

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN

KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE

KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

GÜLŞAH SİNEM AYDIN

İSTANBUL, 2013

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN

KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE

KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

GÜLŞAH SİNEM AYDIN

DOÇ. DR. BURAK ÖZEN

İSTANBUL, 2013



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

HUKUK Anabilim Dalı ÖZEL HUKUK Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK LİSANS öğrencisi GÜLŞAH SİNEM AYDIN'ın 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun 22.05.2013 tarih ve 2013-17/33 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oy birliği / oy-çokluğu ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi 03/06/2013

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

	Öğretim Üyesi Adı Soyadı	İmzası
1.	Tez Danışmanı Doç. Dr. BURAK ÖZEN	
2.	Jüri Üyesi Doç. Dr. FARUK ACAR	
3.	Jüri Üyesi Doç. Dr. KADİR EMRE GÖKYAYLA	

ÖZET

Kullandırma amacı güden sözleşmeler arasında yer alan kira sözleşmesi, Türk Hukuku'nda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 299.maddesine göre, *“Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.”*

Çalışmanın içeriğini, Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerindeki *“Sona Erme”* başlığı altında, m.327-333 aralığında düzenlenen sona erme halleri oluşturmaktadır.

Bu çerçevede belirli süreli kira sözleşmelerinin sürenin geçmesi ile kendiliğinden sona ermesi TBK m.327'de düzenlenmiştir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin olağan fesih bildirim yoluyla sona erdirilme düzeni TBK m.328, 329 ve 330 hükümlerinde belirtilmiştir. Devamında *“Olağanüstü Fesih”* başlığı altında üç sona erme sebebine yer verilmiştir. Bu sebepler; TBK m.331'de düzenlenen önemli sebeplerden ötürü kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, TBK m.332'de düzenlenen kiracının iflası halinde kira sözleşmesine son verilmesi ve TBK m.333'de düzenlenen kiracının ölümü üzerine kira ilişkisinin sonlandırılmasıdır.

ABSTRACT

In Turkish Law, lease contract, which is one of the contracts for the use of property, is regulated by the No. 6098 Turkish Code of Obligations. According to the article 299 of the Turkish Code of Obligations, “*Lease contract is a contract that the lease giver leases a property to use or using it with its benefits, and the lesesman claims responsibility for paying rent for that.*”

The content of the study is constituted by circumstances of termination which are regulated under the title of “*Termination*” between articles 327 – 333 the general provisions of the lease contract in the Turkish Code of Obligations.

In this context, the termination of fixed-term lease contracts with expiration is regulated under the article of 327 in the Turkish Code of Obligations. The order of the termination through the usual termination notice of lease contracts which are based on the indefinite duration, are regulated under the article of 328, 329 and 330 in the Turkish Code of Obligations. In the following articles, three causes of the termination are included under the title of “*Extraordinary Termination*”. This causes for the termination are; the termination of the lease contract for substantial cause which is regulated under the article of 331, the termination of lease the lease contract in case of bankruptcy of the lesesman which is regulated under the article of 332 and the termination of the lease relationship between the lease giver and the lesesman upon the death of the lesesman which is regulated under the article of 333.

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

KISALTMALAR	vii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİ VE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNE GENEL BAKIŞ

I. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN DÜZENLENİŞ SİSTEMİ	3
II. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDAKİ KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN ZAMAN AÇISINDAN UYGULANMASI	5
III. KİRA SÖZLEŞMESİ VE ÖZELLİKLERİ	10
A. TANIMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ	10
B. UNSURLARI	14
1. Kiralanan	14
a. Kira Konusu Eşyanın Niteliği	14
b. Kiraya Veren Tarafından Kira Konusu Eşyanın Kullanımının Kiracıya Bırakılması.....	16
2. Kira Bedeli.....	17
3. Kiraya Veren ve Kiracının Karşılıklı Anlaşması.....	19
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNE GENEL BAKIŞ	22
A. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN GENEL HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	22
B. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	28
C. KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERİN UYGULANMA ALANI.....	29

İKİNCİ BÖLÜM

BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK	38
II. BELİRLİ SÜRELİ VE BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ AYIRIMI	39
A. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI	41
1. Kira İlişkisinin Belirli Ya Da Belirlenebilir Bir Zaman Aralığı İle Sınırlanması	42
2. Tarafların Kira Süresinin Bitimi Olarak Belirledikleri Olay Ya Da Olgu Gerçekleşene Kadar Fesih Haklarından Feragat Etmesi	44
3. Tarafların Kira Süresinin Sonunda Kira İlişkisinin Sonlandırılması İçin Bir Fesih Bildiriminde Bulunulması Gerekliğini Kararlaştırmamış Olmaları	44
B. KİRA SÖZLEŞMESİNDE SÜRENİN BELİRLENMESİNİN ÇEŞİTLİ GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ	45
1. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Açıkça Belirlendiği Kira Sözleşmeleri	45
a. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Takvim Birimi İle Belirlenmesi	46
b. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Gelecekte Gerçekleşeceği Ve Ne Zaman Gerçekleşeceği Belli Olan Olay Ya Da Olgular İle Belirlenmesi.....	46
c. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Gelecekte Gerçekleşeceği Belli Olmayan Olay Ya Da Olgular ile Belirlenmesi	47
d. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Gelecekte Gerçekleşeceği Kesin Ancak Ne Zaman Gerçekleşeceği Belli Olmayan Olay Ya Da Olgular ile Belirlenmesi	48
2. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Örtülü Olarak Belirlendiği Kira Sözleşmeleri (<i>Edimin Amacına Göre Süreye Bağlanmış Belirli Süreli Kira Sözleşmeleri</i>)	48
3. Tarafların Kira Sözleşmesinin Sona Ermesini Kira Süresinin Tamamlanacağı An Olarak Belirledikleri Olay Ya Da Olgunun Gerçekleşmesinden Belirli Bir Süre Önce Yapılacak Fesih Bildirimine Bağladıkları Sözleşmeler	49
4. Karma Süreli Kira Sözleşmeleri.....	50
a. Asgari Süreli Kira Sözleşmeleri (<i>Olağan Fesih Hakkının Belirli Süreyle Yasaklandığı Kira Sözleşmeleri</i>)	50
b. Azami Süreli Kira Sözleşmeleri.....	52
c. Asgari Ve Azami Sürelerin Birlikte Kararlaştırıldığı Kira Sözleşmeleri.....	52
d. Karma Süreli Kira Sözleşmelerine Uygulanacak Hükümler	53

III. KARARLAŞTIRILAN KİRA SÜRESİNİN SONA ERMESİNİN KİRA İLİŞKİSİNE ETKİSİ	55
IV. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN YASA GEREĞİNCE BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ HALİNİ ALMASI.....	58

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN

OLAĞAN FESİH YOLU İLE SONA ERDİRİLMESİ

I. GENEL OLARAK	68
II. KİRA SÜRESİNİN BELİRSİZLİĞİ DURUMUNDA TAMAMLAYICI DÜZEN OLARAK OLAĞAN FESİH BİLDİRİMİ İMKANI	68
A. TERİM	69
B. OLAĞAN FESİH HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ	71
C. OLAĞAN FESİH HAKKININ KULLANILMASI.....	73
D. OLAĞAN FESİH HAKKININ SAHİBİ VE FESİH TALEBİNİN MUHATABI	78
E. OLAĞAN FESİHTE SÜRE	80
1. Fesih Dönemi Ve Fesih Bildirimin Süresi Kavramları İle Fesih Bildiriminin Hüküm Doğuracağı An.....	80
2. Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Fesih Dönem ve Fesih Bildirim Süreleri	84
a. Taşınmaz ve Taşınır Yapı Kirasında Fesih Dönemi ve Bildirim Süresi	84
b. Taşınır Kirasında Fesih Dönemi ve Bildirim Süresi.....	87
3. Sözleşme ile Türk Borçlar Kanunu'nda Öngörülen Fesih Dönem ve Fesih Bildirim Sürelerinin Değiştirilmesi	89
4. Sözleşmede veya Türk Borçlar Kanunu'nda Belirtilen Fesih Dönemi Ya Da Fesih Bildirim Sürelerine Uyulmamasının Yaptırımı (<i>Gecikmiş Fesih Bildirimi</i>)	93
F. OLAĞAN FESİH HAKKININ HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI YASAĞI İLE SINIRLANDIRILMASI	96
G. OLAĞAN FESHİN KİRA İLİŞKİSİNE ETKİSİ VE HUKUKİ SONUÇLARI	98
H. OLAĞAN FESİHTE GERİ ALMA	100
İ. OLAĞAN FESHİN İKALE ANLAŞMASINA ÇEVİRİLMESİ	101

III. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA İLİŞKİLERİNİN SONA ERME DÜZENİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULANMASI AÇISINDAN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ SÖZLEŞMELERİ	103
IV. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA İLİŞKİLERİNİN SONA ERME DÜZENİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULANMASI AÇISINDAN ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMELERİ	105

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞANÜSTÜ FESİH YOLU İLE SONA ERDİRİLMESİ

I. GENEL OLARAK	107
II. OLAĞANÜSTÜ FESHE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR	107
A. OLAĞANÜSTÜ FESİH HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ.....	108
B. OLAĞANÜSTÜ FESİH HAKKININ KULLANILMASI	109
C. OLAĞANÜSTÜ FESİH İRADESİNİN AÇIK BİR ŞEKİLDE GÖSTERİLMESİ	113
III. OLAĞANÜSTÜ FESİH SEBEPLERİ	114
A. KİRACININ ÖLÜMÜ DURUMUNDA FESİH BİLDİRİMİ HAKKI	114
1. Kiracının Ölümü Üzerine Ortaya Çıkan Fesih Hakkının Hukuki Niteliği	114
2. Fesih Hakkının Kullanılma Şartları.....	116
3. Fesih Bildiriminde Süre.....	119
4. Feshin Sonuçları	128
5. Kiraya Veren Ölümünün Kira Sözleşmesine Etkisi	129
6. Kiracının Ölümü Sebebine Dayalı Sona Erme Düzenine İlişkin Hükümlerin Uygulanması Açısından Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmeleri	130
7. Kiracının Ölümü Sebebine Dayalı Sona Erme Düzenine İlişkin Hükümlerin Uygulanması Açısından Ürün Kirası Sözleşmeleri	131
B. KİRACININ İFLAS ETMESİ DURUMUNDA KİRAYA VERENİN FESİH HAKKI	132
1. Genel Olarak Kiracının Ödeme Yeteneğini Kaybetmesi Durumu	132

2. Türk Borçlar Kanunu'nun Kiracının İflası Halinde Kiraya Verene Fesih Hakkı Taniyan Düzenlemesi ile İfa Güçsüzlüğüne İlişkin Düzenlemesinin Karşılıklı İlişkileri.....	133
3. Fesih Hakkının Kullanılma Şartları.....	137
a. Kiracının İflas Etmiş Olması.....	138
b. Kiracının İflas Ettiği Sırada Kira Konusunun Kiracıya Teslim Edilmiş Olması	141
c. Kiraya Verenin İşleyecek Kira Bedelleri İçin Güvence Talep Etmesi Ve Bu Talebin Yerine Getirilebilmesi İçin Kiracıya Uygun Süre Tanınması	142
aa. Güvence Talebinin İçeriği	142
bb. Güvence Talebinin Yöneltileceği Taraf.....	145
d. Güvencenin Talep Edildiği Tarafın Davranış Tarzları Ve Kiraya Verenin Sözleşmeyi Fesih Hakkının Doğması	145
4. Feshin Sonuçları	148
5. Kiraya Verenin İflasının Kira Sözleşmesine Etkisi.....	151
6. Kiracının İflası Sebebine Dayalı Sona Erme Düzenine İlişkin Hükümlerin Uygulanması Açısından Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmeleri	154
7. Kiracının İflası Sebebine Dayalı Sona Erme Düzenine İlişkin Hükümlerin Uygulanması Açısından Ürün Kirası Sözleşmeleri	156
C. ÖNEMLİ SEBEBE DAYALI OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ (<i>OLAĞANÜSTÜ FESHİN GENEL SEBEBİ</i>).....	157
1. Genel Olarak.....	157
2. Terim	158
3. Önemli Sebep Feshin Hukuksal Niteliği	159
4. Fesih Hakkının Kullanım Şartları	163
a. Kira Sözleşmesinin Konusu	163
b. Kira Sözleşmesinin Süresi.....	164
c. Bir Taraf İçin Sözleşmenin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Bir Sebebin Ortaya Çıkması	165
aa. Önemli Sebebin Tanımı.....	165
bb. Önemli Sebebin Unsurları.....	167
aaa. Kira İlişkisinde Etkili Önemli Bir Olgunun Varlığı	167
bbb. Çekilmezlik.....	168

cc. Kira Sözleşmesini Çekilmez Hale Getirebilecek Sebeplerin Kaynağına Göre Gruplandırılması	181
dd. Önemli Sebep Feshin Aşırı İfa Güçlüğü Karşısındaki Yeri.....	183
ee. Önemli Sebebin Ortaya Çıkması Gereken An.....	187
ff. Önemli Sebep Fesih Hakkının Kötüye Kullanılması Yasağı	191
gg. Önemli Sebebin İspatı.....	193
d. Kusur.....	196
e. Önemli Sebep Fesih Hakkının Sahibi Ve Fesih Talebinin Muhatabı.....	197
f. Önemli Sebebin Karşı Tarafa Bildirilmesi	199
g. Önemli Sebep Fesih Süre	204
5. Önemli Sebep Fesih Kavramının Takdire Bağlılığı	206
6. Önemli Sebep Fesih Düzenlemesinin Nisbi Emrediciliği	210
7. Önemli Sebep Feshin Son Çare (<i>Ultima Ratio/ Orantılılık/ İkincilik</i>) Prensibi	216
8. Önemli Sebep Feshin Diğer Sona Erme Sebepleri Karşısındaki Yeri.....	217
a. Önemli Sebep Feshin Belirli Süreli Kira Sözleşmesi Karşısındaki Yeri	217
b. Önemli Sebep Feshin Olağan Fesih Karşısındaki Yeri.....	217
c. Önemli Sebep Feshin Türk Borçlar Kanunu'nda Kabul Edilen Diğer Olağanüstü Sona Erme Sebepleri Karşısındaki Yeri	218
d. Önemli Sebep Feshin İrade Bozuklukları Karşısındaki Yeri	219
9. Önemli Sebep Fesih Düzenlemesinin Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Uygulanma Alanı	222
10. Önemli Sebep Fesih Düzenlemesinin Ürün Kiraları Bakımından Uygulanma Alanı	224
11. Feshin Sonuçları	225
12. Önemli Sebep Fesih Çevirme	233
a. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Dayanmayan Haksız Feshinin Çevirme Yolu İle Olağan Fesih Olarak Yorumlanması	233
b. Haksız Feshin Çevirme Yolu İle Karşı Tarafa Yöneltilmiş İkale Anlaşmasına İlişkin Bir İcap Olarak Yorumlanması.....	236
SONUÇ	238
KAYNAKÇA	244

KISALTMALAR

Art.	: Artikel
b.	: bent
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
c.	: cümle
C.	: Cilt
dn.	: dipnot
E.	: Esas
GKHK	: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HMK	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İK	: 2004 Sayılı İcra İflas Kanunu
K.	: Karar
m.	: madde
N.	: Numara
OR	: Obligationenrecht
s.	: sayfa
S.	: Sayı
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu

TTK	: 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
vd.	: ve devamı
Yarg. 6. HD.	:Yargıtay 6. Hukuk Dairesi
Yarg. HGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
Yarg. İBK.	:Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

GİRİŞ

Bu çalışmanın konusunu, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi” oluşturmaktadır. Kullandırma amacı güden sözleşmeler arasında yer alan kira sözleşmesi, Türk Hukukunda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu’nun 299.maddesine göre, “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”.

Bu doğrultuda Türk Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmesi, “Genel Hükümler”, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Ürün Kirası” olmak üzere üç başlık altında ele alınmıştır. Buna göre Türk Borçlar Kanunu’nun dördüncü bölümünün birinci ayırımında “Genel Hükümler” (TBK m.299-338), ikinci ayırımında “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” (TBK m.339-356), üçüncü ayırımında ise “Ürün Kirası” (TBK m.357-378) düzenlenmiştir.

Bu çerçevede Borçlar Hukuku’nun temelini oluşturan sözleşme özgürlüğü prensibi uyarınca, kira sözleşmesinin tarafları sözleşmenin konusunu, karşı tarafını seçmede ve sözleşmeyi sona erdirmede irade serbestisine sahiptirler. Bununla birlikte kira sözleşmesi sürekli ve güvene dayalı bir borç ilişkisi yarattığı için, Türk Borçlar Kanunu’nda sona erme sebepleri ve koşulları detaylı olarak düzenlenmiştir. Bu bağlamda, Türk Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmesine ilişkin dördüncü bölümündeki her bir ayırım, sona erme halleri içermektedir.

Çalışma konusunun yazılması ile amaçlanan, kira sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine göre sona erdirilmesi durumunda, kiraya veren ve kiracının haklarının sınırlarını ortaya koymaktır. Bu nedenle çalışmada yalnızca Türk Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine göre sona erme durumları incelenecektir. Türk Borçlar Kanunu’nun dördüncü bölümünün ikinci ayırımındaki konut ve çatılı işyeri kiraları ile, üçüncü ayırımındaki ürün kirasına ilişkin özel sona erme hallerine ise çalışmada değinilmeyecektir. Ancak önemli olduğu için, ürün kirası ile konut ve çatılı işyeri

kiralarının uygulanma alanı da belirlenecektir. Ayrıca ürün kirası ile konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerine, Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde düzenlenen sona erme durumlarının uygulanıp uygulanamayacağı, her bir genel sona erme sebebi bakımından değerlendirilecektir.

Çalışma dört bölümden oluşacaktır. Birinci bölümde, çalışmanın daha iyi anlaşılabilmesi için kira sözleşmesi ana hatları ile ele alınacaktır. Bu nedenle, kira sözleşmesinin genel olarak tanımı yapılacak, hukuki niteliği, unsurları ve özellikleri tespit edilecektir. Yine Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin düzenlenme sistematığına ve kira sözleşmesinin zaman ile konu bakımından uygulanma alanına değinilecektir. Diğer üç bölümde ise, Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerindeki “*Sona Erme*” başlığı altında TBK m.327-333 aralığında düzenlenen durumlar ayrı ayrı ele alınacaktır. Bu bağlamda ikinci bölümde Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri çerçevesinde belirli süreli kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi, üçüncü bölümde Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine göre belirsiz süreli kira sözleşmesinin olağan fesih yoluyla sona erdirilmesinin şartları ele alınacaktır. Son olarak dördüncü bölümde ise kira sözleşmesinin olağanüstü fesih yolu ile sona erdirilebilmesi için kanunda öngörülen sebepler açıklanacaktır.

Bununla birlikte belirtelim ki Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerindeki sona erme halleri bunlarla sınırlı değildir. Ek olarak, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin içerisinde yer yer, tarafların kira sözleşmesine aykırı bir takım davranışlarına da sona erme sonucu bağlanmıştır (bkz. Türk Borçlar Kanunu m.306, m.315 ve m.316). Ancak çalışma kanunun sistematığına paralel olarak, yalnızca Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde “*Sona Erme*” başlığı altında TBK m.327-333 aralığında düzenlenen durumları kapsamaktadır. Bu nedenle Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde “*Sona Erme*” başlığı dışında düzenlenen, diğer sona erme durumlarına çalışmada değinilmeyecektir.

Çalışma, konunun genel bir değerlendirmesinin yapıldığı “*Sonuç*” bölümü ile tamamlanacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİ VE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNE GENEL BAKIŞ

I. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN DÜZENLENİŞ SİSTEMİ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 11.01.2011 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi'nce kabul edilerek, 04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış ve 648. maddesi uyarınca 01.07.2012 tarihinde 818 sayılı Borçlar Kanunu'nu¹ ilga ederek yürürlüğe girmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun *Dördüncü Bölüm*"ü, "*kira sözleşmesi*"ne ayrılmıştır. Söz konusu bölüm de kendi içerisinde üç ayırımdan oluşmaktadır. Buna göre; birinci ayırmda "*Genel Hükümler*" (TBK m.299-338), ikinci ayırmda "*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*"² (TBK m.339-356), üçüncü ayırmda ise "*Ürün Kirası*" (TBK m.357-378) düzenlenmektedir.

Bu kapsamda TBK m.299-338 arasında düzenlenen "*Genel Hükümler*" ayırımı, her türlü kira sözleşmesine uygulanabilecek genel düzenlemeleri içermektedir. Buna karşılık, ikinci ve üçüncü ayırımlardaki "*konut ve çatılı işyeri kiraları*" ile "*ürün kiraları*"na ilişkin düzenlemeler, özel hüküm niteliğindedir. Dolayısıyla bir kira sözleşmesi, konu ve uygulanma alanı olarak söz konusu ikinci veya üçüncü ayırımlardan birine giriyorsa, ilgili özel hükümlere başvurulacak, genel hükümler uygulama alanı bulmayacaktır³. Bu özel ayırımlara dahil olan bir kira sözleşmesine "*Genel Hükümler*", yalnızca ilgili ayırmda konuya ilişkin bir düzenleme yok ise, tamamlayıcı olarak uygulanabilecektir. Ancak bunun için de, uygulanmak istenen genel hükmün, özel ayırmdaki hükümlerle çelişmemesi gerekmektedir. Söz konusu kural, ürün kirasına ilişkin üçüncü ayırmdaki m.358'de "*Bu ayırmda ürün kirasına ilişkin*

¹ Borçlar Kanunu, Kanun No: 818, Kabul Tarihi: 22.04.1926, Resmi Gazete Tarihi: 29.04.1926/359, Mülga Tarihi: 01.07.2012.

² 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulanma Şekli Hakkında Kanununun 16.maddesi ile 18.05.1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış ve bu Kanun'un uygulanma alanına giren kira sözleşmeleri ayrı bir kısımda Türk Borçlar Kanunu'na dahil edilmiştir.

³ Özel hükümler, belirli hukuki ilişkileri düzenleyen ve başka hiçbir ilişkiye uygulanmayan kurallar iken, genel hükümler kanunun tümüne veya aynı nitelikteki ilişkilerin büyük bir bölümüne uygulanabilen hükümlerdir, **ERMAN, Hasan:** Medeni Hukuk Dersleri – Başlangıç Bölümü-, Gözden Geçirilmiş 3.Baskı, İstanbul, 2010, s. 46.

özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.” şeklinde ifade edilmiştir⁴.

Bu bağlamda, kira sözleşmesinin sona ermesine yönelik olarak Türk Borçlar Kanunu'nun benimsediği sistematik incelendiğinde şu tabloya ulaşılmaktadır:

Türk Borçlar Kanunu, kira sözleşmesi ile ilgili içerdiği ayırımlarına göre sona ermeye ilişkin üç sistem barındırmaktadır. Buna göre kira sözleşmesinin sona ermesi ilk olarak, genel hükümler içerisinde TBK m.327-338 arasında düzenlenmiştir. İkinci olarak, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin ayırımın 347 ile 356 hükümleri arasında, konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesine yer verilmiştir. Üçüncü olarak, ürün kirasına ilişkin ayırımın 367 ile 375 hükümleri arasında, ürün kirasının sona ermesi düzenlenmiştir.

Çalışmanın başlığını oluşturan *“Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri çerçevesinde kira sözleşmesinin sona ermesi”*nin Türk Borçlar Kanunu'nda düzenleniş şekline bakıldığında ise, şu hususlar tespit edilmektedir:

İlk olarak, TBK m.327'de sürenin geçmesi ile kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi durumu ele alınmıştır. İkinci olarak, m.328-329-330'da belirsiz süreli bir kira sözleşmesinin fesih bildirim yoluyla sona erdirilmesi düzenlenmiştir. Bunun devamındaki maddelerde ise *“olağanüstü fesih”* başlığı altında m.331'de önemli sebeplerin varlığı durumunda sözleşmeyi feshetme hakkına, m.332'de kiracının iflasından dolayı fesih hakkına, m.333'de ise kiracının ölümü sebebiyle fesih hakkına yer verilmiştir.

Bu sona erme durumlarına ek olarak, Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde, sözleşmenin taraflarına, sözleşme kaynaklı bazı borçlara aykırılık sebebiyle sözleşmeyi sona erdirebilme hakkı da tanınmıştır. Örnek olarak, özenle kullanma ve komşularına saygı gösterme yükümlülüğüne aykırı davranıldığı durumlar için TBK m.316 hükmü sözleşmeyi fesih hakkı tanımaktadır. Bundan başka

⁴ **YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak:** Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, İstanbul, 2012, s. 179; **DOĞAN, Murat:** “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Cevdet YAVUZ'a Armağan, İstanbul, 2011, s. 501.

TBK m.315, kiracının kira bedelini ödemede gecikmesi durumunda kiraya verene fesih hakkı vermektedir. Yine TBK m.305/II ve m.306/II hükümlerine göre kiraya verenin kiralananadaki ayıplardan ötürü sorumluluğu kapsamında fesih hakkı gündeme gelebilmektedir⁵. Ancak çalışma sadece Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde “*Sona Erme*” başlığı altında TBK m.327-333 aralığında düzenlenen durumlara yöneliktir. Bu nedenle çalışmada Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde “*Sona Erme*” başlığı dışında düzenlenen, diğer sona erme durumlarına değinilmeyecektir.

II. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDAKİ KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN ZAMAN AÇISINDAN UYGULANMASI

Bu başlık altında çözümü araştırılacak olan konu şudur:

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 647.maddesi ile, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nu yürürlükten kaldırmıştır. Yine 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Uygulanması ve Yürürlüğü Hakkında Kanun, 10.maddesi ile⁶, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'u açıkça yürürlükten kaldırmıştır⁷. Şu durumda acaba, Borçlar Kanunu döneminde kurulmuş kira sözleşmelerine, Türk Borçlar Kanunu zamanında halen ve istisnasız olarak Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Kanun mu uygulanacaktır? Yoksa Borçlar Kanunu döneminde kurulmuş sözleşmelerin, Türk Borçlar Kanunu zamanında ortaya çıkan uyuşmazlıkları, Türk Borçlar Kanunu'nu hükümlerine göre mi çözülecektir⁸?

Konuya ilişkin olarak “*kanunların geçmişe etkili olmaması*” ve “*kanunların derhal yürürlüğe girmesi*” ilkeleri birlikte uygulanacaktır⁹.

⁵ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 252.

⁶ Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun No: 6101, Kabul Tarihi: 12.01.2011, Resmi Gazete Tarihi: 14.02.2011/27836, Yürürlük Tarihi: 01.07. 2012.

⁷ Kanunların yürürlükten kalkmasına ve kaldırılmasına ilişkin bkz. AKYOL, Şener: Medeni Hukuka Giriş, 2.Bası, İstanbul, 2006, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 173-180.

⁸ HATEMİ, Hüseyin: Medeni Hukuka Giriş, Gözden Geçirilmiş 5. Bası, İstanbul, 2011, s. 66.

⁹ BAYSAL, Başak: “*Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü*”, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, Ankara, 2004, s. 481.

Bu bağlamda öncelikle, kanunlar yürürlüğe girdikleri tarih ile yürürlükten kalktıkları tarih arasındaki zaman aralığında meydana gelen olaylara uygulanırlar. Buna göre bir kanunun Resmi Gazete’de yayınlanıp yürürlüğe girmesinden önce meydana gelen olaylara uygulanması mümkün değildir¹⁰. Bu kuraldan üç sonuç çıkmaktadır. Birincisi, eski kanun döneminde kurulmuş hukuksal ilişkiler ve işlemlerin eski kanunun yürürlük döneminde doğan sonuçlarına yeni kanun hükümleri uygulanamayacaktır. İkincisi, yeni kanun, eski kanun zamanında kurulmuş ve sona ermiş bir hukuksal durumu ortadan kaldıramayacaktır. Üçüncü olarak ise yeni kanun, eski kanun döneminde geçersiz olarak kurulmuş bir hukuksal durumu geçerli hale getiremeyecektir¹¹. Söz konusu prensip “*kanunların geçmişe etkili olmaması*” olarak isimlendirilmektedir.

Buna karşın, eski kanun döneminde kurulmuş hukuksal ilişki ve işlemlerin yeni kanunun yürürlük döneminde doğan sonuçlarına uygulanacak olan kanun, kural olarak yeni kanundur¹². Bu prensip ise “*kanunların derhal yürürlüğü*” olarak isimlendirilmektedir. Buna göre kamu düzeni gerektiriyorsa veya hukuksal ilişki/işleme ilişkin yeni kanunda emredici kanun hükümleri varsa ya da kanundan doğan hukuki bir durum söz konusuysa, kanunların derhal yürürlüğü kuralı uygulama alanı bulacaktır. Diğer bir anlatımla yeni kanunun emredici hükümleri, hem yeni kanun döneminde kurulan işlem ve ilişkiler ile bunların sonuçlarına hem de eski kanun döneminde kurulan işlem ve ilişkilerin yeni kanun dönemindeki sonuçlarına uygulanacaktır. Yine kamu düzeni gerektiriyorsa eski kanun döneminde kurulmuş bir hukuki işlem ya da ilişkinin yeni kanun dönemindeki sonucuna eski kanun değil, yeni kanun uygulanacaktır.

Diğer taraftan sözleşme serbestisi alanına giren Borçlar Hukuku ilişkilerinde kanunların derhal yürürlüğü ilkesinin uygulanması farklıdır. Buna göre, eski kanun

¹⁰ **OĞUZMAN, Kemal/ BARLAS, Nami:** Medeni Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, 17. Bası, İstanbul, 2011, s. 77-78; **ERMAN, s. 35; HATEMİ, Hüseyin:** İntikal (Geçiş) Dönemi Hukuku (Zaman yönünden yürürlük hukuku), 1. Bası, İstanbul, 2004, (*İntikal Dönemi Hukuku*), s. 18; **BAYSAL, s. 475;** Bkz. Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 1.maddesinin gerekçesi, **HELVACI, İlhan:** Gereğçeli-Karşılaştırmalı-İçtihatlı-Notlu Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulanma Şekli Hakkında Kanun, 1. Baskı, İstanbul, 2011, s. 1209.

¹¹ **GÜMÜŞ, Mustafa Alper:** Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299- 356), 2. Baskı, İstanbul, 2012, (*Kira*), s. 6; **OĞUZMAN/ BARLAS, s. 68; HATEMİ, (İntikal Dönemi Hukuku), s. 18; BAYSAL, s. 476.**

¹² **HATEMİ, (İntikal Dönemi Hukuku), s. 24-25; BAYSAL, s. 480.**

zamanında doğan ve yeni kanun zamanında süregelen “*sözleşme kaynaklı hukuksal durumların*”, gerek eski kanun döneminde tamamlanan gerekse yeni kanunun yürürlüğü sırasında doğan sonuçları için, eski kanun varlığını sürdürür. Başka bir deyişle sözleşme kaynaklı hukuksal durumlar ve bu durumların sonuçları için kural olarak kanunların derhal yürürlüğü ilkesi geçerli değildir¹³.

Bahsedilen bu ilkeler, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulanma Şekli Hakkında Kanun’un 1-4.maddelerine de aktarılmıştır. Bu kanunun 1.maddesine göre “*Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir*”.

Bu düzenleme uyarınca kural geçmişe etkili olmamadır. Buna karşın Borçlar Kanunu döneminde kurulmuş hukuksal işlemlere ilişkin Türk Borçlar Kanunu dönemindeki “*temerrüt, sona erme ve tasfiye*” durumları ile sınırlı olarak, yeni kanun bakımından derhal uygulanma ilkesi kabul edilmiştir.

Şu halde, Borçlar Kanunu’nun yürürlük döneminde kurulup, Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden sonra hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam eden kira sözleşmelerine kural olarak yürürlükten kalkmış olan Borçlar Kanunu ve Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri uygulanacaktır. Buna karşılık, Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden sonra, kira sözleşmelerine ilişkin gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye durumlarına, söz konusu kira sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girdiği tarihten önce mi sonra mı kurulduğuna bakılmaksızın, Türk Borçlar Kanunu hükümleri (m.304/I; 305/II; 306/II;

¹³ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 7; OĞUZMAN/BARLAS, s. 79; BAYSAL, s. 481 vd.

315; 316/II,III; 322; 324-325; 327-336; 347-348; 349; 350-356) “*derhal*” uygulanacaktır¹⁴.

Buna ek olarak *GÜMÜŞ’e* göre, Borçlar Kanunu döneminde kurulan bir kira ilişkisinin sona ermesine, Türk Borçlar Kanunu’nun başkaca ilgili hükümlerinin de derhal uygulanması söz konusu olabilir. Bu kapsamda örneğin, Borçlar Kanunu döneminde kurulmuş bir kira ilişkisinde, kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğundan ötürü kiracının fesih hakkı gündeme gelirse, TBK m.304, 305/II ve m.306/II hükümlerinin yanı sıra, TBK m.307, 308, 317, 318, 319/I hükümleri de uygulama alanı bulabilecektir. Zira bu maddeler de, tekeffül hükümlerinin bir parçasıdır. Aynı şekilde, Borçlar Kanunu döneminde kurulmuş bir kira sözleşmesinde, TBK m.316/II, III’deki sözleşme kaynaklı yükümlülüklerin ihlalinden ötürü fesih hakkı gündeme gelirse, o ilişkiye TBK m.316’nın tüm fıkraları uygulanabilecektir. Bir başka örnek, Borçlar Kanunu döneminde kurulmuş bir kira sözleşmesinde, kiracının yan giderleri ödemede gecikmesinden ötürü TBK m.315 uyarınca kiraya veren tarafından fesih hakkı kullanılırsa, ilgili hükümler olarak TBK m.303 ve m.341 de uygulanabilecektir.

Hatta genişletici yorum yoluyla, bir şekilde kira sözleşmesinin taraflarından birisi için sona erme sonucunu doğurabilecek hükümler var ise, bu düzenlemeler de, Borçlar Kanunu döneminde kurulan kira sözleşmelerine uygulanabilir. Örneğin, kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m.323 hükmüne aykırılık, aynı zamanda kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanmaması anlamına gelmektedir. Dolayısıyla bu halde kiraya veren bakımından TBK m.316 kaynaklı bir fesih hakkı doğabilecektir. Bu sebeple TBK m.323 hükmü de, Borçlar Kanunu döneminde kurulan kira sözleşmeleri bakımından uygulanabilecek düzenlemeler arasında sayılabilir¹⁵.

Konuya ilişkin olarak 6217 sayılı ve 31.3.2011 tarihli Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Geçici

¹⁴ Bu husus Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanununun 1.maddesinin gerekçesinde şu şekilde ifade edilmiştir: “... *Türk Borçlar Kanunu Tasarısının yasalaşıp yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş ve Türk Borçlar Kanunu Tasarısının yasalaşıp yürürlüğe girmesinden sonra da devam etmekte olan bir kira sözleşmesinin hukuken bağlayıcı olup olmadığı, 818 sayılı Borçlar Kanununa göre belirlenecek, sona ermesine ise Türk Borçlar Kanunu uygulanacaktır.*”.

¹⁵ **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 9-10.

m.2'de Değişiklik Yapan 6353 sayılı ve 4.7.2012 tarihli Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesinden de bahsedilmesi gerekir. Geçici madde 2'nin bu son haline göre, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira ilişkisinin devrine ilişkin 323, kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesine ilişkin 325, önemli sebeplerle olağan feshe ilişkin 331, kirayla bağlantılı sözleşmeye ilişkin 340, güvence verilmesine ilişkin 342, kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağına ilişkin 343, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin 344, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğine dair 346 ve dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine dair hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğine ilişkin 354. maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır.

Bu hallerde, kira sözleşmelerinde söz konusu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak, sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanacaktır. Diğer bir ifade ile, tarafların sözleşme özgürlüğü sınırları içerisinde, bu konularda uygulanacak hükümleri kira sözleşmesinde belirleyip belirlemediklerine bakılacak, taraflarca belirlenmiş ise taraf iradelerine uyulacaktır. Ancak eğer geçici 2.maddenin kapsamına giren bir işyeri kira sözleşmesinde ertelenen konulara ilişkin düzenleme yok ise, uyuşmazlığa ertelenen hükümlere karşılık gelen yürürlükten kalkmış olan Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Örnek vermek gerekirse; taraflar arasında uygulanacak emredici düzenlemelerin aksine bir sözleşme yapılmamış ise, 1/7/2012 tarihinden itibaren işleyen sekiz yıllık erteleme süresi boyunca, söz konusu işyeri kirasının önemli nedenle feshine TBK m.331 hükmü değil, Borçlar Kanununun 264. maddesi uygulanacaktır¹⁶.

Bununla birlikte, her ne kadar geçici m.2, kira sözleşmesinde ertelenen hükümlere ilişkin düzenleme olmadığında uygulanacak Kanun hükümleri olarak, yalnızca Borçlar Kanunu'nu belirtse de, hüküm bu şekilde sadece lafzı ile ele alınırsa bir takım eksiklikler içerebilir. Şöyle ki; 6353 sayılı Kanun'da sayılan maddelerin bir

¹⁶ GÜMÜŞ, (Kira), s. 14 vd.

kısının Borçlar Kanunu'nda karşılıkları bulunsa da, bazı maddelerin karşılıkları bulunmamaktadır. Eğer uygulanacak kanun yalnızca Borçlar Kanunu ise, yani Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun uygulanmayacak ise, bu durumda ertelenen hükümler hakkında kira sözleşmesine, 4 Kasım 1926 tarihi ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği tarih arasındaki Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri uygulanacaktır. Buna karşın hüküm sözü ile sınırlı anlaşılmayıp geniş yorumlanırsa, Borçlar Kanunu'nun yanı sıra, karşılığını bulduğu ölçüde Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun da ilgili hükümlerinin uygulanabileceği söylenmelidir¹⁷.

Bu konuda GÜMÜŞ ikinci yorum tarzını benimsemektedir. Yazara göre bir defa tarafların TBK m.323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354'de yer alan konulara ilişkin sözleşme serbestisi çerçevesinde düzenleme yapabilmeleri Borçlar Kanunu ve Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda bu konularda emredici düzenleme olmaması şartına bağlı olacaktır. Eğer yürürlüğü ertelenen hükümlerin karşılığı gerek Borçlar Kanunu gerekse 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda yok ise (örnek olarak TBK m.325/I, m.342, m.344) öncelikle tarafların farazi iradeleri araştırılacaktır. Buna rağmen uygulanacak hüküm bir bulunamaz ise, Türk Medeni Kanunu¹⁸ m.1/II ve m.5 uyarınca, TBK ve TMK'nın genel hükümleri kıyasen uygulanacaktır. Bunun sonucunda da uygulanacak bir hüküm tespit edilemez ise, örf ve adet hukukuna başvurulacaktır. Orada da bir hüküm bulunamazsa hakimin hukuk yaratması yolu ile çözüm bulunacaktır¹⁹.

III. KİRA SÖZLEŞMESİ VE ÖZELLİKLERİ

A. TANIMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

Kira sözleşmesinin tanımı Türk Borçlar Kanununun 299.maddesinde yapılmıştır. Buna göre; *“Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık*

¹⁷ YAVUZ, **Cevdet**: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 30. Yıl Etkinliği, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku”, Sempozyum No: II'de sunulan tebliğ.

¹⁸ Türk Medeni Kanunu, Kanun No: 4721, Kabul Tarihi: 22.11.2001, Resmi Gazete Tarihi: 08.12.2001/24607, Yürürlük Tarihi: 01.01. 2002.

¹⁹ Bkz. GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 16 vd.

kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir". Burada yapılan tanım gerek genel olarak kira sözleşmesini gerekse ürün kirasını kapsamaktadır. Bu hükümden hareketle genel anlamıyla kira sözleşmesi şu şekilde tanımlanabilir: Kira sözleşmesi, kiraya verenin, kira bedeli karşılığında, kira konusu eşyanın kullanımını kiracıya bıraktığı, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir²⁰.

Bu tanımdan yola çıkarak kira sözleşmesinin hukuki niteliği hakkında şu tespitler yapılabilir:

- Kira sözleşmesi, kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmeler²¹ arasında yer alır²².

- Kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Buna göre, kiracı ve kiraya verenin karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları sözleşmenin kurulması için gerekli ve yeterlidir²³. Dolayısıyla kira konusunun kiracıya teslim edilmesi sözleşmenin kurulması için şart değildir²⁴.

²⁰ Çeşitli tanımlar için bkz. **TANDOĞAN, Haluk**: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1/2, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul, 2008 s. 2; **TUNÇOMAĞ, Kenan**: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. 2, 3. Bası, İstanbul, 1977, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 439; **HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir**: Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, 1992, s. 156; **DOĞAN, Murat**: Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Ankara, 2011, s. 5; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 181; **ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, Kadir Emre**: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Baskı, Ankara, 2013, s. 185; **ARPACI, Abdülkadir**: Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul, 2002, s. 15; **ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan**: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Ankara, 2012, s. 210; **GÜMÜŞ, Mustafa Alper**: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, İstanbul, 2012, (*Borçlar Özel*), s. 279-280; **ALTAŞ, Hüseyin**: Hasılat ve Şirket Kirası, Ankara, 2009, s. 45; **ERZURUMLUOĞLU, Erzan**: Sözleşmeler Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2011, (*Sözleşmeler Hukuku*), s. 81; **KAHVECİ, Nalan**: Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir, 2005, s. 3; TBK m.299' dan hareketle ürün kirası ise, kiraya verenin ürün getiren bir mal veya hakkın kullanılmasını, ürünlerinden yararlanılmasını ve işletilmesini bir bedel karşılığında kiracıya bırakmayı taahhüt etmesidir, **ALTAŞ**, s. 73; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 313; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 185-186; "Borçlar Kanunu'nun 248 ve devamı maddelerinde düzenlenen kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için başkasına ait taşınır ya da taşınmaz malın kullanılmasını sağlayan bir anlaşmadır. Kira sözleşmesi karşılıklı borç doğuran ve taraflarına şahsi hak sağlayan bir akittir.", Yarg. 6. HD., 2.6.2010, E. 2009/13184, K. 2010/6629, **RUHİ, Ahmet Cemal**: Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, C. 1, 1. Baskı, Ankara, 2011, s. 277-278.

²¹ Diğer kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmeler; kullanım ödöncü (ariyet) sözleşmesi ve tüketim ödöncü (karz) sözleşmesidir.

²² **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 182; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 185; **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 31; **DOĞAN**, s. 6; **KAHVECİ**, s. 6-7.

²³ **FEYZİOĞLU, Feyzi Necmettin**: Borçlar Hukuku, İkinci Kısım Akdın Muhtelif Nevileri, Cilt: 1, 4. Bası, İstanbul, 1980, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 413; **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 31; **DOĞAN**, s. 6; **ARAL**, s. 207; **KAHVECİ**, s. 8.

²⁴ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 182; **ERZURUMLUOĞLU, Erzan**: Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara, 1973, (*Sona Erme*), s. 15; "Kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen rızai bir sözleşme olup, kiralanayan ve kiracının bu konudaki iradelerinin birleşmesi ile vücut bulur. Kiralanan teslim edilmemiş olsa bile

- Kira sözleşmesi ivazlı borç doğuran, tam iki tarafa borç yükleyen (sinallagmatik) bir sözleşmedir. Zira bu sözleşme ile kiraya veren, kira süresince bir eşyanın kullanımını kiracıya bırakma borcu altına girerken, kiracı da bunun karşılığında kira bedeli ödemeyi taahhüt etmektedir. Bu nedenle kira sözleşmesi ivazlı kullanma hakkı veren bir sözleşmedir²⁵.

- Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi yaratan bir sözleşmedir²⁶. Çünkü kira sözleşmesi gibi karşılıklı edimleri içeren sözleşmelerde, asli edimlerden biri sürekli nitelikte ise o ilişki sürekli borç ilişkisi sayılmaktadır. Türk hukuk doktrininde hakim olan görüş uyarınca; bir hukuki ilişkiye sürekli borç ilişkisi olma niteliğini veren unsur, alacaklının edimdeki menfaatinin gerçekleşmesinin bir zaman aralığına yayılmasıdır²⁷. Kira sözleşmesinde söz konusu menfaatin sağlanması, kiraya verenin kiracıya, kira konusu eşyayı, kira süresince kullanıma hazır bir şekilde sunma ve bulundurma borcunu tamamlanması ile olmaktadır. Dolayısıyla, kira sözleşmesinde kiracının menfaatinin

sözleşme var sayılır ve hukuki sonuç doğurur.”, Yarg. 6. HD., 15.2.2010, E. 2009/11743, K. 2010/1486, **RUHİ**, s. 280-281; Bununla birlikte, kira sözleşmesine ilişkin gerek tekeffül sorumluluğu hükümlerinin uygulanabilmesi gerekse bir takım fesih ya da fesih bildirim haklarının kullanılabilmesi bakımından kira konusunun kiraya veren tarafından kiracının kullanımına bırakılması gerekir, **GÜMÜŞ**, (Kira), s. 31.

²⁵ **TANDOĞAN**, s. 1; **FEYZİOĞLU**, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 413, s. 425; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 185, 207; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 182; **ARAL/ AYRANCI**, s. 210; **GÜMÜŞ**, (Kira), s. 31; **ALTAŞ**, s. 46; **KAHVECİ**, s. 7; Belirtelim ki, buradaki kullanma hakkının devredilmesinin ivazlı (karşılıklı) olması aynı zamanda kira sözleşmesini kullanım ödünçü sözleşmesinden ayırır. Çünkü, kullanım ödünçünde bir malın kullanımı ivazsız (karşılıksız) olarak sağlanır, **BURCUOĞLU, Haluk**; Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993, s. 10, **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 185.

²⁶ **SELİÇİ, Özer**: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul, 1976, s. 11; **GÜMÜŞ**, (Kira), s. 31; **ARAL/ AYRANCI**, s. 210; **DOĞAN**, s. 6; **ALTAŞ**, s. 47; **KAHVECİ**, s. 7.

²⁷ **SELİÇİ**, s. 7, s. 22; **ÖZ, M.Turgut**: İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul, 1989, s. 13-14; **ALTINOK ORMANCI, Pınar**: Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, İstanbul, 2011, s. 9-10; Türk doktrininde hakim görüş sürekli borç ilişkisi niteliğinin tanınmasında alacaklının menfaatinin bir zaman sürecine yayılmış olmasını dikkate alsa da, **ALTINOK ORMANCI** farklı bir kıstası ön plana çıkarmaktadır. Bu farklı ölçütü yazar şöyle ifade etmektedir; “Kanaatimizce bir borç ilişkisinde sürekliliği tespit etmek için, borç ilişkisine alacaklı veya borçlunun perspektifinden değil, doğrudan karakteristik edim açısından yaklaşılmalıdır. Bu nedenle, ne borçlunun ifa faaliyetlerinin, ne de alacaklının ifadaki menfaatinin bir zaman sürecine yayılmış olması, sürekliliğin tespitinde dikkate alınmalıdır. Aksi takdirde, sözleşmenin taraflarından birinin menfaatlerine daha fazla önem atfedilmiş olacaktır. O halde bir borç ilişkisinin sürekliliğinin tespiti için yapılması gereken; sözleşmeye rengini veren karakteristik edimin kapsamının, zaman faktöründen bağımsız olarak belirlenip belirlenemediğini araştırmaktır. Eğer tüm edimin kapsamı ancak ve ancak sözleşmenin süresine bağlı olarak tespit edilebiliyorsa, burada bir sürekli borç ilişkisinin varlığı kabul edilmelidir. O halde, süreye yayılan her borç ilişkisi sürekli borç olarak kabul edilemeyecektir... yapılan açıklamalar doğrultusunda sürekli borç ilişkileri, karakteristik edimin kapsamının ancak ifa süresine bağlı olarak tespit edilebildiği borç ilişkileri olarak tanımlanabilir.”, **ALTINOK ORMANCI**, s. 13. Bu ölçüte göre kira sözleşmesini incelersek; kira sözleşmesinde karakteristik edim yükümlülüğü kiraya verenin edimidir ve dolayısıyla kiracının bedel ödeme borcu sürekliliğin tespitinde dikkate alınmayacaktır. Kiraya verenin karakteristik edim borcunun ise kira konusunun kullanımının devri ve kira süresince kira konusu malı kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcu olmasından ötürü bu ölçüt sonucunda da yine kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi yaratan bir hukuki ilişki olduğu sonucuna varılacaktır, **ALTINOK ORMANCI**, s. 59.

sağlanması ancak bir zaman aralığına yayılarak gerçekleşebilmektedir. Şu halde kira sözleşmesinde kiraya verenin edimi sürekli edimdir ve kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi niteliğindedir. Ancak kira sözleşmesine bu niteliğini veren unsur, kira ilişkisinin süresinin uzun olması ya da kiracının kira bedelini dönemlik edimlerle ödeme borcu değildir. Aksine, kira sözleşmesine sürekli borç ilişkisi niteliğini veren, kiraya verenin kira konusunu, kira süresince kiracı tarafından kullanılmaya elverişli şekilde bulundurma borcudur. Alacaklının menfaati kiraya verenin bu borcunu kira süresince yerine getirmesi ile gerçekleşecektir²⁸.

- Kira sözleşmesi, kiracının kullanma hakkının bir kişisel hak olmasına bağlı olarak nisbi etkiye sahiptir. Bu nedenle yalnızca kira sözleşmesinin tarafını oluşturan kiraya verene karşı ileri sürebilir²⁹. Ancak, bu hakkın tapu siciline şerh verilmesi yoluyla kuvvetlendirilmesi imkanı da bulunmaktadır. Bu bağlamda, Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesi kiradan doğan kişisel hakkın tapu kütüğüne şerh edilebilmesi olanağını getirmiştir. Yine, TBK m.312 ile taşınmaz kiralarda sözleşmeye açık hüküm konarak kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği belirtilmiştir. Bu noktada tapuya şerh edilmesini isteme yetkisi ise tapuda malik gözükene kişiye aittir. Malik tapuda tasarruf yetkisini ve şerhi gerektiren hukuki sebep olarak şerh anlaşmasını ispatlayarak şerhin konmasını sağlayacaktır³⁰.

²⁸ SELİÇİ, s. 11; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 437; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 31; DOĞAN, s. 6.

²⁹ FEYZİOĞLU(*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 424; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 182; ARPACI, s. 20; “Tapu kütüğüne tescil ettirilmemiş olan kira akdi akidler arasında aynı değil şahsi borç münasebeti doğurur.”, İc. İf. D, 21.10. 1969, E. 9285, K. 9662, ERDOĞAN, Celal: Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara, Ocak 1998, s. 39; “Kiracılık şahsi hak doğurur ve bu hak sözleşmenin taraflarına karşı ileri sürülebilir. Davacı henüz bu yerde zilyet olmadığına, şahsi hakkını üçüncü kişi olan davalıya karşı ileri süremeyeceğine göre davalı bu yerde fuzuli şağil olsa bile onun bu yerden çıkarılmasını isteyemez.”, Yarg. 14. HD., 19.12.1978, E. 4941, K. 5871, ERDOĞAN, C., s. 42; “Kira sözleşmesi tarafların karşılıklı iradelerinin birleşmesiyle meydana gelen ve taraflar arasında nispi borç ilişkisi doğuran bir akittir.”, Yarg. HGK., 14.10.1998, 1998/6-697-711, ERDOĞAN, Hasan: Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Bası, Ankara, 2010, s. 14.

³⁰ Söz konusu şerh anlaşması ise, kendisinin doğumunu sağlayan kira sözleşmesinin şekle tabi olmamasından ötürü, şekle tabi olmadığı söylenmektedir, OĞUZMAN, Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Bası, İstanbul, 2012, s. 218, dn. 670, (*Eşya Hukuku*).

B. UNSURLARI

Bir sözleşme, tarafların sözleşmenin esaslı unsurları üzerinde karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamaları ile kurulur (TBK m.1). Bu bağlamda TBK m.299 hükmüne göre, kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurları:

- Kullanımı kiracıya bırakılan kira konusu eşya (kiralanan),
- Kira bedeli,
- Kira konusu ve kira bedeli hakkında kiraya veren ve kiracının karşılıklı anlaşmasıdır³¹.

1. Kiralanan

a. Kira Konusu Eşyanın Niteliği

Kira sözleşmesinin başlıca unsuru kiralananıdır. Genel anlamda bir kira sözleşmesinin konusuna ilişkin şu tespitler yapılabilir:

Öncelikle kira sözleşmesinin konusunu eşya³² oluşturur. Dolayısıyla eşya niteliğine sahip olmayan değerler –örneğin haklar- kira sözleşmesinin konusunu oluşturamazlar³³.

İkinci olarak, kira sözleşmesinin konusu niteliği itibariyle, yalnızca maddi nitelikte taşınır ya da taşınmaz bir eşya olabilir. Bu kapsamda kiracıya bırakılan eşya taşınır ise –motorlu araç, gelinlik, spor malzemesi gibi- *taşınır kirasından*; taşınmaz ise – işyeri, arsa, arazi ya da konut gibi- *taşınmaz kirasından* söz edilmektedir³⁴.

³¹ KAHVECİ, s. 4; OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9. Bası, İstanbul, 2011, s. 77.

³² Burada hukuki anlamda eşya kastedilmektedir. “Hukuki anlamda eşya, üzerinde ferdi hakimiyet sağlanabilecek, iktisadi bir değer taşıyan, kişi dışı cismani varlıklardır”. Eşya ve türleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 10 vd.

³³ Buna karşılık, ürün kirası ürün getiren haklar üzerinde de kurulabilir, ARPACI, s. 16; TANDOĞAN, s. 3; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 439; ZEVKLİLER GÖKYAYLA, s. 191; GÜMÜŞ, (Kira), s. 32; ARAL/ AYRANCI, s. 211; ERZURUMLUOĞLU, (Sözleşmeler Hukuku), s. 82.

³⁴ TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 439; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 190; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 183; GÜMÜŞ, (Kira), s. 32; ARPACI, s. 16; ALTAŞ, s. 48; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 16;

Üçüncü olarak, kira konusu eşya tüketilemeyen bir eşya olmalıdır³⁵. Ancak bu husus kesin bir kural değildir. Çünkü örneğin bir sepet kirazın dekorasyon amacıyla kiralanması da mümkündür. Yalnız bu durumda kira konusu eşya tüketilebilen bir eşya olsa da, kiracı tarafından tüketilemeyecektir³⁶.

Son olarak, kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, kiraya verenin kira konusu eşyanın maliki olması şart değildir. Zira başkalarına ait malların kiraya verilmesini engelleyen bir kanun maddesi bulunmamaktadır. Şu halde kiraya veren malik dışında bir kişi de olabilecektir³⁷. Bu durum kira sözleşmesinin borç doğuran bir sözleşme olmasının sonucudur. Bununla birlikte kiraya veren ve malik sıfatının ayrıştığı durumlarda bir takım sıkıntılar doğabilir. Şöyle ki, kiraya verenin kira sözleşmesini ifa edebilmesi için, kira konusu eşyayı kiracının kullanımına elverişli bir şekilde teslim etmesi gerekmektedir. Ancak malik kira sözleşmesini ifa etmesini engelleyebilir. Dolayısıyla ilk sorun, kiraya verenin subjektif ifa imkansızlığı içerisine düşmesi olabilir.

Bu noktada malik kira sözleşmesinin ifasını engellemese bile, ikinci sıkıntı malikin kiraya verenin haklarını kullanamayacak olmasıdır. Böyle bir durumda malik örneğin kiracıya karşı tahliye davası açamayacak ya da kiracıya ödeme ihtarı çekerek onu mütemerrit duruma düşüremeyecektir³⁸. Ancak uygulamadaki yerleşik içtihadı göre, kiraya veren olmayan malikin de, bu kapsamda örneğin intifa hakkı sahibinin de bazı durumlarda tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir³⁹. Ancak bu uygulama eleştirilmektedir. Çünkü kiraya veren olmayan malik ya da intifa hakkı sahibi, kira

³⁵ Kira sözleşmesinin bu özelliği, onu tüketim ödünçü (karz) sözleşmesinden ayırmaktadır. Zira, tüketim ödünçü sözleşmesine bir miktar para veya tüketilebilen nesnelere konu olabilir, **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 185; **GÜMÜŞ**, (*Borçlar Özel*), s. 281-282; **DOĞAN**, s. 7.

³⁶ Kaldı ki bir eşya, bedel karşılığı tüketilmek üzere kesin olarak devrediliyorsa artık satım sözleşmesinden ya da tüketilecek eşyanın misli ile iadesi amaçlanıyorsa tüketim ödünçü (karz) sözleşmesinden bahsedilir, **ARPACI**, s. 17; **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 33.

³⁷ **TANDOĞAN**, s. 11; **FEYZİOĞLU**, (*Akadin Muhtelif Nevileri*), s. 421-422; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 16; **ZEVKLİLER**, **Aydın**: Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara, 2002, s. 175; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 187, s. 211-212; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sözleşmeler Hukuku*), s. 81; **KAHVECİ**, s. 9; “Kira ilişkisinin kurulması için kiraya verenin malik olması da şart değildir.”, Yarg. HGK., 14.10.1998, 1998/6-697-711, **ERDOĞAN, H.**, s. 14.

³⁸ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 184; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 187, 211-212; Sözleşmeye aykırılık sebebiyle tahliye davası açma hakkının kiraya verene ait olduğu, kiraya veren durumunda olmayan malikin veya intifa hakkı sahibinin bu davayı açamayacağına ilişkin bkz. Yarg. 6. HD., 4.6.1984, E. 6523, K. 6798, **KAHVECİ**, s. 10, dn. 30.

³⁹ Yarg. 6 HD. 28.02.1980, E. 1979/10258, K. 1980/1793; Yarg. 6. HD. 03.03.1988, E. 1988/2035, K. 1988/3027; Yarg. 6. HD. 20.03.1990, E. 3919, K. 4166; Yarg. 6. HD. 06.02.1990, E. 1008, K. 1300; Yarg. 6.HD. 10.05.1990, E. 6459, K. 6725, (**BURCUOĞLU**), s. 56 vd.

konusunun kendisine iadesini, zaten herhangi bir hak düşürücü süreye tabi olmaksızın açacakları istihkak davası ile sağlayabileceklerdir. Zira bu kimseler aynı hak sahibidirler⁴⁰.

b. Kiraya Veren Tarafından Kira Konusu Eşyanın Kullanımının Kiracıya Bırakılması

Kira sözleşmenin kurulması için gerekli unsurlardan bir diğeri, kiracı ve kiraya verenin kira bedeli, kira konusu ve kira konusunun kullanımının kiracıya devredilmesi hususlarında anlaşmış olmalarıdır⁴¹. Kira konusunun fiilen kiracıya teslimi, sözleşmenin kurulması için şart olmasa da, kiraya verenin borcunun ifası ve kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerin uygulanabilmesi için aranan bir unsurdur. Zira, kira sözleşmesi bu özelliğinden ötürü kullanma hakkı veren sözleşmeler kategorisindedir. Bu bağlamda, kira sözleşmesinde kiraya verenin borcu, kira konusu eşyanın mülkiyetinin kiracıya nakledilmesi değildir. Kiraya verenin borcu yalnızca kira konusu eşyanın doğrudan zilyetliğinin geçirilmesidir⁴². Dolayısıyla kiraya verenin bu konuda pasif tutumu yeterli görülmeyecektir. Kiraya veren, kira süresince, sözleşmedeki amaca uygun olarak kira konusunun kullanımını kiracıya sağlamalıdır⁴³. Bu doğrultuda kiraya veren kira konusunun doğrudan zilyetliğini kiracıya bırakacaktır⁴⁴.

Ancak kullanımın bırakılması da bir süre ile sınırlı olmalıdır. Böylelikle sözleşmenin sona ermesi sonrasında kiracının geri verme borcu doğabilecektir (TBK m.334). Kira süresinin ne kadar olacağına ise açıkça kararlaştırılması şart değildir. Bu bağlamda kira sözleşmeleri belirli süreli veya belirsiz süreli yapılabilmektedir. Bu

⁴⁰ BURCUOĞLU, s. 57-58.

⁴¹ "...Kiralanan daha sonraki tarihte kiracıya teslim edilmesi kira sözleşmesinin varlığına etkisi olamaz. Zira BK hükümlerine göre yapılmış olan kira sözleşmesi tarafları bağlar. Sözleşmenin geçerliliği için kiralananın teslimi şart değildir...", Yarg. 6. HD., 22.5.1981, 1981/3483/8727, ERDOĞAN, H., s. 22; "...Kira sözleşmesi borç doğurucu nitelikte bir işlemdir. Tarafların, kiralananın kullanılmasının bir bedel karşılığında devri hususunda anlaşması, sözleşmenin geçerliliği için yeterlidir...", Yarg. 13. HD., 15.4.1993, 1993/1993-3207, ERDOĞAN, H., s. 31 vd.

⁴² TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 441; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 34; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 184; ARPACI, s. 17; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 441.

⁴³ TANDOĞAN, s. 12; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 441; ARPACI, s. 17-18; Kira konusu malın kullanımı kiracı için bir zorunluluk olmayıp kural olarak bir haktır. Ancak tarafların aksini kararlaştırmalarına da bir engel yoktur. Kiracının kira konusunu kullanımına ilişkin bu hakkı şahsi haktır. Bununla birlikte kiracı aynı zamanda zilyetlik sıfatına da sahip olduğundan zilyetliğe bağlanan hukuki korumalardan da yararlanma imkanına sahiptir, bkz. BURCUOĞLU, s. 8-9-10.

⁴⁴ ARPACI, s. 17-18; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 184.

durum kullanımın bir süre ile sınırlı olması prensibini de zedelemeyiz. Çünkü belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşmede öngörülen süre ile, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih bildirimini yolu ile kira konusunun kullanımının devri sınırlanmaktadır⁴⁵.

Son olarak, bir eşyanın kullanımının kısmen bırakılması da mümkündür. Kısmen kiraya verme, zaman ve konu açısından olmak üzere, kendi içinde ikiye ayrılabilir. Zaman açısından kısmî kiralama, örneğin bir motosikletin haftanın üç günü A kişisine, dört günü B kişisine bırakılmak koşuluyla bir yıllığına A ve B isimli kişilere kiraya verilmesi halinde gündeme gelir. Konu açısından kısmî kiralama ise, kira sözleşmesinin konusunu eşyanın bir kısmı oluşturur. Bu kapsamda örneğin bir evin odası oturma amacıyla veya bir binanın çatısı reklam amacıyla kiralanabilir. Bu tür kiralamalarda, kullanım hakkının bırakılması da kısmî çerçevede olacaktır⁴⁶.

2. Kira Bedeli

Kira sözleşmesinin varlığı için gerekli diğer unsur kira bedelidir. Çünkü kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı bir sözleşmedir. Dolayısıyla kiracının kira konusu eşyayı kullanması karşılığında bir kira bedeli ödemesi şarttır. Bu nedenle kira sözleşmesinin kurulmuş sayılabilmesi için taraflar bir bedelin ödenmesi konusunda anlaşmak zorundadır. Söz konusu bedel, sözleşme serbestisi sınırlarına göre tarafların anlaşması ile belirlenecektir⁴⁷.

Kira bedeli, genellikle bir miktar para olarak, para cinsi bakımından da Türk Lirası şeklinde ortaya çıkmaktadır. Ancak, kira bedelinin para olarak belirlendiği durumlarda, bedelinin bir değer kaydı –örneğin altın kaydı- ya da yabancı para üzerinden belirlenmesinde bir engel yoktur. Bu hallerde yine para borcu söz konusu

⁴⁵ Bu amaçla fesih bildirimini olanağını ortadan kaldırarak sonsuz süreli kira sözleşmesi yaratmaya yönelik sözleşme hükümleri geçersizdir, **DOĞAN**, s. 7; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 209. Kira sözleşmesinde taraflardan birine, tek taraflı iradesi ile kira süresini dilediği kadar uzatma yetkisi tanıyan şartların geçersiz olduğuna dair bkz. Yarg. 6. HD., 10.7.1970, E. 2576/ K. 3177, **TANDOĞAN**, s. 13, dn. 50a.

⁴⁶ **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 440-441; **ARPACI**, s. 17-18.

⁴⁷ **TANDOĞAN**, s. 14, s. 56 ve s. 58; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 442; **DOĞAN**, s. 8; **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 34; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 213; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 184.

olacaktır. Ayrıca kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiği durumlarda, TBK m.99 hükmünün uygulanması gerekecektir⁴⁸.

Bununla birlikte kira bedelinin mutlaka para olması zorunlu görülmemektedir⁴⁹. Buna göre, kira bedeli para olarak belirlenebileceği gibi ekonomik değeri olan misli –örneğin altın⁵⁰- ya da misli olmayan eşya olarak da belirlenebilir. Bu hallerde de kira hükümleri uygulanacaktır⁵¹. Ancak kira bedeli bir iş olarak –örneğin hizmet ediminin

⁴⁸ GÜMÜŞ, (Kira), s. 34; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 213; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 185; Konuya ilişkin bkz. "...yabancı ülke paraları ile ilgili yasa ve kararnamelerdeki sınırlayıcı bazı hükümlerin bugün için yürürlükte bulunmadığı hususu açık ve gerçektir. Böylece, ..borçların döviz ile ödenmesi hususundaki engel ortadan kaldırılmış bulunmaktadır...". Yarg. 3. HD., 11.3.1996, E. 716, K. 3055, ERDOĞAN, C., s. 59-60; Yarg. 3. HD., 11.3.1996, E. 716, K. 3055, YKD., 1996/4, s. 535-537, "Kiracı, yabancı para üzerinden kira parasını, aynen veya fiili ödeme günündeki rayice göre Türk Parası ile ödemek suretiyle borcundan kurtulabilir (BK m.83)"; "Borçlar Kanununun 83/2.maddesi uyarınca borcun yabancı para ile ödenmesinin kararlaştırılması halinde, kira parasının sözleşmeye uygun olarak yabancı para ile ödenmesi gerektiğine şüphe yoktur.", Yarg. 6. HD., 11.3.2010, E. 2009/12208, K. 2010/ 2724, RUHİ, s. 344-345; Bununla birlikte kira bedelinin ciro üzerinden belirlendiği kira sözleşmeleri de mevcuttur. Bununla birlikte Yargıtay, AVM'lerdeki bağımsız bölümlere ilişkin olarak ciroya katılmalı kira bedeli öngören kira sözleşmelerini hasılat kirası kabul etmemektedir: "... Borçlar Kanunu'nun 270 ve devamı maddelerinde düzenlenen hasılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması ve kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. Oysa taraflar arasında düzenlenen sözleşmede boş işyerinin mağaza olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği, bir demişbaş devrinin söz konusu olmadığı işletme ruhsatıyla kiralandığı anlaşılmaktadır. Sözleşmede kira parasının aylık cironun bir bölümü olarak ödeneceğinin kararlaştırılması taraflar arasındaki kira ilişkisinin hasılat kirası olduğunu göstermez. ...", Yarg. 6. HD., 22.1.2007, E. 11947, K. 94, YKD., www.kazanci.com, (erişim: 10.05.2013); Aynı görüşte bkz. ARKAN SERİM, Azra: Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, İstanbul, 2010, s. 24: "Günümüzde büyük Alışveriş Merkezlerinde yer alan iş yerleri ile ilgili kira sözleşmelerinin niteliği de önem kazanan bir konu olarak ortaya çıkmıştır. Bu tip kira sözleşmelerinde çoklukla asgari bir kira bedeli belirlenmekte, ancak ciro üzerinden de belirli bir oran kararlaştırılarak, bu bedelin asgari kiradan fazla olması durumunda söz konusu bedelin ödenmesi öngörülmektedir. Söz konusu kira sözleşmelerinin hasılat kirası sözleşmesi sayılıp sayılmayacağı değerlendirilmelidir. Doktrinde, söz konusu sözleşmelerin hasılat kirası niteliğinde olduğu ifa edilmektedir. Oysa kanaatimizce yalnızca böyle bir hükmün varlığı, bir sözleşmeye hasılat kirası niteliği vermeye yetmez. İşletme hakkının devredilmediği ve işletme borcunun bulunmadığı bir sözleşmede hasılat kirasından bahsetmek kanaatimizce mümkün değildir. Öyleyse Alışveriş Merkezi'nde de bulunsa bir iş yerine ilişkin kira sözleşmesinin hukuki niteliği tespit edilirken, işletme hakkının devredilip devredilmediği araştırılmalıdır. Bu noktada Alışveriş Merkezlerinin, sözleşmelere ayrıca dükkanların belirli gün ve saatlerde açık tutulması zorunluluğu getiren hükümler koydukları ifade edilmelidir. Ancak kanaatimizce yalnızca böyle bir hüküm dahi, kiracının işletme yükümü olduğu şeklinde değerlendirilemez. Zira bu tip maddeler ile sağlanmaya çalışılan amaç, Alışveriş Merkezi'nin canlı olması ve diğer mağazalar açısından terk edilmiş bir görüntüye sahip olmamasıdır. Yoksa söz konusu iş yerinin açık tutulmasında, klasik anlamda bir işletme yararı bulunmamaktadır. Bu kapsamda AVM sözleşmelerinin 6570 sayılı Kanun'da belirlenen belediye sınırları içinde ve musakkaf olmak şartlarını taşıması durumunda 6570 sayılı Kanun'a ya da bu şartları taşıyor ise adi kir sözleşmesi hükümlerine tabi olması mümkündür.". Paralel görüşte diğer yazarlar için bkz. GÜMÜŞ, (Kira), s. 35; AKER, Halit: Ticari İşletme Kirası, Ankara, 2012, s. 134-135; Buna karşın ALTAŞ aksi görüşte olup bu tür sözleşmelerin ürün kirası niteliğinde olduğunu kabul etmektedir. Bkz. ALTAŞ, s. 240.

⁴⁹ Yarg. 6. HD. 6.6.1974, E. 2733, K. 2727, ERDOĞAN, H., s. 254.

⁵⁰ Kira parası altın olarak da belirlenebileceğine ilişkin bkz. Yarg. HGK., 15.4.1998, 1998/6-27-274, ERDOĞAN, H., s. 254.

⁵¹ TANDOĞAN, s. 14; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 442; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 427; GÜMÜŞ, (Kira), s. 34; ARPACI, s. 18; ALTAŞ, s. 50.

taahhüt edilmesi gibi- belirlenirse, kira sözleşmesi karma bir sözleşmeye dönüşür⁵². Buna karşın DOĞAN'a göre, kira bedeli ile kastedilen paradır. Kira bedeli olarak para dışındaki unsurların kararlaştırıldığı her durumda karma sözleşmenin varlığı kabul edilmelidir⁵³.

Kira bedelinin belirli olması hakkında ise şu tespitler yapılabilir: Bir defa taraflar, kira bedelinin ne olacağı, miktarı, bir defada mı yoksa dönemlik edimler halinde mi ödeneceği gibi hususları –aşırı yararlanmaya ilişkin genel kurallarla sınırlı şekilde- serbestçe belirleyebilirler⁵⁴. Bu husus, irade serbestisi prensibinin bir gereğidir. Bununla birlikte böyle olması da şart değildir. Buna göre, kira sözleşmesinin kurulmuş sayılması için kira bedelinin belirlenebilir nitelikte olması yeterlidir. Ayrıca kesin olarak belirlenmiş olması aranmaz⁵⁵. Zira kira bedeli belirlenmeden kiralanan eşyanın kullanımı kiracıya devredilmişse, 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 belirlenecektir⁵⁶.

3. Kiraya Veren Ve Kiracının Karşılıklı Anlaşması

Kira sözleşmesinin var olabilmesi için aranacak bir diğer unsur tarafların anlaşmasıdır. Buna göre, kira konusu eşyanın kullanımının belirli ya da belirlenebilir bir

⁵² TANDOĞAN, s. 17; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 442; FEYZİOĞLU, (*Akden Muhtelif Nevileri*), s. 428; BURCUOĞLU, s. 10; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 158; ARAL/ AYRANCI, s. 213; ARPACI, s. 18; ALTAŞ, s. 50; ERZURUMLUOĞLU, (*Sözleşmeler Hukuku*), s. 81;; KAHVECİ, s. 4; Bunun aksine Yargıtay bu ihtimalde dahi ortada bir kira sözleşmesinin bulunduğunu kabul etmektedir, bkz. Yarg. 6. HD., 23.5.1980, E. 683, K. 5353, “Kira sözleşmesi iki taraf için borç doğuran bir akitir. Bunun sonucu kiralayan kiralanan şeyi belli bir süre için kullanmak veya yararlanmak üzere kiracıya bırakır. Kiracı da buna karşılık kiralayana bir bedel ödemekle yükümlü olur. Ödenecek olan bu bedele kira karşılığı denir. Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey, örneğin; bir mal, bir hizmet akdi, bir şey imal etmek gibi şeyler de olabilir. Taraflar arasında mevcut kira karşılığında ise hem para hem de hizmet vardır. Davalının pay yapmayı taahhüt ettiği temizlik işi kira karşılığıdır. Yukarıda da izah edildiği gibi kira karşılığının muhakkak para olması icap etmez.”, www.kazanci.com, (erişim: 10.05.2013).

⁵³ DOĞAN, s. 9.

⁵⁴ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 185.

⁵⁵ TANDOĞAN, s. 11; FEYZİOĞLU, (*Akden Muhtelif Nevileri*), s. 426-427; ARPACI, s. 19; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 34-35; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 184; ARAL/ AYRANCI, s. 211; ALTAŞ, s. 51.

⁵⁶ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 182; ARAL/ AYRANCI, s. 213.

kira bedeli karşılığında kiracıya bırakılması hususunda kiracı ve kiraya verenin -açıkça ya da örtülü olarak- anlaşmışları anda kira sözleşmesi kurulur⁵⁷.

Bunun dışında tarafların ayrıca kira süresi hakkında anlaşmış, sözleşmede süreyi belirtmelerine gerek yoktur⁵⁸. Yine sözleşmenin kurulması için kira konusunun ya da kira bedelinin teslim edilmesi de şart değildir. Çünkü kira sözleşmesi rızai ve borçlandırıcı bir hukuki işlemdir. Bu nedenle, teslim ancak kurulan sözleşmenin ifası için gerekli bir koşul olabilir⁵⁹.

Tarafların kira sözleşmesi yapma konusundaki anlaşmalarının geçerliliği noktasında genel esaslara başvurulmalıdır. Buna göre tarafların ehliyeti, sözleşmenin kurulması, temsil ve şekil gibi konularda Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu'nun genel hükümleri uygulama alanı bulacaktır⁶⁰.

Bu bağlamda bir defa, kira sözleşmesi bir tasarruf işlemi niteliğinde olmadığı için tarafların tasarruf yetkisine sahip olmaları –örneğin kiraya verenin kira konusunun maliki olması- aranmaz⁶¹. Ancak kiraya verenin eşya üzerinde tasarruf yetkisi yoksa, eşyayı teslim edemediği ve sözleşme süresince kullanmaya hazır halde bulunduramadığı için kiracının müspet zararını ödemesi gerekebilir⁶².

Ehliyet bakımından, tam fiil ehliyetine sahip gerçek ve tüzel kişiler tek başlarına kira sözleşmesi yapma konusunda ehliyetlidirler. Bunun dışında sınırlı ehliyetsizler yalnızca yasal temsilcilerinin rızası (izin, işleme katılma veya onay) ile kira sözleşmesi

⁵⁷ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 36; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 184; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 207; DOĞAN, s. 10; ARPACI, s. 19; DOĞAN, s. 10; ERZURUMLUOĞLU, (*Sözleşmeler Hukuku*), s. 82; Kira sözleşmesinde kiracının imzasının bulunmasının yeterli olduğu, kiraya verenin imzasının olmamasının kira sözleşmesinin geçerliliğini etkilemeyeceğine dair bkz. Yarg. 6. HD., 26.5.2009, 2009/4870-4847, ERDOĞAN, H., s. 50; "...Kira başlangıcı tanık dahil her türlü delille kanıtlanabilir...", Yarg. 6. HD., 4.5.2006, 2006/2804-4904, ERDOĞAN, H., s. 40.

⁵⁸ Çünkü taraflar kira süresine ilişkin, sözleşmeye bir hüküm koymasa da sözleşme "belirsiz süreli" olarak geçerli şekilde kurulmuş olacak; buna karşın eğer süre kararlaştırılmışsa "belirli süreli" kira sözleşmesinde bahsedilecektir, YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 186; ARPACI, s. 20.

⁵⁹ Çünkü kira sözleşmesi tarafları taahhüt altına sokan borçlandırıcı bir işlemdir. Dolayısıyla teslim ancak kurulan sözleşmenin ifası için gerekli bir şart olabilir, TANDOĞAN, s. 11; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 413; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 207.

⁶⁰ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 186; DOĞAN, s. 10.

⁶¹ TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 425; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 422; ARPACI, s. 19; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 187, s. 211-212; ALTAŞ, s. 49.

⁶² TANDOĞAN, s. 105; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 477; KAHVECİ, s. 11; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 187; Yarg. 13. HD., 5.6.1978, E. 2511, K. 2674, YKD., 1978/8, s. 1138-1139.

yapabileceklerdir. Ancak ayırt etme gücüne sahip olan vesayet altındaki kısıtlıların, bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi yapabilmeleri, ek olarak vesayet makamının iznini gerektirir (TMK m.462/ b.6). Kendilerine yasal danışman atanmış sınırlı ehliyetlilerin ise yasal danışmanın rızası olmaksızın kira sözleşmesi yapmalarında bir engel yoktur (TMK m.429). Buna karşılık, tam ehliyetsizlerin tek başlarına kira sözleşmesi yapmaları mümkün değildir. Onlar adına ancak yasal temsilcileri kira sözleşme yapabilir⁶³.

Şekil bakımından, kira sözleşmesi kural olarak herhangi bir geçerlilik şekline bağlı değildir. Bu husus şekil serbestisi ilkesinin bir gereğidir (TBK m.12/I). Dolayısıyla uygulamada sıklıkla başvurulana kira kontratı zorunlu bir belge değildir. Bir kira sözleşmesi kural olarak, açıkça, zımni, sözlü, yazılı ya da noter önünde yapılabilir⁶⁴. Ancak eğer taraflar sözleşmede bir şekil şartı kararlaştırmış iseler, bu şekil şartına uyulması gereklidir. Aksi durumda sözleşme geçerli olmayacaktır (TBK m.17/1).

⁶³ TANDOĞAN, s. 103; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 485; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 186; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 186; ARAL/ AYRANCI, s. 215; ARPACI, s. 19; HELVACI, Serap: Gerçek Kişiler, İstanbul, Ocak 2012, s. 75; OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY ÖZDEMİR, Saibe: Kişiler Hukuku (Gerçek ve Tüzel Kişiler), 11. Bası, İstanbul, 2011, (*Kişiler Hukuku*) s. 84; KAHVECİ, s. 9.

⁶⁴ Kira sözleşmesinin geçerliliğinin yazılı olarak yapılmasına bağlı olmadığına ilişkin Yarg. İBK, 18.3.1942, E. 37, K. 6 (RG. 6.7.1942, S. 5150), ERDOĞAN, s. 8; TANDOĞAN, s. 11, s. 92; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 481-482; FEYZİOĞLU, (*Akden Muhtelif Nevileri*), s. 423; ARPACI, s. 19; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 159; DOĞAN, s. 10; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 186; Bununla birlikte belirtelim ki, bazı özel mevzuatlarda şekil serbestisinin istisnaları da mevcuttur. Bu bağlamda örneğin 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi kira sözleşmelerinin noterlikçe tescil edilmiş olması aranmakta (bkz. Devlet İhale Kanunu m. 57/I; burada öngörülen şeklin geçerlilik şekli olduğu yönünde bkz. Yarg. 13. HD., 19.9.2005, E. 7313; K. 13301, www.kazanci.com, (erişim: 10.05.2013)), ayrıca, üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde öncesinde Maliye Bakanlığında izin alınması gerekmektedir. Katma bütçeli idarelerde bu izin idarelerin bağlı oldukları bakanlıktan alınırken, özel idare ve belediyeler hakkında kendi özel kanunları uygulanmaktadır (bkz. Devlet İhale Kanunu m.64/II). Bundan başka Fikir ve sanat eserleri üzerindeki haklara ilişkin lisans sözleşmelerinin yazılı biçimde yapılması aranmaktadır. Yine, 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu m.119 uyarınca akdedilen kira sözleşmelerinin geçerliliği yine adi yazılı şekilde yapılmalarına bağlı kılınmıştır, GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 41; TANDOĞAN, s. 93 vd.; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 208; DOĞAN, s. 11; Sözlü kira sözleşmesine davalının karşı çıkması halinde kira ilişkisinin varlığının davacı tarafından kanıtlanması gerekir. Bu halde kira başlangıcı her türlü delille kanıtlanabilir, bkz. Yarg. 6. HD., 3.4.2006, 2006/1354-3360, ERDOĞAN, H., s. 40 .

IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNE GENEL BAKIŞ

A. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN GENEL HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Bir kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu'ndaki kira sözleşmesine ilişkin ilgili maddeler arasında yer alan özel sona erme sebeplerine dayalı olarak sona erebilir. Bununla birlikte kira sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinde yer alan sona erme sebepleri ile de sona erebilmesi mümkündür⁶⁵. Bu bağlamda, Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinden kaynaklanan sebeplerden bazıları şunlardır:

Sebeplerden ilki *“kiracı ve malik sıfatlarının birleşmesi”*dir. Bu durumda *“kiracı”* ve *“kiraya veren”* sıfatları kiracı sıfatını taşıyan kişide toplanmaktadır. Örneğin kiraya veren öldüğünde kiracı, kiraya verenin tek mirasçısı ise veya kiracı kira konusu eşyayı satın alırsa sıfatlar birleşecektir. Böyle bir durumda, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesine dayanarak TBK m.135/I, c. 1 uyarınca kira ilişkisi ve bu ilişkiden doğan borçlar sona erecektir⁶⁶.

İkinci sebep tarafların anlaşması, yani *“ikale anlaşması”*dır. Buna göre Borçlar Hukuku'nda hakim olan irade özgürlüğü prensibi uyarınca tarafların aralarındaki borç ilişkisini tümüyle ortadan kaldıran bir sözleşme yapmaları her zaman mümkündür. Bu

⁶⁵ “Kira sözleşmesi, tarafların karşılıklı rızası, yargı kararı veya kiralananın yok olmasıyla son bulur.”, Yarg. 6. HD., 22.3. 2011, 12671/3460, **YAVUZ**, s. 168-169.

⁶⁶ **OĞUZMAN/ÖZ**, C. 1s. 586-587; **EREN, Fikret**: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Baskı Ankara, 2012, s. 1267-1268; **DOĞAN**, s. 23; **HATEMİ, Hüseyin/ GÖKYAYLA, Kadir Emre**: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İstanbul, 2011, s. 309; **TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla**: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. Baskı, İstanbul, 1993, s. 909; **KILIÇOĞLU, Ahmet M.**: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Genişletilmiş 16.Bası, Ankara, 2012, s. 839 vd.; **REİSOĞLU, Safa**: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Türk Borçlar Kanunundaki Değişiklikler De İşlenerek Güncelleştirilmiş Ve Genişletilmiş 22. Bası, İstanbul, 2011, s. 404; **NOMER, Haluk**: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Gözden Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul, 2012, s. 297; **ŞENYÜZ, Doğan**: (6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış) Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler,6. Baskı, Bursa, 2012, s. 221; **GÜLERCİ, Altan Fahri/ KILINÇ, Ayşe**: 6098 sayılı Yeni TBK ile Karşılaştırmalı Olarak Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2011, s. 286; **KAPLAN, İbrahim**: Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler), Gözden Geçirilmiş 6. Baskı, Ankara, 2012, s. 146, (*Genel Hükümler*); Buna karşın **GÜMÜŞ**'e göre kiracının kiralananı satın alması halinde kira sözleşmesinin sona ermesinin sebebi alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi değil, ikale anlaşmasıdır, **GÜMÜŞ**, (*Borçlar Özel*), s. 388, dn. 1929.

durumda kira ilişkisi tarafların iradesi ile ileriye etkili olarak sona erme anlaşmasının yapıldığı ya da bu anlaşmada öngörülen tarihte ortadan kalkacaktır⁶⁷.

Üçüncü sebep olarak “*sonraki ifa imkânsızlığı*”ndan söz edilebilir⁶⁸. Konuya ilişkin ilgili hükümler TBK m.112-136 aralığında yer almaktadır. İmkansızlık, doğal bir olay veya bir kişinin fiili gibi maddi bir sebepten ya da hukuki bir sebepten ötürü, alacaklının edimdeki menfaatini (yani edim sonucunu) gerçekleştirebilmesi imkânının kesin ve sürekli olarak ortadan kalkmasıdır⁶⁹.

Kira sözleşmesinde sonraki imkansızlık ancak kiraya verenin edimi bakımından gerçekleşebilir. Çünkü kiracının edimi para borcudur. Para da nitelikli bir çeşit borcudur. Bu nedenle para borçlarında imkânsızlık gündeme gelmez⁷⁰. Kiraya verenin edimi ise sürekli bir edimdir. Buna göre kiracının edimdeki menfaati ancak kira süresince kira konusu eşyanın kullanımının kendisine sağlanması halinde gerçekleşir. Bundan ötürü, kira süresi içinde kiraya veren edimini yerine getiremezse edim artık imkansızlaşır. Şu halde aslında kira sözleşmesinin ifa edileceği zaman dilimi, kiraya verenin borcunu yerine getirmesi bakımından mutlak kesin vade niteliğindedir⁷¹.

Söz konusu kiraya verenin edimini imkânsızlığa götüren sebepler çok çeşitli olabilecektir. Bu noktada maddi imkânsızlık ve hukuki imkânsızlık ayırımından bahsedilmektedir. Maddi imkânsızlıkta üstlenilen edimin yerine getirilmesi kesinlikle mümkün değildir. Örnek olarak kira konusu eşyanın depremde parçalanması, yangında yanması ya da sel de telef olması gibi mücbir sebep ya da beklenmeyen hal durumları gösterilebilir. Buna karşın hukuki imkânsızlıkta, üstlenilen edimin yerine getirilmesini

⁶⁷ TANDOĞAN, s. 194; FEYZİOĞLU, (*Akadin Muhtelif Nevileri*), s. 603; SELİÇİ, s. 104; ERZURUMLUOĞLU, s. 18; AKKANAT, Halil: “*Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, M. Murat İNCEOĞLU, 1. Baskı, İstanbul, Ocak 2012, s. 262; DOĞAN, s. 22.

⁶⁸ Başlangıçtaki ifa imkânsızlığı söz konusu ise zaten kira sözleşmesi kesin hükümsüz sayılacaktır (TBK m. 27), HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 310; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa-İfa Engelleri- Haksız Zenginleşme, C. 3, Gözden Geçirilip Genişletilmiş 4’üncü Bası, İstanbul, 2006, s. 183; DURAL, Mustafa: Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık (BK m.117), İstanbul, 1976, s. 120; REİSOĞLU, s. 405; NOMER, s. 233.

⁶⁹ SELİÇİ, s. 90; EREN, s. 1299 vd.; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 589; KILIÇOĞLU, s. 842 vd.; Ayrıca bkz. DURAL, s. 7 vd.; FEYZİOĞLU, Necmettin Feyzi: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, 2. Bası, İstanbul, 1977, s. 172 vd (*Genel Hükümler*).

⁷⁰ SELİÇİ, s. 92; EREN, s. 1301; KILIÇOĞLU, s. 843; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 9-10, s. 413-414, s. 441; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, s. 909; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 313.

⁷¹ SELİÇİ, s. 92; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 166.

engelleyen hukuki bir engel vardır. Örnek olarak kiralanması vadedilen arsanın kamulaştırılması durumu gösterilebilir⁷².

Kiraya verenin ediminin imkânsızlaşmasının hukuki sonuçları bakımından ise ikili bir ayrıma gidilebilir:

Buna göre kiraya verenin sürekli edimi, sözleşmenin kurulup henüz sürekli edimin yerine getirilmesine başlanmadığı süreçte, sürekli ve kesin olarak imkânsızlaşmışsa ve edimin imkânsızlaşması kiraya verene yüklenemiyorsa, TBK m. 136 uyarınca kiraya veren imkânsızlıktan sorumlu olmaz. Bu durumda, kira ilişkisi sona erecektir. Dolayısıyla artık kiraya verenin sürekli edimini ifa etmesi gerekmeyecektir. Şu halde kiraya verenin kira konusu eşyayı yeniden kullanılmaya elverişli duruma getirme yükümlülüğü bundan böyle söz konusu olmayacaktır. Bunun sonucu olarak, kiraya veren de kiracıdan edimini, yani kira bedelini ödemesini talep edemeyecektir. Ancak kira bedeli peşin olarak ödenmiş ise, kira bedelinin, kiraya verenin sürekli ediminin imkânsız hale gelmesi anından sonraki kısmına denk düşen bölümü iade edilecektir⁷³.

Buna karşılık eğer kiraya verenin ediminin imkânsızlaşması, kiraya verene yüklenebiliyorsa, kiraya veren bu imkânsızlıktan ötürü TBK m. 112 gereğince sorumlu olur. Bu durumda, kira ilişkisinden doğan borç ilişkisi tümüyle sona ermez, yalnızca tür değiştirir. Buna göre kiraya veren artık ani edimli tazminat borçlusuna haline gelir. Böyle

⁷² SELİÇİ, s. 90; FEYZİOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 172; EREN, s. 1299; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 589; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 311; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 166; DOĞAN, s. 22; İmkânsızlığın mantıki ve hukuki olarak ayırımına ilişkin bkz. DURAL, s. 9 vd.; Hukuki anlamdaki imkansızlığın sebeplerine ilişkin ayrıca bkz. TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, s. 906; Bununla birlikte edimin imkansızlaşmasının objektif ve ya subjektif olmasının imkansızlığa bağlanan hukuki sonuçlar noktasında bir önemi yoktur, OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 412; SELİÇİ, s. 90; Ayrıca hukuksal nitelik olarak sürekli borç ilişkisi olmasından ötürü kira sözleşmesi bakımından gündeme gelebilecek bir imkansızlık türü de *iktisadi imkansızlıktır*. Bu halde edimin yerine getirilmesi mümkün olsa da, kiracının menfaatinin (edim sonucu) gerçekleştirilmesinde karşılaşılan bir takım zorluklar dolayısıyla kiraya verenden bu kira ilişkisi ile bağlı kalmasını beklemek dürüstlük kuralına aykırı düşecektir. Belirtelim ki bu durum kiraya veren bakımından önemli nedenle fesih hakkının konusunu oluşturabilecektir, SELİÇİ, s. 91; Belirtelim ki eğer, kira konusu eşya taşıdığı ayıptan ötürü telef olmuş ve imkansızlık doğmuş ise genel imkansızlık hükümlerine değil, bu konuya özgü özel hüküm niteliğinde olan TBK m. 304-305-306 hükümlerinin uygulanması gerekir, SELİÇİ, s. 94.

⁷³ SELİÇİ, s. 93; TUNÇOMAĞ, Kenan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 4. Bası, İstanbul, 1969, (*Genel Hükümler*), s. 472 vd; EREN, s. 1303; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 591; KILIÇOĞLU, s. 846; DURAL, s. 126; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 186, s. 191; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, s. 1010; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 310, s. 314; BURCUOĞLU, (*Tahliye*), s. 25; REİSOĞLU, s. 405; NOMER, s. 243; DOĞAN, s. 22-23;.

bir durumda tazminat alacaklısı olan kiracının elinde alternatif kullanabileceği iki farklı talep hakkı bulunmaktadır. Kiracı ilk olarak kendi kira bedeli ödeme borcunu yerine getirip, karşılığında kiraya verenden edimini ifa edemediği için ifa etmeme tazminatı isteyebilir (*mübadele teorisi*). İkinci olarak kiracı kendi kira bedeli ödeme borcunu yerine getirmez. Ancak bu halde kiracının bir borcu varsa, kiraya verenin ifa etmeme tazminatından düşürülür ve kiracı bu aradaki farkı talep eder (*fark teorisi*)⁷⁴.

Görüldüğü üzere bu konuda TBK m.112 hükmüne başvurulduğunda, kiracının kira bedeli ödeme borcu sona ermemektedir. Bununla birlikte belirtelim ki, kiraya verenin ediminin kiraya verene yükletilebilen bir sebep dolayısıyla imkânsızlaşması durumunda, eğer kiracı kira bedelini ödeme borcundan tamamen kurtulmak ve sadece zararının tazmini sağlamak istiyorsa, elinde bir imkan daha vardır. Buna göre kiracı aynı zamanda kira sözleşmesini TBK m.331 uyarınca da feshedebilir. Zira bu durum kiracı bakımından kira sözleşmesine devamı çekilmez hale getiren bir önemli sebep olarak kabul edilebilecektir. Bu halde fesih bildirimini ile, kira sözleşmesi ileriye etkili olarak son bulur. Dolayısıyla tarafların kira sözleşmesi ile üstlendikleri edimler de artık bundan sonrası için tamamen ortadan kalkar. TBK m.331/II uyarınca da hakim durum ve koşulları göz önünde tutarak tazminat durumunu karara bağlar.

Yok eğer, kiraya verenin sürekli edimi, sözleşmenin kurulup sürekli edimin yerine getirilmesine başladıktan sonra, sürekli ve kesin olarak imkânsızlaşmışsa, yine imkânsızlığın kiraya verene yüklenebilip yüklenemeyeceğine bakılacaktır. Buna göre eğer edimin imkânsızlaşması kiraya verene yüklenemiyorsa, ifa edilen kısım imkânsızlıktan etkilenmez ve borç ilişkisi ileriye etkili olarak sona erer. Bunun aksine, eğer edimin imkânsızlaşması kiraya verene yüklenebiliyorsa, borç ilişkisi sona ermez. Söz konusu durum imkânsızlığın ortaya çıktığı andan itibaren önemli nedenle fesih hakkının konusu yapılabilir⁷⁵. Böylece fesih bildirimini ile, kira sözleşmesi ileriye etkili

⁷⁴ SELİÇİ, s. 94; FEYZİOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 186; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, s. 903; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 201 vd.; EREN, s. 1302; KILIÇOĞLU, s. 844-845; REİSOĞLU, s. 405; NOMER, s. 240; Ayrıca bkz. SEROZAN, *Rona: Sözleşmeden Dönme*, s. 281 vd.; Öğretideki hakim görüş bu doğrultuda olmakla birlikte OĞUZMAN farklı görüştedir. Yazarın görüşü kabul edilirse kiraya verenin kusuru bulunsun bulunmasın ediminin ifası imkânsızlaşmışsa artık kiraya verenin borcu sona erecek ve kiraya verenin kiracının müspet (olumlu) zararını tazmin etmesi gerekecektir, OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 414-415.

⁷⁵ HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 315; SELİÇİ, s. 95; Buna karşın GAUCH, sürekli borç ilişkilerinde sürekli borcun imkânsızlaşması ile ilişkinin “süreklilik” niteliğini kaybedeceğini, bu yüzden de “bu anlamda sona ermiş bir sürekli

olarak son bulacak ve tarafların kira sözleşmesi ile üstlendikleri edimler bundan sonrası için tamamen ortadan kalkacaktır. TBK m.331/II uyarınca da hakim durum ve koşulları göz önünde tutarak tazminat durumunu karara bağlayacaktır.

Bir diğer husus kira süresince meydana gelebilecek kullandırma ediminin geçici imkânsızlaşmasıdır. Bu durumda TBK m. 136 hükmü uygulanamaz. Bu halde temerrüt hükümlerine gidilecektir. Buna göre edimin ifa edilmediği süre için kiraya veren, imkânsızlığın kendisine yüklenip yüklenememesine göre, ifa etmeme tazminatını ödeyecek ya da ödemeyecektir. İmkansızlık sebebi ortadan kalktıktan sonra ise kira ilişkisi ve tarafların edimleri kaldığı yerden devam edecektir⁷⁶.

Son sebep olarak, “*irade bozuklukları (yanılma, aldatmaya,korkutma) ve kesin hükümsüzlük sebepleri*”⁷⁷ nin kira sözleşmesine etkisi konusuna değinilebilir⁷⁸. Bu konu iki kısma ayrılarak ele alınmalıdır:

Buna göre, eğer kira sözleşmesinin kurulup sürekli edim olan kiraya verenin ediminin yerine getirilmesine henüz başlanmadığı evrede, sözleşmeye ilişkin bir kesin hükümsüzlük ya da irade bozukluğu hali ortaya çıkmışsa, Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümleri uygulanacaktır. Diğer bir anlatımla, eğer kira ilişkisinde kesin hükümsüzlük hallerinden biri söz konusu ise, kira sözleşmesi baştan itibaren kesin hükümsüz sayılacaktır. Yok eğer taraflardan birinde irade bozukluğu hallerinden biri söz konusu ise, iradesi yanılma, aldatma ya da korkutma ile bozulan taraf, yanılma ya da aldatmanın öğrenilmesinden, korkutmanın ise etkisinin geçmesinden bir yıl içerisinde kullanabileceği bozucu yenilik doğuran hak niteliğindeki bir iptal hakkı ile

borç ilişkisinin tekrar feshedilemeyeceğini” kabul etmiştir, GAUCH: System der Beendigung von Dauerverträgen, Freiburg, 1968 aktaran SELİÇİ, s. 95, dn. 84.

⁷⁶ Bununla birlikte geçici imkansızlık dolayısıyla sözleşme amacı tehlikeye giriyor, kiracı açısından borç ilişkisine devam çekilmez hale geliyorsa, bu husus kiracı için önemli nedenle feshin konusu olabilir, SELİÇİ, s. 97; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 412; DURAL, s. 123; Ayrıca bkz. TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, s. 909; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 312.

⁷⁷ Kesin hükümsüzlüğü gerektiren sebepler: irade beyanında bulunan kimsenin ayırt etme gücünün bulunmaması, sözleşmenin konusunun emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine, genel ahlaka ve kişilik haklarına aykırı ve imkansız olması, sözleşmenin geçerlilik şartına uyulmamış olması ve sözleşmenin muvazaalı olmasıdır, OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 185; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 68 vd; REİSOĞLU, s. 130 vd; NOMER, s. 53 vd.

⁷⁸ ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 18; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 603; DOĞAN, s. 23; Buna karşın iradeyi bozan sebepleri kira sözleşmesine son veren sebepler arasında saymayan yazarlar da vardır, bkz. TANDOĞAN, s. 194, dn. 1.

kira sözleşmesini baştan itibaren kesin hükümsüz hale getirebilecektir. Bu durumda sözleşmenin ifası aşamasına da hiç geçilmeyecektir⁷⁹.

Buna karşın, eğer kira sözleşmesinin kurulup sürekli edim olan kiraya verenin ediminin yerine getirilmesine başlandıktan sonraki evrede, sözleşmeye ilişkin bir kesin hükümsüzlük ya da irade bozukluğu hali öğrenilmişse, aynı hukuki sonuca gidilmesine, bu kapsamda kesin hükümsüzlük sonuçlarının ve iptal hakkının klasik biçimiyle uygulanmasına imkân yoktur.

Bir defa irade bozukluğu halindeki iptal hakkının ya da kesin hükümsüzlük durumunun sonuçları klasik biçimiyle uygulanırsa kira sözleşmesi baştan itibaren geçersiz olacak ve ifa edilen edimlerin tasfiyesi gerekecektir. Ancak kira sözleşmesinde kiraya verenin edimi sürekli edim niteliğinde bir kullandırma borcudur. Dolayısıyla edimin niteliği itibariyle iade yapılamayacaktır. Bu nedenle de tasfiye aşamasında ciddi problemlerle karşılaşılacaktır. Bu sebepten ötürü söz konusu durum için şu sonuç benimsenmelidir:

Eğer kira sözleşmesinin kurulup sürekli edim olan kiraya verenin ediminin yerine getirilmesine başlandıktan sonraki aşamada kesin hükümsüzlük sebeplerinden biri öğrenilirse, sürekli borç ilişkisi niteliğindeki kira sözleşmesi, bu sebebin kurulduğu andan kesin hükümsüzlük sebebinin öğrenildiği ana kadar geçerli kabul edilmelidir. Bu andan sonrası için ise kira ilişkisine ileriye etkili olarak son verilmelidir. Bu sonuç Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde ayrıca düzenlenmemiştir. Ancak hizmet sözleşmesine ilişkin hükümlerde bu konuya ilişkin özel düzenleme bulunmaktadır. TBK m.394/III'e göre; "*Geçersizliği sonradan anlaşılan hizmet sözleşmesi, hizmet ilişkisi ortadan kaldırılıncaya kadar, geçerli bir hizmet sözleşmesinin bütün hüküm ve sonuçlarını doğurur*". Yine benzer bir düzenlemeye TMK m.156'da yer verilmiştir. Buna göre; "*Batıl bir evlilik ancak hakim kararıyla sona erer. Mutlak*

⁷⁹ Belirtelim ki, doktrinde irade bozukluğuna bağlanan hukuki sonuç hakkında tartışma bulunmaktadır. Bu hususta iki teori kabul edilmektedir. İlk olarak "geçersizlik teorisi"ne göre sözleşme baştan itibaren geçersizdir. Ancak belirli süre içerisinde iptal hakkı kullanılmazsa sözleşme geçerli hale gelir. Bkz. **OĞUZMAN/ ÖZ**, C. 1, s. 188; **SELİÇİ**, s. 62; **HATEMİ/ GÖKYAYLA**, s. 96; **TUNÇOMAĞ**, (*Genel Hükümler*); **REİSOĞLU**, s. 131, s. 127 vd.; **ANTALYA, Gökhan**: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 1. Baskı, İstanbul, 2012, s. 234 vd., s. 229 vd., s. 240 vd., s. 247 vd.; **NOMER**, s. 60. Buna karşın diğer görüş olan "iptal teorisi"ne göre sözleşme baştan itibaren geçerlidir. Ancak belirli süre içinde iptal hakkı kullanılırsa sözleşme geçmişe etkili olarak, yani baştan itibaren geçersiz hale gelir. Bkz. **EREN**, s. 409 vd.

butlan halinde bile evlenme, hakimın kararına kadar geçerli bir evliliğin bütün sonuçlarını doğurur”⁸⁰. Söz konusu düzenlemelerin konusunu oluşturan ilişkiler sürekli ilişkilerdir. Bu bağlamda yine sürekli borç ilişkisi niteliğindeki kira sözleşmesi hakkında da kıyasen uygulanabilirler.

Kira sözleşmesinin kurulup sürekli edim olan kiraya verenin ediminin yerine getirilmesine başladıktan sonraki aşamada herhangi bir irade bozukluğu durumunun fark edilmesi halinde ise, yine kira sözleşmesi bu bozukluğun öğrenildiği ana kadar geçerli kabul edilmelidir. Ancak bundan sonrası için kiracının seçimlik bir hakkı olmalıdır. Buna göre kiracı isterse TBK m.28 ve m.30 vd. hükümleri çerçevesinde kendisine tanınan iptal hakkını sebebin öğrenildiği tarihten ileriye için etkili olacak biçimde kullanabilmeli ve sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirebilmelidir. Ya da kiracı isterse, bu durumu önemli nedenle olağanüstü feshin konusu yaparak sözleşmeye yine ileriye etkili biçimde son verebilmelidir⁸¹.

B. TÜRK BORÇLAR KANUNU’NUN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Bir kira sözleşmesi öncelikle Türk Borçlar Kanunu’ndaki kira sözleşmesine ilişkin ilgili maddeler arasında yer alan özel sona erme sebeplerine dayalı olarak sona erebilir. Buna göre Türk Borçlar Kanunu’nun dördüncü bölümünün birinci ayrımında, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler çerçevesinde sona erme şu şekilde düzenlenmiştir:

İlkin kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümler “*Sona Erme*” başlığı altında TBK m. 327 ile m.333 arasında yer almaktadır. Bu çerçevede belirli süreli kira sözleşmelerinin sürenin geçmesi ile kendiliğinden sona ermesi TBK m.327’de düzenlenmiştir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin olağan fesih bildirim yoluyla sona erdirilme düzeni ise TBK m.328-329-330’da belirtilmiştir. Ardından olağanüstü fesih başlığı altında üç sona erme sebebine yer verilmiştir. Bu sebepler; TBK m.331’de

⁸⁰ **YÜREKLİ, Sabahattin:** Türk Borçlar Kanununa Göre Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Ankara, 2011, s. 95.

⁸¹ **SELİÇİ,** s. 53, s. 58, s. 60, s. 62; **ALTINOK ORMANCI,** s. 162-163.

düzenlenen önemli sebeplerden ötürü kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, TBK m.332’de düzenlenen kiracının iflası halinde kira sözleşmesine son verilmesi ve TBK m.333’de düzenlenen kiracının ölümü üzerine kira ilişkisinin sonlandırılmasıdır.

Bundan başka, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin içerisinde yer yer tarafların kira sözleşmesine aykırı bir takım davranışlarına da sona erme sonucu bağlanmıştır (bkz. TBK m.306, m.315 ve m.316). Bununla birlikte çalışma sadece Türk Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde “*Sona Erme*” başlığı altında düzenlenen durumlara ilişkindir. Bu nedenle Türk Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde “*Sona Erme*” başlığı dışında düzenlenen, diğer sona erme durumlarına çalışmada değinilmeyecektir.

C. KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERİN UYGULANMA ALANI

Türk Borçlar Kanunu’ndaki kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler arasında “*Sona Erme*” başlığı altında TBK m.327-333 aralığında yer alan sona erme düzeni bir kira sözleşmesi bakımından her zaman uygulama alanı bulmayabilir.

Şöyle ki; bir kira sözleşmesinde kural olarak Türk Borçlar Kanunu’nun 299 ile 338. maddeleri arasındaki genel hükümleri uygulama alanı bulur. Bununla birlikte gerek Borçlar Kanunu gerekse Türk Borçlar Kanunu döneminde, “*konut ve çatılı işyeri kirası*” ile “*ürün kirası*” farklı özel hükümlerde ya da kanunlarda düzenlenmiştir. Böylelikle konut ve çatılı işyeri ile ürün kiralaları, kira sözleşmelerine ilişkin genel düzenlemelerden ayrı tutulmuştur. Dolayısıyla kiranın genel hükümleri uyarınca sona erme hallerinin uygulanma alanını belirleyebilmek için, öncelikle konut ve çatılı işyeri ile ürün kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanma alanı belirlenmelidir.

Bu çerçevede, Türk Borçlar Kanunu’nun “*Kira Sözleşmesi*” başlığını taşıyan dördüncü bölümünün ikinci ayırımında (m.339-356) konut veya çatılı işyeri kirası; üçüncü ayırımında ise (m. 357-378) ürün kirası düzenlenmiştir.

İlk olarak ürün kirası TBK m.357’de tanımlanmıştır. Buna göre, “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerinin*

devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir". Bu tanım bir kira sözleşmesinin genel olarak kira mı yoksa ürün kirası mı olduğunun belirlenmesinde ışıkt tutmaktadır.

Buna göre öncelikle ürün kirası, genel hükümler kapsamına dahil olan bir kiranın aksine, kiracıya yalnızca kira konusunu kullanma hakkını sunmaz. Buna ek olarak kira konusunun ürünlerinden yararlanma hakkı da verir. Ayrıca kira konusunu işletme borcu yükler. Buna karşın, bir taşınır veya taşınmaz eşya, ürün getirmeksizin yalnızca kullanım amaçlı kiralanıyorsa, genel hükümler kapsamında bir kiradan ya da konut veya çatılı işyeri kirasından bahsedilecektir⁸².

İkinci olarak, genel hükümler kapsamındaki bir kira sözleşmesinin konusunu yalnızca maddi varlığı olan herhangi bir taşınır veya taşınmaz eşya oluşturabilir. Ancak ürün kirasının konusu maddi eşyaların yanı sıra, işletme ve haklar da olabilir⁸³.

Son olarak, kiranın genel hükümlerine tabi olan bir kira sözleşmesinde, kira bedeli genellikle bir miktar paradır. Buna karşın ürün kirasında bedel, genellikle ürünün bir kısmı şeklinde kararlaştırılmaktadır⁸⁴.

Bu ölçütler ışığında bir ürün kirasına kural olarak, ürün kirasına ilişkin özel hüküm niteliğinde olan TBK m. 357-378 aralığındaki hükümler uygulanır. Dolayısıyla ürün kirasında kural olarak genel hükümlere başvurulmaz. Bununla birlikte TBK m.358'e göre "*Bu ayırımında ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır*". Şu halde, özel hükmün bulunmadığı bir konuda, ürün kirası ilişkilerine, TBK m. 299-338 aralığında yer alan genel düzenlemeler

⁸² Buna bağlı olarak örneğin sadece kullanım için kiralanan araçların kirası kiranın genel hükümleri kapsamında sayılırken, bir işyerinin teçhizatı ile birlikte kiraya verilmesi halinde ya da bir dükkanın ruhsatı ile birlikte çalışır halde kiracıya teslimi halinde işletme hakkının da devredildiği ve ürün kirası sayılacağı yorumu yapılabilecektir, bkz. **ARKAN SERİM**, s. 23, dn. 73'te yer alan kararlar; **CANSEL, Erol**: İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara, 1953, s. 38; **TANDOĞAN**, s. 6-7; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 730-731; **FEYZİOĞLU**, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 408, s. 410, s. 411; **ÖZTÜRK, Gülay**: Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Ankara, 2010, s. 38; **KAHVECİ**, s. 20.

⁸³ **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 723-725; **CANSEL**, s. 46 vd.; **ALTAŞ**, s. 235; **ARKAN SERİM**, s. 23; Borçlar Kanununun 270 ve devamı maddelerinde düzenlenen ürün kirasından söz edilebilmesi için ürün getiren bir taşınır ya da taşınmaz malın, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması ve demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi olması gerekeceğine ilişkin olarak bkz. Yarg. 6. HD. 22.9.2008, 2008/7722-10001, **ERDOĞAN, H.**, s. 649.

⁸⁴ **TANDOĞAN**, s. 9; **FEYZİOĞLU**, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 411; **ALTAŞ**, s. 239; **ÖZTÜRK**, s. 39; **ARKAN SERİM**, s. 24;

tamamlayıcı düzen olarak uygulanacaktır. Ancak bu düzenlemelerin tamamlayıcı düzen olarak uygulanabilmesi için, ürün kirasına ilişkin özel hükümlerle de çelişmemesi gerekmektedir.

İkinci olarak konut veya çatılı işyeri kiralarının uygulanma alanına ilişkin şu hususlar belirtilebilir: Borçlar Kanunu döneminde konut veya çatılı işyeri kiralarının büyük bir çoğunluğuna –konu ve yer itibariyle sınırlamalar içermekle birlikte- özel kanun niteliğindeki 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun uygulanmaktaydı. Bu tür kira ilişkilerinde kural olarak Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmesine ilişkin genel düzenlemeleri uygulanmamaktaydı. Bununla birlikte Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’da düzenleme bulunmaması halinde tamamlayıcı düzen olarak Borçlar Kanunu’ndaki ilgili hükümler devreye girmektedir. Ancak bunun için de Borçlar Kanunu’ndaki ilgili hükmün, 6570 sayılı Kanun ile çatışmaması gerekmektedir.

Türk Borçlar Kanunu’nda ise konut veya çatılı işyeri kirası, Kanun’un ikinci kısmının dördüncü bölümünün ikinci ayırımında düzenlenmiştir. Ayrıca 6570 sayılı Kanun, Türk Borçlar Kanunu’na ilişkin Yürürlük ve Uygulama Kanunu’nun 10.maddesi ile 1.7.2012 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin kira sözleşmelerine artık, Türk Borçlar Kanunu’nun dördüncü bölümünün ikinci ayırımında yer verilen özel hükümler uygulanacaktır. Ancak bu ayırımda düzenleme bulunmadığı durumlarda, kiraya ilişkin genel hükümlere tamamlayıcı olarak başvurulacaktır. Bu bağlamda örnek olarak Türk Borçlar Kanunu m.347/III’de “*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.*” denmiştir. Bununla birlikte Türk Borçlar Kanunu’nun ilgili hükümlerinin tamamlayıcı düzen olarak uygulanabilmesi için, konut veya çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerle de çelişmemesi gerekmektedir.

Yine de, 6570 sayılı Kanun dönemindeki konu ve yer bakımından çizilen çerçeveye TBK m.339’un uygulanma alanının belirlenmesinde yol gösterici olacaktır. Bu bağlamda Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 1. maddesi; “*Belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (musakkaf olmayanlar*

hariç) kiralanmalarında, kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu Kanun ile Borçlar Kanununun bu Kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.” demektedir. Bunun sonucunda da Borçlar Kanunu ve Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin uygulanma alanına ilişkin ortaya şöyle bir tablo çıkmaktaydı:

- Taşınır kiralarına her halde Borçlar Kanunu hükümleri uygulanırdı.
- Belediye kuruluşu olan yerlerde, liman, iskele ve istasyonlardaki *üstü örtülü taşınmazlarda* öncelikli olarak 6570 sayılı Kanun hükümleri, ancak bu kanunda hüküm bulunmayan konularda Borçlar Kanunu’nun 249 ile 269 arasındaki maddeleri uygulanırdı.
- Belediye kuruluşu olan yerlerde, liman, iskele ve istasyonlardaki *üstü örtülü olmayan taşınmazlarda* Borçlar Kanunu’nun 249 ile 269 arasındaki maddeleri uygulanırdı.
- Belediye kuruluşu olan yerler, liman, iskele ve istasyonlar dışında kalan taşınmaz kiralarında ise üzeri örtülü olsun ya da olmasın Borçlar Kanunu hükümleri uygulanırdı⁸⁵.

Türk Borçlar Kanununda ise konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulanma alanı m.339’da düzenlenmiştir. Buna göre;

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

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

Maddede öngörülen uygulanma alanına dair şu tespitler yapılabilir:

⁸⁵ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 196 vd..

Öncelikle konut ve çatılı işyerleri kiralarına uygulanacak hükümlerin yer bakımından uygulanma alanı genişletilmiştir. Buna göre, 6570 sayılı Kanun'un uygulanma alanı, belediye kuruluşu olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlardaki konut ve işyerleri ile sınırlıydı. Buna karşın Türk Borçlar Kanunu'nda, konut veya çatılı işyerleri için kabul edilen düzenlemenin uygulanma alanı hakkında bölgesel bir sınırlamaya yer verilmemiştir. Şu halde, artık il, ilçe, köy ya da buna benzer bir yerleşim yerinde bulunmasına bakılmaksızın, nerede olursa olsun konut veya çatılı işyeri niteliğinde olan tüm taşınmaz kiralarında Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün ikinci ayırımında yer verilen hükümler (m.339-356) uygulanma alanı bulacaktır⁸⁶.

İkinci olarak “konut” bakımından “örtülü” olma koşulu kaldırılmıştır. Şu halde, barınma ihtiyacına cevap veren herhangi bir mekan konut olarak kabul edilebilir ve TBK m.339-356 kapsamına dahil edilebilir. Bu anlamda bir konut kirasından söz edebilmek için, kira konusunun kiracının barınma ihtiyacını karşılamada kullanılması ve çevresel etkilere karşı asgari bir koruma sağlıyor olması gereklidir⁸⁷. Bu noktada Türk Borçlar Kanunu'nda konut bakımından örtülü olma koşuluna yer verilmediği için, üstü örtülü olmayan bir taşınmaz kirasının konut kirası sayılıp sayılmayacağı tartışılmaktadır. Bir görüşe göre, her ne kadar çatılı çatısız konut ayrımı yapılmasa da, barınma ihtiyacını karşılama ve çevresel etkilere karşı korunma şartlarını çoğu halde üstü örtülü bir taşınmaz karşılayacaktır. Kaldı ki kanun koyucunun konut bakımından “çatılı” ifadesine yer vermemesinin nedeni de, işin niteliği uyarınca konutun zaten örtülü olacağıdır. Dolayısıyla taşınmazın “konut” olma niteliği “çatılı” olmayı zaten zorunlu kılmaktadır⁸⁸. Buna karşın kanaatimizce de daha isabetli olan bir diğer görüşe göre, barınma ihtiyacını sağlıyorsa, üstü örtülü olmayan taşınmaz kiralarının da konut kirası kabul edilmesine engel yoktur⁸⁹. Hatta barınma ihtiyacını karşılıyorsa bir taşınır

⁸⁶ DOĞAN, s. 40; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 261; İNCEOĞLU, Murat: “Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu-Makaleler-Tebliğler, M. Murat İNCEOĞLU, 1. Baskı, İstanbul, 2012, s. 247.

⁸⁷ GÜMÜŞ, (Kira), s. 24; ARAL/ AYRANCI, s. 222; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 261; DOĞAN, s. 41; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 198.

⁸⁸ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 261; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 539; DOĞAN, s. 29;. ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 198;

⁸⁹ GÜMÜŞ, (Kira), s. 23-24; ARAL/ AYRANCI, s. 222.

kirasının dahi konut kirası olarak kabul edilebileceği ileri sürülmektedir⁹⁰. Buna karşın garaj,mahzen kiralari konut kirası kabul edilmemektedir⁹¹.

İşyeri bakımından ise, Türk Borçlar Kanunu düzenlemesi farklılık getirmemiştir. Buna göre işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için kira konusu işyeri, çatılı olmalıdır. Bu bağlamda, üzeri örtülü bir yerin işyeri sayılabilmesi için, kira konusunun, kiracının ticari, sınai nitelikteki ekonomik faaliyetlerinin veya mesleğinin icrasına hizmet etmesi gereklidir⁹². Şu halde üzeri örtülü olmayan bir yer esasında işyeri olsa bilse, o yere ilişkin kira sözleşmelerine TBK m.339-356 hükümleri uygulanamayacaktır⁹³.

Boş arsa olarak kiraya verilmiş bulunan ancak, sonradan üzerlerine inşaat yapılan taşınmazlara ilişkin ise, Türk Borçlar Kanunu döneminde de, yürürlükten kalkmış olan Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Kanun zamanında geçerli olan Yargıtay uygulamasına değinilebilir. Buna göre boş ve üstü açık olarak kiraya verilen işyeri niteliğindeki bir taşınmazın, üzerine kiracı tarafından sonradan kısmen ya da tamamen inşaat yapılırsa, taşınmazın üstü açık olma özelliği değişmez. Bu halde söz konusu kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun kiraya ilişkin genel hükümlerine tabi olur. Buna karşın, kiralanan boş arsaya “*tafların anlaşmasıyla*”, üstü örtülü bir yapı inşa edilmişse durum farklıdır. Buna göre, söz konusu yapının inşa edildiği tarihten itibaren, kira ilişkisine Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralariına ilişkin dördüncü bölümünün ikinci ayırımındaki özel hükümler uygulanacaktır⁹⁴.

⁹⁰ Bkz. GÜMÜŞ, (Kira), s. 23-24. Yazara göre TBK m.339/1, c.2'de “taşınmaz” kirasından bahsedilmesi, taşınmazların da konut kirasının konusunu oluşturacağı kabulünü engellemez. Aksi görüşte YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 261.

⁹¹ GÜMÜŞ, (Kira), s. 24; ARAL/ AYRANCI, s. 222.

⁹² GÜMÜŞ, (Kira), s. 23.

⁹³ GÜMÜŞ, (Kira), s. 25; Örneğin otopark olarak kullanılması amacıyla boş arsanın kiralarimasının ortada bir işyeri olsa da, Borçlar Kanunu hükümlerine tabi olacağına ilişkin bkz. Yarg. 6. HD. 30.10.2007, 2007/9155-11333, ERDOĞAN, H., s. 647; “Kiralanan kira sözleşmesinde belirtildiği gibi park-çay bahçesi olarak kullanılmak üzere kiralariıp bu amaçla kullanıldığına göre bu niteliği itibariyle taşınmazın çatılı, örtülü olmadığı kabulü gerekir...O halde uyumsuzluğun Borçlar Kanununun adi kiraya ilişkin akdin feshini düzenleyen Borçlar Kanununun 262. ve 263. Maddelerine göre çözümlenmesi gerekir.”, Yarg. 6. HD. 20.10.2008, 2008/ 9686-11125, ERDOĞAN, H., s. 650-651; Bununla birlikte, Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün ikinci ayırımına çatılı olmayan işyeri kiralariarının da dahil edilmesi gerektiği ileri sürülmektedir. Bkz. GÜMÜŞ, (Kira), s. 22, AKINCI, Şahin: “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, www.sahinakinci.com/teblig5.htm, s. 4, (erişim: 10.05.2013).

⁹⁴ GÜMÜŞ, (Kira), s. 25; “Taşınmaz Belediye hudutları içinde olmakla birlikte kiralendiği anda musakkaf değilse o zaman tamamen uyumsuzluğun BK'nun kira akdini düzenleyen feshi ihbar hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir,

Üçüncü olarak, m.339/I uyarınca niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş – örneğin tatil amacıyla kiralanan yazlık ya da devre mülk tipi- taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri, altı ay veya daha kısa süreliğine yapılmış iseler, konut veya işyeri niteliğinde olsalar bile, genel hükümlere tabi tutulmuşlardır. DOĞAN'a göre⁹⁵ bu düzenleme, kısa süre kullanıp boşaltılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracının özel olarak korunmasının gerekli olmadığı düşüncesiyle getirilmiştir. Bu nedenle bu tür taşınmazlar, altı aydan uzun süre için kiralansa, özel hükümlere tabi kılınmıştır.

Buna karşılık GÜMÜŞ, hükümde yer verilen “geçici kullanıma özgülenme” ölçütünü yeterince belirgin olmadığı gerekçesiyle eleştirmektedir. Yazara göre “geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramı” sadece tatil konutlarını içermektedir. Bu kavram daha geniş anlamlara gelebilir. Bu nedenle söz konusu kavram, kiracının mağdur olmaması bakımından dar yorumlanmalıdır. Ayrıca yalnızca “taşınmaz” kavramına yer verilmesi de doğru değildir. Olması gereken hükmün “taşınmaz ve taşınır yapı” olarak okunmasıdır. Aksi durumda hükmün sözüne göre, üç aylık yazlık kirasına TBK m.339-356 aralığındaki özel hükümler uygulanamaz iken, üç aylığına akdedilen konut niteliğindeki taşınır yapı kirasına uygulanabilecektir.⁹⁶

Son olarak m.339/I c.1 uyarınca, konut veya çatılı işyeri kirasında asıl eşyanın yanı sıra onunla aynı hukuksal kaderi paylaşan eklenti niteliğindeki –mobilya, garaj, eşya koyma deposu, kömürlük veya bahçe gibi- yan eşyaları da TBK m.339-356

inşaat ve ihtiyaç sebebinin nazara alınmaması icap eder...”, Yarg. 6. HD., 1.2.1991, E. 706, K.1246; “1.8.1963 tarihli kira sözleşmesi hükümlerine göre, eski hal yerinin arsası üzerine kiracılar tarafından garaj ve kahvehane yapılacağı ve böylece musakkaf hale getirilen kiralananı kiracıların kira süresince, sözleşmede belirtilen koşullarla kullanacakları kabul edilmiştir. Kiralayanın muvafakatı ile yapılan bu yapıların yıkıldığı da ispat olunmamıştır. Sözleşme koşulları gereği musakkaf hale getirilen, bu haliyle sözleşmesi devam eden dava konusu yer 6570 sayılı kanununun 1.maddesinde sayılan ve sözü edilen yasaya tabi olan bir yerdir”, Yarg. 3. HD., 29.1.1980, E. 509, K. 618, **BURCUOĞLU**, s. 21-22; “...Kira sözleşmesi kurulurken arsa niteliğinde olan taşınmazla ilgili olarak sözleşme düzenlendikten sonra kiracıya açıkça tanınmış bir yetki olmaksızın taşınmaz üzerine bina yapılmış olması kiralananın sözleşmedeki niteliğini değiştirmez. Bu gibi hallerde uyuşmazlığın Borçlar Kanunu hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir...”, Yarg. 6. HD. 27.5.2008, 2008/5127-6632, **ERDOĞAN, H.**, s. 46; “Büfe yeri olarak kiraya verilen arsa üzerine sonradan bina yapılması kiralananın niteliğini değiştirmez.”, Yarg. 6. HD., 12.4.2001, 2001/2811-2990, **ERDOĞAN, H.**, s. 629; “Taahhütnamede kiralanan yerin musakkaf olmadığı belirtildiğine göre, üzerine sonradan bina yapılmış olması durumu değiştirmez.”, Yarg. 6. HD. 8.4.1968, E. 439, K. 1806, **ERDOĞAN, C.**, s. 648; Arsa olarak kiraya verilen yere, tarafların anlaşması sonucu bina yapılmış olmasının, sözleşmenin niteliğini değiştirmeyeceğine ilişkin bkz. Yarg. 6. HD. 02.05.1983, E. 4779, K. 4752, **ERDOĞAN, C.**, s. 660; Yarg. 13. HD. 11.05.2006, 4087/7576, www.kazanci.com, (erişim: 10.05.2013).

⁹⁵ **DOĞAN**, s. 41.

⁹⁶ **GÜMÜŞ**, (Kira), s. 29.

aralığındaki hükümlerin kapsamına dahil edilmiştir. Bu bağlamda, bir eşyanın yan eşya (eklenti) sayılabilmesi için asıl eşya ile arasında özel bir bağılılığın bulunması gereklidir. Şu halde kira sözleşmesi bakımından asıl ve yan eşya ilişkisinin söz konusu olabilmesi için, birinin diğeri olmadan kiralanamaması gerekmektedir⁹⁷.

Anlatılanlar ışığında, Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün ikinci ayırımında yer verilen hükümler (m.339-356):

- nerede olursa olsun örtülü olup olmamasına bakılmaksızın konut niteliğinde olan tüm taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında,
- nerede olursa olsun "çatılı" işyeri niteliğinde olan tüm taşınmaz kiralalarında,
- ve bu taşınmazlarla birlikte kiracıya bırakılan eşyalar hakkında,
- süresiz ya da altı aydan fazla bir süre ile geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kiralalarında uygulanma alanı bulur.

Buraya kadar gerek ürün kirası gerekse konut veya çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanma alanlarına değinildi. Bu çerçevede Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün birinci ayırımında yer verilen genel hükümlerin (m.299-338) uygulanma alanı şu şekilde belirlenebilir:

- *Konut ve çatılı işyeri kirasında konut ve işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan taşınır eşyalar hariç olmak üzere, nerede bulunursa bulunsun her türlü taşınır kiralaları,*
- *Nerede bulunursa bulunsun, konut niteliğinde olmayan taşınmazlara ilişkin kiralalar ile çatılı olmayan işyeri kiralaları,*
- *Konut niteliğinde olmayan taşınır yapı sayılan eşyaların kiralanması,*
- *Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara ilişkin altı ay ve daha kısa süreliğine yapılmış kira sözleşmeleri hakkında,*

⁹⁷ GÜMÜŞ, (Kira), s. 27-78; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, (Eşya Hukuku), s. 300 vd.

- Konut veya çatılı işyeri kiralari ile ürün kiralari hakkında ise, bu tür kiralari için Türk Borçlar Kanunu'nda yer verilen özel ayırımlarda düzenleme bulunmadığı durumlarda tamamlayıcı düzen olarak,

genel hükümler niteliğindeki Türk Borçlar Kanunu'nun m.299 ile 338 aralığındaki hükümleri uygulama alanı bulur. Yine bu tür kira sözleşmelerinin sona ermesinde de genel hükümlerde belirtilen sona erme nedenleri etkili olur.

İKİNCİ BÖLÜM

BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine tabi bir kira sözleşmesinde, taraflar kira ilişkisinin belirli bir süre devam edeceğini kararlaştırmış iseler, belirlenen sürenin sonunda kira sözleşmesinin nasıl sona ereceği TBK m.327'de düzenlenmiştir. Maddeye göre;

“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.”

Bu çerçevede belirli süreli kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesinin şartları şunlardır:

- Geçerli olarak bir kira sözleşmesi yapılmış olmalıdır.
- Açıkça veya örtülü olarak kira süresi sınırlandırılmalıdır.
- Kira sözleşmesinde öngörülen sürenin sonuna gelinmelidir.
- Taraflar kira sözleşmesinin ancak bu sürenin sonunda sona ereceği konusunda anlaşmalıdırlar. Yani, taraflar kararlaştırılan süreden önce fesih bildirimini ile sona erme haklarından feragat etmelidirler.
- Taraflar kira sözleşmesinin kira süresinin bitiminde kendiliğinden sona ereceği konusunda uzlaşmalıdırlar. Başka bir söyleyişle taraflar kira sözleşmesinin sürenin

bitiminde herhangi bir fesih bildirimine gerek olmaksızın kendiliğinden sona ereceği konusunda anlaşmalıdır⁹⁸.

- Taraflar kira süresinin bitiminden sonra, sözleşme kaynaklı edimlerini ifa etmeye devam etmemelidirler.

II. BELİRLİ SÜRELİ VE BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ AYIRIMI

Kira sözleşmesi bakımından süre kavramı objektif esaslı unsurlar arasında yer almamaktadır. Diğer bir ifade ile, bir kira sözleşmesinin meydana gelmesi, tarafların kira sözleşmesini belirli bir süre için yapmış olmalarına bağlı değildir⁹⁹. Bununla birlikte, kanunda kira sözleşmesinin belirli ve belirsiz süreli olmasına göre, sözleşmenin sona ermesine ilişkin farklı rejimler öngörülmüştür. Bu nedenle kira sözleşmesi bakımından süre kavramı önemlidir¹⁰⁰.

Kira sözleşmesinin süresi emredici bir düzenleme olarak TBK m.300'de düzenlenmiştir. Buna göre;

“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.”

⁹⁸ BURCUOĞLU, s. 24; DOĞAN, s. 24; Ancak bu durumun aksinin sözleşme ile kararlaştırılmasına da bir engel yoktur, TANDOĞAN, s. 195; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri) s. 592; ERZURUMLUOĞLU, s. 20; Sürenin sonunda kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermeyeceği iki taraftan birisinin fesih hakkını kullanması gerektiğine ilişkin bkz., ARPACI, s. 141; “Borçlar Yasasına tabi süreli kira akdinin sonunda tahliye davası açıldığında başka bir sebep aramadan tahliyeye karar vermek gerekir.”, Yarg. 6 HD. 28.1.1997, E. 519, K. 613, ERDOĞAN, C., s. 672.

⁹⁹ TANDOĞAN, s. 96; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 499; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 187; ARAL/ AYRANCI, s. 218.

¹⁰⁰ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 186-187; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 194-195.

Şu halde süre unsuru bakımından bir kira sözleşmesi, taraflarının serbest iradeleri doğrultusunda¹⁰¹ iki türde ortaya çıkabilir: belirli süreli kira sözleşmesi ve belirli olmayan (*belirsiz*) süreli kira sözleşmesi.

TBK m.300/II'de doğrudan tanımı yapılan kavram, belirli süreli kira sözleşmesidir. Belirsiz süreli kira sözleşmesinin tanımı ise doğrudan yapılmamış, ancak TBK m.300/II'de belirli süreli kira sözleşmesinin tanımı üzerinden gidilerek belirsiz süreli kira sözleşmesinin sınırları belirlenmiştir. Buna göre kararlaştırılan sürenin geçmesi ile herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir. Bunların dışındaki diğer kira sözleşmeleri ise belirli olmayan süre için yapılmış, yani belirsiz süreli kira sözleşmesidir.

Diğer bir anlatımla kanun belirli süreli kira sözleşmesi dışındaki diğer bütün kira sözleşmelerini, belirsiz süreli olarak kabul etmiştir. Bu hükmünden yola çıkılarak bir karineye ulaşılmaktadır. Şöyle ki; kira sözleşmesinin belirli süreli mi yoksa belirsiz süreli mi olduğu konusunda şüpheye düşüldüğü durumlarda, o kira sözleşmesi karine olarak belirsiz süreli kira sözleşmesi sayılacaktır¹⁰². Ayrıca tarafların kira sözleşmesinde sürenin belirsiz olduğunu belirtmeleri aranmayacaktır¹⁰³.

Yine TBK m.327/I'de belirli süreli kira sözleşmelerine ilişkin bir düzenleme daha yer almaktadır. Buna göre açık veya örtülü biçimde kira süresi belirlenmiş ise, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erecektir. Bu hükümle de belirli süreli kira sözleşmelerinin sona erme rejimi açıkça düzenlenmiştir.

Bu bağlamda TBK m.300/II ile m.327 hükümleri birlikte değerlendirildiğinde sona erme düzeni bakımından şu ayrıma ulaşılmaktadır. Belirli süreli kira sözleşmesi, açık veya örtülü biçimde kararlaştırılan sürenin sonunda kendiliğinden sona erecektir¹⁰⁴.

¹⁰¹ Buna karşın Devlet İhale Kanuna tabi taşınır ve taşınmazlar hakkında yapılacak kira sözleşmelerinin süreli olarak yapılması gerekmektedir. Söz konusu taşınmazlara ilişkin kira süresinin ise on yılı geçmemesi gerekmektedir. Ancak turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmeleri mümkündür, bkz. Devlet İhale Kanunu m.64/I, Kanun No: 2886, Kabul Tarihi: 08/09/1983, Yürürlük Tarihi: 1 Ocak 1984, Resmi Gazete Tarihi: 10 Eylül 1983/ 18161.

¹⁰² GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 44; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 256; DEMİR, Mehmet: Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler, Ankara, 2012, s. 57.

¹⁰³ ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 194-195.

¹⁰⁴ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 187.

Görüldüğü üzere belirli süreli kira sözleşmesinin sona erme düzeni kanunda açıkça belirlenmiştir. Bu nedenle bu tür sözleşmeler, *sona erme düzeni tamamlanmış kira sözleşmeleri* olarak da isimlendirilmektedirler.

Buna karşın kanunda belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin bu şekilde açık ve kesin bir düzen öngörülmemiştir. Bu bakımdan tür sözleşmelerin sona ermesi bakımından bir boşluk ortaya çıkmaktadır. Kanun bu boşluğu tamamlayıcı bir düzen olarak TBK m.328 vd. hükümleri ile tamamlamıştır. Bu nedenle belirsiz süreli kira sözleşmeleri sona erme düzeni tamam olmayan kira sözleşmeleri olarak da isimlendirilebilirler¹⁰⁵. Buna göre taraflardan her biri, herhangi bir sebebe dayanmaya gerek olmaksızın, kanunda –veya sözleşmede- öngörülen dönem ve sürelerle uymak kaydıyla, yapacakları tek taraflı ve yöneltmesi gerekli irade beyanı (fesih beyanı) ile kira ilişkisine ileriye etkili olarak son verebilir¹⁰⁶.

Bu kapsamda gerek TBK m.300 gerekse TBK m.327/I hükümleri birlikte değerlendirildiğinde belirli süreli kira sözleşmesi şu şekilde tanımlanabilir. Tarafların, kira sözleşmesinin, TBK m.328 vd. hükümleri kapsamında bir fesih bildirimine yer olmaksızın, açıkça veya örtülü olarak belirledikleri sürenin bitiminde ve kendiliğinden sona ereceği konusunda anlaşmaya vardıkları sözleşmeye belirli süreli kira sözleşmesi denir¹⁰⁷. Bu tanımın unsurlarını haiz olmayan tüm kira sözleşmeleri ise belirsiz süreli kira sözleşmesi sayılacaklardır.

A. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

Belirli süreli kira sözleşmesinde, sözleşmenin tarafları, kira sözleşmesinin açıkça veya örtülü olarak belirledikleri sürenin bitiminde ve kendiliğinden sona ereceği konularında anlaşmaya varırlar. Bu kapsamda taraflar açıkça veya örtülü olarak

¹⁰⁵ SELİÇİ, s. 137.

¹⁰⁶ SELİÇİ, s. 112, s. 132; TANDOĞAN, s. 199; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 256; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 256; BUZ, *Vedat: Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar*, Ankara, 2005, s. 330; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 314; FEYZİOĞLU, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 605; ALTINOK ORMANCI, s. 90, s. 172; DOĞAN, s. 26; ARPACI, s. 141; BK döneminde, 6570 sayılı Kanun dışında kalan yerlere ait kira sözleşmesinin süresiz hale gelmesinde BK m.262 uyarınca feshi ihbarın gerekeceğine ilişkin bkz. Yarg. HGK. 23.10.1971, E. 8-481, K. 612, ERDOĞAN, C., s. 643.

¹⁰⁷ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 187; ERZURUMLUOĞLU, (*Özel Borç İlişkileri*),s. 83; ARAL/ AYRANCI, s. 271; YÜREKLİ, s. 116.

belirledikleri sürenin bitimine kadar, sözleşmeyi TBK m.328 vd. hükümlerinde öngörülen olağan fesih bildirimini ile de sona erdirmeyeceklerini kararlaştırmış olurlar¹⁰⁸.

Buna göre belirli süreli kira sözleşmesi aslında kendi içinde iç içe geçmiş üç uzlaşma konusu barındırmaktadır. Bir kira sözleşmesinde söz konusu unsurlardan herhangi biri bulunmuyorsa o kira sözleşmesi belirli süreli kira sözleşmesi olamayacaktır. Bu durumdaki bir kira sözleşmesi ise, TBK m.300/II uyarınca belirsiz süreli kira sözleşmesi sayılacaktır.

Şu halde taraflar belirli süreli kira sözleşmesi yapmak istiyorlarsa,

- öncelikle kira sözleşmesini yaparken, kira ilişkisinin süresinin belirli ya da belirlenebilir bir zaman aralığı ile sınırlı olacağı konusunda,
- ikinci olarak fesih hakkından feragat ettikleri konusunda, yani kira sözleşmesinin ancak belirledikleri zamanın bitiminde sona ereceği konusunda,
- üçüncü olarak kira sözleşmesinin belirli sürenin sonunda kendiliğinden sona ereceği konusunda uzlaşmalıdırlar.

1. Kira İlişkisinin Belirli Ya da Belirlenebilir Bir Zaman Aralığı İle Sınırlanması

Bir kira sözleşmesinin kurulması, tarafların bu sözleşmeyi belirli bir süre için yapmış olmalarına bağlı değildir¹⁰⁹. Bununla birlikte taraflar belirli olan kira süresinin başlangıç tarihine ek olarak, kira süresinin bitiş tarihini de kararlaştırabilirler. Bu durumda, olağan fesih bildirimini hakkından feragat ve kendiliğinden sona erme konularında tarafların uzlaşması mevcutsa belirli süreli kira sözleşmesinden bahsedilir.

Buna göre taraflar bir kira sözleşmesini meydana getirirken, kira sözleşmesinin başlangıç ve bitiş anını -yani kira süresini-, belirli bir tarihe bağlayabilirler. Yine taraflar kira süresini gerçekleştireceği ve ne zaman gerçekleştireceği belli olan ya da belli olmayan bir olguya veya gerçekleştireceği belli ancak ne zaman gerçekleştireceği belli

¹⁰⁸ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 187; ERZURUMLUOĞLU, (*Özel Borç İlişkileri*),s. 83; ARAL/ AYRANCI, s. 271.

¹⁰⁹ TANDOĞAN, s. 96; FEYZİOĞLU, (*Akden Muhtelif Nevileri*), s. 499; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 187; ARAL/ AYRANCI, s. 218.

olmayan bir olguya bağlayabilirler. Bu hallerde taraflar kira süresini açıkça belirlemiş olurlar. Ya da taraflar kira süresini açıkça kararlaştırmazlar, ancak kira süresi edimin amacından örtülü olarak anlaşılabilir. Tüm bu hallerde kira süresi belirli ya da belirlenebilir bir zaman aralığı ile sınırlanmıştır. Bu nedenle bu durumlarda *belirli süreli kira sözleşmesinden* bahsedilir¹¹⁰.

Bununla birlikte belirtelim ki, her ne kadar taraflarca kira süresinin bir takvim birimine ya da gerçekleşeceği ve/veya ne zaman gerçekleşeceği belli/belli olmayan olgulara bağlanması mümkün olsa da, bu tarih ve olguların TMK m.23 anlamında tarafların kişilik haklarını sınırlandırmaması gerekmektedir. Bu bağlamda örnek olarak çok uzun süreli ya da sonsuz süreli kira sözleşmeleri yapılamaz. Bir şekilde süre bakımından TMK m.23 anlamında kişilik haklarını sınırlandırıcı bir kira sözleşmesi yapıldığı durumda ise, kira sözleşmesinin geçersizliğinin türü tartışmalıdır.

Bu halde bir defa kira sözleşmesi tümüyle geçersiz olamayacaktır. Zira kişilik haklarını sınırlandıran, bu sözleşmenin yapılması değil, süresinin uzunluğudur¹¹¹. Bu sebeple burada ancak kısmî hükümsüzlük söz konusu olabilir. Buna göre sözleşmenin yalnızca süreye ilişkin hükmü kesin hükümsüz sayılacaktır. Bir görüşe göre bu durumda, TBK m.300/II uyarınca kira sözleşmesi, sona erme düzeni tamamlanmamış, yani belirsiz süreli kira sözleşmesi kabul edilecektir. Dolayısıyla bu tür kira sözleşmesinin sona erme düzeni hakkında, belirsiz süreli kira sözleşmelerindeki olağan fesih bildirim yolu uygulanacaktır¹¹². Buna karşın diğer görüşe göre bu hal dikey kısmî hükümsüzlük oluşturur. Çünkü burada ihtiyaç duyulan sözleşme süresinin özgürlüğü kısıtlamayacak bir noktaya getirilmesidir. Dolayısıyla bu halde kira sözleşmesinde belirlenen sürenin tarafların farazi iradelerine uygun ve geçerli kabul edilebilecek bir noktaya kadar ortadan kaldırılması yoluna gidilmelidir¹¹³.

¹¹⁰ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 187; ERZURUMLUOĞLU, (*Özel Borç İlişkileri*),s. 83.

¹¹¹ OKTAY, Saibe: “*Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği Ve Sona Erme Düzeni*”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Yıl: 1997, C. LV, S. 3, İstanbul, 1997, s. 227 vd..

¹¹² SELİÇİ, s. 139; BAŞPINAR, Veysel: *Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı*, Ankara, 1998, s. 29-30, s. 152 vd.; KIRKBEŞOĞLU, Nagehan: *Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük*, İstanbul, 2011, s. 209 vd.

¹¹³ OKTAY, s. 227 vd..

2. Tarafların Kira Süresinin Bitimi Olarak Belirledikleri Olay Ya Da Olgu Gerçekleşene Kadar Fesih Haklarından Feragat Etmesi

Kira sözleşmesinde kira süresinin belirlenebilir ya da öngörülebilir bir zaman aralığı ile sınırlanması, söz konusu kira sözleşmesinin belirli süreli olabileceği ihtimalini akla getirirse de, sırf sürenin nasıl belirlendiğinden yola çıkarak bir kira sözleşmesinin belirli süreli mi belirsiz süreli mi olduğuna karar verilemez. Bu bağlamda bir kira sözleşmesine belirli süreli kira sözleşmesi niteliğini veren asıl unsur, tarafların kira süresinin bitimi olarak kararlaştırdıkları süre ya da olgu gerçekleşene kadar olağan fesih haklarından feragat etmeleridir. Diğer bir anlatımla taraflar, kira sözleşmesinin ancak belirledikleri sürenin sonunda ya da olgunun gerçekleşmesiyle kendiliğinden sona ereceği konularında uzlaşmaya varmalıdırlar.

Eğer tarafların arasındaki anlaşmadan, kira süresinin bitimi olarak kararlaştırdıkları olgunun gerçekleşmesine ya da sürenin dolmasına kadar fesih haklarından feragat ettikleri sonucuna ulaşamıyorsa, kira sözleşmesi belirsiz süreli kabul edilecektir. Bu konuda tarafların arasındaki anlaşmada açıkça yapılmış bir feragat bulunuyorsa, kira sözleşmesi belirli süreli olacaktır¹¹⁴. Bu karşın taraflar sözleşmede kira süresinin bitim anını belirleyip, fesih haklarından açıkça feragat etmemişler ise, kira sözleşmesinin belirli süreli mi belirsiz süreli mi olduğuna karar vermek için, feragat konusunda taraf iradeleri yorumlanacaktır¹¹⁵.

3. Tarafların Kira Süresinin Sonunda Kira İlişkisinin Sonlandırılması İçin Bir Fesih Bildiriminde Bulunulması Gerektiğini Kararlaştırmamış Olmaları

Bir kira sözleşmesine belirli süreli kira sözleşmesi niteliğini veren unsurlardan diğeri tarafların kira sözleşmesini kurarken, sözleşmenin sona ermesi için sürenin dolmasına ek olarak, fesih bildiriminde bulunulması gerektiğini kararlaştırmamış olmalarıdır. Zira TBK m.300/II ile m.327/I uyarınca belirli süreli kira sözleşmesi, kira süresinin bitimi ile *kendiliğinden* sona erecek sözleşmeler olarak tanımlanmıştır. Şu

¹¹⁴ SELİÇİ, s. 139; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 188vd.

¹¹⁵ SELİÇİ, s. 140; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 190.

halde belirli süreli kira sözleşmesi söz konusu ise, sürenin sonunda ilişkinin sona ermesi için taraflardan birinin fesih ya da fesih bildiriminde bulunması söz konusu olmamalıdır.

Bununla birlikte taraflar irade serbestisi çerçevesinde, sürenin sonu geldiğinde sözleşmenin sona ermesi için taraflardan birinin fesih bildiriminin gerekli olacağını da kararlaştırabilirler. Fakat bu durumda artık belirli süreli değil, belirsiz süreli kira sözleşmesinden söz edilecektir¹¹⁶.

Buna karşın bazı yazarlara göre, taraflar sürenin sonu geldiğinde sözleşmenin sona ermesi için taraflardan birinin fesih bildiriminin gerekli olacağını kararlaştırırsa dahi, bu halde yine belirli süreli kira sözleşmesi mevcuttur. Ancak bu durumda sürenin geçmesi sözleşmeyi sona erdirici fonksiyonunu gösteremeyecektir. Taraflardan en az birisinin fesih bildiriminde bulunması gerekecektir¹¹⁷.

B. KİRA SÖZLEŞMESİNDE SÜRENİN BELİRLENMESİNİN ÇEŞİTLİ GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ

1. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Açıkça Belirlendiği Kira Sözleşmeleri

Bir kira sözleşmesinde sürenin tamamlandığı anın açıkça belirlenmesi çeşitli yollardan gerçekleşebilir. Buna göre kira süresinin tamamlandığı an belirli bir takvim birimine, gerçekleşeceği ve ne zaman gerçekleşeceği belli bir olay ya da olguya¹¹⁸, gerçekleşeceği belli ancak ne zaman gerçekleşeceği belli olmayan bir olay ya da olguya veya gerek gerçekleşeceği gerekse ne zaman gerçekleşeceği belli olmayan bir olay ya da

¹¹⁶ **TOPUZ, Seçkin/ CANBOLAT, Ferhat:** “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 1, S. 1, Yıl: 2011, Ankara, 2011, s. 20.

¹¹⁷ **TANDOĞAN**, s. 195; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*) s. 592; **FEYZİOĞLU**, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 604; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 20; **GÜMÜŞ**, (*Kira.*), s. 251; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 255; **BURCUOĞLU**, s. 24; **ARAL/ AYRANCI**, s. 271; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sözleşmeler Hukuku*), s. 94; **DOĞAN**, s. 24; Aynı konuyu hizmet sözleşmesi bakımından değerlendiren **ULUCAN**'a göre, bu halde tarafların kabul ettikleri fesih açıklaması, gerçek anlamda bir fesih işlemi niteliğinde değildir. Tarafların bu konudaki anlaşmaları sözleşmeyi uzatmama anlamındaki bir irade açıklamasıdır, **ULUCAN, Devrim:** “Belirli Süreli İş Sözleşmesinin Yapılması Ve Sona Ermesine İlişkin Değerlendirme”, T.C Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2011/1-2, s. 165-166.

¹¹⁸ **ALTINOK ORMANCI**, s. 80, s. 85; **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 43; **SELİÇİ**, s. 66 vd.; **YÜREKLİ**, s. 117; **SİRMEN, Lale:** Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara, 1992, s. 87 vd.; **ZEVLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 194-195; **OĞUZMAN, Kemal/ ÖZ, Turgut:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, 6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9. Bası, İstanbul, 2012, s. 480.

olguya bağlanabilir. Bütün bu ihtimallerde kira süresinin tamamlandığı an açıkça belirlenmiştir.

a. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Takvim Birimi İle Belirlenmesi

Kira süresinin tamamlandığı anın açıkça belirlenmesinde ilk olarak, takvim birimi esas alınabilir. Takvim birimi ile kastedilen, kira sözleşmesinin süresinin gün, hafta, ay veya yıl olarak tespit edilmesidir. Şu halde taraflar kira süresini gün, ay veya yıl şeklinde bir zaman aralığına bağlayabilirler ya da kira süresini takvimsel olarak bir başlangıç ve bitiş aralığı ile belirleyebilirler. Yine taraflar kira süresini hesaplama ile bulunabilecek bir tarihle de sınırlayabilirler.

Dolayısıyla “29 Eylül 2012, Eylül sonu 2012, 2012’nin sonu, 29 Eylül 2011 ile 29 Eylül 2012 arası, kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren üç ay veya bir yıl sonra” gibi zaman ifadelerini içeren kira sözleşmeleri belirli süreli kira sözleşmeleri olarak sınıflandırılır¹¹⁹.

Bununla birlikte kira sözleşmesinin bitiş anı olarak belirlenen takvim biriminin kesin ve açık olarak belirtilmesi gereklidir. Bu sebeple, “kira sözleşmesi yaklaşık altı ay devam edecektir; sözleşme bir iki ay sürecektir, sözleşme birkaç ay sürecektir” gibi ifadeler kullanılırsa belirli süreli kira sözleşmesinden söz edilemez. Çünkü sözleşmenin sona ereceği an açıkça belirli ya da belirlenebilir değildir. Bu hallerde belirsiz süreli kira sözleşmesinden bahsedilmelidir¹²⁰.

b. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Gelecekte Gerçekleşeceği Ve Ne Zaman Gerçekleşeceği Belli Olan Olay Ya Da Olgular İle Belirlenmesi

Kira süresinin tamamlandığı anın açıkça belirlenmesi her zaman bir tarih şeklinde kendini göstermeyebilir. Bu kapsamda kira süresinin ileride gerçekleşeceği ve ne zaman gerçekleşeceği belli olan olgulara bağlaması da mümkündür. Örnek olarak kira

¹¹⁹ ALTINOK ORMANCI, s. 80; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 592; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 188; SELİÇİ, s. 66; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 42; SİRMEN, s. 89; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 336; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 2, s. 480; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 311.

¹²⁰ BOZKURT GÜMRÜKÇÜOĞLU, *Yeliz: Türk İş Hukuku’nda Belirli Süreli İş Sözleşmesi*, İstanbul, 2012, s. 116.

süresinin bitiminin, kiracının emekli olması ya da kiraya verenin yurt dışından dönmesi gibi olgulara bağlanması durumunda belirli süreli kira sözleşmesi mevcuttur¹²¹.

c. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Gelecekte Gerçekleşeceği Belli Olmayan Olay Ya Da Olgularla Belirlenmesi

Bir kira sözleşmesinde taraflar kira süresinin tamamlandığı an olarak mutlaka gerçekleşeceği belli tarih ya da olgular belirlemezler. Bu bağlamda taraflar kira sözleşmesini kurarken, sözleşmenin sona ermesini gelecekte gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan bir olay ya da olguya da bağlayabilirler¹²².

Bu konuda iki ihtimal ortaya çıkabilir:

Birincisi taraflar kira sözleşmesinin sona ermesini hem gerçekleşip gerçekleşmeyeceği hem de ne zaman gerçekleşeceği belli olmayan bir olay ya da olguya bağlamış olabilirler. Örnek olarak kira konusu taşınmazın kiracının sonradan başka bir şehre tayini çıkana kadar kiralınması¹²³, gebe olmayan bir kadının bir taşınmazı çocuğu doğuncaya kadar kiralınması, belirsiz bir süre için yurtdışına çalışmaya giden bir kimsenin yurduna dönünceye kadar olmak üzere bir kira sözleşmesi yapması, kira konusu eşyanın satılana kadar kiralınması, kiraya verenin kızının yurtdışından döneceği zamana kadar kira sözleşmesi yapması ya da kira sözleşmesinin sona ermesinin taraflardan birinin evlenmesine bağlanması durumları gösterilebilir.

İkincisi ise taraflar kira sözleşmesini gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan, ancak gerçekleşirse de ne zaman gerçekleşeceği belli olan olaylara bağlayabilirler. Bu duruma örnek olarak, kira sözleşmesinin, taraflarından birinin elli yaşına basması halinde sona ereceğinin kararlaştırılması gösterilebilir¹²⁴.

¹²¹ GÜMÜŞ, (Kira), s. 42; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 592; ŞENGÜL, Mehmet: "Türk Borçlar Kanunu Ve İş Hukuku Mevzuatı Çerçevesinde Belirli Süreli İş/Hizmet Sözleşmesi", T.C Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl: 2012, S. 2, İstanbul, s. 194.

¹²² SİRMEN, s. 47, s. 54; FEYZİOĞLU, (Genel Hükümler), s. 343; AYAN, s. 115.

¹²³ OĞUZMAN/ ÖZ, C. 2, s. 480; KAPLAN, (Genel Hükümler), s. 149; KILIÇOĞLU, (Genel Hükümler), s. 756.

¹²⁴ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 188-189; ALTINOK ORMANCI, s. 80; GÜMÜŞ, (Kira), s. 43; SİRMEN, s. 87; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 346-347.

d. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Gelecekte Gerçekleşeceği Kesin Ancak Ne Zaman Gerçekleşeceği Belli Olmayan Olay Ya Da Olgularla Belirlenmesi

Kira sözleşmesinin sona ermesi, gelecekte gerçekleşeceği kaçınılmaz, ancak ne zaman gerçekleşeceği şüpheli olay ya da olgulara da bağlanabilir. Bu durumda kararlaştırılan olay ya da olgunun ne zaman gerçekleşeceği belli değil iken, bir gün gerçekleşeceği kesindir. Bu konuda örnek olarak *ölüm* olgusu gösterilmektedir. Zira kira sözleşmesinin sona ermesi taraflardan birinin ya da tarafların dışında bir üçüncü kişinin ölümüne bağlanmış ise, bu kimsenin ne zaman, nerede ve nasıl öleceği bilinemezse de, elbet bir gün öleceği konusunda şüphe yoktur¹²⁵.

2. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Örtülü Olarak Belirlendiği Kira Sözleşmeleri (Edimin Amacına Göre Süreye Bağlanmış Belirli Süreli Kira Sözleşmeleri)

Taraflar kira süresinin tamamlandığı anı “örtülü” olarak da kararlaştırabilirler. Böyle durumlarda kira sözleşmesinin belirli süreli niteliği, sözleşmede kararlaştırılan edimin amacından yola çıkarak örtülü olarak anlaşılır¹²⁶.

Edimin amacına göre kira sözleşmesinin sürelendirilmesinde sözleşmenin devamı gelecekte gerçekleşecek bir olaya bağlanmıştır. Dolayısıyla bu halde kira ilişkisinin biteceği tarih, aslında kesindir. Kira sözleşmesinin edimin amacı dikkate alınarak sürelendirilmesine örnek olarak şunlar verilebilir. Eğer belirli bir sempozyum için bir salon ya da kayıt cihazı kiralanırsa, bir oda bir kongre süresince kongre katılımcısı tarafından kiralanırsa¹²⁷, bir boşaltma işi için vinç kiralanırsa¹²⁸, belli bir inşaatın

¹²⁵ ALTINOK ORMANCI, s. 80; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 2, s. 480; REİSOĞLU, s. 445; ŞENGÜL, s. 194; SİRMEN, s. 80-81, s. 89; Belirli süre olarak taraflardan birinin ölümünün kabul edildiği durumda, bu durum tarafların ekonomik özgürlüğünü ahlaka aykırı olarak sınırlamış da olmayacaktır. Ancak sözleşme kurulurken ki şartların değişmesi halinde *clausula rebus sic stantibus* ilkesi uyarınca kira bedelinde artırım ya da sözleşmenin önemli nedene dayanarak feshedilmesi gündeme gelebilecektir, TANDOĞAN, s. 96; Buna karşılık doktrinde kira ilişkisinin kiracının ölümü halinde sona ereceğinin kararlaştırıldığı durumlarda belirli süreli borç ilişkisinin söz konusu olacağını görüşü de ifade edilmektedir, bkz. TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 592.

¹²⁶ SELİÇİ, s. 68-69; YÜREKLİ, s. 117.

¹²⁷ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 189; GÜMÜŞ, (Kira), s. 43.

¹²⁸ SELİÇİ, s. 69.

yapılması için bir inşaat makinesi kiralanırsa¹²⁹, üniversite değişim programları çerçevesinde altı aylığına yurtdışına giden öğrenci dönene kadar bilgisayarını bir arkadaşına kiralarsa, 29 Eylül 2013 tarihli satış vaadine rağmen taşınmaz 29 Eylül 2012'de kiraya verilirse¹³⁰ edimin amacına göre sürelendirilmiş belirli süreli kira sözleşmesi söz konusu olur. Bu tür durumlarda sempozyumun sona ermesi, kongrenin sona ermesi, boşaltma işinin tamamlanması, inşaatın tamamlanması, öğrencinin yurtdışından dönmesi ya da satış vaadi tarihinin gelmesi ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer.

Bununla birlikte, edimin amacına bağlı olarak sürelendirilmiş belirli süreli kira sözleşmesinden bahsedebilmek için, tarafların edimin amacına bağlı olarak bir sürelendirme yapıldığını objektif olarak anlayabilmesi gerekir. Bu nedenle edimin amacının sözleşmenin içeriğinden anlaşılması aranmaktadır. Diğer bir deyişle, kira sözleşmesinin sona ermesinin bağlandığı amaç objektif olarak belirlenebilir olmalıdır. Bunun için ise, sözleşmenin edimin amacına dayalı olarak süreye bağlandığının taraflarca anlaşılabilir olması gerekmektedir. Dolayısıyla bu tür durumlarda, kira sözleşmesi kurulurken taraflar arasında, edimin amacının sona ermesi ile kira ilişkisinin de sona ereceğine ilişkin örtülü bir anlaşma bulunduğu söylenebilir.

3. Tarafların Kira Sözleşmesinin Sona Ermesini Kira Süresinin Tamamlanacağı An Olarak Belirledikleri Olay Ya Da Olgunun Gerçekleşmesinden Belirli Bir Süre Önce Yapılacak Fesih Bildirimine Bağladığı Sözleşmeler

Sözleşme özgürlüğü prensibi uyarınca taraflar bazen kira süresinin tamamlandığı ana ilişkin öyle ifadeler kullanırlar ki, ortaya çıkan kira sözleşmesi bir çeşit belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinin kombinasyonunu oluşturur¹³¹. Bu tür kira sözleşmelerinin hukuki niteliğinin belirlenmesi, tabi olacakları sona erme rejiminin tespit edilebilmesi bakımından önemlidir. Söz konusu durumlardan biri tarafların kira sözleşmesinin sona ermesini, kira süresinin tamamlanacağı an olarak belirledikleri olay

¹²⁹ TANDOĞAN, s. 201.

¹³⁰ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 189-190.

¹³¹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 189-190; SELİÇİ, s. 70.

ya da olgunun gerçekleşmesinden belirli bir süre önce yapılacak fesih bildirimine bağladıkları sözleşmelerdir.

Buna göre TBK m.327/I uyarınca belirli süreli kira sözleşmeleri açıkça veya örtülü olarak kararlaştırılan sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Bununla birlikte, taraflar kira ilişkisinin sona ereceği zamanı belirlerken, aynı zamanda bu tarihten belirli bir süre önce bildirimde bulunarak sözleşmenin belirsiz süreli olarak uzatabileceğini de kararlaştırabilirler¹³².

Bu halde, sözleşmede belirlenen sona erme tarihinden önce, kararlaştırılan süre içerisinde taraflar sözleşmenin uzaması için bir bildirimde bulunmamışlarsa, sürenin sonunda kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir. Buna karşın kararlaştırılan sürede sözleşmenin uzamasına yönelik bir bildirimde bulunulmuşsa, kira süresi, belirsiz olarak uzayacaktır. Bu halde kira sözleşmesi bu andan sonrası için belirsiz süreli sözleşme halini alacaktır. Dolayısıyla söz konusu kira sözleşmesi sona erme rejimi olarak TBK m.328 vd. hükümlerine tabi olacaktır.

4. Karma Süreli Kira Sözleşmeleri

Tarafların sözleşme özgürlüğü prensibi uyarınca bir çeşit belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinin kombinasyonunu oluşturdukları diğer kira sözleşmesi çeşidi olarak karma süreli kira sözleşmeleri ele alınabilir.

a. Asgari Süreli Kira Sözleşmeleri (*Olağan Fesih Hakkının Belirli Bir Süreyle Yasaklandığı Kira Sözleşmeleri*)

Bu tür kira sözleşmelerinde taraflar gelecekte gerçekleşmesi kesin bir olgu (örneğin takvim birimi) belirlerler. Ardından taraflar belirledikleri olgu gerçekleşene kadar sözleşmeyi feshetmemeyi taahhüt ederler. Dolayısıyla bu tür sözleşmelerde kararlaştırılan olgunun gerçekleşmesi ile sözleşme kendiliğinden sona ermez. Olgunun gerçekleşmesi tarafların artık sözleşmeyi feshedebileceği anlamına gelir. Bu nedenle burada belirli süreli kira sözleşmesi söz konusu değildir. Burada süre kararlaştırılması ile amaçlanan, sona erme anının süreye bağlanması değildir. Amaçlanan, o zaman

¹³² YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, s. 189.

içerisinde tarafların olağan fesih bildirimini yoluyla kira sözleşmesine son verebilmelerinin önüne geçmektir. Bu nedenle bu tür kira sözleşmelerine *olağan fesih hakkının belirli bir süreyle yasaklandığı kira sözleşmeleri* de denebilir.

Dolayısıyla bu tür sözleşmelerde kararlaştırılan olgu gerçekleşmeden kira sözleşmesinin fesih bildiriminde bulunularak sona erdirilmesi söz konusu değildir. Ancak kararlaştırılan tarih geldikten ya da olgu gerçekleştikten sonra, kira sözleşmesi gerek kiracı gerekse kiraya veren tarafından olağan fesih bildirimini ile sona erdirilebilecektir¹³³.

Tarafların fesih bildiriminde bulunmalarının ne kadar süre engellenebileceği konusunda yasal bir sınırlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte TMK m.2 ve m.23 hükümleri, sözleşmenin süresi bakımından bir sınırlama oluşturabilecektir.

Şu halde asgari süreli bir kira sözleşmesi, ancak kararlaştırılan olgu gerçekleştikten sonra ve TBK m.328 vd. hükümlerindeki koşullara uygun olarak yapılacak fesih bildirimini ile sona erdirilebilir.

Konu bir örnek üzerinden şu şekilde açıklanabilir. Taraflar kira sözleşmesinin en erken 29 Eylül 2012 tarihinde feshedilebileceğini kararlaştırmış iseler, asgari süreli kira sözleşmesi söz konusudur. Bu halde taraflar 29 Eylül 2012 tarihine kadar sözleşmeyi, olağan fesih yolu ile sona erdiremeyeceklerdir. Diğer bir anlatımla, 29 Eylül 2012 sözleşmenin olağan fesih bildirimini yolu ile feshedilebileceği en erken tarihtir. Bununla birlikte 29 Eylül 2012 tarihine gelindiğinde kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermeyecektir. Ancak bu tarihten sonra kira sözleşmesinin ne zaman sona ereceği de belirlenmemiş değildir. Bu boşluk TBK m.328 vd. hükümlerinde öngörülen sona erme rejimi ile tamamlanacaktır¹³⁴. Diğer bir deyişle, 29 Eylül 2012 tarihinden sonra kira sözleşmesi gerek kiracı gerekse kiraya veren tarafından olağan fesih bildirimini yoluyla sona erdirilebilecektir.

¹³³ Benzer şekilde asgari süreli-azami süreli ayrımı iş sözleşmeleri bakımından da yapılmaktadır. Bu konuda bkz. **YÜREKLİ**, s. 119; **BOZKURT GÜMRÜKÇÜOĞLU**, s. 21 vd.

¹³⁴ **SELİÇİ**, s. 137.

Ancak belirtelim ki,asgari süreli kira sözleşmelerinde, tarafların kararlaştırdıkları olgu gerçekleşene kadar yasaklanan husus, yalnızca olağan fesih bildirim yoluyla sona erdirilmedir. Yoksa bu süreçte, tarafların TBK m.331 çerçevesinde önemli sebeple fesih hakları her zaman bulunmaktadır.

b. Azami Süreli Kira Sözleşmeleri

Bu tür kira sözleşmelerinde, taraflar gelecekte gerçekleşmesi kesin ya da öngörülebilir bir olgu belirlerler. Bu olgu kira sözleşmesinin en fazla hangi ana kadar devam edeceğini belirler. Söz konusu olgu genellikle ya bir takvim birimidir ya da edimin amacından öngörülür. Bu halde söz konusu olguya kadar kira sözleşmesi taraflarca olağan fesih bildirim yolu ile her zaman feshedilebilir. Ancak belirlenen tarih ya da olgu aynı zamanda kira sözleşmesinin azami yaşam süresi (süresinin bitim tarihi) dir. Diğer bir ifade ile, kararlaştırılan zaman dolana kadar kira sözleşmesi, taraflardan birince olağan fesih bildirim ile sona erdirilmemişse, kira sözleşmesi en geç bu zamanın dolması ile kendiliğinden sona erecektir.

Bu tür kira sözleşmeleri bir örnek üzerinden şu şekilde açıklanabilir. Örneğin taraflar aralarındaki kira sözleşmesinin en geç 29 Eylül 2012 tarihinde sona ereceğini kararlaştırmış iseler, kabul edilen tarih öncelikle olağan fesih için azami sınır oluşturur. Başka bir söyleyişle, bu ana kadar taraflardan her biri kira sözleşmesini olağan fesih bildirim yoluyla sona erdirebilir. Bununla birlikte kararlaştırılan bu tarih aynı zamanda, belirli sürenin sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirici etkisi bakımından sınırdır. Şu halde, taraflar en geç 29 Eylül 2012 tarihine kadar sözleşmeyi fesih bildirim süresine uyarak olağan fesih yolu ile sona erdirebilirler. Ancak sona erdirmez iseler, en geç 29 Eylül 2012 tarihinde kira sözleşmesi fesih bildirimine gerek olmaksızın kendiliğinden sona erecektir¹³⁵.

c. Asgari Ve Azami Sürelerin Birlikte Kararlaştırıldığı Kira Sözleşmeleri

Kira sözleşmesinde taraflar kira süresini belirlerken asgari ve azami süreleri birlikte de kullanabilirler. Diğer bir ifade ile, kira sözleşmesinin en az ve en fazla ne

¹³⁵ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 43; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 189; SELİÇİ, s. 70; ALTINOK ORMANCI, s. 82; Azami sürelerin kararlaştırıldığı iş sözleşmeleri hakkında bkz. BOZKURT GÜMRÜKÇÜOĞLU, s. 28 vd.

kadar süre devam edeceğini kararlaştırabilirler. Bu halde taraflar kira süresinin belirlenmesinde biri asgari biri azami olmak üzere iki zaman belirlemişlerdir.

Bu tür kira sözleşmeleri çifte süreli kira sözleşmeleri olarak da isimlendirilebilir. Söz konusu süreler bir takvim birimi olabileceği gibi, edim amacından anlaşılan bir süre de olabilir. Bu sürelerden asgari olanı gelene kadar kira sözleşmesinin feshedilmesi mümkün değildir. Bununla birlikte asgari süre dolduktan sonra, azami süre dolana kadar artık kira sözleşmesini taraflardan her biri olağan fesih bildirimini ile sona erdirebilir. Bu süre içerisinde taraflardan hiçbiri kira sözleşmesini feshetmezse, kira sözleşmesi en nihayetinde kararlaştırılan azami zaman dolduğunda kendiliğinden sona erer¹³⁶.

Bu tür kira sözleşmeleri bir örnek üzerinden şu şekilde açıklanabilir: Taraflar kira sözleşmesinin en erken 29 Eylül 2012 tarihinde feshedilebileceğini, bununla birlikte en geç 29 Ocak 2013 tarihinde sona ereceğini kararlaştırmış olsunlar. Bu halde kira sözleşmesi kendi içinde üç farklı süreci barındıracaktır. Buna göre;

- öncelikle taraflar asgari 29 Eylül 2012 tarihine kadar sözleşmeyi olağan fesih bildirimini ile sona erdiremeyeceklerdir. Diğer bir deyişle bu tarih olağan fesih yoluna başvurabilmek için aşılması gereken asgari süre olacaktır.

- İkinci olarak, 29 Eylül 2012 ile 29 Ocak 2013 tarihleri arasında taraflar olağan fesih yolu ile sözleşmeyi feshedebileceklerdir.

- Son olarak 29 Ocak 2013 tarihine kadar kira sözleşmesi taraflarca olağan fesih bildirimini yoluyla sona erdirilmemişse, en nihayetinde 29 Ocak 2013 tarihine gelindiğinde, kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir.

d. Karma Süreli Kira Sözleşmelerine Uygulanacak Hükümler

Türk Borçlar Kanunu'ndaki olağan fesih yolu, belirsiz süreli kira sözleşmeleri için öngörülmüş bir düzendir. Karma süreli kira sözleşmeleri başlığı altında incelenen kira sözleşmesi türleri ise, olağan feshe imkan tanıyan aşamalar içerdikleri için bir yönüyle

¹³⁶ Asgari ve azami sürelerin birlikte kararlaştırıldığı iş sözleşmeleri hakkında bkz. **BOZKURT GÜMRÜKÇÜOĞLU**, s. 30.

belirsiz süreli gibi gözükmedirler. Ancak bu tür sözleşmeler azami sınır olarak kesin süre öngördükleri için, bu yönüyle belirli süreli kira sözleşmelerine de yaklaşmaktadırlar.

Şu halde bu tür sözleşmeler kendi içinde evreler barındırmaktadır. Buna göre karma özellik gösteren kira sözleşmelerine, sözleşmenin süre bakımından içinde bulunduğu evreye göre işlem yapılabilir.

Bu bağlamda asgari süreli kira sözleşmeleri taraflarca kararlaştırılan tarih ya da olgu gerçekleşene kadar belirli süreli kira sözleşmesine ilişkin hükümlere, gerçekleşmesinden sonra ise belirsiz süreli kira sözleşmesine ilişkin hükümlere tabi olmalıdırlar. Böylelikle kararlaştırılan tarih ya da olgu gerçekleşene kadar sözleşme olağan fesih bildirimini ile sona erdirilemeyecektir. Ancak belirtelim ki, bu süreçte sözleşmenin önemli sebeplerle feshi her zaman mümkündür.

Buna karşın azami süreli kira sözleşmeleri, belirlenin azami süre gelene kadar belirsiz süreli, azami süre geldiğinde ise belirli süreli kira sözleşmesine ilişkin hükümlere tabi olmalıdırlar. Yani, azami süre dolana kadar olağan feshin tamamlayıcı fonksiyonu devrededir ve bu evrede sözleşme olağan feshe ilişkin Türk Borçlar Kanunu hükümlerine (m.328 vd) göre sona erdirilebilir. Ancak taraflarca belirli süre olarak kabul edilen azami tarihe gelinilmişse, artık belirli süreli kira sözleşmesinin hukuki sonuçlarına ilişkin TBK m. 327 hükmü uygulanacaktır. Bu durumdakira sözleşmesi kararlaştırılan azami sürenin geçmesi ile kendiliğinden sona erecektir.¹³⁷.

Bununla birlikte süreye ilişkin böylesi karma durumlar için, Türk Borçlar Kanunu'nda bir nitelendirme bulunmamaktadır. Bu bağlamda TBK m.300 hükmüne bakıldığında kanun, belirli süreli kira sözleşmeleri dışındaki diğer bütün kira sözleşmelerini karine olarak belirsiz süreli olarak kabul etmiştir¹³⁸. Şu halde, her ne kadar bu tür sözleşmelere içinde buldukları evreye göre yeri geldiğinde olağan fesih rejimi, yeri geldiğinde belirli süreli kira sözleşmelerinin sona erme rejimi uygulanacak

¹³⁷ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 189; SELİÇİ, s. 71; ALTINOK ORMANCI, s. 85.

¹³⁸ GÜMÜŞ, (Kira), s. 44.

olsa da, karma süreli kira sözleşmeleri Türk Borçlar Kanunu'na göre hukuki nitelik olarak belirsiz süreli kira sözleşmeleridir.

III. KARARLAŞTIRILAN KİRA SÜRESİNİN SONA ERMESİNİN KİRA İLİŞKİSİNE ETKİSİ

TBK m.300'de belirli süreli kira sözleşmesi, kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi olarak tanımlanmıştır. Bu tanım ile aynı zamanda belirli süreli kira sözleşmesinde kabul edilen kira süresinin bitmesinin, kira ilişkisini nasıl etkileyeceği konusu da düzenlenmiştir. Yine aynı kural, TBK m. 327/I'de tekrar edilmiştir. Zira TBK m.327/I'e göre; *“Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.”*

Borçlar Kanunu döneminde belirli süreli kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğine ilişkin kanunda açık bir hüküm bulunmamaktaydı. Bu nedenle belirli süreli kira sözleşmesinin kendiliğinden mi yoksa iki taraftan birinin fesih hakkını kullanması ile mi sona ereceği tartışmalıydı. Doktrindeki görüşlerden ilki belirli süreli kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğini söylemekteydi¹³⁹. Buna karşın diğer görüş konuya ilişkin BK m.263 hükmünden hareket ederek kira sözleşmesi belirli süreli ise, süre bitiminde her iki tarafın sözleşmeyi feshetme haklarının olduğunu belirtmekteydi. Bu görüşü savunan *ARPACI*'ya göre, BK m.263'te *“Kira, muayyen bir müddetle akdedilip de bu müddetin hitamında kiralayanın malumatı ile ve muhalefeti olmaksızın kiralananın kullanılmasına devam bulunduğu yahut mukavelede fesih hakkında gösterilen ihbarı iki taraftan hiçbiri yapmadığı takdirde, hilafına mukavele yok ise akit, gayri muayyen bir müddet için tecdit edilmiş sayılır”* dendiği için, belirli süreli kira sözleşmesinde, sürenin dolmasıyla sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği söylenemezdi¹⁴⁰.

Buna karşın Türk Borçlar Kanunu m.327'de konu açıkça düzenlenmiştir. Buna göre, eğer taraflar kira sözleşmesinde kira süresinin sona erme zamanını kararlaştırmış iseler, kural olarak kira ilişkisi, başka herhangi bir sebebe gerek olmaksızın, taraflarca

¹³⁹ TUNÇOMAĞ, (Borçlar Özel), s. 592.

¹⁴⁰ ARPACI, s. 141.

açıkça veya örtülü olarak kararlaştırılan sürenin sonunda kendiliğinden sona erecektir¹⁴¹.

Sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi ile birlikte, kiraya verenin sürekli edim niteliğindeki kira konusu eşyayı kullanıma elverişli biçimde kiracıya sunma borcu da sona erecektir. Ayrıca kiracı kira konusu eşyayı boşaltarak kiraya verene geri vermek ile yükümlü hale gelecektir¹⁴². Belirtelim ki bu sonuç, tarafların kira ilişkisinden doğan borçlarını gereği gibi ifa edip etmediklerinden bağımsızdır¹⁴³. Şöyle ki; kira sözleşmesi ile kiraya veren kira konusu eşyayı kira süresince kiracının kullanımına elverişli şekilde sunma borcunu üstlenirken, kiracı da bunun karşılığında kiraya verene bir kira bedeli ödeme borcu altına girmektedir. Bu sözleşme belirli süreli ise, taraflar kira ilişkisi ile üstlendikleri edimleri gerektiği gibi yerine getirir ve kira süresi tamamlanırsa, kira ilişkisi kendiliğinden sona erer. Bu halde kira ilişkisinden kaynaklanan borçlar da ifa ile sona ermiş olacaktır. Buna karşın belirli süreli kira sözleşmesinde bazen taraflar kira ilişkisinden kaynaklanan borçlarını gereği gibi yerine getirmeyebilirler. Bu durumda dahi taraflar sözleşmeye son vermek zorunda değildirler. Eğer buna rağmen sözleşmeye son verilmemiş ise, kira ilişkisi yine en geç kira süresi bitiminde son bulacaktır. Buradan varılan sonuç şudur. Belirli süreli bir kira sözleşmesinde kararlaştırılan sürenin dolması sonucunda kira ilişkisinin sona ermesi ile kira ilişkisinin gereği gibi ifa edilmesi kavramları birbirinden bağımsızdır ve her zaman örtüşmeyebilir¹⁴⁴.

Dolayısıyla, eğer sözleşme kaynaklı borçlar olması gerektiği şekilde yerine getirilmedi ise, kira süresinin sonunda kira ilişkisinin sona ermiş olması ile kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlar ifa edilmiş kabul edilmez. Bu durumda yerine getirilmeyen edim, kiracının kira bedelini ödeme borcuna ilişkin ise, kiraya veren kira ilişkisi sona erdikten sonra, temerrüde ilişkin hükümlere başvurarak zararını gidermeye çalışacaktır. Buna karşın kira süresinin tamamı ya da bir kısmı boyunca yerine

¹⁴¹ SELİÇİ, s. 71; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 250; ARAL/ AYRANCI, s. 271; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 604; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 2, s. 501; TUNÇOMAĞ, (*Genel Hükümler*), s. 586; FEYZİOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 371; ERZURUMLUOĞLU, (*Sözleşmeler Hukuku*), s. 94; DOĞAN, s. 24; “Borçlar Yasasına tabi süreli kira akdinin sonunda tahliye davası açıldığında başka bir sebep aramadan tahliyeye karar vermek gerekir.”, Yarg. 6 HD. 28.1.1997, E. 519, K. 613, ERDOĞAN, C., s. 672.

¹⁴² SELİÇİ, s. 72; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 311-312-313; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 20.

¹⁴³ ALTINOK ORMANCI, s. 85; SELİÇİ, s. 72 vd.

¹⁴⁴ SELİÇİ, s. 72.

getirilmeyen edim sürekli edim niteliğindeki kiraya verenin edimi ise, artık sürenin sonunda kira ilişkisi sona erdikten sonra, kiraya verenin edimini ifa etmesi mümkün olmayacaktır. Başka bir anlatımla kira süresi dolduktan sonra yapılan ifa kiracı için hiçbir bir anlam ifade etmeyecektir. Çünkü kiracının menfaati ancak kiraya verenin edimini kira süresince ifa etmesindedir. Bundan ötürü eğer kira süresi boyunca kiraya veren edimini yerine getirmemişse, artık kira süresi dolduktan sonra kiraya verenin bu borca aykırı davranışı sonraki imkansızlık olarak nitelendirilecektir. Bu halde, söz konusu imkansızlık kiraya verene yüklenebiliyorsa, kiraya verenin edimi TBK m.112 uyarınca tazminat borcuna dönüşecektir. Yok eğer imkansızlık kiraya verene yüklenemiyorsa ise, kiraya veren TBK m.136 uyarınca borcundan kurtulacaktır¹⁴⁵.

Şu halde kiracı ve kiraya veren tarafından sözleşme gereği gibi ifa edilmiş olsun olmasın, kira süresinin sonunda sözleşme kendiliğinden sona erer. Bunun üzerine kira konusu eşya kiracı da ise, kiracı bu eşyayı boşaltmak ve/veya iade etmek zorunda kalır. Böyle bir durumda kira konusu eşya taşınmaz ise kiracının taşınmazı boşaltması için kiraya veren tarafından ayrıca bir ihtar gönderilmesine de gerek yoktur¹⁴⁶.

Bu halde, kiracı taşınmazı geri vermeyi kabul etmez ve kira konusu eşyadan yararlanmaya devam ederse, kiraya veren malik ise mülkiyete dayanan iade davası, yok eğer kiraya veren malik değil ise kira sözleşmesine dayalı iade davası açabilir¹⁴⁷ ya da kira süresinin bitiminden bir ay içinde icraya başvurarak kiracının zorla çıkarılmasını sağlayabilir¹⁴⁸ (İİK¹⁴⁹ m.272 vd). Ayrıca kiraya veren sözleşmeye uyulmamasından dolayı uğramış olduğu zararların giderilmesini de talep edebilir.

¹⁴⁵ SELİÇİ, s. 73.

¹⁴⁶ ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 310 vd.; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 2, s. 501.

¹⁴⁷ Bu noktada tahliye talebinin maddi hukuktaki dayanağı TBK m.334 olacaktır ve tahliye on yıllık genel zamanaşımı süresi içinde talep edilebilecektir, GÜMÜŞ, (Kira), s. 254.

¹⁴⁸ ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 311-312; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 21; Söz konusu ilamsız tahliye imkanı sadece yazılı kira sözleşmesi ile kiralanan taşınmazlar içindir. Aksine sözlü bir anlaşma ile kiraya verilen bir taşınmazın kira süresinin bitiminde ilamsız icra yolu ile tahliyesinin istenmesi mümkün değildir, KURU, Baki/ ARSLAN, Ramazan/ YILMAZ, Ejder: İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Gözden Geçirilmiş 6352 sayılı Kanunla Getirilen Yenilikler Ve Yapılan Değişiklikler İşlenip Değerlendirilmiş 27. Baskı, Ankara, 2013, (İcra İflas Hukuku), s. 377; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 580; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 604; “Kira süresinin taraflarca belirlenmiş olması halinde kiralayan isterse İİK 272.maddesi uyarınca akdin bitimini izleyen bir ay içerisinde sözleşmeyi ibraz ederek icra dairesinde tahliye isteyebileceği gibi isterse mahkemeye de başvurabilir.”, Yarg. 6. HD., 3.7.2000, 2000/5563-6103, ERDOĞAN, H., s. 622; 6570 sayılı Yasa kapsamı dışındaki yerler için akdin sona erme tarihi belli ise BK 263.maddesi uyarınca o sürenin sonunda tahliye edilmesi gerektiği,

IV. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ HALİNİ ALMASI

Türk Borçlar Kanunu kapsamında belirli süreli kira sözleşmelerinin tabi olduğu rejim TBK m.327’de düzenlenmiştir. Maddede belirli süreli kira sözleşmelerinin açıkça veya örtülü olarak kararlaştırılan sürenin sonunda kendiliğinden sona ereceği belirtilmektedir.

Ancak bu kuralın istisnaları mevcuttur. İlk olarak taraflar kira ilişkisinin sona ermesi için bir zaman belirlerken, aynı zamanda bu tarihten belirli bir süre önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi aynı süreyle ya da belirsiz süreli olarak uzatabileceklerini kararlaştırabilirler¹⁵⁰. Bu halde belirlenen sona erme tarihinden önce ve kararlaştırılan süre içerisinde, taraflar sözleşmenin uzaması için bir bildirimde bulunmamışlarsa, belirli süreli kira sözleşmesi sürenin sonunda kendiliğinden sona erecektir. Buna karşın kararlaştırılan sürede sözleşmenin uzamasına yönelik bir bildirimde bulunulmuşsa, kira süresi, tarafların sözleşmedeki iradesine göre aynı süre ile ya da belirsiz olarak uzayacaktır. Bu halde kira sözleşmesinin süresinde değişiklik yapılarak, aynı kira sözleşmesine devam edilmektedir. Bu çerçevede eğer belirli süreli kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesi halini alırsa, artık sona erme rejimine TBK m.328 vd. hükümleri uygulanır. Bu durum TBK m.327/I’in sözleşmesel istisnası olarak isimlendirilebilir¹⁵¹.

Bununla birlikte TBK m.327/I’in kanuni istisnası da bulunmaktadır. Bu istisna m.327/II’de düzenlenmiştir¹⁵². Buna göre, taraflar sürenin sona ermesine rağmen aralarında açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürüyorlarsa ve sözleşmede de aksine bir hüküm yoksa, kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesi halini alır¹⁵³. Bu

aksi halde sözleşmede öngörülen ceza koşulunun da ödeneceğine ilişkin bkz. Yarg. HGK., 2.12.1973, E. 6-456, K. 96, **ERDOĞAN, H.**, s. 603.

¹⁴⁹ İcra ve İflas Kanunu, Kanun No: 2004, Resmi Gazete Tarihi: 19.6.1932/ 2128, Kısaca, “İİK” olarak anılacaktır.

¹⁵⁰ **YAVUZ/ACAR/ ÖZEN**, s. 189.

¹⁵¹ Ancak kiracının belli bir davranışı açıkça bir irade açıklaması niteliğindeyse örneğin kiracı sözleşmede öngörülen fesih bildiriminde bulunmasa da sürenin sonunda kira konusu eşyayı terk etmişse artık bu terk bir irade açıklaması olarak yorumlanmaya müsait bir davranış olduğu için, kiracının sırf fesih bildiriminde bulunmaması belirli süreli kira sözleşmesinin belirsiz süreli kira sözleşmesi halini almasına dayanak oluşturmayacaktır, bkz. Yarg. 4. HD. 16.6.1966, E. 965-8325 K. 8140, **TANDOĞAN**, s. 98-99.

¹⁵² **SELİÇİ**, s. 75.

¹⁵³ **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 20; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 255.

durumda artık kiraya veren kiracıyı çıkartmak için İİK m.272 vd. hükümleri uyarınca icraya başvuramayacaktır¹⁵⁴.

Bu bağlamda TBK m.327/II'nin uygulanma şartları şunlardır:

- Belirli süreli bir kira sözleşmesi mevcut olmalıdır.
- Belirli süreli kira sözleşmesinde kararlaştırılan süre sona ermelidir¹⁵⁵.
- Sürenin sona ermesinden sonra kiracı kiralananı kullanmaya devam etmeli ve kiraya veren bu durumdan haberdar olmakla birlikte sessiz kalıp karşı koymamalıdır¹⁵⁶.

Bu doğrultuda TBK m.327/II'nin hukuksal dayanağına ilişkin şu hususlar söylenebilir. Kanun koyucu TBK m.327/II'yi kabul ederken aslında “*güven teorisi*”¹⁵⁷ çerçevesinde bir değerlendirme yapmıştır. Bu halde belirli süreli kira sözleşmesinin tarafları, kararlaştırmış oldukları kira süresinin sona ermesine rağmen, aralarındaki kira ilişkisini devam ettirmektedirler. Diğer bir anlatımla, taraflar sürenin bitiminden sonra, karşı koymaksızın susarak edimlerini yerine getirmeyi sürdürmektedirler. Örnek olarak kiracının yeni döneme ait kira bedelini ödemeye devam etmekte ve kiraya veren “*sözleşmenin yenilenmesi anlamına gelmemektedir*” gibi herhangi bir çekince koymaksızın kira bedelini almakta, kira konusu eşyanın kullanımını kiracıya bırakmaya devam etmektedir¹⁵⁸.

Bu durumda tarafların sözleşmenin devam etmesine yönelik delâlet edici davranışları bulunmaktadır. Ancak tarafların arasında kira sözleşmesinin

¹⁵⁴ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 311-312.

¹⁵⁵ TBK m. 327/II, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirim süresinin dolmasına rağmen kira konusunun kullanılmaya devam edilmesi halinde uygulanmayacaktır, TANDOĞAN, s. 97.

¹⁵⁶ SELİÇİ, s. 76; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 579; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 255; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 311-312; ERZURUMLUOĞLU, (*Sözleşmeler Hukuku*), s. 94.

¹⁵⁷ Bu prensip dürüstlük kuralına dayanmakta ve bir hukuki işlemin varlığını saptamada veya oluşan bir hukuki işlemin yorumlanmasında kullanılmaktadır. Buna göre, eğer bir kişi belirli bir davranışı, dürüstlük kuralı uyarınca kendisine yapılmış bir irade beyanı saymakta haklı görünüyorsa, söz konusu davranış bir irade beyanının unsurlarını barındırmasa da sanki ortada gerçek bir irade beyanı varmış gibi hukuki sonuç doğurabilir. Bu noktada söz konusu irade beyanına verilecek olan anlam tespit edilirken muhatabın somut olayın şartları ve tüm özellikleri çerçevesinde bildiği veya bilmesi beklenen bütün unsurlar göz önüne alınarak dürüstlük kuralı gereğince vermesi gereken anlam esas alınacaktır. Dolayısıyla TBK m.327/II bakımından da tarafların ortak arzularının bulunup bulunmadığının tespitinde dürüstlük kuralı ve güven teorisine başvurulabilecektir, OĞUZMAN/ BARLAS, s. 272-273, s. 276; ERMAN, s. 104; KALKAN OĞUZTÜRK, *Burcu: Güven Sorumluluğu*, 1. Bası, İstanbul, 2008, s. 45.

¹⁵⁸ TANDOĞAN, s. 98.

sonlandırılmasına ilişkin açık bir anlaşma yoktur. Bu bağlamda tarafların davranışlarına bağlanacak hukuki sonuca TBK m.327/II'de yorum yoluyla ulaşılmıştır¹⁵⁹. Hüküm söz konusu yorum ihtiyacını giderirken güven teorisinden yola çıkmıştır. Buna göre, bir tarafın diğer tarafın davranışını dürüstlük kuralı uyarınca irade beyanı olarak saymakta haklı olup olmadığına bakılacaktır. Eğer karşı taraf dürüstlük kuralı uyarınca diğer tarafın davranışını irade beyanı olarak saymakta haklı ise, karşı tarafın gerçek iradesi bu yönde olmasa bile, görünüşteki davranış irade beyanı sayılacaktır¹⁶⁰.

Değindiği üzere TBK m.327/I'e göre belirli süreli kira ilişkisinde kira süresinin bitimiyle kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecek; ayrıca taraflardan birinin sona ermeye yönelik beyanı aranmayacaktır. Bununla birlikte TBK m.327/II'de kanun koyucu, tarafların susarak ve karşı koymaksızın kira sözleşmesi ile üstlendikleri edimleri yerine getirmeye devam etmelerini, dürüst kuralı uyarınca sözleşmeye devam edilmek istendiği şeklinde yorumlamış ve TBK m.327/II'de bir karineye yer vermiştir¹⁶¹. Buna göre kira süresinin dolmasına rağmen kiraya veren kiracının kira konusu eşyayı kullandığını bilerek susuyorsa, kiracı da kira konusu eşyayı kullanmaya devam ediyorsa, dürüstlük kuralına göre karine olarak bu davranışlar kira ilişkisine devam iradesi olarak yorumlanabilecektir¹⁶². Söz konusu karine adi bir karine olup aksini ispat etmek mümkündür¹⁶³.

Şu durumda belirli süreli kira sözleşmesinde, taraflar TBK m.327/II'nin uygulanmasının önüne geçmek istiyorlarsa şu davranış şekillerinden birine başvurabilirler:

¹⁵⁹ SELİÇİ, s. 77.

¹⁶⁰ SELİÇİ, s. 77; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 272-273; ERMAN, s. 104; KALKAN OĞUZTÜRK, s. 45; AKYOL, Şener: Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 2. Bası, İstanbul, 2006, s. 27, (*Dürüstlük Kuralı*); KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, İstanbul, 1968, s. 267vd.; KAPLAN, İbrahim: Hakimın Sözleşmeye Müdahalesi, 3. Baskı, Ankara, 2013, (*Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi*), s. 65; TOPUZ, / CANBOLAT, s. 4.

¹⁶¹ SELİÇİ, s. 77 vd.; TANDOĞAN, s. 100.

¹⁶² Örtülü irade beyanlarının yorumlanmasında bu şekilde beyan dışı unsurlara ihtiyaç duyulur, AKSOY DURSUN, Sanem: Borçlar Hukukunda Hakimın Sözleşmeyi Tamamlaması, 1. Baskı, İstanbul, 2008, s. 12; KAPLAN, (*Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi*), s. 42 vd.

¹⁶³ Hukukta karine, varlığı bilinen bir olaydan bir başka olayın hukuksal durumunun varlığı ya da yokluğu sonucunun çıkarılmasına olanak tanıyan kuraldır. Karineler fiili karineler ve yasal karineler olmak üzere ikiye ayrılır. Ayrıca yasal karineler de kendi içerisinde kesin ve kesin olmayan (adi) karineler olmak üzere iki ayrılmaktadır. Bu bağlamda kesin karinelerin aksinin ispatı mümkün değil iken, aksi ispat edilebilen yasal karineler olarak karşımıza adi karineler çıkar, UMAR, Bilge/ YILMAZ, Ejder: İsbat Yükü, 2. Bası, Büyükçekmece, 1980, s. 168; ALANGOYA, Yavuz/ YILDIRIM, Kamil/ DEREN-YILDIRIM, Nevhis: Medeni Usul Hukuku Esasları, 7. Baskı, İstanbul, 2009, s. 315.

Tarafların elindeki ilk davranış şekli açıkça bu konuyu kira sözleşmesinde düzenlemektir. Dolayısıyla örneğin taraflar kira sözleşmesine, kiraya verenin, kiraya verenin TBK m.327/II'nin uygulanmasını istemiyorsa, kira süresinin bitiminden belirli bir süre önce bu durumu kiracıya bildirmesi gerektiği şeklinde bir koşul koyabilirler. Bu durumda kiraya veren ancak bu sürede TBK m.327/II'nin uygulanmasına itiraz edebilecektir. Bu sürede itiraz etmez ise, TBK m.327/II'de yer verilen karine devreye girecektir.

Yine tarafların kira sözleşmesine TBK m.327/II'nin uygulanmasını tamamen önleyici bir hüküm koymaları da mümkündür. Bununla birlikte her ne kadar sözleşmede TBK m.327/II'nin uygulanmayacağı kararlaştırılmış olsa da, taraflar uzun süre ses çıkarmadan edimlerini devam ettirirlerse, tarafların anlaşmalarından döndükleri düşünülebilir. Bu durumda ise TBK m.327/II hükmü yine uygulanma alanı bulabilir¹⁶⁴.

Tarafların kira sözleşmesinde bu şekilde açık bir düzenleme yok ise, TBK m.327/II'nin uygulanmasına karşı koyabilmek için taraflar, kendi edimlerinin, dürüstlük kuralı gereğince sözleşmenin devamına yönelik delâlet edici davranış olarak yorumlanamayacağını ispat etmelidirler¹⁶⁵.

Örnek olarak kiraya veren kira süresinin sona erdiği dönemde yeni bir kiracı ile sözleşme yaptığını ispat edebilir. Ya da kiraya veren kendisinin kira konusu taşınmaza taşınmak için hazırlıklar yaptığını ispat edebilir. Yine kiraya veren kira süresinin bitmesinden önce TBK m.327/II'nin uygulanmayacağını kiracıya bildirdiğini ispat edebilir¹⁶⁶. Kiracı ise hastalık gibi bireysel ya da grev gibi toplumsal bir takım beklenmedik hallerden ötürü kira konusu eşyayı kullanmaya devam etmeye mecbur olduğunu veya bir sebeple iade edebilecek durumda olmadığını ispat edebilir. Ya da kiracı sürenin sona ermesine rağmen evi terk etmediğini kiraya vereninin bilmediğini ispat edebilir. Tüm bu hallerde TBK m.327/II uygulanmayacaktır¹⁶⁷.

¹⁶⁴ ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 20.

¹⁶⁵ TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 579; Yarg. 6. HD. 1.6.1972, E. 12371, K. 2141, ERDOĞAN, H., s. 607.

¹⁶⁶ TANDOĞAN, s. 98; Kiralanan arsanın kira süresinin bitmesinden önce, akdin yenilenmeyeceği kiracıya bildirildiği takdirde sürenin bitiminden itibaren akdin belli olmayan bir süre için yenilenmiş sayılmasına imkan olmadığına ilişkin bkz. Yarg. 6. HD., 16.3.1972, E. 1080, K. 1059, ERDOĞAN, H., s. 606.

¹⁶⁷ TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 579; TANDOĞAN, s. 100; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 253; SELİÇİ, s. 76-77.

Bundan başka, taraflar iradelerinin sürenin bitimi ile kira ilişkisinin sona ermesine yönelik olduğunu, sürenin geçmesine rağmen kira ilişkisine devam etme davranışlarının TBK m.327/II kapsamına girmeyeceğini *açıkça* ifade ederlerse –yani TBK m.327/II'nin uygulanmasına itiraz ederlerse-, yine karinenin uygulanmasını önleyebilirler. Ancak bu beyanın kira süresinin dolmasının ardından gecikmeden yapılması gereklidir. Aksi halde, gecikmiş beyandan ötürü güven teorisi uyarınca TBK m.327/II'nin şartlarının gerçekleştiği sonucuna varılabilir¹⁶⁸.

Bu bağlamda örnek olarak Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde, kiraya verenin kira süresinin bitiminden bir ay içinde icra dairesine başvurarak kiracının tahliyesi için ilamsız tahliye takibi yapmaması sözleşmenin örtülü olarak susma yolu ile yenilenmesine yol açabiliyordu¹⁶⁹. Bu konuda yine Borçlar Kanunu'nun yürürlük dönemindeki bir Yargıtay uygulamasına değinilebilir. Buna göre Yargıtay BK m.263'de belirtilen itiraz şartından ötürü, belirli süreli kira sözleşmesinin sona ermesi konusunda İİK m.272 hükmünü kıyasen uygulamaktaydı. Buna göre kiraya veren kira sözleşmesinin bitiminden önce kiracıya kira sözleşmesinin devam etmeyeceğini bildirmemişse, kira süresinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde tahliyeyi istemek zorundaydı. Yok eğer, kiraya veren sürenin bitiminden önce kira sözleşmesinin devam etmeyeceğini bildirmişse her zaman için tahliyeyi isteyebilirdi¹⁷⁰. Ancak bu uygulama kendi içinde çelişkiler barındırıyordu. Şöyle ki;

Bir defa İİK m.272, belirli süreli kira sözleşmelerinde tahliyenin icra yoluyla talep edilmesi noktasında zaten doğrudan uygulanan bir hükümdür. Dolayısıyla kıyasen uygulanmasına gerek yoktur. İkinci olarak Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde bu kanuna tabi kira sözleşmelerinin sona ermesi bakımından tahliye davasının açılması şart değildi. Diğer bir ifadeyle BK m.263'e göre kira süresinin bitmesi ile sözleşme tahliye davası açılmasına gerek olmaksızın kendiliğinden sona ermekteydi. Ancak sözleşmenin örtülü olarak yenilenmesi istenmiyorsa kiraya verenin gecikmeksizin kiracının kira konusu eşyayı kullanmasına itiraz etmesi gerekiyordu. Yani Yargıtay İİK m.272'deki bir aylık süreyi kıyasen uygularken aslında, normalde

¹⁶⁸ SELİÇİ, s. 79.

¹⁶⁹ KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (*İcra İflas Hukuku*), s. 377.

¹⁷⁰ Bkz. Yarg. 6. HD., 14.11.2005, 8643/10249, YKD, C. 32, S. 10, s. 1593.

kira süresinin bitmesi ile BK m.266 çerçevesinde on yıllık genel zamanaşımı süresi içerisinde her zaman talep edilebilecek olan tahliyenin ileri sürülmesini kısıtlıyordu. Böylelikle kira sözleşmesinin taraflarını, sözleşmeye devam etmeyeceklerse, kira süresinin bitiminden önce bu iradelerini beyan etmeleri konusunda zorlayarak, uzun vadede açılacak tahliye davalarındaki m.263'ün uygulanıp uygulanmayacağına çözümünü kolaylaştırmaktaydı.

O dönemde GÜMÜŞ, Yargıtay'ın kabul ettiği bu bir aylık dava açma süresini, kira süresinin bitiminden önce tarafların sözleşmenin yenilenmesini istemediği durumda, bu duruma itiraz edebilecekleri azami süre olarak yorumlamaktaydı. Yani, kira süresinin bitiminden en geç bir ay içinde zımnen yenilemeye karşı koyma iradesi açığa vurulursa, on yıllık zamanaşımı süresi içinde tahliye her zaman talep edilebilecekti. Buna karşın taraflar hem sözleşmenin bitiminden önce yenileme istemediklerini bildirmemiş hem de bu bir ay içerisinde örtülü yenilemeye ilişkin itirazda bulunmamış iseler, bu sürenin sonunda susma yolu ile yenilemenin gerçekleştiği varsayılacaktı¹⁷¹. Ancak yazar Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü ile bu içtihadın artık önemini kaybettiğini belirtmektedir. Çünkü TBK m.327/II, BK m.263'ün aksine itiraz şartına yer vermemiştir. Dolayısıyla karşı irade bu bir aylık süreden sonra ileri sürülse de, durumun gidişatı taraflar bakımından sözleşmeye devam iradesinin olmadığını ispat edilebiliyorsa, TBK m.327/II uygulanma alanı bulmayacaktır¹⁷².

Konuya ilişkin olarak bir diğer değinilmesi gereken husus, TBK m.327/II ile kira sözleşmesi açısından kabul edilen hukuki sonucun ne olduğudur. Bu kapsamda TBK m.327/II düzenlemesinde yer verilen “*dönüşme*” ifadesi ile neyin kastedildiği belirlenmelidir.

“*Dönüşüm*” ifadesine ilişkin iki türlü yorum yapılabilir. İlk olarak tarafların kira süresinin bitiminden sonra, karşı koymaksızın susarak edimlerini yerine getirmeyi sürdürmeleri, aslında ortada kurulmuş yeni bir sözleşme olmayacağı, sadece sözleşmenin süresinde bir değişiklik meydana geleceği sonucuna bağlanabilir. Başka bir deyişle, bu halde mevcut belirli süreli kira sözleşmesi, aynı şartlarla ancak belirsiz süreli

¹⁷¹ GÜMÜŞ, (*Borçlar Özel*), s. 323-324.

¹⁷² GÜMÜŞ, (*Kira*),s. 254-255.

olarak varlığını sürdürecektir. Ancak bunun için tarafların davranışlarından yeni bir sözleşme kurulduğu anlamı çıkarılmamalıdır¹⁷³.

İkinci olarak ise “*dönüşüm*” ifadesi ile, teknik anlamda bir “*yenileme*”den söz edildiği ileri sürülebilir. Buna göre bu halde belirli süreli kira sözleşmesi yerine, “*yenileme*”¹⁷⁴ ile tarafları ve içeriği aynı olan yeni bir belirsiz süreli kira sözleşmesi meydana gelmektedir¹⁷⁵.

Bu yorum farkının önemi özellikle TBK m.327/II’ye bağlanan hukuksal sonuçlarda kendini gösterir. Bu bağlamda yorumlardan ilki kabul edilirse kiracı, kiraya veren ya da üçüncü kişiler tarafından verilen teminatlar ve kira sözleşmesine bağlı önalım hakları, -açıkça belirli süreli kira ilişkisi için verilmiş olmadıkça-, belirsiz süreli kira ilişkisi döneminde de varlıklarını koruyacaklardır¹⁷⁶. Buna karşın ikinci yorum kabul edilirse, söz konusu teminatlar kira süresinin sona ermesi ile birlikte ortadan kalkacaktır ve yenileme sonrasında artık geçerli olmayacaklardır¹⁷⁷. Bir görüşe göre, yenileme ile kiracının eski kira sözleşmesi için verdiği teminatların ortadan kalkması kuralı esasında özellikle kefalet ve üçüncü kişinin kiracı lehine verdiği rehinler için

¹⁷³ İsviçre Borçlar Kanununda konuya ilişkin m.266/II bu düşünce ile kaleme alınmıştır, bkz. **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 252; Bu görüşü savunan başka yazarlar için bkz. **TOPUZ/ CANBOLAT**, s. 18, dn. 94.

¹⁷⁴ TBK m.133 anlamında yenileme, yeni bir borç meydana getirerek önceki bir borcun sona erdirilmesidir. Ancak bu hükümle düzenlenen yenileme belli bir borç için öngörülmüştür. Bunun aksine TBK m.327/II’nin yorumunda ileri sürülen yenileme kurumu ise TBK m.133 düzenlemesine dahil edilemez. Çünkü TBK m.327/II’de iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olan kira sözleşmesi bakımından karşılıklı borçlar sona ererek yerine yeni borçlar getirilmekte diğer bir ifade ile sona ermiş sözleşme ilişkisi yenileme kurumu ile devam ettirilmektedir. Dolayısıyla bu ikinci tür yenileme aslında bir tür devam etme anlaşmasıdır. Kaldı ki, İsviçre Borçlar Kanununun Fransızca metninde yeni bir borç meydana getirerek önceden mevcut borcun sona erdirilmesi anlamındaki yenileme için “*Novation*”, müddeti sona eren sürekli borç ilişkisinin devam ettirilmesi anlamındaki yenileme için ise “*Reconduction*” tabirleri kullanılmaktadır. Ancak Türk Hukukunda bu iki kavram aynı olarak yani sadece “yenileme” tabiri ile ifade edildiği için, iki yenileme türü arasındaki ayrımın ortaya konması önem arz etmektedir, **OĞUZMAN/ ÖZ**, C. 1, s. 579-580; **EREN**, s. 1266-1267; **KILIÇOĞLU**, s. 837 vd.

¹⁷⁵ Borçlar Kanununun yürürlükte olduğu dönemde konuya ilişkin 263.maddede tecditten (yenilemeden) bahsedildiği için doktrindeki hakim görüş bu idi, **ARAL**, s. 239; **TANDOĞAN**, s. 101; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 579; **SELİÇİ** s. 79; **TOPUZ/ CANBOLAT**, s. 18 vd.

¹⁷⁶ Dolayısıyla eğer önceki kira sözleşmesinde kiracının verdiği bir rehin söz konusu ise, yeni kira döneminde de eğer önceki rehni şekli şartları halen mevcut ise –yani örneğin taşınır eşyanın ya da hamiline yazılı senedin zilyetliği kiraya verende kalmaya devam etmişse- tarafların iradesinin rehni devam etmesi yönünde olduğu savunulabilir. Ancak bir alacak rehni söz konusu ise yenilemeden sonra rehni devam etmesi için yeni bir yazılı beyan, taşınmaz rehni söz konusu ise yeni resmi sözleşme ve yeni tescil gerekir. **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 579. **TANDOĞAN**, s. 101; **ARAL**, s. 239; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 312.

¹⁷⁷ **TANDOĞAN**, s. 101; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*),s. 579; **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 252-253; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 255; **ARAL**, s. 239; **ARAL/ AYRANCI**, s. 271; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 312; **EREN**, s. 1267; **OĞUZMAN/ ÖZ**, C. 1, s. 583; **KILIÇOĞLU**, s. 839.

uygulanmalıdır. Bu kuralın tarafların olağan yaşam içerisindeki beklenen iradeleri dikkate alınarak, kiracının kendisinin verdiği rehinler hakkında uygulanmaması doğru görülmektedir¹⁷⁸.

Yine yenileme sonucu benimsenirse, eski kira sözleşmesi dönemindeki tarafların sözleşmeye aykırı davranışları sebebiyle, yeni kira sözleşmesi döneminde sözleşme feshedilemeyecektir. Örnek olarak eski kira döneminde doğmuş ve ödenmemiş kira bedellerinden dolayı yeni kira sözleşmesi bu gerekçelerle feshedilemeyecektir¹⁷⁹. Buna karşın yenilemenin gerçekleşmediği sadece kira süresinin değiştiği yorumu kabul edilirse, belirsiz süreli kira sözleşmesi döneminde de, belirli süreli kira sözleşmesi zamanında doğmuş ve ödenmemiş kira bedellerinden ötürü sözleşmenin feshi mümkün olacaktır. Ayrıca yenileme görüşü kabul edildiğinde, mevcut kira ilişkisinde yenileme kurumunun maddi şartlarının varlığı da aranacaktır.

Şu halde acaba TBK m.327/II bakımından hangi yorum trazi ve buna bağlanan hukuki sonuçlar kabul edilmelidir? Hükmün sözü aslında her iki yorumun savunulmasına açıktır. Bununla birlikte maddede BK m.263'ün aksine açıkça tecditten (yenilemeden) bahsedilmeyip, “*dönüşüm*” ifadesine yer verildiği için, yenilemenin söz konusu olmadığı savunulabilir. Bu bağlamda, yaşamın olağan görünüşüne, TBK m.327/II'ye yenileme hukuki sonucunu bağlamamak ve hükmü aynı kira ilişkisinin aynı şartlarla belirsiz süreli olarak değiştirilmesi şeklinde yorumlamak daha uygun görülebilir. Bunun için de, bir kira sözleşmesine sözleşmenin taraflarının gözünden bakıldığında normal gözüken tablonun, tarafların sözleşmeye devama ilişkin delâlet edici davranışları ile sadece sözleşmenin süresini uzatmak istedikleri, yoksa yeni bir sözleşme yapmak istemedikleri şeklinde olduğu ileri sürülebilir¹⁸⁰.

Buna karşın söz konusu maddede yenilemeye yer verildiği de savunulabilir. Bu görüşün dayanağı ise, hükümler arasındaki bağlantı ile ifade edilebilir. Buna göre,

¹⁷⁸ TANDOĞAN, s. 101; ARAL, s. 239.

¹⁷⁹ TANDOĞAN, s. 102; ARAL, s. 239; Ancak ödenmemiş kiralar için kiracı aleyhine alacak davası açılması elbette mümkündür, ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 312.

¹⁸⁰ SELİÇİ, s. 79; Yenileme halinde yeni bir sözleşme kurulmadığı, mevcut sözleşmenin devam ettiği görüşünde SCHMİD, E.: Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Art. 253-274 OR, Zürich, 1970, Art. 268, N. 8 vd aktaran ARAL, s. 239; REYMOND C.: Le bail à loyer, Fribourg, 1978, s. 231 aktaran ARAL, s. 239.

Borçlar Kanunu döneminde TBK m.327'ye karşılık gelen hüküm BK m.263 idi ve bu madde yürürlükte olduğu dönemde GKHK m.11 ile aynı doğrultuda yorumlanıyordu. Sonuçta her iki durumda yenileme ile yeni bir kira ilişkisinin kurulduğu kabul ediliyordu. GKHK m.11'i TBK'da karşılayan hüküm, TBK m.347/I'dir. TBK döneminde m.347/I'e bağlanan hukuki sonuç ise yine yenileme olarak kabul edilmektedir. Şu halde TBK m.327/II hükmünün, m.347/I ile birlikte okunması gerektiği düşünülebilir¹⁸¹. Bu durumda ise TBK m.327/II ile öngörülen hukuki sonucun yenileme olduğu kabul edilecektir.

Kanaatimize göre de TBK m.327/II ile öngörülen düzenleme aslında belirli süreli kira sözleşmesinin yenilenmesidir. Diğer bir anlatımla, bu hükmün uygulanması eski kira sözleşmesinin süresinin uzatılmasından ibaret değildir. Burada konusunu eski kira sözleşmesinden alan yeni bir kira sözleşmesinin meydana getirilmesi söz konusudur¹⁸². Ancak bu noktada yenilemenin gerçekleşebilmesi için ilk sözleşmenin şekle bağlı olmaması gereklidir. Aksi halde, yani ilk sözleşme örneğin özel bir kanun ile geçerlilik şekline tabi kılınmışsa yenileme gerçekleşemeyecektir¹⁸³.

Bu başlık altında bir konunun ayrımının daha yapılması gerekmektedir. Burada bahsedilen yenileme, tarafların kira ilişkisine susarak devam ettikleri duruma özgü olan yenilemedir. Bununla birlikte belirtelim ki tarafların belirli süreli bir kira sözleşmesinin süresini aralarındaki açık anlaşma ile uzatma imkanları her zaman için mevcuttur¹⁸⁴. Bu durumda ise TBK m.327/II uygulanamayacaktır. Yine de her iki durum teknik anlamda yenileme olarak nitelendirilecektir¹⁸⁵.

¹⁸¹ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 253.

¹⁸² TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 579; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 311; TBK m.327/II uyarınca yenileme kurumundan söz edebilmek en azından bu kurumun maddi şartları gerçekleşebilmelidir. Bunun için de yenileme anında tarafların ehliyet sahibi olması gereklidir, ZEVKLİLER, Aydın/ ERTAŞ, Şeref/ HAVUTÇU, Ayşe/ AYDOĞDU, Murat/ CUMALIOĞLU, Emre: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler, İzmir, 2013, s. 516.

¹⁸³ FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 508; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 311; İlk sözleşme şekle bağlı olsa da yenilemenin şekle tabi olmayacağı görüşünde bkz. TANDOĞAN, s. 101.

¹⁸⁴ TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 579; "Kira süresinin bitiminden (15) gün önce kiralananın tahliye edileceği yazı ile bildirilmediği takdirde sözleşmenin aynı koşullarda bir yıl daha uzayacağına dair ihbar şartı geçerlidir. Ancak bu şart ilk kira süresini takip eden yıla münhasırdır. Bu müddetin sonunda sözleşme BK m.263'e göre süresiz hale gelir.", Yarg. 6. HD., 30.10.2000, 2000/9236-9306, ERDOĞAN, H., s. 626.

¹⁸⁵ TANDOĞAN, s. 100; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 255; SELİÇİ, s. 80;.

Sonuç olarak TBK m.327/II hükmü uygulandığında, kira sözleşmesi artık belirsiz süreli kira sözleşmesi için öngörülen TBK m.328 vd. hükümlerindeki olağan fesih rejimi ile sona erdirilebilecektir¹⁸⁶.

¹⁸⁶ **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 20; “BK 263. maddesine göre, kiralayanın malumatı ile mümanaati olmaksızın kiralananın kullanılmasına devam olunmuş ise hilafına mukavele yoksa, akit gayrimuayyen bir müddet için teccid edilmiş olur. Bu durum karşısında BK 262.maddesinde yazılı şartların yerine getirilip getirilmediği düşünülmeden hüküm tesisi isabetsizdir.”, Yarg. HGK., 23.10.1971, E. 8-481, K. 612, **ERDOĞAN, H.**, s. 602; “Arsa kirasında kira süresinin sona ermesiyle akit belirsiz bir zaman için yenilenmişse BK m.262’ye göre feshi ihbarla tahliye davası açılabilir.”, Yarg. HGK., 29.4.1972, E. 6-821, K. 278, **ERDOĞAN, H.**, s. 602; “Depo olarak kullanılmak üzere boş arsaya ilişkin kira sözleşmesi BK’nın adi kira hükümlerine tabi olur. Sözleşmenin Bk’nın 263. maddesi gereğince süresiz hale gelmesi durumunda feshi ihbar süresinin aynı Yasanın 262.maddesine göre belirlenmesi gerekir.”, Yarg. 6. HD., 2.5.2005, 2005/2965-4430, **ERDOĞAN, H.**, s. 636; Yarg. 6. HD. 3.6.2008, 2008/5373-7058, **ERDOĞAN, H.**, s. 648; Aynı doğrultuda Yarg. 6. HD. 10.05.1994, E. 5057, K. 5306, **ERDOĞAN, C.**, s. 667; Yarg. 6. HD. 28.01.1997, E. 449, K. 523, **ERDOĞAN, C.**, s. 672; Ayrıca belirtelim ki, kira sözleşmesi TBK m.327/II’e göre yasal dönüşüme uğrarsa, bu taşınmazın İİK m.272 vd. hükümlerine göre tahliyesi mümkün değildir, **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, (*İcra İflas Hukuku*), s. 377, dn. 21.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞAN FESİH YOLU İLE SONA ERDİRİLMESİ

I. GENEL OLARAK

Değinildiği üzere belirli süreli kira sözleşmesinde, taraflarca kararlaştırılan kira süresinin dolması halinde tarafların iradelerinden bağımsız olarak kira ilişkisi sona ermektedir. Oysa belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira ilişkisi kendiliğinden sona ermez. Bu tür kira sözleşmeleri sona erme düzeni bakımından tamam olmayan sözleşmeler olarak gruplandırılmakta ve ortaya çıkan bu boşluk TBK m.328’de öngörülen olağan fesih yolu ile doldurulmaktadır¹⁸⁷.

Bu başlık altında belirsiz süreli kira sözleşmesinin olağan fesih bildirim yolu ile sona erdirilmesinin şartları incelenecektir. Bununla birlikte belirli süreli kira sözleşmesinin sona ermesi incelenirken, belirsiz süreli kira sözleşmesi kavramına ne tür kira sözleşmelerinin dahil olacağına da değinildiği için, bu başlık altında ayrıca belirsiz süreli kira sözleşmesi kavramı incelenmeyecektir. Bu konuda detaylı açıklama için “*Belirli Süreli Ve Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi Ayrımı*” başlığına bakılmalıdır.

II. KİRA SÜRESİNİN BELİRSİZLİĞİ DURUMUNDA TAMAMLAYICI DÜZEN OLARAK OLAĞAN FESİH İMKANI

Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi niteliğini taşıyan bir ilişkidir. Bu sebeple taraflar kira ilişkisini bir süre ile sınırlamamışsa, kira ilişkisinin sona erdirilmesi dışarıdan bir müdahaleyi gerektirecektir. Aksi durumda kira ilişkisinin sonsuza kadar devam etmesi gerekecek ve bu durum kişi özgürlüğü ile bağdaşmayacaktır¹⁸⁸.

Bu nedenle Türk Borçlar Kanunu’nun 328 vd. hükümlerinde, belirsiz süreli kira sözleşmeleri için, taraflardan her birine, herhangi bir sebebe dayanmaya gerek olmaksızın, kanunda –veya sözleşmede- öngörülen dönem ve sürelerle uymak kaydıyla,

¹⁸⁷ ALTINOK ORMANCI, s. 90.

¹⁸⁸ TANDOĞAN, s. 199; SELİÇİ, s. 111, s. 113; ALTINOK ORMANCI, s. 91.

yapacakları tek taraflı ve yöneltmesi gerekli irade beyanı (fesih beyanı) ile kira ilişkisine ileriye etkili olarak son verebilme olanağı tanınmıştır¹⁸⁹. Söz konusu imkân “*olağan fesih bildirim*” olarak isimlendirilmektedir. Buna göre kira sözleşmesinin belirsiz süreli olduğu hallerde, sözleşmenin sona ermesine ilişkin boşluğu tamamlayıcı bir düzen olarak olağan fesih bildirim devreye sokulmaktadır¹⁹⁰.

A. TERİM

Teknik anlamda fesih hakkı, tek taraflı ve yöneltmesi gerekli bir bildirim ile, sürekli sözleşme ilişkisinin ileriye etkili olarak (*ex nunc*) sona erdirilmesi şeklinde tanımlanabilir¹⁹¹.

Üst başlık olarak fesih, kendi içerisinde olağan fesih ve olağanüstü fesih olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Taraflardan her birine tanınan tek taraflı ve yöneltmesi gereken bir bildirim ile, herhangi bir sebebe dayanmaksızın belirsiz süreli bir sürekli borç ilişkisini sona erdirebilme imkanına “*olağan fesih*” denmektedir. Buna karşın sürekli borç ilişkisi sürerken, önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde ilişkiye son verebilme imkanı “*olağanüstü fesih*”tir¹⁹².

Fesih hakkının kullanılması halinde, etkisini derhal gösterip göstermeyeceği bakımından ise fesih, yine iki başlık altında incelenmektedir. Buna göre, eğer fesih hakkının kullanılması ile feshin etkisi derhal meydana geliyorsa buna “*süresiz fesih*” denir. Yok eğer, fesih hakkının kullanılması ile fesih etkisini derhal gösteremiyorsa, feshin etkisini göstermesi için belirli bir sürenin geçmesi gerekirse “*süreli fesih*” söz konusu olur.

Süreli-süresiz fesih, olağan-olağanüstü fesih ayrımı ile birlikte okunduğu zaman ise şu sonuçlar ortaya çıkmaktadır: Olağan fesih durumlarının büyük çoğunluğunda

¹⁸⁹ TANDOĞAN, s. 199; FEYZİOĞLU, (*Akadin Muhtelif Nevileri*), s. 605; SELİÇİ, s. 112, s. 132; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 256; ALTINOK ORMANCI, s. 90, s. 172; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 256; BUZ, Vedat: Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara, 2005, s. 330; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 313; DOĞAN, s. 26; ARPACI, s. 141; BK döneminde, 6570 sayılı Kanun dışında kalan yerlere ait kira sözleşmesinin süresiz hale gelmesi halinde BK m.262 uyarınca feshi ihbarın gerekeceğine ilişkin bkz. Yarg. HGK. 23.10.1971, E. 8-481, K. 612, ERDOĞAN, C., s. 643.

¹⁹⁰ SELİÇİ, s. 137.

¹⁹¹ ALTINOK ORMANCI, s. 172; SEROZAN, s. 115; BUZ, s. 193.

¹⁹² SELİÇİ, s. 112; ALTINOK ORMANCI, s. 90 vd.; SEROZAN, s. 115-116.

kural olarak feshin hukuki etkisini gösterebilmesi için belirli bir sürenin geçmesi gerekmektedir. Yani olağan fesihte kural süreli olağan fesih değildir. Ancak istisnai durumlarda süresiz olağan fesihten bahsedilebilir. Buna karşın olağanüstü fesih etkisini kural olarak derhal göstermektedir. Dolayısıyla olağanüstü fesihte kural, süresiz olağanüstü fesih değildir. Ancak istisnaen süreli olağanüstü fesih (örnek olarak bkz. TBK m.331, m.333) gündeme gelebilmektedir¹⁹³.

Türk Borçlar Kanunu'nun olağan feshi düzenleyen m.328 vd. hükümleri incelendiğinde ise şu hususlar tespit edilir. Kanun koyucu, kira ilişkisinde fesih bildirimının ulaşacağı tarafın, ilişkinin aniden sona ermesiyle doğabilecek tehlikelerle karşılaşmaması için, fesih bildirimini belirli bir süre önceden öğrenip hazırlıklı olmasını istemiştir. Bu nedenle de kanunda olağan fesih bildiriminin yapılması için bir takım dönemler öngörülmüştür. Ayrıca yapılan fesih bildiriminin ancak belirli bir sürenin geçmesinin ardından etkili olması kabul edilmiştir. Bu bağlamda belirsiz süreli bir kira sözleşmesi, ilişkiyi sona erdirmek isteyen tarafın fesih bildiriminde bulunması ile derhal değil, ancak TBK m.329 ve m.330'da öngörülen fesih sürelerinin geçmesi ile sona erebilecektir¹⁹⁴. Şu halde TBK m.328 vd. hükümlerinde düzenlenen olağan fesih yolu, bir süreli olağan fesih çeşididir¹⁹⁵.

Buna karşın konuya ilişkin olarak Türk Hukuku'nda süreli olağan fesih için yaygın olarak kullanılan ifadenin "*feshi ihbar*" ya da Türk Borçlar Kanunu'nun deyimini ile "*fesih bildirimini*" olduğu, süresiz fesih içinse "*fesih*" kelimesinin kullanıldığı görülmektedir. Ancak fesih hakkı hukuki nitelik olarak zaten tek taraflı ve yöneltmesi gereken bozucu yenilik doğuran bir hak olduğu için, her halde bu hakkın kullanımı bir bildirim şeklinde ortaya çıkmak zorundadır.

Kaldı ki süreli ve süresiz fesih arasındaki fark, feshin etkisinin, fesih bildiriminin karşı tarafa ulaşması anında mı yoksa ulaştıktan sonr belirli bir sürenin geçmesinin ardından mı doğacağındadır. Dolayısıyla süresiz fesih için "*fesih*", süreli olağan fesih içinse "*fesih bildirimini*" ifadesinin tercih edilmesi dil bilimi bakımından eleştirilmiştir.

¹⁹³ SELİÇİ, s. 112; SEROZAN, s. 116.

¹⁹⁴ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 256; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 253; SEROZAN, s. 116-117; BUZ, s. 261.

¹⁹⁵ ALTINOK ORMANCI, s. 172; SEROZAN, s. 115; BUZ, s. 193.

Buna göre söz konusu ayrımı ifade etmek için “*olağan fesih bildirimini*” yerine “*sürelili* *olağan fesih*” ifadesinin kullanılması daha uygun kabul edilmektedir¹⁹⁶.

Ancak TBK m.328 başlığı ve doktrinde, söz konusu ayrım yaygın şekilde “*fesih bildirimini-fesih*” ifadeleri ile kullanılmaktadır. Bu nedenle biz de açıklamalarımızda bu terminolojiye uyararak, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin süreli olağan fesih ile sona erme yolunu, “*olağan fesih bildirimini*” olarak ifade edeceğiz.

B. OLAĞAN FESİH HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Kira sözleşmesinin olağan fesih bildiriyle sona erdirilmesi, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından kabul edilmiştir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde olağan fesih bildiri yoluyla kira sözleşmesini sona erdirme hakkının tanınması, sözleşme taraflarının kişilik haklarının korunması ilkesine dayanmaktadır. Çünkü aksi halde taraflar kendilerini süresi belirsiz bir sözleşmeyle sonsuza kadar bağlamış olacaklardır. Ancak bu durum kişisel özgürlüğün aşırı derecede sınırlandırılması anlamına gelir ve kişi özgürlüğü ilkesi bakımından kabul edilemez.

Bu nedenle belirsiz süreli kira sözleşmelerinde TBK m.328 vd. hükümleri ile *fesih özgürlüğü prensibi* getirilmiştir. Buna göre belirsiz süreli kira sözleşmesi, taraflarca istenildiği zaman tek taraflı olarak sona erdirilebilir. Böylelikle kiracı ve kiraya verenin belirsiz süreli kira sözleşmesi ile sınırsız bir süre bağlı kalmasının önüne geçilmektedir.

Bununla birlikte kanun bir taraftan kişi özgürlüğü ilkesini gözeterek tarafa tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetme hakkı tanımış, diğer taraftan ise sözleşmenin karşı tarafının da zarar görmesinin önüne geçmek istemiştir¹⁹⁷. Bu nedenle de karşı tarafın

¹⁹⁶ SELİÇİ, s. 112, s. 115; ALTINOK ORMANCI, s. 90; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 256; Borçlar Kanunu döneminde olağan fesih için “feshi ihbar” süresiz fesih için ise “fesih” kelimelerinin kullanılmasının, feshin ihbar edilme gerekliliğinin bütün varması gereken irade açıklamalarında olduğu gibi süresiz fesihte de olduğu gerekçesiyle doktrinde eleştirilmiştir, bkz. ALTINOK ORMANCI, s. 173; SEROZAN’a göre, olağan fesih için “sürelili fesih” terimi kullanılmalıdır. Yazar, süreli fesih terimi karşılığında “feshi ihbar” kavramını kullananların, tutarlı olmak için BK m.106’da getirilen sözleşmeden dönme hakkı için de “dönmeyi ihbar” kavramını kullanmak zorunda kalacaklarını, bu nedenle “feshi ihbar” kavramının yersiz olduğunu belirtmektedir, SEROZAN, s. 117; Türk Borçlar Kanunu ise m. 329’un başlığında “Feshi ihbar” terimi yerine, daha günümüz Türkçesi ile “fesih bildiri” ifadesini kullanmıştır. Ancak iki ifadenin aynı anlamları karşılamaından ötürü Borçlar Kanunu döneminde “feshi ihbar” teriminin kullanımına yönelik olarak getirilmiş eleştiriler Türk Borçlar Kanunu döneminde de belirtilebilir.

¹⁹⁷ Belirsiz süreli hizmet sözleşmesinin sona ermesinde öngörülen fesih bildiri hakkının dayanağına ilişkin bkz. YÜREKLİ, s. 151-152.

fesih iradesinden belli bir zaman önce haberdar edilmesi koşulunu kabul etmiştir. Böylelikle karşı taraf da gerekli önlemleri alabilecektir. Bu amaçla TBK m.328 vd. hükümlerinde olağan fesih düzenlenirken bir takım fesih dönemleri ve fesih bildirim süreleri kabul edilmiştir.

Söz konusu olağan fesih bildirim, bozucu yenilik doğuran bir hak niteliğindeki fesih hakkının kullanımına ilişkin, bozucu yenilik doğuran bir hukuki işlemdir¹⁹⁸. Zira, yenilik doğuran haklar “*tek taraflı bir hukuki işlem ile bir hukuki ilişkiyi kurmak, içeriğini değiştirmek veya sona erdirmek suretiyle başka bir şahsın hukuk alanında değişiklik meydana getirebilme yetkisi veren haklar*” olarak tanımlanmaktadır¹⁹⁹. Bunların içerisinde bozucu yenilik doğuran haklar ise, hakkın kullanılması ile birlikte başka bir hak ya da hukuki ilişkiyi sona erdiren yenilik doğuran hak grubunu oluşturmaktadırlar. Bu kapsamda fesih de, bir sürekli borç ilişkisini ileriye etkili (*ex nunc*) olarak sona erdirdiği için, bozucu yenilik doğuran hakların tipik bir örneğini oluşturmaktadır.

Zira olağan fesih bildirim ile, taraflardan her biri, herhangi bir sebebe dayanmaksızın, tek taraflı ve yönetilmesi gerekli bir irade beyanıyla, belirsiz süreli kira ilişkisine, ileriye etkili olarak son verebilmektedirler²⁰⁰. Söz konusu olağan fesih bildiriminin kullanılması ile kira ilişkisi doğrudan etkilenir. Bu durumda fesih

¹⁹⁸ Yenilik doğuran hakkın kullanıldığı tek taraflı hukuki işleme “yenilik doğurucu işlem” denilmektedir, **BUZ**, s. 59; **TANDOĞAN**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 200; **FEYZİOĞLU**, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 605; **ALTINOK ORMANCI**, s. 172; **OĞUZMAN, M. Kemal**: Türk Borçlar Kanunu ve İş Mevzuatına Göre Hizmet “İş” Akdinin Feshi, İstanbul, 1955, (*İş Akdinin Feshi*), s. 168.

¹⁹⁹ **BUZ**, s. 57; **OĞUZMAN/ BARLAS**, s. 156; **HATEMİ**, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 137.

²⁰⁰ **SELİÇİ**, s. 112; **BUZ**, s. 330; **KOCAYUSUFPŞAOĞLU, Necip**: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, I.Cilt, 5. Tıpkı Bası, İstanbul, 2010, (*Genel Hükümler*), s. 153; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 21; **TUNÇOMAÇ**, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 592; **SEROZAN**, s. 120-121; **ARAL/ AYRANCI**, s. 272-273; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 313; **ALTINOK ORMANCI**, s. 90; **DOĞAN**, s. 26; BK döneminde 262.maddenin ancak belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanacağına dair bkz. Yarg. 6. HD. 13.06.1994, E. 5980, K. 6401, **ERDOĞAN, C.**, s. 668; “Kiralanan arsa için feshi ihbar zamanında yapıldığına, dava süresinde açıldığına göre hiçbir sebep aranmaksızın tahliye karar verilmek gerekir.”, Yarg. 6. HD. 28.06.1995, E. 6451, K. 6671, **ERDOĞAN, C.**, s. 670; Yarg. 6. HD. 11.10.2001, 2001/7537-7847, **ERDOĞAN, H.**, s. 630; Yarg. 6. HD. 22.1.2004, 2004/94-216, **ERDOĞAN, H.**, s. 633; Yarg. 6. HD. 8.2.2007, 2007/90-1053, **ERDOĞAN, H.**, s. 643; Yarg. 6. HD. 6.3.2007, 2007/781-2304, **ERDOĞAN, H.**, s. 644; Yarg. 6. HD. 17.3.2009, E. 2008/13803, K. 2009/ 2153, **ERDOĞAN, H.**, s. 653; Yarg. 6. HD. 3.2.2009, E. 2008/ 12950, K. 2009/ 776, **ERDOĞAN, H.**, s. 651.

bildiriminin ulaşacağı tarafın katılımına gerek olmaksızın kira sözleşmesi sona erer. Bu sebeplerle, olağan fesih bildirimini bozucu yenilik doğuran bir işlemdir²⁰¹.

Ayrıca söz konusu olağan fesih beyanında, feshi ihbar sebebinin gösterilmesi gerektiğine ilişkin bir düzenleme de bulunmamaktadır. Şu halde olağan fesih hakkı aynı zamanda, belirsiz süreli bir kira ilişkisinde taraflara *herhangi bir sebebe dayanmaya gerek olmaksızın* ileriye etkili olarak sözleşmeye son verebilme imkanı tanıyan bir sona erme yoludur. Dolayısıyla belirsiz süreli kira sözleşmesinin olağan fesih bildirimini ile sona erdirilebilmesi için, önemli bir nedenin ya da herhangi bir sebebin varlığı aranmayacaktır²⁰².

Ancak herhangi bir sebebe dayanmaksızın sözleşmeye dilediği anda son verebilme hakkı da ilişkinin karşı tarafı için tehlikeli bir sürpriz yaratabilecektir. Bu nedendir ki, Türk Borçlar Kanunu belirsiz süreli kira sözleşmesinin olağan fesih hakkının kullanılması ile değil, ancak olağan fesih bildirimini yoluyla sona erdirilebileceğini kabul etmiştir²⁰³.

Bu çerçevede belirsiz süreli kira sözleşmesine olağan fesih ile son vermek isteyen taraftan beklenen, yalnızca TBK m.328 vd. hükümlerinde öngörülen fesih dönem ve bildirim sürelerine uygun fesih bildiriminde bulunmak olacaktır. Bunun dışında bir sebep ileri sürmesi kendisinden beklenmeyecektir.

C. OLAĞAN FESİH HAKKININ KULLANILMASI

Fesih bildirimini hukuki nitelik olarak bozucu yenilik doğuran bir hak olduğu için, fesih bildiriminin gerçekleşmesi de, yenilik doğuran işlemlerin gerçekleşme biçimine uygun olacaktır. Şu halde fesih bildirimini tek taraflı, karşı tarafa yöneltilmesi ve ulaşması gereken irade beyanıdır²⁰⁴. Buna göre, sözleşmeye son vermek isteyen tarafın bu tek taraflı irade beyanı sözleşmenin karşı tarafına yöneltilecektir. Karşı tarafın hakimiyet sahasına girdiği andan itibaren işleyecek olan fesih süresinin sonunda ise, sözleşme

²⁰¹ TANDOĞAN, s. 199; BUZ, s. 193, s. 330 vd; ARAL/ AYRANCI, s. 272-273.

²⁰² YÜREKLİ, s. 157.

²⁰³ TANDOĞAN, s. 204; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 605; SELİÇİ, s. 150;.

²⁰⁴ TANDOĞAN, s. 200; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 592; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 605; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 168; ALTINOK ORMANCI, s. 187; ARAL/ AYRANCI, s. 272.

derhal sona erecektir²⁰⁵. Yoksa ayrıca kira sözleşmesine son verilmesi açısından dava açılmasına gerek yoktur²⁰⁶.

Yine fesih bildiriminin kira sözleşmesine son verebilmesi için, fesih bildiriminin ulaştığı tarafın feshi kabul etmesi de aranmayacaktır. Çünkü, yenilik doğuran haklar sahibine, tek taraflı bir hukuki işlem ile, başka bir kişinin dahil olduğu hukuki ilişkiye müdahalede bulunabilme gücü tanımaktadırlar. Şu halde karşı taraf fesih bildirimini kabul etse bile, bu durum teknik anlamda bir kabul olmayacaktır. Bu davranış olsa olsa karşı tarafın (*muhatabın*), beyanda bulunan tarafın hakkını kabul ederek hukuki sonuca boyun eğdiği ve itiraz etmeyeceği anlamına gelecektir²⁰⁷. Dolayısıyla karşı taraf fesih beyanını kabul etmese ya da itirazda bulunsa da, fesih bildiri kanuna uygun olarak yapılmışsa, fesih döneminin sonundan itibaren ileriye etkili olmak üzere hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır²⁰⁸.

Buna ek olarak karşı tarafın, belli bir süre sonra kira sözleşmesine son verilmek istendiğini fesih bildiriminden kesin olarak anlaması gerekmektedir. Diğer bir anlatımla, fesih bildiriminde bulunan taraf, fesih iradesini açık, belirgin ve kesin, yani yanlış anlaşılmaya olanak vermeyecek şekilde karşı tarafa bildirmelidir. Zira ortaya çıkacak her belirsizlik fesheden tarafın aleyhine işleyecektir. Bu husus “*açıklık prensibinin*” bir gereğidir²⁰⁹.

Ancak bunun için, mutlaka bildirimde “*fesih*” yada “*fesih edeceğimi bildiriyorum*” gibi belirli ifadelerin kullanılmış olması da aranmaz. Önemli olan fesih iradesinin fesih beyanından anlaşılabilmesidir. Bu bağlamda, “*yeni kiracının*

²⁰⁵ **ARPACI**, s. 143; Borçlar Kanunu döneminde 262.madde hükmü uyarınca tahliye kararı verilebilmesi için akdin feshedildiğine ilişkin ihtarnamenin tebliğ edilmesinin şart olduğuna ilişkin bkz. Yarg. 6. HD. 19.2.2001, 2001/892-1390, **ERDOĞAN, H.**, s. 628; Bu bağlamda söz konusu feshin kira ilişkisine doğrudan doğruya etki yaparak ilişkiye son vermesinden ötürü bir tasarruf işlemi niteliği taşıyıp taşımadığı tartışılabilir. Bu konuda farklı görüşler mevcuttur. Bir grup yazar fesih hakkının kullanılmasını, sürekli bir borç ilişkisine doğrudan etki ederek ilişkiyi sona erdirmelerinden ötürü tasarruf işlemi niteliğinde görürler, bkz. **SELİÇİ**, s. 116 ve dn. 48’de belirtilen yazarlar. Buna karşın BUZ’a göre yenilik doğuran hakların kullanılması tasarruf işlemi olarak nitelendirilemez. Çünkü, tasarruf işlemi söz konusu işlemi yapan kişinin malvarlığında bir azalmaya yol açarken, karşı tarafın malvarlığında bir artış sağlar. Oysa tasarruf işlemleri bakımından yapılan bu genellemenin yenilik doğuran haklar bakımından da yapılması her zaman mümkün olmayabilir. Kaldı ki yenilik doğuran hak sahibi çoğu zaman karşı tarafın hukuk alanına onun için yük getirici müdahalelerde bulunmaktadır, **BUZ**, s. 77 vd., özellikle s. 80.

²⁰⁶ **BUZ**, s. 66; **ALTINOK ORMANCI**, s. 187.

²⁰⁷ **SELİÇİ**, s. 116; **BUZ**, s. 50, s. 64; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 21; **ALTINOK ORMANCI**, s. 173.

²⁰⁸ **TANDOĞAN**, s. 200; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 21.

²⁰⁹ **YÜREKLİ**, s. 158-159.

girmesinden önce gerekli onarımı yaptırmak için 15 Nisan 2012'den itibaren evi boşaltmanızı rica ederim.” ya da “15 Nisan 2012'den itibaren evi başkasına kiralayacağım.” şeklindeki ifadeler de fesih bildirimini olarak kabul edilebilir. Verilen örneklerdeki bildirimler açıktır.

Bununla birlikte, bildirim açıkça olabileceği gibi örtülü olarak da yapılabilir. Önemli olan irade beyanından belli bir süre sonra kira sözleşmesini sona erdirmeye isteğinin anlaşılmasıdır. Örnek olarak kiraya veren ile kiracı arasında belirli bir tarihten sonra kira bedelinin yükseltileceğine ilişkin konuşmalar fesih bildirimine işaret edebilecektir²¹⁰. Ancak yine de bu yorumun yapılmasında güven teorisine başvurulmalıdır. Yani fesih bildiriminin muhatabının, dürüstlük kuralı çerçevesinde, somut olayın şartlarına göre beyana vermesi gereken anlam esas alınmalıdır²¹¹.

Buna ek olarak, fesih bildiriminin açık ve belirli olması gerekliliği, olağan fesih bildiriminin koşula bağlanmasına engel olacaktır²¹². Kaldı ki olağan fesih bildiriminin hukuki nitelik olarak yenilik doğuran bir işlem olmasından ötürü koşula bağlanması mümkün değildir. Çünkü, yenilik doğuran haklar kural olarak koşula bağlı kullanılamazlar. Yenilik doğuran hakların şarta bağlanamaması kuralının altında yatan sebep, hakkın yöneldiği tarafı hukuki anlamda bir belirsizlik içinde bırakmamaktır. Zira koşula bağlanmış bir hukuki işlem belirsizlik içerecektir²¹³. Söz konusu belirsizliğe örnek olarak doktrinde bir hakkın sonuçlarının belli bir süre sonra bırakılması hali de gösterilmektedir. Buna göre yenilik doğurucu bir hakkın süre tayini ile kullanılması, eğer hakkın yöneltildiği tarafça bir belirsizlik yaratıyorsa ya da kabul edilmiyorsa mümkün değildir²¹⁴. Oysa olağan fesih için bizzat Türk Borçlar Kanunu, fesih bildirimini yapılması noktasında, feshin kira ilişkisini sona erdireceği anı ileri bir zaman olarak belirlemiştir. Ancak bununla varılmak istenen amaç, fesih bildirimini ulaşacağı tarafın kira ilişkisinin aniden sona ermesiyle doğabilecek tehlikelerle karşılaşmaması, fesih bildirimini belirli bir süre önceden öğrenerek hazırlıklı olmasıdır.

²¹⁰ TANDOĞAN, s. 200; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 592-593; ALTINOK ORMANCI, s. 174;.

²¹¹ SELİÇİ, s. 115; ALTINOK ORMANCI, s. 174;.

²¹² SELİÇİ, s. 116-117; ALTINOK ORMANCI, s. 174; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 172; YÜREKLİ, s. 165.

²¹³ TANDOĞAN, s. 200; BUZ, s. 258-259; ALTINOK ORMANCI, s. 183; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 159; HATEMİ, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 142.

²¹⁴ SELİÇİ, s. 116-117; ALTINOK ORMANCI, s. 184; BUZ, s. 259.

Bu nedenle kira ilişkisinde olağan fesih bildirimini, ancak söz konusu fesih sürelerinin geçmesinin ardından etkili olabilmektedir²¹⁵. Şu halde olağan feshe ilişkin kanun tarafından öngörülen bu kural, yenilik doğurucu hakların koşula bağlanamayacağı kuralının kapsamı dışında tutulmalıdır.

Bununla birlikte doktrindeki hakim görüş uyarınca koşulun yarattığı belirsiz durum, hakkın yöneldiği taraf için zarar verici olmayacaksa koşula bağlı yenilik doğuran hakkın kullanımı da geçerli kabul edilmektedir²¹⁶. Örnek olarak koşulun gerçekleşmesinin feshin ulaşacağı tarafın iradesine bırakıldığı hallerde belirsiz bir durumun söz konusu olmayacağı söylenmektedir. Şu halde mesela kira bedelinde artış yapmak isteyen bir kiraya veren, kiracı bu artışı kabul etmiyorsa, kanunda öngörülen fesih dönemi içerisinde kiracıya karşı bir fesih beyanı yöneltebilir. Bu beyanda kiracıya fesih süresinden daha kısa bir süre verir ve bu süre içerisinde kira bedelinin arttırılması yönündeki teklifi kabul etmez ise, fesih süresinin bitmesi ile sözleşmenin de sona ermiş olacağını belirtilebilir. Bu halde “*iradi koşula bağlı olağan fesih*” bildiriminden söz edilecektir²¹⁷.

Bu başlık altında “*kısmi fesih bildirimini*” kullanımı konusuna da değinilebilir. Kısmi fesih bildirimini iki şekilde yorumlanabilir. İlk kısmi fesih bildirimini, fesih bildirimine ilişkin hak sahibi olan kişilerce kiralananın sadece bir kısmı için –örneğin belirli bir oda için- yapılan fesih bildirimini olarak algılanabilir. Ancak böyle bir kısmî fesih bildirimini geçerli olmayacaktır²¹⁸. İkinci olarak kısmî fesih bildirimini, belirsiz süreli kira sözleşmesinde, olağan fesih bildiriminde bulunma hakkının tamamen veya kısmen ortadan kaldırılması olarak da yorumlanabilir. Bu konuda öncelikle fesih bildirimini hakkının bir ya da her iki taraf için tamamen ortadan kaldırılması, yani sözleşmenin TBK m.328 vd.’na göre hiç feshedilemeyeceğine ilişkin bir klozun kira sözleşmesine konulmaması gerekmektedir. Oldu ki konmuş olması ihtimalinde ise bu kloz TBK m.27 uyarınca kesin hükümsüz olacak ve sözleşme TBK m.328 vd. hükümlerine göre sona

²¹⁵ BUZ, s. 261.

²¹⁶ TANDOĞAN, s. 200; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 593; SEROZAN, s. 496; OĞUZMAN/BARLAS, s. 159-160; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 172; BUZ, s. 259; ALTINOK ORMANCI, s. 184; YÜREKLİ, s. 165.

²¹⁷ SELİÇİ, s. 117; TANDOĞAN, s. 200; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 593; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 21.

²¹⁸ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 260.

erdirilebilecektir. Ayrıca bu hükümsüzlüğün kira sözleşmesinin tamamı için kabul edilip edilmeyeceği de TBK m.27/II'ye göre belirlenecektir²¹⁹. Üçüncü olarak, fesih bildirme hakkının tamamen değil de kısmî olarak belirli bir süre için kaldırılması – örneğin ilk iki yıl fesih ihbarının kullanılmayacağı gibi bir klozun konulması- şeklinde de kısmî fesih bildiriminin yapılması mümkündür. Bu durumda ise, ancak söz konusu süre geçtikten sonra TBK m.328 vd. hükümleri uygulanabilecektir²²⁰.

Son olarak belirsiz süreli kira sözleşmesini olağan fesih bildirimini yoluyla sona erdirmek isteyen tarafın, fesih iradesini karşı tarafa bildirmesinde uyacağı şekil konusuna değinilebilir. Bu konuda, Türk Borçlar Kanunu'na hakim olan şekil serbestisi kuralı (TBK m.12) uyarınca, kanunda özellikle bir şekil zorunluluğu öngörülmediği için, fesih bildirimini özel bir şekle tabi değildir²²¹.

Bununla birlikte taraflar, aralarında yapacakları bir anlaşma ile fesih bildiriminde bulunulmasına ilişkin bir şekil kararlaştırabilirler. Bu durumda örneğin taraflar fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılacağını kararlaştırmışlarsa, söz konusu yazılı şekil TBK m.17 uyarınca aksi ispat edilene kadar geçerlilik şekli olacaktır. Bu halde ise fesih şekle uygun kullanılmazsa hüküm ve sonuçlarını doğuramayacaktır²²².

Buna karşın taraflarca aralarındaki anlaşmada böyle bir şekil kararlaştırılması söz konusu değilse, TBK m.12 uyarınca fesih bildirimini açık ya da örtülü bir irade beyanı ile, yazıyla, sözle, işaretle hatta susarak dahi yapılabilir. Bu bağlamda fesih bildiriminden sözleşmenin sona erdirilmek istendiğinin anlaşılması yeterlidir²²³.

²¹⁹ BAŞPINAR, s. 29-30, s. 152 vd.; KIRKBEŞOĞLU, s. 209 vd.; TANDOĞAN, s. 202; Kira sözleşmesindeki "hiçbir suretle tahliye istenemeyeceğine" ilişkin beyanın geçerli olmayacağı yönünde bkz. Yarg. 6 HD. 26.04.1971, E. 1742, K. 1947, ERDOĞAN, C., s. 651.

²²⁰ TANDOĞAN, s. 202.

²²¹ Zira, Türk Borçlar Kanunu m.12/I uyarınca temel ilke şekil serbestisidir. Buna göre bir hukuki işlem kanun tarafından açıkça belirli bir şekle bağlanmamışsa, istenilen şekilde gerçekleştirilebilir, KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (Genel Hükümler), s. 272; EREN, s. 267; OĞUZMAN/ÖZ, s. 147; KILIÇOĞLU, s. 105.

²²² KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (Genel Hükümler), s. 328; EREN, s. 268; KILIÇOĞLU, s. 106; BUZ, s. 252; ALTINOK ORMANCI, s. 212; Ancak hizmet sözleşmesi bakımından YÜREKLİ aksi görüşe katılmaktadır. Yazara göre, taraflar feshin yazılı olarak yapılmasını kararlaştırmışsa, feshin yazılı olarak yapılması şartını öngören sözleşmesel düzenleme, aksi öngörülmedikçe, geçerlilik şartı olarak değil, ispat şartı olarak kabul edilmelidir, YÜREKLİ, s. 158.

²²³ YÜREKLİ, s. 158.

Bununla birlikte ispat konusunda kolaylık sağlanması açısından fesih bildirimimin yazılı ya da noter aracılığıyla yapılmasında fayda vardır²²⁴. Kaldı ki ispat bakımından fesih bildirimimin yazılı yapılması gerekliliği tek taraflı hukuki işlemleri de kapsamına alan Hukuk Muhakemeleri Kanunu²²⁵ m. 200 hükmünden de çıkarılabilmektedir²²⁶. Bu hükme göre; “*Bir hakkın doğumu, düşürülmesi, devri, değiştirilmesi, yenilenmesi, ertelenmesi, ikrarı ve itfası amacıyla yapılan hukuki işlemlerin, yapıldıkları zamandaki miktar ve değerleri ikibin beşyüz Türk Lirasının geçtiği takdirde senetle ispat olunması gerekir. Bu hukuki işlemlerin miktar veya değeri ödeme veya borçtan kurtarma gibi bir nedenle ikibin beşyüz Türk Lirasından aşağı düşse bile senetsiz ispat olunamaz.*”. Dolayısıyla yıllık kira tutarı HMK m.200/I hükmündeki tutardan fazla olan bir kira sözleşmesini sona erdirmeye amacıyla yapılan fesih bildirimimin, tanıkla ispat edilememesi gerekir²²⁷. Ancak bu koşul bir geçerlilik koşulu olmayıp, ispat koşuludur.

Ayrıca fesih bildirimimin yazılı veya noter aracılığıyla yapılması, TBK m.328 vd. hükümlerinde öngörülen fesih dönem ve fesih bildirim sürelerinin hesaplanması bakımından da önemlidir. Böylelikle, fesih bildirimimin karşı tarafın hakimiyet alanına ne zaman ulaştığı ve sürelerin ne zaman işlemeye başladığı kolaylıkla tespit edilebilecektir.

D. OLAĞAN FESİH HAKKININ SAHİBİ VE FESİH TALEBİNİN MUHATABI

Bir kira sözleşmesinde olağan fesih bildirimini kira sözleşmesinin taraflarından herhangi biri yapabilir. Bu bağlamda gerek kiracı gerekse kiraya veren belirsiz süreli kira sözleşmesine olağan fesih bildirimini yoluyla son verme konusunda hak

²²⁴ TANDOĞAN, s. 200; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 21-22; SELİÇİ, s. 115; ALTINOK ORMANCI, s. 187; BUZ, s. 250, s. 252.

²²⁵ Hukuk Muhakemeleri Kanunu, Kanun No: 6100, Kabul Tarihi: 12.01.2011, Resmi Gazete Tarihi: 04.02.2011/27836, Mülga Tarihi: 01.10. 2011.

²²⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 188.

²²⁷ KURU, Baki/ ARSLAN, Ramazan/ YILMAZ, Ejder: Medeni Usul Hukuku, 6100 sayılı HMK'ya Göre Yeniden Yazılmış 23. Baskı, Ankara, 2012, (*Medeni Usul Hukuku*), s. 396.

sahibidirler²²⁸. Dolayısıyla sözleşmeye taraf olmayan bir kimsenin fesih bildirimini hüküm ifade etmeyecektir.

Bu noktada fesih bildiriminde bulunacak taraf, fiil ehliyeti bakımından tam ehliyetli ise, herhangi bir kısıtlama ile karşılaşmaksızın fesih bildiriminde bulunabilir. Buna karşın eğer fesih bildiriminde bulunacak taraf ayırt etme gücüne sahip küçük ya da kısıtlı ise, yani sınırlı ehliyetsiz ise, bu halde geçerli bir fesih bildiriminde bulunmak için yasal temsilcisinin rızası (izin, işleme katılma ya da onayı) aranacaktır. Ayrıca tarafların sözleşme ile belirledikleri iradi temsilcileri de feshi ihbara yetkilidirler²²⁹.

Bununla birlikte eğer kiracı ve kiraya veren tarafı birden fazla kişiden oluşuyorsa (birden fazla mirasçının bulunması gibi), fesih bildiriminin hepsi tarafından yapılması veya bildirim hepsine birden yöneltilmesi ya da bunların ortak temsilcilerine karşı yapılması gereklidir²³⁰.

Ancak eğer kiracı ya da kiraya veren ölmüşse ve bu kimselerin mirasçılarında ulaşamıyorsa ya da fesih bildiriminde bulunacak olan taraf gerekli tüm özeni göstermesine rağmen, kusuru olmaksızın bildirim yönelteceği kişiyi tespit edemiyorsa bu halde fesih bildirimini noter aracılığıyla ilan yolu ile yapılabilecektir²³¹ (Tebliğat Kanunu m.28-29)²³².

Kiracı tarafını birden fazla kimsenin oluşturduğu duruma ilişkin bir örnek olarak evlilikte eşlerin kira sözleşmesi yapması durumları da gösterilebilir. Dolayısıyla evlilikte aile konutu için eşler birlikte bir kira sözleşmesi kurmuşlarsa ya da başında sadece eşlerden biri sözleşmeye taraf iken diğer eş sonradan kiraya verene yönelttiği bir irade beyanı ile kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiş ise (TMK m.194/IV), fesih

²²⁸ TANDOĞAN, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 200-201; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 595; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 605; ARPACI, s. 143; ARAL/ AYRANCI, s. 271; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 255; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 260; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 313; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; DOĞAN, s. 26.

²²⁹ YÜREKLİ, s. 161-162.

²³⁰ "...Kira akdinin kiracısı olan Malum Ezgin, davadan evvel öldüğüne göre davanın bütün mirasçıları aleyhine açılması gerekir. Ayrıca akdin feshine dair ihbarın da bütün mirasçılara yapılması icap eder.", Yarg. 6. HD. 04.05.1972, E. 1775, K. 1785, ERDOĞAN, C., s. 653; "...akdin feshini bildiren ihtarnamenin pay ve paydaş çoğunluğu tarafından keşide edilmesi gerekir.", Yarg. 6. HD. 3.4.2001, E. 2587, K. 2756, YKD, S. 8, C. 27, Ağustos, 2001, s. 1178.

²³¹ TANDOĞAN, s. 200-201; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 595; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 22.

²³² Tebliğat Kanunu, Kanun No: 7201, Kabul Tarihi: 11.02.1959, Resmi Gazete Tarihi: 19.02-10139.

bildirimi eşlerin her ikisine birden yöneltilmelidir. Yine bu halde eşler fesih bildirimini ancak birlikte yapabileceklerdir. Bununla birlikte, kira sözleşmesinin konusu aile konutu ise ve bu konuta ilişkin kira sözleşmesi eşlerden biri tarafından kurulmuşsa, taraf olan eş zaten diğer eşin rızası olmadan olağan fesih bildirimini kullanamayacaktır (TMK m.194/I)²³³.

E. OLAĞAN FESİHTE SÜRE

1. Fesih Dönemi Ve Fesih Bildirim Süresi Kavramları İle Fesih Bildiriminin Hüküm Doğuracağı An

Türk Borçlar Kanunu'nda olağan fesih yolu ile sona erme rejimi m.328 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. TBK m.328/I'de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her birinin, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilecekleri belirtilmiştir. Buna ilişkin uyulması gereken fesih dönem ve bildirim süreleri ise TBK m.329 ve m.330'da kira sözleşmesinin konusunun taşınır eşya, taşınmaz eşya ya da taşınır yapı olmasına göre farklı biçimde düzenlenmiştir. Şu halde belirsiz süreli bir kira sözleşmesine son vermek isteyen tarafın, öncelikle fesih dönem ve bildirim sürelerine uygun bir fesih açıklamasında bulunması gerekmektedir.

Zira belirsiz süreli kira sözleşmesi ile süresiz bir şekilde bağlı kalmak istemeyen tarafa, onu korumak adına, sözleşmeye son verme imkanı tanımak ne kadar gerekli ise, karşı tarafın da bu fesih dolayısıyla uğrayabileceği zararların önlenmesi gerekir. Bu nedenle belirsiz süreli kira sözleşmesinin olağan fesih yolu ile ancak belirli dönemlerin sonunda sona erdirilebilmesi, ayrıca fesih iradesinin belirli süre önceden karşı tarafa ulaştırılması aranmaktadır. Böylelikle kira sözleşmesinin karşı tarafı, belirli bir süre önceden fesih iradesinden haberdar olacak ve karşı tarafın uğrayacağı zararlar

²³³ **TUNÇOMAÇ**, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 595; **DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan/ GÜMÜŞ, Mustafa Alper**: Türk Özel Hukuku Aile Hukuku, C. 3, İstanbul, 2012, s. 162; **AKINTÜRK, Turgut/ ATEŞ KARAMAN, Derya**: Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, Cilt:2, 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanunu ve Yeni Yasal Düzenlemelere Uyarlanmış 14. Bası, İstanbul, 2012, s. 122-123; **KILIÇOĞLU, Ahmet M.**: Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Ankara, 2002, (*Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler*), s. 9 vd; **HELVACI, Serap/ KOCABAŞ, Gediz**: Medeni Hukuk Pratik Çalışmaları (Çözümlü), Yenilenmiş 4. Bası, İstanbul, 2011, s. 147-148.

azalacaktır. Çünkü bu halde kira sözleşmesinin sona ermesi gecikeceğinden, karşı taraf kendini sona erme sonucuna hazırlayabilecektir²³⁴.

Söz konusu dönem ve sürelerin belirlenmesinde, öncelikle kira sözleşmesi, sözleşmenin başlangıç tarihi esas alınarak, kanunda öngörülen belirli zamanlı dönemlere ayrılmalıdır (TBK m.328/I, son cümle)²³⁵. Bu şekilde belirlenen kira süresinin bölümleri “*fesih dönemi*” olarak isimlendirilecektir²³⁶. Kira ilişkisini sona erdirecek fesih açıklaması ancak dahil olduğu fesih döneminin sonunda hüküm ve sonuçlarını doğurabilecektir²³⁷. Buna göre fesih döneminin bitimine kadar taraflar kira sözleşmesi ile bağlı kalarak edimlerini aynı şekilde yerine getirmekle yükümlü olacaklardır. Fesih döneminin sonunda ise kira sözleşmesi sona erecektir²³⁸.

Ancak fesih dönemi içerisinde ileri sürülecek olan fesih açıklamasının da, fesih döneminin bitiş anından belirli bir zaman öncesinde yapılması ve karşı tarafın hakimiyet alanına ulaştırılması gereklidir. Şu halde fesih dönemi de kendi içerisinde iki döneme ayrılmaktadır. Buna göre fesih döneminin ilk bölümü, içinde bulunulan fesih dönemi sonunda kira ilişkisine son vermek isteyen taraf için fesih bildirimini karşı tarafa ulaştıracağı azami süredir. İkinci bölümü ise, yapılan fesih bildiriminin kira sözleşmesini sona erdirici etkisini gösterebilmesi için geçmesi gereken asgari süredir. Bu çerçevede fesih iradesinin kullanılacağı en son günü de içeren fesih döneminin ikinci evresi “*fesih bildirim süresi*” olarak isimlendirilmektedir. Böylelikle bir yandan belirsiz süreli kira sözleşmesi ile tarafların sonsuz süre bağlı olmalarının önüne geçilmekte, öte yandan fesih açıklamasının muhatabı olan tarafın söz konusu fesih

²³⁴ YÜREKLİ, s. 166.

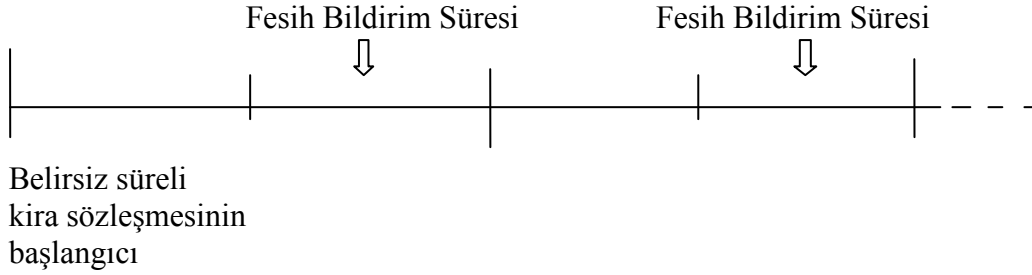
²³⁵ Gerekçeye göre de: “... Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 266a maddesi göz önünde tutulmuştur. Ancak, kaynak Kanundan farklı olarak fesih dönemlerinin hesaplanmasında kira sözleşmesinin başlangıcının esas alınacağı konusu açıklığa kavuşturulmuştur.”

²³⁶ FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 605; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 23; ARPACI, s. 142; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 256; ALTINOK ORMANCI, s. 93; Borçlar Kanunu döneminde 262.maddenin uygulanabilmesi için sözleşmenin başlangıcı belli süresiz sözleşmelerden olması gerektiğine ilişkin bkz. Yarg. 6. HD. 11.10.2001, 2001/7537-7847, ERDOĞAN, H., s. 630.

²³⁷ Yarg. 6.HD. 13.10.2005, 2005 7604-9359, ERDOĞAN, H., s. 639; Türk Borçlar Kanunu m.329 ve m.330 hükümlerinde “fesih dönemi” ifadesi yerine “kira dönemi” ifadesini kullanmasına karşın doktrinde ağırlıklı olarak kullanılan ifade “fesih dönemi”dir. GÜMÜŞ’e göre de “kira dönemi” kavramının tercih edilmesi isabetsiz olmuştur, GÜMÜŞ, (Kira), s. 256, dn. 815; SELİÇİ, s. 153.

²³⁸ YÜREKLİ, s. 167-168.

iradesinden belirli süre önce haberdar olarak sona erme sonucuna hazırlıklı olması sağlanmaktadır²³⁹.



I. FESİH DÖNEMİ

II. FESİH DÖNEMİ

Şu durumda kira sözleşmesine, içinde bulunulan fesih döneminin bitiminde son vermek isteyen taraf bakımından, fesih döneminin bu ilk bölümünün sona erdiği tarihe kadar karşı tarafın hakimiyet alanına fesih iradesini ulaştırmak şarttır²⁴⁰. Bu bağlamda eğer fesih bildiriminde bulunulacağı anda, taraflar karşılıklı olarak o ortamda hazır iseler (*hazırlar arası fesih bildirim*), feshi muhatabın duyması ile bildirim o anda yapılmış sayılır. Eğer o an, fesih döneminin ilk evresinde yer alıyorsa bu fesih, süreye uygun yapılmış geçerli bir fesih olarak kabul edilecektir. Buna karşın, fesih bildiriminde bulunulurken, feshin muhatabı o ortamda değilse (*hazır olmayanlar arasında fesih bildirim*), TBK m.3, m.5 ve m.10, yani hazırlar arasında olmayan sözleşmenin kurulmasına ilişkin genel ilkeler kıyasen uygulanacaktır. Bu durumda fesih bildirim, bildirim muhataba ulaştığı anda yapılmış sayılacaktır²⁴¹.

²³⁹ FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 605-606-607; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 256.

²⁴⁰ FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 605; ARPACI, s. 143; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 256; ALTINOK ORMANCI, s. 92; Yarg. 6. HD. 11.10.2001, 2001/7537-7847, ERDOĞAN, H., s. 630; Yarg. 6. HD. 6.3.2007, 2007/781-2304, ERDOĞAN, H., s. 644; Yarg. 6. HD. 17.3.2009, E. 2008/13803, K. 2009/ 2153, ERDOĞAN, H., s. 653; Yarg. 6. HD. 3.2.2009, E. 2008/ 12950, K. 2009/ 776, ERDOĞAN, H., s. 651.

²⁴¹ Zira KOCAYUSUFPAŞAOĞLU'na göre bütün hazır bulunmayan bir başka kişiye karşı yapılması gereken irade beyanı tiplerinde varma nazariyesi esas alınmalıdır, KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 155; ALTINOK ORMANCI, s. 213; Bununla birlikte, farklı görüşte OĞUZMAN'a göre Borçlar Kanununda varma teorisine sadece kabul beyanı açısından yer verilmiştir. Şu halde bu durum Kanun koyucu tarafından tek taraflı irade beyanları açısından genel bir ilke getirmekten kaçınıldığı olarak yorumlanmalıdır. Bu nedenle her irade beyanında, o işlemin de mahiyetine göre bir sonuca varılmalıdır. Dolayısıyla tek taraflı bir irade beyanının hüküm ifade edebilmesi için bazı işlemlerde gönderme anı, bazı işlemlerde varma, hatta bazı işlemlerde öğrenme anı esas alınmalıdır. Örnek olarak eğer işlemde beyanda bulunan kişinin korunması gerekiyorsa gönderme yeterli kabul edilecek, yok eğer

Şu halde hazır olmayanlar arasındaki fesih bildiriminin süresinde yani geçerli olarak yapıp yapılmadığı incelenirken bildirim ulaşma anı tespit edilecektir. Bunun için ise, muhatabın hayat tecrübelerine ve normal şartlara göre bu bildirim alması ve öğrenmesi beklenen an esas alınacaktır²⁴². Bu durumda, eğer o an fesih döneminin ilk evresine denk geliyor ise süresinde ve geçerli bir fesih bildirim yapılmış kabul edilmelidir. Bunun üzerine ise fesih döneminin sonunda kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir.

Görüldüğü üzere fesih bildiriminin ulaştığı anın tespitinde muhatabın bu beyanı gerçekte öğrenip öğrenmediği ya da gerçekte ne zaman öğrendiği esas alınmamaktadır. Bundan ötürü fesih bildirim, muhatabı kimse yerine, onun bir aile bireyine ya da evi birlikte kiraladığı diğer kiracıya veya evdeki hizmetçiye teslim edilmiş olduğunda bile, fesih muhatabına ulaşmış bir bildirimden söz edilecektir. Yine fesih bildirim muhatabın posta kutusuna bakmasının beklenebileceği bir zamanda bırakılmışsa aynı gün muhataba varmış kabul edilmelidir. Buna karşın, bildirim bir Pazar günü ya da başka bir tatil günü işyerine bırakılmışsa ertesi gün ya da tatili takip eden iş günü, muhataba ulaşmış sayılmalıdır. Fesih bildiriminin iadeli taahhütlü olarak gönderildiği durumda ise muhatabın eline geçmişse o anda, yok eğer muhatap bulunamamış ve postacı tarafından posta kutusuna bir ihbar kağıdı bırakılmışsa, muhatabın postaneye giderek ihbar almasının mümkün olduğu anda, bildirim muhataba ulaştığı kabul edilmelidir²⁴³.

Ancak fesih bildirim alan taraf, gerçekte feshi daha önce öğrenmişse, o zaman fesihte öğrenme anı ölçü olarak alınacaktır.

Bununla birlikte, her ne kadar belirsiz süreli bir kira ilişkisinin sona erdirilebilmesi için yapılacak fesih bildiriminin fesih dönemi ve fesih bildirim süresine uygun olması gerekse de, fesih dönemi ya da fesih bildirim sürelerinden birine uyulmamış olması fesih bildirimini tümüyle geçersiz kılmayacaktır. Örneğin fesih açıklaması, fesih bildirim süresi bakımından söz konusu azami süre geçtikten sonra,

beyanın ulaştırılmak istendiği kişinin korunması söz konusu ise varma hatta gerekiyorsa öğrenme anı şart tutulacaktır, **OĞUZMAN**, (*İş Akdinin Feshi*), s. 130, s. 174.

²⁴² **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, (*Genel Hükümler*), s. 157; **EREN**, s. 244.

²⁴³ **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, (*Genel Hükümler*), s. 157; **EREN**, s. 244; **ALTINOK ORMANCI**, s. 214; **YÜREKLİ**, s. 165.

yani fesih döneminin ikinci evresinde yapılmış ise, yapılan bildirim içinde bulunulan fesih dönemi için geçerli olamayacaktır. Ancak böyle bir fesih bildirimini TBK m.328/II uyarınca bir sonraki fesih dönemi için geçerli kabul edilebilecektir. Diğer bir anlatımla, gecikmiş fesih bildirimini tamamen geçersiz kabul edilmemekte, bir sonraki fesih döneminin sonunda kira ilişkisine son vermektedir²⁴⁴.

2. Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Fesih Dönem Ve Fesih Bildirim Süreleri

a. Taşınmaz Ve Taşınır Yapı Kirasında Fesih Dönemi Ve Bildirim Süresi

Türk Borçlar Kanunu'nda “*taşınır ve taşınmaz yapı kiralarına*” ilişkin fesih düzeni m.329'da düzenlenmiştir. Öncelikle burada taşınmazla kastedilen konut niteliğinde olmayan taşınmazlar ile altı ay veya daha kısa süreliğine kiralanmış niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlardır.

Taşınır yapı ile kastedilen ise TMK m.728 anlamında, başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılardır²⁴⁵.

TBK m.329'a göre taşınmaz veya taşınır yapılara ilişkin kira sözleşmelerinde taraflardan her biri kira sözleşmesini, yerel adette belirlenen fesih döneminin sonu için veya böyle bir adet yok ise, altı aylık fesih döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyararak feshedebilir. Şu halde Türk Borçlar Kanunu'na tabi bir taşınmaz ya da taşınır yapı kirası söz konusu ise ilk önce belli zamanlarda, aylarda ev değiştirmek konusunda yerel bir adet olup olmadığına bakılmalıdır. Örnek olarak en erken

²⁴⁴ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 256.

²⁴⁵ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 258; Ayrıca bkz. madde 329 gerekçesi; Borçlar Kanunu ve Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde Yargıtayın yerleşik kararlarında, kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, baraka gibi taşınır yapı kiralarında ağırlıklı olarak, taşınır kiralarına ilişkin üç günlük fesih bildirim süresinin uygulanması gerektiği savunulmaktaydı, bkz. Yarg. 4. HD. 12.4.1943, E. 1348/K. 1268, TANDOĞAN, s. 208, dn. 48; Yarg. 6. HD. 7.5.1984, E. 5788/ K. 6066, TANDOĞAN, s. 208, dn. 48; Aynı doğrultuda Yarg. 6. HD. 14.11.1974, E. 4925, K. 5009, ERDOĞAN, H., s. 609; Paralel görüşte diğer kararlar için bkz. Yarg. 6. HD. 22.1.2004, 2004/94-216, ERDOĞAN, H., s. 633, Yarg. 6. HD. 13.10.2005, 2005/7604-9359, ERDOĞAN, H., s. 639, Yarg. 6. HD. 1.5.2008, 2008/ 3054-5535, ERDOĞAN, H., s. 647; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 314; Buna karşın FEYZİOĞLU, böylesi inşaatların ancak aynı haklar bakımından (mülkiyet hakkının nakli gibi) taşınır sayılması gerektiği, ancak nisbi hakların tesis edilmesi ya da son bulması noktalarında özellikle kira bakımından taşınmaz hükmüne tabi tutulmaları gerektiğini belirtmekte idi, FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 609. Paralel görüşte ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 25.

kiralanan taşındıktan itibaren altı ay ya da bir yıl geçtikten sonra sona erdirilebilme şeklinde bir gelenek olabilir. Eğer bu şekilde yerel adet uyarınca bir takım dönemler mevcut ise en geç o dönemin bitiminden üç ay öncesine kadar fesih açıklaması karşı tarafa ulaştırılarak, dönemin sonunda kira sözleşmesine son verilebilir²⁴⁶.

Yok eğer yerel adet uyarınca fesih dönemi belirlenmemişse fesih dönemi altı ay kabul edilecektir. Bu durumda ise kira sözleşmesi önce, başlangıç tarihinden itibaren hesaplanacak altışar aylık fesih dönemlerine ayrılacaktır. Ardından ise her bir dönemin sonu için en az üç ay öncesinde, fesih açıklamasının karşı tarafa ulaştırılmış olması aranacaktır. Dolayısıyla bu hüküm uyarınca belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için kira ilişkisinin başlangıcının bilinmesi şarttır²⁴⁷. Bu kurala uygun olarak yapılan fesih açıklaması ile de sözleşme sonlanmış olacaktır²⁴⁸.

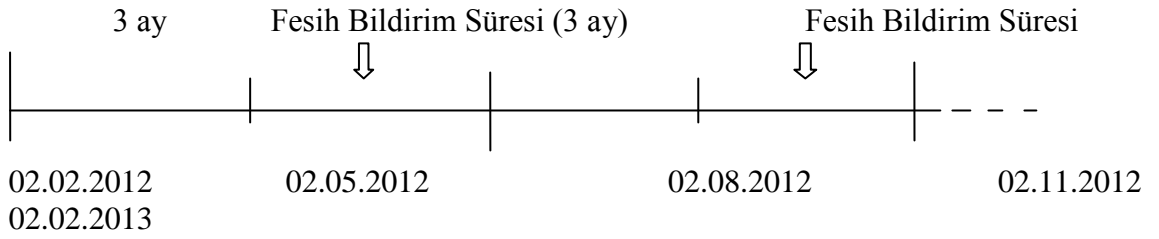
Konuyu bir örnek üzerinden açıklamak gerekirse; 02.02.2012 tarihinde akdedilen belirsiz süreli bir taşınmaz kira sözleşmesi mevcut olsun. Son verme isteğinin ortaya çıktığı tarih ise 02.03.2012 tarihidir. Bu ihtimalde izlenecek yol şudur: Öncelikle kira sözleşmesi başlangıç tarihi esas alınarak altışar aylık fesih dönemlerine ayrılır. Bu şekildeki fesih dönemleri ise 02.08.2012, 02.02.2013, 02.08.2013, 02.02.2014 ... olarak belirlenebilir. Bu sürelerin hesabı aybaşından hesaplanmamalı, mutlaka kira sözleşmesinin başlangıç tarihi (örnekte 2 Şubat) esas alınmalıdır. Olayda son verme isteği ilk altı aylık fesih dönemine denk gelmektedir. Şu halde kira sözleşmesi en erken 02.08.2012 tarihinde sona erebilecektir. Ardından fesih açıklamasının ulaşması gereken azami gün yani son fesih günü belirlenmelidir. O da en geç altı aylık ilk fesih döneminin üç ay öncesi, yani 02.05.2012'dir. Şu halde söz konusu kira sözleşmesine son verilmek isteniyorsa en geç 02.05.2012 tarihine kadar fesih açıklamasının karşı

²⁴⁶ TANDOĞAN, s. 205; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 593; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 606; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 22; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 258; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 314; ARAL/ AYRANCI, s. 272; ARPACI, s. 142; ALTINOK ORMANCI, s. 93.

²⁴⁷ "...Feshi ihbar nedeniyle dava açılabilmesi için öncelikle akdin başlangıcının belli olması gerekir...", Yarg. 6. HD. 22.02.1994, E. 1894, K. 2130, ERDOĞAN, H., s. 616; Yargıtay'a göre kira ilişkisinin başlangıcının tanıkla dahi ispatı mümkündür, bkz. Yarg. 6. HD. 17.3.1966, 6151/555, ARPACI, s. 142; SELİÇİ, s. 152.

²⁴⁸ TANDOĞAN, s. 205; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 594; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 606; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 22; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 258; ARAL/ AYRANCI, s. 272-273; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 314; ARPACI, s. 142; Bildirimin altı aylık dönemlere göre üç ay öncesini kapsamaması gerektiğine ilişkin bkz. Yarg. 6. HD. 19.10.1992, 1992/10924-11571, ERDOĞAN, H., s. 614-615; Aynı doğrultuda Yarg. 6. HD. 11.10.2001, 2001/7537-7847, ERDOĞAN, H., s. 630.

tarafın hakimiyet alanına ulaştırılması şarttır²⁴⁹. Örnek bakımından ise sona erme isteğinin ortaya çıktığı tarih olarak 02.03.2012 verildiği için, karşı tarafın hakimiyetine ulaşması bakımından kalan süre iki ay olacaktır. Bu doğrultuda, en geç 02.05.2012 tarihine kadar yapılmış ve ulaştırılmış bir fesih açıklaması ile 02.08.2012 tarihinde kira sözleşmesi son bulacaktır. Şu halde üç aylık fesih bildirim süresinin işlemeye başlayacağı tarih, bildirim karşı tarafa ulaştığı tarih değildir. Diğer bir anlatımla örnekte bildirim 15.04.2012 tarihinde ulaşırsa dahi, kira sözleşmesi 15.04.2012 üzerine üç ay eklenerek 15.07.2012 tarihinde sona ermeyecek; kira sözleşmesi herhalde içinde bulunulan fesih döneminin sonunda sona erecektir²⁵⁰.



Ayrıca belirtelim ki, taraflardan her biri içinde bulunduğu fesih döneminin ilk evresinde olsa dahi, yapacağı fesih açıklaması ile bir sonraki fesih dönemi sonu için fesih bildiriminde bulunabilir. Diğer bir anlatımla fesih bildiriminin iki fesih dönemi öncesinden yapılmasında bir engel yoktur²⁵¹.

Son olarak Borçlar Kanunu'nun aksine Türk Borçlar Kanunu'nda, döşenmiş konut, münferit oda ve konutta kullanılan mobilyalara ilişkin kira sözleşmelerinin, sözleşmenin başlangıcından hesaplanacak bir aylık fesih dönemleri için iki haftalık fesih bildirim süresi içinde yapılacak fesih açıklaması ile sona erdirilebilmesi imkânına (BK m.262/II, b.2) yer verilmemiştir. Konuya ilişkin TBK m.329'un gerekçesinde detaylı bir açıklama getirilmemiş olmakla birlikte²⁵², şu tespitler yapılabilir: Daha önce

²⁴⁹ TANDOĞAN, (Özel Borç İlişkileri), s. 205; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 594; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 607-608; GÜMÜŞ, (Kira), s. 258; ARAL/ AYRANCI, s. 272-273; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 23; ALTINOK ORMANCI, s. 93.

²⁵⁰ SELİÇİ, s. 153.

²⁵¹ TANDOĞAN, s. 206.

²⁵² Gerekçe şu şekildedir: "Maddede, taraflardan her birinin, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir adet bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebileceği belirtilmektedir. Böylece, 818

değınildiği üzere Borçlar Kanunu döneminin aksine, Türk Borçlar Kanunu'nda konut veya çatılı işyerlerine uygulanacak hükümlerin yer bakımından uygulanma alanı genişletilmiştir. Buna göre önceden belediye kuruluşu olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlardaki konut ve çatılı işyerleri ile sınırlı tutulan bölgesel uygulanma alanı sınırlamasına TBK'da yer verilmemiştir. Yani TBK sistemine göre artık il, ilçe, köy ya da buna benzer bir yerleşim yerinde bulunmasına bakılmaksızın, nerede olursa olsun konut niteliğinde olan tüm taşınmaz kiralaları TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlere dahil edilmiştir²⁵³. Şu halde TBK'nın kiranın genel hükümlerine dahil tek konut türü olarak, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlardan altı ay veya daha kısa süreliğine kiraya verilen taşınmazlar kalmıştır. Ancak böylesi kira sözleşmeleri de belirli süreli olacağından belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona erme düzeninin dışında kalmaktadır. Dolayısıyla TBK'nın yeni sisteminde BK m.262/II b.2 düzenlemesine artık gerek kalmadığı için yer verilmediği söylenebilir.

b. Taşınır Kirasında Fesih Dönemi Ve Bildirim Süresi

Türk Borçlar Kanunu'nda “*taşınır kiralalarına*” ilişkin fesih düzeni m.330'da düzenlenmiştir. Öncelikle buradaki taşınır kirası sözleşmelerinin kapsamına, konut ve çatılı işyeri kirasında konut ve işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan taşınır eşyalar hariç olmak üzere her türlü taşınır (örneğin otomobil, televizyon, baskül²⁵⁴ gibi) girmektedir²⁵⁵.

TBK m.330/I'e göre, “*Taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.*” Görüldüğü üzere bu düzenlemede belirsiz süreli taşınır kiralalarının sona ermesine ilişkin fesih dönemi öngörülmemiş, yalnızca üç gün önceden yapılacak fesih bildirimine yer

sayılı Borçlar Kanununun 262.maddesindeki (1) ve (2) numaralı bentlerde kiralananın niteliğine göre öngörülen süre farklılıkları kaldırılmıştır. Sonuç olarak, niteliğine bakılmaksızın taşınmazlar ile Türk Medeni Kanununun 728.maddesinde tanımlanan taşınır yapılar bakımından aynı hukuksal rejim benimsenmiş, böylece bütünlük sağlanmıştır.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 266b maddesi göz önünde tutulmuştur. Ancak, kaynak İsviçre Borçlar Kanunundan farklı olarak, konut, iş yeri, mobilyalı oda ve konaklama yeri kiralaları bakımından özel düzenlemelere (266/c, 266/d, 266/e) yer verilmemiştir.”

²⁵³ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 261; DOĞAN, s. 41.

²⁵⁴ Yarg. 6. HD. 12.4.2005, 2005/2138-3505, ERDOĞAN, H., s. 635.

²⁵⁵ TANDOĞAN, s. 208.

verilmiştir. Dolayısıyla bu hüküm uyarınca belirsiz süreli kira sözleşmesi, sözleşmenin başlangıç tarihinin bilinmesi zorunlu olmaksızın istenilen herhangi bir zaman için üç gün önceden yapılacak bir fesih açıklaması ile üçüncü günün sonunda sona erdirilebilecektir²⁵⁶.



Genel kurala TBK m.330/I'de yer verilmekle birlikte m.330/II'de, kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır eşyalara ilişkin kira sözleşmeleri bakımından farklı bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre, kiraya verenin mesleki faaliyeti gereğince kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık fesih dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildirimini ile sona erdirebilir. Ayrıca bu durumda kiraya verenin, zararın giderilmesini isteme hakkı yoktur (TBK m.330/II).

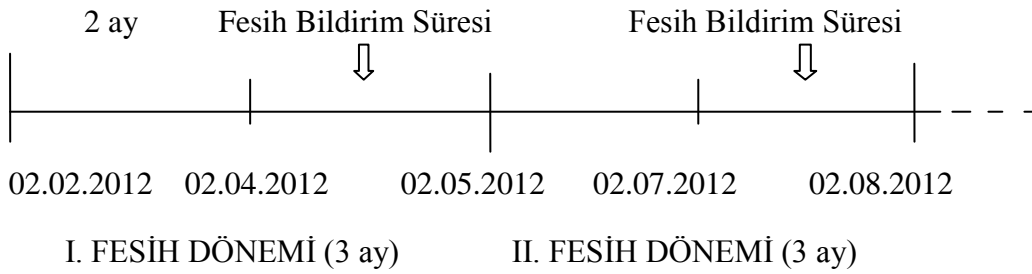
Buna göre somut bir olayda TBK m.330/II hükmünün uygulanma şartları şu şekildedir:

- öncelikle taşınır eşyaya ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmesinin kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kurulmuş olması (örnek olarak oto kiralama şirketleri) gerekir.

- ikinci olarak, söz konusu belirsiz süreli taşınır kirasının aynı zamanda kiracının özel kullanımına yönelik olarak kurulmuş olması gerekmektedir. Dolayısıyla örneğin bir otomobil kiralama şirketinden kiralanan otomobilin kiracısı, eğer bu otomobili kendi ticari işletmesinde kullanmayı amaçlıyorsa, bu taşınır kirası TBK m.330/II'nin değil, m.330/I'in kapsamına girecektir.

²⁵⁶ TANDOĞAN, s. 208; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 594; ARPACI, s. 143; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 259; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 315; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 25; Yarg. 6. HD. 20.11.1979, E. 6004, K. 7030, ERDOĞAN, H., s. 611.

- Son olarak maddede belirlenen üç aylık fesih dönemi ve bir aylık fesih bildirim sürelerine uyulması gerekmektedir²⁵⁷. Bir örnek üzerinden açıklamak gerekirse; 02.02.2012 tarihinde kurulan belirsiz süreli bir taşınır kirası sözleşmesine, 02.05.2012 tarihinde son verilmek isteniyorsa izlenecek yol şudur: Öncelikle kira sözleşmesi başlangıç tarihi esas alınarak üçer aylık fesih dönemlerine ayrılacaktır. Bu durumda ilk üç aylık evrenin sonu 02.05.2012 tarihine denk gelecektir. Ardından fesih açıklamasının karşı tarafa ulaşması gereken son fesih günü belirlenmelidir. O da üç aylık ilk fesih döneminin bir ay öncesi, yani 02.04.2012'dir. Şu halde, söz konusu kira sözleşmesine 02.05.2012 tarihinde son verilmek isteniyorsa, en geç 02.04.2012 tarihine kadar fesih açıklamasının karşı tarafın hakimiyet alanına ulaştırılması şarttır²⁵⁸.



3. Sözleşme İle Türk Borçlar Kanunu'nda Öngörülen Fesih Dönem Ve Fesih Bildirim Sürelerinin Değiştirilmesi

Daha önce belirtildiği gibi Türk Borçlar Kanunu m.329 ve m.330'da kira konusu eşyanın niteliğini göre farklı yasal fesih dönem ve bildirim süreleri belirlenmiştir. Bununla birlikte TBK m.328/I'de "... taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir." denmektedir.

²⁵⁷ Hükmün uygulanma şartlarına madde gerekçesinden de ulaşılabilmektedir. Gerekçeye göre: "...Maddenin ikinci fıkrası 818 sayılı Borçlar Kanununun 262.maddesinde yer verilmeyen, yeni bir hükümdür. Fıkranın uygulanması için, kiraya verenin söz konusu taşınırı mesleki faaliyeti gereği kiraya vermesi ve kiracının da söz konusu taşınırı özel kullanımı için kiralaması şarttır. Bu tür bir taşınırın kiracısı, sözleşmeyi, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önce yapacağı bir fesih bildirim ile sona erdirebilecektir. Kiracının bu madde uyarınca sözleşmeyi feshetmesi halinde, kiraya veren ondan tazminat isteyemeyecektir. Maddenin düzenlenmesinde kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 266f ve 266k maddesi göz önünde tutulmuştur."; GÜMÜŞ, (Kira), s. 260; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 315.

²⁵⁸ Fesih dönem ve bildirim sürelerinin birlikte okunmasına ilişkin benzer örnekler için ayrıca bkz. TANDOĞAN s. 207.

Bu düzenleme karşısında, TBK m.329-330 hükümleri aslında tamamlayıcı, yedek hukuk kuralları niteliğinde olmaktadır. Zira TBK m.328/I uyarınca taraflar aralarında yapacakları bir anlaşma ile bu süreleri kiraya veren veya kiracı için farklı olarak belirleyebilirler²⁵⁹.

Şu halde olağan fesih bildirim yoluyla belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde, uyulması gereken dönem ve sürelerin tespiti için, her şeyden önce tarafların sözleşme ile bir düzen belirleyip belirlemediklerine bakılmalıdır. Eğer taraflar fesih dönem ve bildirim sürelerini kendi aralarında kararlaştırmış iseler, öncelikli olarak aralarındaki anlaşmaya uyulacaktır²⁶⁰.

Yok eğer, taraflarca belirlenmiş bir düzen söz konusu değilse izlenecek yol, belirsiz süreli kira sözleşmesinin konusuna göre farklılaşacaktır. Çünkü kira konusu bir taşınmaz ya da taşınır yapı ise, ikinci sırada yerel örf ve adette fesih sürelerine ilişkin yerleşmiş bir düzen olup olmadığına bakılacaktır. Yerel adette herhangi yerleşmiş bir süre veya dönem bulunmuyorsa, kira sözleşmesi TBK m.329'da yer verilen yasal fesih dönem ve bildirim sürelerine göre feshedilecektir. Buna karşın eğer belirsiz süreli kira sözleşmesinin konusu bir taşınır ise ikinci sırada yerel adete bakılmasına gerek yoktur. İkinci sırada doğrudan TBK m.330'da öngörülen fesih bildirim düzeni uygulanma alanı bulacaktır. Şu halde, TBK m.329 ve m.330'da süre bakımından öngörülen fesih düzenleri aslında tamamlayıcı düzenlerdir ve ancak ikinci ya da üçüncü aşamada devreye girebilmektedirler²⁶¹.

Bununla birlikte TBK m.328'in ifadesi gereğince taraflar, TBK m.329 ve m.330'da öngörülen yasal fesih dönem ve fesih bildirim süreleri üzerinde tasarruf etmede tam bir serbestiye sahip değildirler. Çünkü hükümde “...*daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça.*” ifadesine yer vermiştir.

²⁵⁹ TANDOĞAN, s. 207; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 593; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 609; SELİÇİ, s. 133; GÜMÜŞ, (Kira), s. 256; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 316; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 22.

²⁶⁰ YÜREKLİ, s. 170.

²⁶¹ FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 608; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 593; SELİÇİ, s. 133; ARPACI, s. 141 vd.

Buna göre hüküm “*başka bir fesih dönemi*”nden bahsettiği için, TBK m.329 ve 330’da öngörülen fesih dönemlerinin “*tamamlayıcı yedek hukuk kuralı*” niteliğinde olduğu söylenmelidir. Dolayısıyla taraflar aralarındaki anlaşmada yasadaki fesih döneminden daha uzun veya daha kısa bir fesih dönemi kararlaştırabilecekleri gibi, fesih dönemini tamamen de ortadan kaldıracabileceklerdir²⁶².

Buna karşın Türk Borçlar Kanunu, Borçlar Kanunu’nun aksine, hukuksal nitelik bakımından fesih bildirim süresini, fesih dönemi ile aynı tutmamıştır. Borçlar Kanunu döneminde gerek fesih dönemi gerekse fesih bildirim süresi taraflarca istedikleri uzunlukta belirlenebilmekte idi²⁶³. Bunun aksine TBK m.328’de fesih bildirim süresi konusunda, fesih döneminde olduğu gibi “*başka bir fesih bildirim süresi*” ifadesine yer verilmemiş, tarafların “*daha uzun bir fesih bildirim süresi*” kararlaştırabilecekleri belirtilmiştir. Bu ifade karşısında yasada öngörülen fesih bildirim süresi “*asgari emredici süre*” niteliğinde olmaktadır. Yani farklı bir fesih bildirim süresi belirlenecek ise, yasadaki süre alt sınırı olacaktır. Bundan ötürü taraflar aralarındaki anlaşmada daha uzun bir fesih bildirim süresi kararlaştırabilirler. Ancak taraflar aralarında daha kısa bir fesih bildirim süresini ya da hiç fesih bildirim olmaksızın kira sözleşmesinin fesih hakkının kullanılmasıyla derhal sona ereceğini kararlaştıramazlar²⁶⁴.

Bu bağlamda TBK m.329 üzerinden örneklerle gidilirse; taraflar aralarındaki anlaşmada örneğin,

- fesih dönemi olmaksızın üç aylık fesih bildirim süresi (*fesih döneminin ortadan kaldırılıp, fesih bildirim süresinin sabit tutulması*²⁶⁵);

²⁶² FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 608; SELİÇİ, s. 152; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 256; ARPACI, s. 141.

²⁶³ Bundan ötürü BK döneminde tarafların yaptıkları anlaşma ile fesih dönemini tamamen kaldırıp sadece iki aylık bir fesih bildirim süresi kabul etmeleri uygun bulunuyordu, FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 608.

²⁶⁴ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 256 -257; Dolayısıyla “...Taraflar arasındaki sözleşme 1.5.1996 başlangıç tarihli ve iki yıl sürelidir. Kiralanan ... evin arka bahçesi olup, oto yıkama işi yapılmak üzere kiraya verilmiştir. Sözleşmenin hususi şartlar 7.maddesinde ‘öndeki evin yıkımı ve yeniden inşası halinde kiracı bahçeyi ihbar tarihinden itibaren bir ay içinde tahliye edeceği’” hükmü yer almaktadır... tarafların kendi iradeleri ile Borçlar Kanununun 262.maddesindeki süreleri değiştirebilecekleri ... 7.maddenin geçerli olduğu tartışmasızdır...”, Yarg. 6. HD. 4.10.1999, 1999/7319-7388, ERDOĞAN, H., s. 621, şeklindeki Yargıtay’ın Borçlar Kanunu döneminde vermiş olduğu kararları, Türk Borçlar Kanunu döneminde örnek oluşturamayacaklardır. Çünkü artık fesih bildirim konusunda taraflarca fesih bildirim süresi olarak üç ay altında bir sürenin kararlaştırılması TBK m.328/I uyarınca engellenmiştir.

²⁶⁵ FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 608; ARPACI, s. 141.

- fesih dönemi olmaksızın beş aylık fesih bildirim süresi (*fesih döneminin ortadan kaldırılıp, fesih bildirim süresinin artırılması*);

- beş aylık fesih dönemi ile üç aylık fesih bildirim süresi (*fesih döneminin azaltılıp, fesih bildirim süresinin sabit tutulması*) veya

- sekiz aylık fesih dönemi ile beş aylık fesih bildirim süresi (*gerek fesih döneminin gerekse fesih bildirim süresinin artırılması*) kararlaştırabilirler. Bu halde belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona ermesinde artık yasal süreler değil, kararlaştırılan fesih bildirim süresi uygulanacaktır.

Buna karşın taraflar aralarındaki anlaşmada,

- fesih dönemi ve fesih bildirim süresi olmaksızın fesih hakkının kullanımı ile derhal sona erme;

- yedi aylık fesih dönemi ile iki aylık fesih bildirim süresi (*fesih döneminin artırılıp, fesih bildirim süresinin azaltılması*) veya

- üç aylık fesih dönemi ile iki aylık fesih bildirim süresi (*fesih döneminin azaltılıp, fesih bildirim süresinin azaltılması*) kararlaştıramazlar.

Oldu ki kararlaştırılması durumunda ise, anlaşma içerisindeki bu hüküm hukuka aykırılıktan dolayı kesin hükümsüz olacaktır (TBK m.27). Ardından geçersizliğin sözleşmenin tamamına yayılıp yayılamayacağına bakılacaktır. Eğer geçersizlik sözleşmenin tamamına yayılmıyorsa, TBK m.27/II uyarınca, fesih bildirim geçerli olacaktır. Ancak bu halde süre düzeltilecek ve yasal fesih bildirim süresi kira ilişkisine uygulanacaktır²⁶⁶. Bu hal *değiştirilmiş kısmî butlan* olarak isimlendirilmektedir²⁶⁷.

Son olarak fesih bildirim sürelerinin kiraya veren ve kiracı bakımından farklı olarak artırılıp artırılamayacağına değinilebilir. Kanunda bu konuda bir düzenleme getirilmemiştir. Ancak hizmet sözleşmesine ilişkin TBK m.432/V hükmü burada

²⁶⁶ TANDOĞAN, s. 202; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 193; SELİÇİ, s. 152; YÜREKLİ, s. 170; BAŞPINAR, s. 29-30.

²⁶⁷ Değiştirilmiş kısmî butlan, sözleşmenin sakat olan kısmının yerine ikame bir kural geçirilerek geçerli sayılmasıdır. Konuya ilişkin detaylı açıklama için bkz. BAŞPINAR, s. 152 vd., KIRKBEŞOĞLU, s. 209 vd.

kıyasen uygulanabilir. Maddede; “*fesih bildirim sürelerinin her iki taraf için de aynı olması zorunludur; sözleşmede farklı süreler öngörülmüşse, her iki tarafa da en uzun olan fesih bildirim süresi uygulanır.*”denmektedir.

4. Sözleşmede Veya Türk Borçlar Kanunu’nda Belirtilen Fesih Dönemi Ya Da Fesih Bildirim Sürelerine Uyulmamasının Yaptırımı (*Gecikmiş Fesih Bildirimi*)

Olağan fesih bildirim yolu ile belirsiz süreli bir kira sözleşmesine son verilebilmesi için yapılan fesih bildiriminin “*geçerli bir fesih bildirim*” olması gerekmektedir. Geçerli bir fesih bildiriminde bulunmuş olmanın şartı ise ya kanundaki sınırlamalara uygun şekilde sözleşme ile belirlenen fesih dönem ve fesih bildirim sürelerine ya da taraflar arasında bir anlaşma yok ise, kira sözleşmesinin konusuna göre belirlenen yasal fesih dönem ve fesih bildirim sürelerine uyarak fesih açıklamasında bulunmaktır. Buna “*süresinde yapılmış geçerli fesih bildirim*” denmektedir²⁶⁸.

Bu bağlamda fesih açıklamasının zamanında yapılmış sayılması için, fesih bildiriminin gönderildiği ana değil, bildirim muhatabın hakimiyet alanına “*ulaştığı an*” esas alınacaktır. Diğer bir anlatımla, içinde bulunulan fesih döneminin sonunda sözleşmeye son verilmek isteniyorsa, fesih açıklamasının fesih bildirim süresinden önce karşı tarafa ulaşmış olması gereklidir. Bu şekilde süresinde ulaşmamış fesih açıklaması ise “*gecikmiş fesih bildirim*” olarak isimlendirilecektir.

Şu halde fesih bildirim süresinden önce fesih açıklamasında bulunulmuş, ancak bu açıklama fesih bildirim süresi içinde, yani fesih döneminin ikinci evresinde karşı tarafa ulaşmışsa, bu fesih bildirim, içinde bulunulan fesih dönemi için geçersiz bir fesih açıklaması olacaktır. Aksi halde, yani ulaşma anı yerine, fesih açıklamasının yapıldığı zaman esas alınsaydı, fesih bildiriminin fesih döneminin ikinci evresinde karşı tarafa vardığı durumlarda, karşı taraf fesih bildirim süresinden tam yararlanamayacaktı. Oysa, fesih bildirim süresine uyulması kuralı, karşı tarafın yararını korumak için konulmuştur. Bu nedenle fesih bildirim süresinin hesabında, fesih açıklamasının karşı tarafın hakimiyet alanına ulaştığı an esas alınmalıdır. O halde, süresinde yapılmamış yani

²⁶⁸ ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 22.

gecikmiş bir fesih bildirimini, hukuken geçersiz sayılmalı ve içinde bulunulan fesih dönemi sonunda sözleşmeyi sona erdirmemelidir²⁶⁹.

Bununla birlikte süre aşımı eğer karşı tarafça kabul edilmiş ise fesih bildirimini geçersiz olması sorunu ile karşılaşmaz. Bu durumda kira sözleşmesi içinde bulunulan fesih dönemi sonunda sona erer. Söz konusu kabul açıkça ya da örtülü olarak yapılabilecektir. Ancak karşı tarafın her türlü susmasını örtülü kabul olarak yorumlamak da doğru olmayabilir. Bundan ötürü örneğin eğer kiracının fesih bildirimini postadaki gecikmeden dolayı kiraya verene geç ulaşmışsa, kiraya verenin bu gecikmeden haberdar olmadan susması doğrudan bir kabul olarak yorumlanmamalıdır. Buna karşın eğer kiraya veren gecikmeden haberdar ise, bu durumda susma davranışı onun gecikmiş fesih bildirimini kabul ettiği şeklinde yorumlanabilir²⁷⁰.

Bu noktada akla şu soru gelmektedir: Gecikmiş fesih bildiriminde bulunulmuşsa ve süre aşımı karşı tarafça kabul edilmemişse, acaba söz konusu gecikmiş fesih bildirimini gelecek fesih dönemi için geçerli kabul edilebilir mi? Borçlar Kanunu döneminde düzenlenmeyen bu soruna, Türk Borçlar Kanunu'nda m.328/II'de açıkça yer verilmiştir²⁷¹. Buna göre, her ne kadar süresi geçtikten sonra yapılmış bir fesih bildirimini,

²⁶⁹ **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 594; **FEYZİOĞLU**, (*Akden Muhtelif Nevileri*), s. 605; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 256; **ARPACI**, s. 143; Yarg. 6. HD. 11.10.2001, 2001/7537-7847, **ERDOĞAN, H.**, s. 630; Yarg. 6. HD. 6.3.2007, 2007/781-2304, **ERDOĞAN, H.**, s. 644; Yarg. 6. HD. 17.3.2009, E. 2008/13803, K. 2009/ 2153, **ERDOĞAN, H.**, s. 653; Yarg. 6. HD. 3.2.2009, E. 2008/ 12950, K. 2009/ 776, **ERDOĞAN, H.**, s. 651.

²⁷⁰ **TANDOĞAN**, s. 206.

²⁷¹ Borçlar Kanununu döneminde Kanunda konuya ilişkin açık bir hüküm olmadığından bir yorum sorunu ortaya çıkmaktaydı. Doktrinde fesih bildirim süresinin geçirildiği duruma yönelik olarak, bildirimde bulunan tarafın kira sözleşmesini sonraki dönem için sona erdirmek istediğini muhatapın anlayabilecek durumda olup olmamasına göre farklı çözüm benimsenmekteydi. Buna göre de, muhatap gelecek döneme yönelik sona erme isteğini anlayabilecek durumda ise gecikmiş fesih bildirimini sonraki dönem için de geçerli kabul edilebilirdi, **ARAL**, s. 272; Aynı görüşte **TANDOĞAN**, s. 206; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 594; **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 258 "...Süresiz akitlerde altı aylık dönemler için üç ay önce davalıya feshi ihbarın tebliğ ettirilmesi o dönemin sonunda da dava açılması gerekir. Altı aylık dönemin birinde tebliğ ettirilen ihtar, ancak o dönemin sonunda dava açma hakkı verir, daha sonraki dönem için sonuç doğurmaz...olayımızca...1.5.1995-1.11.1995 tarihli olan davadan önceki son altı aylık devre 1.5.1995-1.11.1995 tarihlerini kapsamaktadır. Bu nedenle, bu devre bitiminden önceki 3 ay içinde feshi ihbarda bulunulmuş olması gerekir. Daha önceki altı aylık devre içine düşen 14.3.1995 tebliğ tarihli ihtar bu davada nazara alınmaz. Belirtilen altı aylık devre içinde başka feshi ihbar bulunduğu iddia olunmadığına göre davanın süre yönünden reddine karar verilmesi gerekirken, dava şartlarına ilişkin bu yön üzerinde durulmadan yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur...". Yarg. 6. HD. 15.4.1997, E.3514, K. 3652, **ERDOĞAN, H.**, s. 618; Görüldüğü üzere Yargıtay doktrindeki konuya ilişkin yorum sorununa hiç değinmeksizin önceki fesih döneminde gönderilen bildirimini sonraki fesih dönemi için dikkate alınmayacağını, gecikmiş fesih bildirimini söz konusu ise sonraki fesih döneminde fesih bildirim süresinden önce tekrardan bir fesih açıklamasında bulunulması gerektiğini belirtmiştir; Yargıtay'ın aynı doğrultudaki kararları için bkz. Yarg. 6. HD. 28.3.2002, 2031/2228, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013); Yarg. 6.

içinde bulunulan fesih dönemi için geçersiz olacağına da, bu sürelerden birine uyulmamış olması fesih bildirimini tümüyle geçersiz kılmayacaktır. Fesih açıklaması, fesih bildirim süresine kadar olan azami süre geçtikten sonra, yani fesih döneminin ikinci evresinde yapılmış ise, yapılan bildirim içinde bulunulan fesih dönemi için geçersiz olacaktır. Ancak bu bildirim TBK m.328/II uyarınca bir sonraki fesih dönemi için geçerli kabul edilebilir²⁷². O halde, bu kural ile gecikmiş fesih bildirimini tamamen geçersiz kabul edilmemektedir. Bildirim bir sonraki fesih döneminin sonunda kira ilişkisine son verebilmektedir²⁷³.

Bu bilgileri bir örnek üzerinde toparlamak gerekirse; örnek olaydaki hukuki ilişki 02.02.2012 tarihinde kurulmuş bir taşınmaza ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmesi olsun. Kira ilişkisine son vermek isteyen tarafın içinde bulunduğu tarih ise 02.04.2012 tarihidir. Öncelikle sözleşmeye son vermek isteyen tarafın 02.04.2012 tarihinde yapacağı bir fesih bildirimini ile kira sözleşmesine derhal son verebilmesi mümkün değildir. İkinci olarak taraflar arasında fesih dönem ve fesih bildirim sürelerine ilişkin herhangi bir anlaşma olup olmadığına bakılır. Bu somut olayda böyle bir anlaşma olmadığı kabul edilirse, sona erme rejimine TBK m.329'daki esaslar uygulanacaktır. Bundan dolayı ilkin altışar aylık fesih dönemleri hesaplanır. Bu durumda fesih dönemleri 02.08.2012, 02.02.2013, 02.08.2013, 02.02.2014 ... şeklinde ortaya çıkar. Dolayısıyla söz konusu kira ilişkisine son vermek isteyen taraf en erken, içinde bulunulan fesih döneminin sonunda kira ilişkisine son verebilecektir. Ancak bunun için o fesih dönemine ilişkin bildirim süresinin de aşılmamış olması gerekmektedir. Olayda içinde bulunulan evre ilk fesih dönemidir. Yani kira sözleşmesine en erken 02.08.2012 tarihinde son verilebilecektir. Ama bunun için de fesih açıklamasının 02.05.2012 tarihine kadar karşı tarafın hakimiyet alanına ulaşmış olması gerekmektedir. Şu halde 02.04.2012 tarihinde, kira sözleşmesine son verme isteği ile harekete geçen tarafın, en geç bir ay içinde, yani 02.05.2012 tarihine kadar fesih açıklamasını karşı tarafa

HD. 6.3.2007, 2007/781-2304, **ERDOĞAN, H.**, s. 643-644; Yarg. 6. HD., 3.2.2009, E. 2008/12950, K. 2009//779; Yarg. 6. HD., 17.3.2009, E. 2008/13803, K. 2009/2153 **ERDOĞAN, H.**, s. 650-651-652-653.

²⁷² Görülüyor ki, Türk Borçlar Kanunu gecikmiş fesih bildirimini gelecek fesih dönemi için geçerli olup olmayacağı sorunu hakkında Borçlar Kanunu döneminde doktrinde yer verilen görüşleri (**TANDOĞAN**, s. 206, **TUNÇOMAÇ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 594, **ARAL**, s. 272, **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 258,) esas alarak çözüme gitmiştir Şu halde yukarıda belirtilen Borçlar Kanunu dönemindeki Yargıtay uygulaması, Türk Borçlar Kanunu döneminde devam edemeyecektir.

²⁷³ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 256.

ulaştırması şarttır²⁷⁴. Bu şekilde en geç 02.05.2012 tarihine kadar yapılmış ve ulaştırılmış bir fesih açıklaması ile, 02.08.2012 tarihinde kira sözleşmesi sona erecektir. Buna karşın eğer söz konusu fesih açıklaması yöneldiği tarafa 02.05.2012 tarihinde değil de, mesela bir gün sonra yani 03.05.2012 tarihinde ulaşacak olursa, artık taşınmazın boşaltılması 02.08.2012 tarihinde değil, ancak ikinci fesih dönemi bitiminde, yani 02.02.2013 tarihinde olabilecektir.

Bununla birlikte, TBK m.328/II hükmü yorumlayıcı yedek hukuk kuralı niteliğindedir. Dolayısıyla taraflar, kira sözleşmesi kurulduğu sırada ya da gecikmiş fesih bildirimini yaptıktan sonra anlaşmış ve gecikmiş fesih bildiriminin bir sonraki fesih dönemi için geçerli olmayacağını kararlaştırılmış iseler artık TBK m.328/II hükmü uygulanma alanı bulamayacaktır²⁷⁵.

F. OLAĞAN FESİH HAKKININ HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI YASAĞI İLE SINIRLANDIRILMASI

Her ne kadar Türk Borçlar Kanunu, devam eden bir belirsiz süreli kira ilişkisinin olağan fesih bildirimini ile sona erdirilebilmesine olanak tanısa da, her hak gibi buradaki sona erme hakkına ilişkin sınırı da Türk Medeni Kanunu'nun 2.maddesinde yer alan dürüstlük kuralı oluşturmaktadır. Şu halde yine aynı hüküm uyarınca hukuk belirsiz süreli kira sözleşmelerinin olağan fesih bildirimini ile sona erdirilmesini, hakkın kötüye kullanılması niteliğinde ise korumayacaktır²⁷⁶.

Bununla birlikte olağan fesih bildiriminde bulunma hakkının hangi durumda kötüye kullanıldığını belirlemek kolay değildir. Çünkü olağan fesih bildirimini niteliği gereğince sebebe dayanma zorunluluğunu içermemektedir. Bu nedenle somut bir olayda olağan fesih hakkının kullanımının hakkın kötüye kullanılması olduğunu belirleyebilmek için farklı ölçütler kullanılabilir:

²⁷⁴ TANDOĞAN, s. 205; GÜMÜŞ, (Kira), s. 258; ARAL/ AYRANCI, s. 273.

²⁷⁵ GÜMÜŞ, (Kira) s. 258-259.

²⁷⁶ OĞUZMAN, (İş Akdinin Feshi), s. 208; SELİÇİ, s. 148; ALTINOK ORMANCI, s. 93; AKYOL, (Dürüstlük Kuralı), s. 23 vd; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 249; HATEMİ, (Medeni Hukuka Giriş), s. 192; ERMAN, s. 108.

İlk ölçüt olağan fesih bildirimının sırf karşı tarafa zarar vermek kastı ile yapıldığı durumları hakkın kötüye kullanılması olarak kabul eder²⁷⁷. Örnek olarak, tarafların arasındaki anlaşmada sanki kiracının orada uzun yıllar oturacağına yönelik talepler ortaya konmuş ve bu doğrultuda kira konusu eşyaya ciddi yatırımlar yapılmışsa ve bu yatırımların yapılmasından hemen sonra yatırımda bulunan tarafa bir olağan fesih bildirimini gönderilerek kira sözleşmesine son verilmek istenmişse artık bu davranış hakkın kötüye kullanılması şeklinde yorumlanabilir²⁷⁸. Ancak, zarar verme kastı içsel bir olay niteliğinde olacağından bu kastın varlığının ispatında güçlükler yaşanabilecektir.

İkinci ölçüt, Fransız Hukukunda ileri sürülen ve hakkın kötüye kullanılmasını kusur kavramı ile birlikte okuyan ölçüttür. Buna göre sözleşmenin tarafı, doğabilecek sonuçları dikkate almadan, kaçınması gereken bir ihmal ile olağan fesih hakkını kullanmışsa bu davranışından sorumlu olmalıdır. Ancak bu ölçüt de yeterli görülmebilir. Zira kusur kavramı belirsizdir ve derecesinin belirlenmesi zordur²⁷⁹.

Üçüncü ölçüte göre, taraf, kira ilişkisini sona erdirmeye haklı bir menfaati olmamasına rağmen fesih bildiriminde bulunuyorsa, bu davranış hakkın kötüye kullanılması sayılabilir. Buna benzer diğer bir ölçüt olarak kira ilişkisinde tarafların haklı menfaatleri karşılaştırılmaktadır. Diğer bir anlatımla, kira ilişkisini sona erdiren tarafın, ilişkiyi sona erdirmedeki haklı menfaati ile, karşı tarafın ilişkiyi sürdürmedeki haklı menfaati karşılaştırılarak bir yorum yapılmaktadır. Bu durumda çıkarlar arasında büyük çelişki varsa hakkın kötüye kullanıldığı sonucuna varılmaktadır. Ancak bu ölçütlerin dayanağı da yine içsel olaylardır. Bu nedenle menfaatlerin belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşılabilir²⁸⁰.

²⁷⁷ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 208, dn. 180; SELİÇİ, s. 112.

²⁷⁸ SELİÇİ, s. 112; ALTINOK ORMANCI, s. 93.

²⁷⁹ GUYENOT: *La rupture abusive des contrats à durée indéterminée, La tendance à la stabilité du rapport contractuel*, Paris, 1960, s. 262 vd aktaran SELİÇİ, s. 148.

²⁸⁰ SELİÇİ s. 149; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 208, dn. 183.

Son ölçüt ise olağan fesih hakkının amacından saptırıldığı ölçütüdür. Buna göre, fesih hakkının fonksiyonu ve amacını saptırır şekilde ileri sürülen her türlü fesih bildirim hakkın kötüye kullanılması olacaktır²⁸¹.

Bu ölçütler ışığında bir olayda olağan fesih hakkının kötüye kullanılması söz konusu ise hukuki yaptırımı olarak, bu fesih hakkının kullanımı hukuken korunmayacaktır²⁸². Diğer bir anlatımla, fesih geçersiz kabul edilecek ve kira ilişkisi sona ermeyecektir²⁸³.

G. OLAĞAN FESHİN KIRA İLİŞKİSİNE ETKİSİ VE HUKUKİ SONUÇLARI

Kanunda öngörülen fesih dönem ve fesih bildirim sürelerine uygun olarak yapılmış bir olağan fesih bildiriminin kira ilişkisine etkileri şu şekilde belirlenebilir:

1. Bir kere olağan fesih bildirim muhatabın hakimiyet alanına ulaştığı an kira sözleşmesini sona erdirmez. Bildirimin ulaşması, fesih bildirim süresinin işlemesine imkan verir. Dolayısıyla sona erme bakımından ulaşma tarihinin ispatı önemlidir. Bildirimin ulaşmasının ardından ise, taraflar kira ilişkisinin sona erebilmesi için, yasal fesih bildirim süresinin ve fesh döneminin dolmasını bekleyeceklerdir. Bu süreçte tarafların arasındaki kira sözleşmesi devam edecek ve taraflar bu zaman aralığında da kira sözleşmesinden doğan borçlarını ifa etmekle yükümlü olacaklardır²⁸⁴.

2. Fesih döneminin sonuna gelindiğinde, kira ilişkisi başka bir işleme gerek kalmaksızın ileriye etkili olarak sona erecektir²⁸⁵. Buna göre fesih bildirim süresinin dolması ile artık taraflar ne tek taraflı ne de anlaşma yoluyla kira ilişkisini kurtaramazlar. Buna rağmen taraflarca kira ilişkisine devam edilmesi durumunda ise, bu durum eski kira sözleşmesinin devam olarak değil yeni bir kira sözleşmesinin kurulması olarak yorumlanacaktır²⁸⁶.

²⁸¹ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 209; SELİÇİ, s. 149.

²⁸² AKYOL, (*Dürüstlük Kuralı*), s. 107 vd, s. 120 vd.; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 266; HATEMİ, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 193; AKYOL, (*Dürüstlük Kuralı*), s. 24.

²⁸³ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 281; SELİÇİ, s. 149-150.

²⁸⁴ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 173-174, s. 179, s. 196.

²⁸⁵ SELİÇİ, s. 118; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 173, s. 196; OĞUZMAN/ÖZ, s. 508, dn. 490, s. 557.

²⁸⁶ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 196.

Bununla birlikte fesih bildirimının kira ilişkisini ileriye etkili olarak sona erdirmesinin hukuki sonucu olarak kira sözleşmesinden doğan borç ilişkisinin tamamı ortadan kalkmaz. Bunun anlamı feshin, fesih bildirim süresinin dolmasına kadar sürmüş kira ilişkisinin geçerliliğini etkilemeyeceğidir. Diğer bir anlatımla, kira ilişkisinden doğan ve bu kapsamda fesih bildirim süresinin sonuna kadar yerine getirilmiş olan edimlere dokunulmayacak, bu edimlerin geri verilmesi gündeme gelmeyecektir. Fesih bildiriminin hukuki etkisinden anlaşılması gereken, bundan böyle kira sözleşmesinden doğan sürekli edim borçlarının artık doğmayacak olmasıdır. Yani fesih döneminin dolması ile birlikte artık kiraya veren kira konusu eşyayı kullanılmak üzere kiracıya bırakmak ve kira konusu eşyayı kullanıma elverişli halde bulundurmamak borcu altında olmayacak, aynı şekilde kiracının da bundan sonrası için kira bedeli ödeme borcu sona erecektir²⁸⁷.

Ancak fesih bildirim süresinin tamamlanmasıyla kira ilişkisinden doğan sürekli edim borçlarının geleceğe yönelik olarak ortadan kalkması, sona ermeden önceki kira sözleşmesi sırasında hiç ya da gereği gibi yerine getirilmemiş edimlerden doğmuş borçları ortadan kaldırmaz²⁸⁸. Şu halde örneğin fesih döneminin sona ermesine kadar ki süreçte ödenmemiş kira bedeli borcu varsa, bu borç fesih ile kira ilişkisinin ileriye etkili olarak sona ermesinden sonra da varlığını koruyacaktır. Ya da, kira sözleşmesinin ifa edildiği süreçte kira sözleşmesine aykırı bir davranıştan ötürü bir tazminat borcu doğmuş ise, bu tazminat borcu kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra da yine devam edecektir. Görüldüğü üzere, kira sözleşmesinin feshi ile, kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sürekli borç doğuran bir ilişki olmaktan çıkmaktadır. Ancak bu ilişkidir kaynaklı ani edimli borçları sona ermemektedir²⁸⁹.

3. Kira ilişkisinin olağan fesih bildirimini ile sona ermesinden sonra, tarafların geri verme borcu doğacaktır. Bu borç kapsamında kiracı, kira süresi için kendisine bırakılan eşya ve değerlerin tamamının aynen alındığı gibi, TBK m.334 vd. hükümlerinde yer verilen esaslara göre geri verecektir. Geri verme borcunun zamanında yerine

²⁸⁷ SELİÇİ, s. 119; OĞUZMAN/ÖZ, s. 558.

²⁸⁸ OĞUZMAN/ÖZ, s. 558.

²⁸⁹ SELİÇİ, s. 119.

getirilmemesi halinde ise TBK m.117 vd. hükümleri uyarınca geri verme borçlusunun temerrüde düşürülmesi yolu işletilebilecektir²⁹⁰.

H. OLAĞAN FESİHTE GERİ ALMA

Geçerli bir fesih bildirimini ile kira ilişkisinin sona ermesinden sonra, beyan sahibinin tek taraflı irade beyanı ile fesih bildirimini hukuki sonuçlarını geri alması mümkün değildir. Bu bağlamda kural olarak “*olağan fesih beyanını geri alma beyanı*” geçerli değildir²⁹¹.

Bu şekilde geri alma beyanının geçerli olmamasının temel nedeni olağan fesih bildirimini yenilik doğuran bir işlem olmasıdır. Zira Kural olarak yenilik doğuran bir hak, kullanılıp muhatabına vardıktan sonra etkilerini ortadan kaldıracak şekilde geri alınmaz²⁹². Kaldı ki, fesih hakkının kullanılmasına hakim olan ilkelerden açıklık ve belirlilik ilkeleri uyarınca fesih beyanının karşı taraf bakımından herhangi bir güvensizlik durumu yaratmaması gerekir²⁹³.

Bu bağlamda bir defa, içerisinde tek taraflı geri alma hakkını saklı tutan fesih bildirimini geçersiz olacaktır²⁹⁴. Aynı şekilde bir fesih bildirimini hukuki sonuçlarını doğurduktan sonra geri alınması da kesinlikle mümkün olmayacaktır. Artık bundan sonra tarafların anlaşarak kira ilişkisini devam ettirmeleri sözleşmeler hukuku kapsamında bir geri alma değil, aynı şartlarla ve içerikle kurulmuş yeni bir kira sözleşmesi olarak kabul edilecektir. Çünkü fesih döneminin sonunda kira sözleşmesinden doğan sürekli edim niteliğindeki borç ilişkisi tamamen sona ermektedir²⁹⁵.

Ancak fesih bildirimini hukuki sonuçlarını doğurmasından önce –yani fesih süreleri bitmeden- beyan sahibi geri alma beyanında bulunursa durum değişebilir. Bu konu iki ihtimalde ele alınmalıdır. Öncelikle, eğer fesih bildiriminde bulunulduğu sırada

²⁹⁰ SELİÇİ, s. 120 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, s. 558, dn. 707.

²⁹¹ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 196; SELİÇİ, s. 128.

²⁹² OĞUZMAN/ BARLAS, s. 160; ALTINOK ORMANCI, s. 182; BUZ, s. 256 vd.; YÜREKLİ, S. 165.

²⁹³ SELİÇİ, s. 128; ALTINOK ORMANCI, s. 174.

²⁹⁴ SELİÇİ, s. 131; YÜREKLİ, S. 165-166.

²⁹⁵ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 196; SELİÇİ, s. 129-130; ALTINOK ORMANCI, s. 182; BUZ, s. 256 vd., s. 470.

tarafklar hazır değil ise, yani hazırlar arası olmayan bir fesih bildirimini söz konusu ise geri alma beyanının geçerli olması için, ya geri alma beyanı, karşı tarafa, fesih beyanından daha önce veya en geç fesih beyanı ile birlikte ulaşmalıdır; ya da geri alma beyanı fesih beyanından sonra ulaşsa bile, muhatap geri alma beyanını daha önceden öğrenmelidir (TBK m10/I). Bu halde artık muhatapın onayı olsun olmasın, geri alma beyanı geçerli olacaktır.

Buna karşın eğer geri alma beyanı, fesih beyanından önce karşı tarafın hakimiyet alanına ulaştırılmadıysa, geri alma beyanının geçerli olması ancak feshin muhatapının da onay vermesi ile mümkün olabilir. Bu şekilde muhatapın da onayıyla fesih dönemi içerisinde karşılıklı anlaşma ile fesih beyanı geri alınmışsa, taraflarca mevcut kira ilişkisine devam edilecektir. Yoksa yeni bir kira sözleşmesi söz konusu olmayacaktır. Zira bu süre içerisinde henüz kira ilişkisi sona ermemiştir.²⁹⁶

İ. OLAĞAN FESHİN İKALE ANLAŞMASINA ÇEVİRİLMESİ

Yukarıda geçerli bir olağan fesih bildiriminden söz edilebilmesi için aranacak şartlara değinildi. Şimdi ise bu şartları haiz olmadığı için geçersiz olan bir olağan fesih bildiriminin “*çevirme (tahvil)*” yolu ile ikale anlaşmasına yönelik bir “*öneri*” olarak kabul edilip edilemeyeceği üzerinde durulacaktır.

Bu bağlamda “*çevirme*”, geçerlilik şartlarından birinin eksik olması sebebiyle geçersiz olan bir hukuki işlemin, bu hali ile başka bir hukuki işlemin geçerlilik şartlarını sağladığı ve tarafların, yaptıkları hukuki işlemin geçersiz olduğunu bilselerdi diğer geçerli olan hukuki işlemi yapacaklarının söylenebildiği durumda, geçersiz hukuki işlemin geçerlilik şartları tamam olan hukuki işleme dönüştürülerek, bu şekilde hüküm ve sonuç doğurmasıdır²⁹⁷.

Söz konusu tanımdan çıkarılan unsurlar ile olağan fesih bildiriminin ikale anlaşması için öneriye çevrilmesi sorunu incelendiğinde şu tespitler yapılabilir: Öneri, bir sözleşmeyi meydana getirme amacı ile bir kişinin teklifini içeren ve karşı tarafa

²⁹⁶ SELİÇİ, s. 130; ALTINOK ORMANCI, s. 183; BUZ, s. 470 vd.; YÜREKLİ, s. 166.

²⁹⁷ Bu konuda detaylı açıklamalar için bkz. KANETİ, Selim: Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi (Tahvili), İstanbul, 1972, s. 1 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, s. 187; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (Genel Hükümler), s. 609; HATEMİ, (Medeni Hukuka Giriş), s. 68.

yöneltilen irade beyanıdır²⁹⁸. Olağan fesih bildiriminde ise beyan sahibi karşı tarafın iradesi olsun olmasın kira ilişkisinin sona ermesini istemektedir. Şu halde görülüyor ki olağan fesih bildirimini aslında içerisinde kira ilişkisini sona erdirmeye yönelik bir önerinin geçerlilik şartlarını taşımaktadır. O halde geçersiz bir olağan fesih bildiriminin ikale anlaşmasına yönelik öneri olarak kabul edilmesi mümkündür²⁹⁹.

Bu noktada bir sözleşmenin meydana gelebilmesi için ise önerinin karşı tarafça kabul edilmesi gerekecektir³⁰⁰. Dolayısıyla yukarıda yaptığımız tespitin devamında, ikale anlaşmasına yönelik öneri kabul edilen geçersiz fesih bildirimine karşı muhatabın davranışlarının, ikale anlaşmasını kuran bir kabul olarak yorumlanıp yorumlanamayacağı incelenecektir. Ancak bu konuda dikkatli olunması gereklidir. Belirtelim ki, muhatabın yapılan beyanı kabullenen tutumu, ikale anlaşmasını kuracak içerikte bir kabul özelliği göstermez³⁰¹. Bu bağlamda, ikale anlaşmasına yönelik öneri sayılan geçersiz olağan fesih bildirimine karşı, bildirim muhatabının davranışlarının kabul olarak yorumlanıp ikale anlaşmasının kurulmuş olduğu sonucuna varılabilesinin belirli şartları vardır.

Buna göre ilkin, fesih bildirimini muhatabının söz konusu geçersiz fesih bildirimini, sona erdirmeye sözleşmesine ilişkin öneri olarak görmesi gerekmektedir. Bunun için de hem muhatabın bildirimini öğrenmiş olması, hem de bildirim geçersiz olduğunun anlaşılması gerekecektir. İkinci olarak muhatap tarafından sona ermeye ilişkin açıkça ileri sürülmüş bir kabul beyanı bulunmalı ya da muhatabın davranışından sona erdirmeye sonucunu istediği görünüşü uyanmalıdır³⁰². Bunun için de başvurulacak yol "güven teorisi"dir. Diğer bir anlatımla olayın şartları değerlendirildiğinde, dürüstlük kuralı uyarınca muhatabın davranışı karşı tarafa kira ilişkisinin sona ermesinin istendiği izlenimini veriyorsa, artık bu davranış ikale anlaşmasına yönelik öneri bakımından bir

²⁹⁸ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 179; EREN, s. 243-244; OĞUZMAN/ ÖZ, s. 53; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 28; KILIÇOĞLU, s. 55; NOMER, s. 25.

²⁹⁹ SELİÇİ, s. 109-110.

³⁰⁰ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 166, s. 179; EREN, s. 254; HATEMİ, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 28; KILIÇOĞLU, s. 66; NOMER, s. 25.

³⁰¹ KILIÇOĞLU, Mustafa/ ŞENOCAK, Kemal: "Geçersiz Feshin Başka Bir Hukuki İşleme Dönüşmesi (Konversion)", Yargıtay Dergisi, C. 33, S. 3, Temmuz 2007, s. 248-249.

³⁰² SELİÇİ, s. 110; KILIÇOĞLU/ ŞENOCAK, s. 245-256.

kabul niteliğini taşıyabilir³⁰³. Bu bağlamda örneğin geçersiz fesih bildirimini karşısındaki susma davranışı doğrudan kabul olarak anlamlandırılmayacak güven teorisi çerçevesinde yorumlanacaktır.

İşte ancak bu koşullar altında muhatapça verilen bir onay ikale anlaşmasına yönelik çerçevesinde bir kabul olarak sayılabilir ve kira sözleşmesine son verebilir. Şu halde örneğin fesih bildiriminin geçersiz olduğu bilinmeksizin muhatabın sona ermeye ilişkin kabul beyanı ya da kabul niteliğindeki davranışları teknik anlamda bir ikale anlaşmasının kurulmasını sağlayıcı işlev göremeyecektir. Çünkü bu durumda verilmiş olan bir kabulün arkasında, muhatabının hukuki ilişkiyi ortadan kaldırmaya yönelik ortak iradesi bulunmayacaktır. Buradaki karşı çıkmayışın nedeni, muhatabın fesih hakkı sahibinde var olduğuna inandığı hakkına uymaktır³⁰⁴.

III. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA İLİŞKİLERİNİN SONA ERME DÜZENİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULANMASI AÇISINDAN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ SÖZLEŞMELERİ

Türk Borçlar Kanunu'nun konut veya çatılı işyeri kiralarını düzenleyen dördüncü bölümünün ikinci ayırımında yer alan m.347/III'e göre "*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.*" Şu durumda taşınmazlara ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmelerinin olağan feshini düzenleyen TBK m.329 hükmünün, konut veya çatılı işyeri kiraları hakkında uygulanıp uygulanamayacağı tartışılabilir.

Borçlar Kanunu döneminde de konu doktrinde tartışılmıştır. Hakim görüşe göre, 6570 sayılı Kanun'a tabi belirsiz süreli kira sözleşmeleri, kiraya veren tarafından ancak kanunun 7.maddesinde yer alan sebeplere dayanılarak sona erdirilebilirdi. Dolayısıyla kiraya veren bakımından, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde olağan feshi düzenleyen BK m.264 hükmünün tek fonksiyonu, kira sözleşmesinin sonunu belirlemek olabilirdi.

³⁰³ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 10; EREN, s. 255 vd.; KILIÇOĞLU, s. 67-68.

³⁰⁴ SELİÇİ, s. 111.

Oysa 6570 sayılı Kanuna tabi bir kira sözleşmesinin kiracısı, BK m.264 hükmüne dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilmekteydi³⁰⁵.

Türk Borçlar Kanunu döneminde bir görüşe göre, TBK m.347/III'te yer alan yasal atıftan ötürü, konut veya çatılı işyeri kiralalarında da TBK m.329 hükmüne, gerek kiracı gerekse kiraya veren tarafından başvurulabilir³⁰⁶. Bir başka görüşe göre ise, TBK m.329 hükmü olduğu gibi konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanamaz. Çünkü her ne kadar TBK m.347/III'de, genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilmesi durumunda kiraya veren veya kiracının sözleşmeyi sona erdirebileceği belirtilse de, konut veya çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerde, belirsiz süreli konut veya çatılı işyeri kirasında fesih bildirimini ile sona erdirmeye hakkı sadece kiracıya tanınmıştır. Buna göre belirsiz süreli konut veya çatılı işyeri kirasında kiracı her zaman, kiraya veren ise ancak kiranın başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra genel hükümlerdeki fesih dönem ve sürelerine uyarak (TBK m.328-329) kira sözleşmesini feshedebilir (TBK m.347/II)³⁰⁷.

Şu halde belirsiz süreli konut veya çatılı işyeri kirasında, kiranın başlangıcından itibaren on yıl boyunca TBK m.328-329 hükümlerine dayanarak kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmesi mümkün değildir. Bununla birlikte konut veya çatılı işyeri kiracısı her zaman, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin olağan feshi bakımından genel hüküm niteliğinde olan TBK m.328-329'a dayanarak sözleşmeyi feshedebilir.

Bununla birlikte TBK m.328-329 hükümleri konut veya çatılı işyeri kirasının kiraya vereni bakımından da önemlidir. Şöyle ki; TBK m.350'de kiraya verenden kaynaklı sebeplerle, kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebilmesi düzenlenmiştir. Bu bağlamda hükmün birinci fıkrasında sebepler belirtilmiştir. İkinci fıkrasında ise, belirsiz süreli bir konut veya çatılı işyeri kirasında kiraya verenin söz konusu sebeplerden birine dayanarak sözleşmeyi sonlandıracağı zaman açacağı tahliye davasının süresinin, kiraya ilişkin genel hükümlerdeki fesih dönem ve fesih bildirim sürelerine göre (TBK m.328-

³⁰⁵ TANDOĞAN, s. 203; BURCUOĞLU, s. 46; ARPACI, s. 143.

³⁰⁶ ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 314.

³⁰⁷ GÜMÜŞ, (Kira), s. 260; AYDOĞDU, Murat/ KAHVECİ, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İzmir, 2013, s. 575.

329) belirleneceği ifade edilmiştir³⁰⁸. Zira TBK m.350/II'ye göre, “*Kiraya veren, kira sözleşmesini ... belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten itibaren bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.*”

Konuyu bir örnek üzerinden açıklamak gerekirse; 02.02.2012 tarihinde akdedilen belirsiz süreli bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi mevcut olsun. Kiraya veren bakımından TBK m.350'de belirtilen sebeplerden biri 02.03.2012 tarihinde ortaya çıkmıştır. Bu durumda izlenecek yol şudur: Öncelikle kira sözleşmesi başlangıç tarihi esas alınarak altışar aylık fesih dönemlerine ayrılır. Bu şekildeki fesih dönemleri ise 02.08.2012, 02.02.2013, 02.08.2013, 02.02.2014 ... olarak belirlenebilir. Buna göre olayda son verme sebebi ilk altı aylık fesih dönemine denk gelmektedir. Şu halde kira sözleşmesinin sona ermesi için tahliye davası en erken 02.08.2012 tarihinde açılabilir. Ardından dava açılacağına karşı tarafa bildirilmesi gereken azami gün belirlenmelidir. O da en geç altı aylık ilk fesih döneminin üç ay öncesi, yani 02.05.2012'dir. Şu halde söz konusu kira sözleşmesine son verilmek isteniyorsa 02.05.2012 tarihine kadar kira sözleşmesinin sona ermesi için dava açılacağına ilişkin bildirim kiracının hakimiyet alanına ulaştırılması şarttır. Ardından ise kiraya veren, fesih döneminin sonu olan 02.08.2012 ile 02.09.2012 tarihleri arasında açacağı tahliye davası ile kira sözleşmesine son verebilecektir.

Şu halde TBK m.328-329 hükümlerinin, belirsiz süreli konut veya çatılı işyeri kirasının kiraya vereni bakımından fonksiyonu, tahliye davasının açılacağı bir aylık sürenin belirlenmesinde kendini gösterir.

IV. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA İLİŞKİLERİNİN SONA ERME DÜZENİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULANMASI AÇISINDAN ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMELERİ

Belirsiz süreli ürün kirasının fesih bildirimini yoluyla sona ermesi durumu Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün ürün kirasına ilişkin üçüncü ayırımında m.368'de özel olarak düzenlenmiştir. Buna göre; “*Belirsiz süreli sözleşmede, fesih*

³⁰⁸ GÜMÜŞ, (Kira), s. 260.

bildirim süresi sözleşme veya yerel âdetle belirlenmemişse, en az altı aylık bir bildirim süresine uyulmak koşuluyla, taraflardan her biri sözleşmeyi feshedebilir. Aksine bir anlaşma yoksa, tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralarında yerel âdetçe uygulanan bahar veya güz mevsimleri için; diğer ürün kiralarında ise herhangi bir zaman için fesih bildiri yapılabilir.” Şu halde konuya ilişkin olarak özel düzenleme bulunduğu için, belirsiz süreli ürün kiraları hakkında genel hüküm niteliğinde olan TBK m.328-330 hükümlerine başvurulmayacaktır. Çünkü bir ürün kirasına, TBK m. 299-338 aralığında yer alan genel düzenlemelerin tamamlayıcı düzen olarak uygulanması, ancak konuya ilişkin özel hükmün bulunmadığı hallerde mümkündür.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞANÜSTÜ FESİH YOLU İLE SONA ERDİRİLMESİ

I. GENEL OLARAK

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri çerçevesinde, kira sözleşmesini sona erdiren fesih beyanına dayanak olabilecek olağanüstü sona erme sebepleri iki başlık altında ele alınabilir. İlk olarak kanun bir takım olguları özel olarak belirlemiştir. Bu bağlamda TBK m. 333'de kiracının ölümü, m. 332'de kiracının iflası, olağanüstü sona erme sebebi olarak düzenlenmiştir. İkinci olarak TBK m. 331'de genel nitelikli olağanüstü fesih sebebi olarak önemli sebeple kira sözleşmesinin sona ermesi ve şartları düzenlenmiştir.

II. OLAĞANÜSTÜ FESHE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR

Olağanüstü fesih belirli süreli ya da belirsiz süreli bir borç ilişkisinin, bir takım sebeplerin ortaya çıkmasından ötürü, taraflardan birinin tek taraflı irade beyanı ile ileriye etkili şekilde sona erdirilmesidir. Olağanüstü fesih, fesih beyanının etkisini derhal gösterip göstermemesine göre, “*süresiz olağanüstü fesih*” ve “*süreli olağanüstü fesih*” olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Buna göre eğer olağanüstü fesih bildirimi yapılmamasıyla sözleşme derhal sona eriyorsa bu fesih, süresiz olağanüstü fesihdir. Yok eğer, bildirim devamında sona erme için, ayrıca bir sürenin geçmesi gerekli ise bu fesih, süreli olağanüstü fesihdir³⁰⁹.

Türk Borçlar Kanunu'nda olağanüstü fesih başlığı altında incelenebilecek sona erme sebepleri; TBK m.331 uyarınca önemli nedenlerin ortaya çıkması, m.332 uyarınca kiracının iflas etmesi, m.333 uyarınca kiracının ölmesidir. Bu sayılan olağanüstü fesih nedenlerinden m.331 ve m.333 olağan fesih bakımından öngörülen yasal fesih bildirim sürelerine tabidir, dolayısıyla *süreli olağanüstü fesih* kategorisinde yer alır. Buna karşın m.332 uyarınca olağanüstü fesih bildirimi etkisini derhal doğurur, bu nedendir ki söz

³⁰⁹ SELİÇİ, s. 157.

konusu madde *süresiz olağanüstü fesih* niteliğindedirler. Bununla birlikte olağan fesih açıklanırken değinildiği üzere, doktrinde ve kanunun terminolojisinde süresiz fesih, fesih hakkı olarak; süreli fesih ise, fesih bildirimini olarak isimlendirildiğinden ötürü biz de bu doğrultuda, olağanüstü fesih bildirimini ile süreli olağanüstü fesih hakkını kastedeceğiz.

A. OLAĞANÜSTÜ FESİH HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Kanun koyucu olağan fesih bildirimini imkanı ile belirsiz süreli kira sözleşmelerinin taraflarının sonsuza kadar bu sözleşmeyle bağlı kalmak zorunda olmasını önlemek istemiştir. Buna ek olarak kira sözleşmesinin ifasına ilişkin belli başlı sebeplerin ortaya çıkması halinde gerek belirli süreli gerekse belirsiz süreli kira sözleşmesinde taraflara kira ilişkisini sonlandırma hakkı tanımıştır³¹⁰.

Bu bağlamda olağanüstü fesih, belirli süreli ya da belirsiz süreli bir borç ilişkisinin ifası sırasında, önceden öngörülemeyen birtakım sebeplerin ortaya çıkmasından ötürü, borç ilişkisinin temelini çöktüğü ve ilişkiye devamın bu haliyle dürüstlük kuralı uyarınca beklenemeyecek olduğu durumlarda ya da kanunen belirtilmiş belli başlı sebeplerin gerçekleşmesiyle, taraflardan birinin tek taraflı irade beyanıyla borç ilişkisinin ileriye etkili olarak sona erdirilebilmesi olanağıdır³¹¹.

Bu tanıma göre olağanüstü fesih bildirimini hukuki nitelik olarak, bozucu yenilik doğuran bir hak niteliğindeki fesih hakkının kullanımına ilişkin, bozucu yenilik doğuran hukuki işlemdir³¹². Zira, yenilik doğuran haklar “*tek taraflı bir hukuki işlem ile bir hukuki ilişkiyi kurmak, içeriğini değiştirmek veya sona erdirmek suretiyle başka bir şahsın hukuk alanında değişiklik meydana getirebilme yetkisi veren haklar*” olarak tanımlanmaktadır³¹³. Bunların içerisinde bozucu yenilik doğuran haklar ise, hakkın kullanılması ile birlikte başka bir hak ya da hukuki ilişkiyi sona erdiren yenilik doğuran hak grubunu oluşturmaktadır. Bu kapsamda olağanüstü fesih bildirimini kullanılması

³¹⁰ ALTINOK ORMANCI, s. 172; SELİÇİ, s. 113.

³¹¹ SELİÇİ, s. 156-157; ALTINOK ORMANCI, s. 93-94; ; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 116.

³¹² Yenilik doğuran hakkın kullanıldığı tek taraflı hukuki işleme “yenilik doğurucu işlem” denilmektedir, BUZ, s. 59; TANDOĞAN, s. 200; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 605; ALTINOK ORMANCI, s. 172; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 168.

³¹³ BUZ, s. 57; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 156; HATEMİ, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 137.

ile kira ilişkisi doğrudan etkilenmekte, fesih bildirimının ulaşacağı tarafın katılımına gerek olmaksızın kira sözleşmesi sona ermektedir. Bu sebeple, olağan fesih bildirimini bozucu yenilik doğuran bir işlemdir³¹⁴.

B. OLAĞANÜSTÜ FESİH HAKKININ KULLANILMASI

Olağanüstü fesih bildiriminde bulunma hakkı da hukuki nitelik olarak olağan fesih bildirimini hakkı gibi bozucu yenilik doğuran bir haktır. Bu nedenle olağanüstü fesih bildirimini hakkının kullanımına ilişkin bilgilerin çoğu, olağan fesih bildirimini hakkının kullanımı ile aynıdır. Buna göre;

1. Olağanüstü fesih bildiriminin gerçekleşmesi de, yenilik doğuran işlemlerin gerçekleşme biçimine uygun olacaktır. Yani fesih bildirimini tek taraflı, karşı tarafa yöneltilmesi ve ulaşması gereken irade beyanıdır. Buna göre, sözleşmeye son vermek isteyen tarafın bu tek taraflı irade beyanı sözleşmenin karşı tarafına yöneltilecektir. Karşı tarafın hakimiyet sahasına girdiği andan itibaren işleyecek olan fesih süresinin sonunda ise, sözleşme derhal sona erecektir. Bu bağlamda ayrıca kira sözleşmesine son verilmesi açısından dava açılmasına gerek olmayacaktır.

2. Fesih bildirimini kira sözleşmesine son verebilmesi için, fesih bildirimini ulaştığı tarafın feshi kabul etmesi aranmayacaktır. Zira, yenilik doğuran haklar sahibine, tek taraflı bir hukuki işlem ile, başka bir kişinin dahil olduğu hukuki ilişkiye müdahalede bulunabilme gücü tanımaktadırlar.

3. Karşı tarafın, belli bir süre sonra kira sözleşmesine son verilmek istendiğini fesih bildiriminden kesin olarak anlaması gereklidir. Diğer bir anlatımla, fesih bildiriminde bulunan taraf, fesih iradesini açık, belirgin ve kesin, yani yanlış anlaşılmaya olanak vermeyecek bir şekilde karşı tarafa bildirmelidir.

4. Türk Borçlar Kanunu'na hakim olan şekil serbestisi kuralı (TBK m.12) uyarınca, olağanüstü fesih bildirimini için kanunda özellikle bir şekil öngörülmediğinden bildirim

³¹⁴ BUZ, s. 193, s. 330 vd; TANDOĞAN, s. 199; ARAL/ AYRANCI, s. 271-272-273.

özel bir şekle tabi değildir³¹⁵. Meğer ki tarafların arasındaki anlaşmada fesih bildiriminde bulunulması noktasında özel olarak bir şekil öngörülmüş olsun³¹⁶. Ancak yine de ispat konusunda kolaylık sağlaması açısından fesih bildirimini yazılı ya da noter aracılığıyla yapılması gerekliliğinden söz edilebilir³¹⁷.

Bununla birlikte olağan ve olağanüstü fesih bildirimini kullanımı noktasında farklılıklarda bulunmaktadır. Buna göre;

1. Olağan fesih bildirimini ile kira sözleşmesine son verilebilmesi için, bildirim herhangi bir sebebe dayanması gerekmemektedir. Buna karşın olağanüstü fesihte geçerli bir sebebe dayanma zorunluluğu bulunmaktadır³¹⁸.

2. Olağan fesih bildirimini ile kira ilişkisine son verebilme hakkı taraflara yalnızca belirsiz süreli kira sözleşmelerinde tanınmıştır. Ancak olağanüstü fesih ile kira ilişkisine son verme halleri gerek belirli süreli gerekse belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulabilmektedir.

3. Olağanüstü fesih de tıpkı olağan fesih gibi süreli ve süresiz olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılmaktadır. Buna karşın olağan fesihte kural süreli fesih, istisna süresiz fesih iken; olağanüstü fesihte kural süresiz fesih, istisna süreli fesihtir. Diğer bir anlatımla olağanüstü fesih kural olarak –kanunda aksi belirtilmediği sürece-³¹⁹ herhangi bir fesih dönemine ya da fesih bildirim süresine bağlı değildir³²⁰. Kaldı ki sürekli borç ilişkilerinde olağanüstü feshi olağan feshe kıyasla avantajlı gösteren asıl özellik de derhal sona erme prensibidir. Bununla birlikte Türk Borçlar Kanunu’nda, kira sözleşmesinin genel hükümlerine tabi kira ilişkileri için öngörülen olağanüstü fesih nedenleri incelendiğinde, çoğu düzenlemenin olağanüstü feshin derhal sona erme

³¹⁵ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 272; EREN, s. 267; OĞUZMAN/ÖZ, s. 147; ; KILIÇOĞLU, s. 105; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 11.

³¹⁶ BUZ, s. 252; ALTINOK ORMANCI, s. 212; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 328; EREN, s. 268; KILIÇOĞLU, s. 106.

³¹⁷ TANDOĞAN, s. 200; BUZ, s. 250, s. 252; Bu noktada yukarıda olağan fesih bildirimini şekli konusunda HMK m.200 çerçevesinde yapılan açıklamalar, olağanüstü fesih bildirimini bakımından da geçerlidir.

³¹⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 175 vd; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 118 vd.

³¹⁹ SELİÇİ, s. 158, dn. 165.

³²⁰ ALTINOK ORMANCI, s. 212; SELİÇİ, s. 157; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 129.

prensibinin istisnasını oluşturduğu görülmektedir³²¹. Buna göre kira ilişkisinin genel hükümleri uyarınca sona erme bakımından kural, süreli olağanüstü fesih bildirimidir.

Bu kapsamda TBK m.331 (önemli nedenle sona erme) ve m.333 (kiracının ölümü) hükümleri incelendiğinde de, söz konusu olağanüstü sona erme hallerinin, kira konusunun türüne göre olağan fesih bakımından öngörülen TBK m.329 ve m.330'daki yasal fesih bildirim sürelerine tabi kılındığı görülmektedir. Şu halde söz konusu iki hüküm uyarınca olağan fesih ve olağanüstü fesih birbirine süre unsuru yönünden çok yaklaşmaktadır. Buna karşın m.331 ve m.333'ün süre bakımından olağan fesihten ayrıldığı bir husus da vardır.

Şöyle ki; m.329 ve m.330'un aksine, m.331 ve m.333'de herhangi bir fesih döneminden bahsedilmemektedir. O halde m.331 ve m.333 uyarınca kira ilişkisine son vermek isteyen tarafın fesih bildiriminin, karşı tarafın hakimiyet alanına ulaştığı andan itibaren hesaplanacak fesih bildirim süresinin sonunda (taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında, ulaşma anı + üç ay/ kiraya verenin mesleki faaliyet gereği kiraya verdiği taşınırlarda, ulaşma anı + bir ay/ diğer tüm taşınırlarda, ulaşma anı + üç gün) kira ilişkisinin sona ermesi gerekir. Görülüyor ki, fesih bildiriminin ulaşma anına eklenen fesih bildirim süresi gerek olağan gerekse olağanüstü fesihte aynı olsa da, olağan fesihte yukarıda bahsedildiği şekilde bildirim ulaşma anına doğrudan matematiksel bir ekleme yapılmamakta, bildirim fesih döneminin ilk evresindeki hangi tarihte yapılırsa yapılsın ancak fesih döneminin sonunda kira ilişkisine son verebilmektedir³²². Dolayısıyla olağan fesihte bildirim ilk evredeki ulaşma tarihi ne kadar erken ise bildirimde bulunan tarafın bekleme süresi de o kadar artacak, yoksa olağanüstü fesihte olduğu gibi kısalmayacaktır. Yine de söz konusu farka rağmen, Türk Borçlar Kanunu'nun aslında olağan ve olağanüstü feshi neredeyse aynı sürelerle tabi tuttuğu söylenebilir. Şu halde, olağan fesih bildiriminde uyulacak olan süreler kanundaki yasal fesih dönemi ve bildirim süreleri ise, bildirimde bulunacak olan taraf bakımından olağan fesih yerine olağanüstü feshi tercih etme fikri, belirtilen bu süre farkı dışında anlamlı olmayacaktır. Kaldı ki herhangi bir sebebe dayanma zorunluluğunun olmaması da olağan feshi olağanüstü fesih karşısında daha avantajlı kılabilir. Bundan ötürüdür ki,

³²¹ SELİÇİ, s. 157.

³²² OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 173; SELİÇİ, s. 118 vd.

olağanüstü feshin olağan feshe kıyasla tercih edilir olabilmesi için ya tarafların arasındaki anlaşmada fesih döneminin kaldırılmış/uzatılmış olması veya daha uzun bir fesih bildirim süresinin kararlaştırılmış olması gerekecektir³²³.

4. Borçlar Kanunu döneminde adi kiralar bakımından önemli nedenle olağanüstü fesih durumunda, fesih beyanında bulunulurken ayrıca karşı tarafa tam bir tazminat ödeneceğine ilişkin de bildirimde bulunulmuş olması koşulu aranıyordu. Bu koşulu içermeyen fesih beyanları askıda kabul ediliyordu³²⁴. Ancak Türk Borçlar Kanunu fesih bildiriminin içeriği noktasında gerek maddi tazminat gerekse tutarı bakımından Borçlar Kanunu'nda kabul edilen koşula yer vermemiş, yalnızca hakimin olağanüstü feshin parasal sonuçlarını karar bağlama yetkisine sahip olduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla artık fesih bildirim böyle bir tazminat ödeme vaadi içermesi gerekli değildir.

Olağanüstü fesih hakkının kullanımına ilişkin son olarak şu husus söylenebilir. Kira sözleşmesinin olağanüstü feshi için tanınan hükümler -özellikle önemli nedenle fesih bildirim- emredici nitelikte olduğu için tarafların aralarındaki anlaşma ile olağanüstü fesih hakkını bir ya da her iki taraf için tamamen ya da kısmen ortadan kaldırmaları mümkün değildir. Tarafların aralarındaki anlaşmada böyle bir klozun bulunması halinde, bu kloz TBK m.27 uyarınca kesin hükümsüz olacak ve sözleşme dahil olduğu olağanüstü fesih nedenine ilişkin hükümlere göre sona erdirilebilecektir. Yine kanunda yer verilen olağanüstü fesih düzenlemelerinin emredici olmasından ötürü, bu hükümlere ilişkin fesih bildirim haklarının tamamen değil de kısmen ortadan kaldırılması, sözleşimi bir süre için ertelenmesi -örneğin ilk iki yıl önemli nedenle fesih bildiriminin kullanılmayacağı gibi bir klozun konulması- şeklinde kısmi fesih bildirimini yapılması da mümkün değildir³²⁵.

³²³ SELİÇİ, s. 157; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 609.

³²⁴ SELİÇİ, s. 167.

³²⁵ SELİÇİ, s. 164; Söz konusu hükümsüzlüğün kira sözleşmesinin tamamı için kabul edilip edilmeyeceği TBK m.27/II'ye göre belirlenir, TANDOĞAN, s. 202; Kira sözleşmesindeki "hiçbir suretle tahliye istenemeyeceğine" ilişkin beyanın geçerli olmayacağı yönünde bkz. Yarg. 6 HD. 26.04.1971, E. 1742, K. 1947, ERDOĞAN, C., s. 651.

C. OLAĞANÜSTÜ FESİH İRADESİNİN AÇIK BİR ŞEKİLDE GÖSTERİLMESİ

Olağanüstü fesih bildiriminde geçerli bir fesih kullanımından söz etmek için karşı tarafın, fesih beyanından, fesih iradesini açık bir şekilde anlayabilmesi gereklidir. Buradaki “açık olma” ile kastedilen şudur. Olağanüstü fesih bildiriminden, sözleşmenin fesih sürelerine uyularak sona erdirileceği anlaşılmalıdır. Bu kapsamda örneğin “*Bu şartlar altında burada oturmaktansa, gitmeyi tercih ederim.*” ya da kira sözleşmesini fesih hakkına sahip olduğu şeklindeki beyanlar yeterli görülemez. Bu şekilde yeterince açık biçimde ortaya konmamış, birden fazla anlama gelebilecek fesih beyanları geçersiz olacak ve herhangi bir hüküm doğuramayacaktır³²⁶.

Bu çerçevede fesih beyanı, sona erdirme kararı ve sona erme anı konularında yeterli açıklığı barındırdığı sürece, açık veya örtülü şekilde yapılabilir. Şu durumda başka herhangi bir anlama gelmeyecek şekilde, kira sözleşmesinin feshedildiği karşı tarafa açıkça bildirilmişse bu irade beyanı açıktır. Yok eğer yorumlanmaya müsait bir davranış varsa ve bu davranış olaydaki mevcut tüm hal ve şartlar birlikte değerlendirildiğinde ancak fesih iradesi ortaya koyuyorsa, bu davranış iradeyi gösteren harektir. Bu halde örtülü şekilde yapılmış fesih beyanı söz konusudur ve bu beyan geçerli kabul edilir. Örnek olarak, kiracı eşyalarını bir kamyonu yükleyip, evin anahtarını kiraya verene yollaması, *kira sözleşmesini derhal feshetmeye yönelik örtülü irade beyanı* şeklinde geçerli bir fesih açıklaması sayılabilir³²⁷.

Bu kapsamda gerek açık gerekse örtülü irade beyanlarının yorumlanmasında güven teorisine başvurulur. Böylelikle fesih beyanının karşı tarafının somut olayın şartları ve dürüstlük kuralı çerçevesinde beyana vermesi beklenen anlama ulaşmak istenir³²⁸. Şu halde olağanüstü fesihte, fesih iradesi yazılı, sözlü olarak gösterilebileceği gibi, sona erme sonuca götüren davranışlarla da ortaya konulabilir³²⁹.

³²⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 174-175; GÜMÜŞ, (Kira), s. 272; ARSLAN, Seda: İşverenin Haklı Nedenle Fesih Hakkı, 1. Baskı, İstanbul, 2012, s. 17.

³²⁷ ALTINOK ORMANCI, s. 174; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (Genel Hükümler), s. 144.

³²⁸ SELİÇİ, s. 115.

³²⁹ ALTINOK ORMANCI, s. 174.

III. OLAĞANÜSTÜ FESİH SEBEPLERİ

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri çerçevesinde ilk olarak bir takım olgular özel olarak olağanüstü fesih sebebi olarak belirlenmiştir. Bu haller TBK m. 333'de düzenlenen kiracının ölümü ve m. 332'de düzenlenen kiracının iflasıdır. İkinci olarak ise TBK m. 331'de genel nitelikli bir olağanüstü fesih sebebi olarak önemli sebeple kira sözleşmesinin sona ermesi ve şartları düzenlenmiştir.

A. KİRACININ ÖLÜMÜ DURUMUNDA FESİH BİLDİRİMİ HAKKI

1. Kiracının Ölümü Üzerine Ortaya Çıkan Fesih Hakkının Hukuki Niteliği

Miras hukukunun temel kurallarından “*külli halefiyet ilkesi*” uyarınca, ölüm halinde mirasbırakanın malvarlığında yer alan tüm haklar ve borçlar, yasal istisnalar dışında, bir bütün olarak mirasçılara geçmektedir³³⁰.

Bu çerçevede miras hukukundaki külli halefiyet ilkesine de uygun şekilde, kiracının ölümü üzerine kural, kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermeyeceğidir. Bu halde sözleşme kiracının mirasçıları ile devam eder ve mirasçılar kira sözleşmesinin tarafı olurlar³³¹.

Bununla birlikte m.333'de, kiracının ölümünün kiracı ile birlikte oturan mirasçılarının hayatında önemli bir değişiklik meydana getirebileceği ya da birlikte oturma söz konusu olmasa bile mirasçılar bakımından kiracıya halef olmakta herhangi bir yarar olmayabileceği gözetilerek kiracının ölümü hali ayrıca düzenlenmiştir. Bu

³³⁰ **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip:** Miras Hukuku, Yenilenmiş genişletilmiş ve tamamlanmış 2. bası, İstanbul, 1978, (*Miras Hukuku*), s. 592; **DURAL, Mustafa/ ÖZ, Turgut:** Türk Özel Hukuku, Miras Hukuku, C. 4, İstanbul, 2012, s. 390; **OĞUZMAN, M. Kemal:** Miras Hukuku, 5. Bası, İstanbul, 1991, s. 325-326, (*Miras Hukuku*); **ANTALYA, Gökhan:** Miras Hukuku, 2. Bası, İstanbul, 2009, s. 372, (*Miras Hukuku*); **KILIÇOĞLU, Ahmet M.:** Miras Hukuku, Genişletilmiş 4. Bası, Ankara, 2012, (*Miras Hukuku*), s. 263 vd.; **İMRE, Zahir/ ERMAN, Hasan:** Miras Hukuku, Gözden Geçirilmiş 8. Basım, İstanbul, 2011, (*Miras Hukuku*), s. 322; **İNAN, Ali Naim/ ERTAŞ, Şeref/ ALBAŞ, Hakan:** Türk Medeni Hukuku, Miras Hukuku, Yeni Medeni Kanuna-Mevzuattaki Değişikliklere ve Uygulamadaki Yeniliklere Göre Genişletilmiş ve Güncelleştirilmiş 8. Baskı, İzmir, 2012, s. 487; **AYBAY, Aydın:** Miras Hukuku Dersleri, Yeni Medeni Kanuna Göre Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, İstanbul, 2003, s. 88-89; **AKKANAT, Halil:** Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi, İstanbul, 2004, s. 53 vd.

³³¹ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN,** s. 259-260.

amaçla da kiracının mirasçılara belirli koşullara uymak kaydıyla kira sözleşmesine son verebilme imkanı tanınmıştır³³².

Konuya ilişkin olarak Borçlar Kanununun 265.maddesi uyarınca kiracının ölümü halinde sona erdirme hakkından söz edilebilmesi için söz konusu kira sözleşmesinin bir yıl ve daha uzun süreli bir belirli süreli kira sözleşmesi olması aranmakta idi³³³. Buna karşın Türk Borçlar Kanunu'nun 333. maddesi ile eski düzenlemede değişikliğe gidilmiştir. Buna göre kiracının ölümü üzerine, kiracının mirasçıları yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler.

Bu çerçevede TBK m.333'e göre kiracının ölümü üzerine mirasçıların kira ilişkisine son verebilme hakkında iki temel değişiklik yapılmıştır. Birincisi fesih hakkı sadece belirli süreli kira ilişkilerine özgü kılınmamış, gerek belirli süreli gerekse de belirsiz süreli kira ilişkileri bakımından tanınmıştır. İkincisi Türk Borçlar Kanunu'nda, Borçlar Kanunu'nun aksine herhangi bir süre sınırlaması da öngörülmemiştir. Böylece TBK m.333 hükmü ile, hem belirli süreli kira sözleşmeleri, sözleşmenin süresinden önce sona erdirilebilecektir. Hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde³³⁴ tarafların arasındaki anlaşmada yasal fesih dönem ve bildirim sürelerinden daha uzun süreler kararlaştırılmışsa, sözleşme bu uzun süreye göre değil, yasal sürelerle uyarak sona erdirilebilecektir. Bu yönüyle TBK m.333 düzenlemesi hukuki nitelik olarak bir olağanüstü sona erme hali oluşturur.

Bununla birlikte TBK m.333, kiracının ölümü üzerine kira sözleşmesinden doğan sürekli borç ilişkisini ortadan kaldırma hakkı tanısı da, ilişkiyi derhal son erdirme imkânı vermez. Maddeye göre kira ilişkisi TBK m.328-330 çerçevesinde belirlenecek fesih bildirim süresinde karşı tarafa ulaştırılmış bir fesih bildirimini ile en yakın fesih dönemi sonunda sona erecektir. Şu halde kiracının mirasçısı tarafından kullanılacak olan fesih beyanı hüküm ve sonuçlarını derhal doğuramayacak en yakın fesih

³³² TANDOĞAN, s. 237; AKKANAT, s. 145-146.

³³³ ARPACI, s. 147; TANDOĞAN, s. 238; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 44; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 618; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 614.

³³⁴ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 261; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 259-260.

döneminin sonu beklenecektir³³⁵. Bundan ötürü burada olağanüstü fesih türlerinden “*olağanüstü fesih bildirimini (süreli olağanüstü fesih)*” söz konusudur³³⁶.

2. Fesih Hakkının Kullanılma Şartları

TBK m.333 hükmü uyarınca söz konusu olan fesih hakkının kullanım şartlarından ilki “*kira sözleşmesinin kiracı tarafının ölmesi*” dir³³⁷.

Bu bağlamda hüküm “*ölümden*” bahsettiğine göre, bir defa TBK m.333 hükmüne dayanılabilmesi için, kira sözleşmesinin kiracı tarafının mutlaka bir gerçek kişi olması gerekmektedir. Bu durumda da kiracı tarafını bir ortaklık veya tüzel kişinin oluşturduğu kira ilişkilerinde, söz konusu ortaklık veya tüzel kişinin tasfiyeye girmesi, sona ermesi, birleşmesi ya da bölünmesi durumlarında TBK m.333 hükmüne dayanılamayacaktır. Bu hallerde olsa olsa kiraya verenin ölümü üzerine somut olayın şartları çerçevesinde kira ilişkisine devam artık mümkün değilse, m.331 uyarınca önemli nedenle fesih bildirimini gündeme gelebilecektir³³⁸.

Bu çerçevede hükümdeki kiracının ölümü ile anlaşılması gereken de kiracının hayatının sona ermesidir. Bu noktada ölüm sadece tıbben hayatın sona ermesiyle, yani kiracının cesediyle somutlaşmamaktadır. Kiracının karine olarak hukuken ölmüş kabul edilmesi (*ölüm karinesi*)³³⁹ ya da ölümüne hükmedilmesi (*gaiplik*)³⁴⁰ durumları söz konusu ise, bu hallerde de kiracı ölmüş sayılacaktır³⁴¹.

³³⁵ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 262; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 260; TANDOĞAN, s. 238; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 321; ARPACI, s. 147; TANDOĞAN, s. 238; AKKANAT, s. 146.

³³⁶ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 261.

³³⁷ TANDOĞAN, s. 237; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 262; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 259; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 221.

³³⁸ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 262; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 259; TANDOĞAN, s. 237; ARPACI, s. 148; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 44-45; Yine kiralananın kamulaştırılması da TBK m.333 kapsamında ele alınamaz, zira bu halde kira sözleşmesi kusursuz imkansızlık nedeniyle sona ermiştir, TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 615-616.

³³⁹ Buna göre bir kimse ölümüne kesin gözle bakılmayı gerektiren durumlar içinde kaybolursa ve cesedi bulunamazsa, o kişi gerçekten ölmüş kabul edilir ve buna ölüm karinesi denmektedir. Bu halde o kişi hakkında o yerin en büyük mülki amirinin emriyle kütüğe ölü kaydı düşülmektedir (TMK m.31, m.44), HELVACI, s. 32; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, (*Kişiler Hukuku*), s. 27; İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 446.

³⁴⁰ Kişi ölüm tehlikesi içinde kaybolmuş ya da kendisinden uzun zamandan beri haber alınmamışsa, ölüm tehlikesi içinde kaybolmada tehlikenin üzerinden bir yıl, uzun zamandan beri haber alınmamada ise son haber tarihinin üzerinden beş yıl geçtikten sonra hakları bu kişinin ölümüne bağlı olanların mahkemeye başvurarak kişinin gaipliğine karar verilmesini istemeleri mümkündür. Bu noktada gaiplik kararı istemeye yetkili olanlar en başta mirasçılardır,

Buna ek olarak kira sözleşmesinin kiracı tarafının birden fazla gerçek kişiden oluşması da mümkündür. Ancak bu durumda kiracılardan sadece birinin ölmesi halinde TBK m.333 hükmü, diğer kiracılar açısından bir sona erme hali olarak değerlendirilemeyecektir. Bu halde diğer kiracılar, ancak söz konusu durum önemli neden kabul edilebiliyorsa TBK m.331 hükmüne başvurabileceklerdir. Dolayısıyla kira sözleşmesi önemli sebeplere dayalı olarak son bulacaktır.

Hükmün uygulanma şartlarından ikincisi, kiracının ölümü üzerine kiracının mirasçılarının TBK m.329-330'daki fesih bildirim sürelerine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için “*fesih bildiriminde bulunmalarıdır*”.

TBK m.333'e göre fesih konusunda hak sahibi kabul edilecek kimseler “*kiracının mirasçıları*” olarak belirtilmiştir.

Konuya ilişkin olarak Borçlar Kanunu'nun 265.maddesinde kiraya verenin ölümü halinde fesih bildiriminde bulunabilecek kimseler olarak kiracının mirasçıları yanı sıra, kiraya veren de belirtilmekteydi. Buna karşın Türk Borçlar Kanununda bu hak sadece kiracının mirasçılarına tanınmıştır³⁴².

Mirasçılık sıfatı noktasında ise doktrinde kabul gören görüş kira sözleşmesini feshetme bakımından mirasçılık sıfatının kesinleşmesini aramamakta, mirası ret süresi geçmese dahi kira sözleşmesinin feshedilebileceğini kabul etmektedir³⁴³. Buna karşın kanaatimizce burada kiracının mirasçılarından anlaşılması gereken, kiracının mirası kabul etmiş veya ret etmemiş en yakın mirasçılarıdır³⁴⁴.

HELVACI, s. 34-35; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, (*Kişiler Hukuku*), s. 29, s. 32; Gaiplik halinde mirasın geçmesine ilişkin bkz. **İMRE/ ERMAN**, s. 297 vd., **İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ**, s. 446 vd., **AKKANAT**, s. 75-76; Ancak görülüyor ki gaiplik halinde mahkemeden kararın alınması zaman isteyen bir süreçtir. Dolayısıyla bu ihtimalde daha önce kira sözleşmesine son verilmek isteniyorsa TBK m.331'in şartları, ya da belirsiz süreli kira sözleşmesi ise olağan fesih yolunun denenmesi daha faydalı görülebilir.

³⁴¹ **HELVACI**, s. 29 vd.; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, (*Kişiler Hukuku*), s. 20 vd.

³⁴² **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 259; **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 261.

³⁴³ **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 263; **AKKANAT**, s. 146; Kanımızca bu görüş kabul edilirse, buradaki kira sözleşmesinin feshedilmesi, mirasın iradeye bağlı davranışlarla kabulü olarak yorumlanmasını gerektirebilir, **ANTALYA**, (*Miras Hukuku*), s. 386-387; **KILIÇOĞLU**, (*Miras Hukuku*), s. 269, s. 279.

³⁴⁴ Çünkü Türk miras hukukunda mutlak şekilde zorunlu mirasçılık söz konusu değildir. Ölüm anında kanunen mirasçı olabilmek hakkına sahip kimseler ölümü ve kendi mirasçılığını öğrendiği andan itibaren üç ay içerisinde mirası reddetme hakkına sahiptirler. Dolayısıyla aslında ölümün üzerine kanunen sahip olunan bu yasal mirasçılık sıfatı aslında ret bozucu şartına bağlı bir statüdür. Yani bu kimseler geçici mirasçı konumundadırlar. Bu süre

Şu halde atanmış mirasçı ya da kiracının varsa eşi ve 1. zümre mirasçıları –yani miras bırakanın altsoyu-, yok eğer 1.zümrede kiracının bir veya birkaç mirasçısı yok ise sonra gelen zümrelerdeki mirasçıları bu kapsamda ele alınacaktır³⁴⁵. İşte bu çerçevede kiracının bir mirasçısı tespit edilirse, fesih bildiriminde bulunabilecek mirasçısı o kişi olacaktır. Buna karşın, eğer kiracının birden fazla mirasçısı söz konusu ise, ölüm üzerine mirasçıların mirasın paylaşılması anına kadar tereke üzerinde elbirliği ile hak sahiplikleri olacaktır. Bu durumda ise kural olarak elbirliği ile hak sahibi olan kimseler, sahip oldukları hakka ilişkin her türlü hukuki işlemi hep birlikte yapmak, her türlü kararı oy birliği ile almak zorundadırlar. Dolayısıyla ölüm üzerine yapılacak olan fesih bildirimini de mirasçıların hep birlikte yapması şarttır (TMK m.640/II)³⁴⁶. Bununla birlikte vasiyeti yerine getirme görevlisi ya da mirasçıların temsilcisi de, bütün mirasçıların menfaatini göz önünde bulundurarak gerekirse fesih bildiriminde bulunabilir³⁴⁷.

Bununla birlikte TBK m.333 hükmünün kiracı tarafını birden fazla gerçek kişinin oluşturduğu durumlarda, diğer kiracılar bakımından uygulanması imkanı bulunmamaktadır. Diğer bir anlatımla birden fazla kiracıdan birinin ölümü halinde, ölenin mirasçıları TBK m.333'e göre kira sözleşmesini feshederek sözleşmenin tarafı olma durumlarına son verebilirler. Bu halde kira ilişkisi kalan kiracılarla devam

içerisinde kişi mirası kabul etmek isteyip istemediğini ölçüp tartacak ve kararını verecektir. Üç ay içerisinde ret beyanında bulunulursa mirasçılık sıfatı geriye etkili olarak ölüm anından itibaren ortadan kalkacaktır. Yok eğer, açık bir mirası kabul beyanında bulunulursa, ret hakkı düşecek ve mirasçılık sıfatı ölüm anından itibaren kesinleşecektir. Buna karşın üç aylık süre sessiz geçirilirse mirasçılık sıfatı geriye etkili olarak ölüm anından itibaren kesinleşecek ve miras kayıtsız şartsız kabul edilmiş sayılacaktır, **DURAL/ ÖZ**, C. 4, s. 397 vd.; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, (*Miras Hukuku*), s. 592 vd.; **OĞUZMAN**, (*Miras Hukuku*), s. 329-330; **AKKANAT**, s. 70-71; **ANTALYA**, (*Miras Hukuku*), s. 372; **KILIÇOĞLU**, s. 266, (*Miras Hukuku*); **İMRE/ ERMAN**, s. 323; **İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ**, s. 487, s. 491 vd.

³⁴⁵ **SEROZAN, Rona/ ENGİN, Baki İlkay**: Miras Hukuku, 1. Baskı, Ankara, 2004, s. 114, s. 116, s. 127; **OĞUZMAN**, (*Miras Hukuku*), s. 55 vd., s. 75 vd.; **ANTALYA**, (*Miras Hukuku*), s. 77 vd., s. 90 vd; **KILIÇOĞLU**, (*Miras Hukuku*), s. 27, s. 55 vd, s. 84; **İMRE/ERMAN**, s. 19 vd., s. 38 vd.; **İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ**, s. 90 vd., s. 113 vd; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, (*Miras Hukuku*), s. 58 vd., s. 90 vd.

³⁴⁶ **DURAL/ ÖZ**, s. 438; **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 263; **ANTALYA**, (*Miras Hukuku*), s. 420, s. 422; **KILIÇOĞLU**, (*Miras Hukuku*), s. 296; **İMRE/ ERMAN**, s. 325; **İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ**, s. 538; **AYBAY**, s. 102; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 615; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 44; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 258; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, (*Miras Hukuku*), s. 691 vd.; **OĞUZMAN**, (*Miras Hukuku*), s. 368-369; **AKKANAT**, s. 162, s. 165; Şu halde ölen kiracının eşi, tek mirasçı değil ise, tek başına fesih bildiriminde bulunamayacaktır, **TANDOĞAN**, s. 238.

³⁴⁷ **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 263; **AKBIYIK, Cem**: Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi, 1. Baskı, İstanbul, 2012, s. 57-58; **İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ**, s. 540 vd; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 44; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 321; **OĞUZMAN**, (*Miras Hukuku*), s. 370.

edecektir. Ancak böyle bir durumda diğer kiracılar TBK m.333'e dayalı olarak kira sözleşmesine son veremeyeceklerdir. Şu halde diğer kiracılar ancak ölen kiracının kira sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkmasının kira ilişkisine devam etmemek için bir önemli neden oluşturduğunu, örnek olarak kira bedelini diğer kiracının ekonomik katkısı olmaksızın ödemelerinin imkansız olduğunu, ileri sürerek kira sözleşmesine TBK m.331 çerçevesinde son verebileceklerdir³⁴⁸.

3. Fesih Bildiriminde Süre

Kiracının mirasçıları tarafından yapılacak fesih bildirimine ilişkin olarak TBK m.333, "...yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler." demektedir. Buna göre, ölüm üzerine fesih bildiriminde bulunma ve kira sözleşmesine son verme konusunda kanun bir sınırlama getirmiştir.

Hüküm öncelikle fesih bildiriminde bulunulurken "*yasal fesih bildirim süresine*" uyulacağını söylemektedir. Burada TBK m.333 kira sözleşmesinde olağan feshe ilişkin TBK m.328-330 aralığındaki hükümlere atıf (yollama) yapmaktadır. Dolayısıyla kiracının ölümü üzerine fesih bildiriminde bulunacak kimse, bu bildirim yapacağı süre aralığını belirlerken doğrudan TBK m.328-330'daki şartlara başvuracaktır³⁴⁹.

Bununla birlikte TBK m.333'de fesih bildiriminde bulunulması hususunda sadece fesih bildirim noktasında değil, fesih dönemi konusunda da TBK m.328-330 hükümlerine yollama yapılmakta, hatta fesih dönemine ilişkin zamansal bir sınırlama getirilmektedir. Hükme göre öncelikli olarak, TBK m.328-330'daki şartlar çerçevesinde fesih dönemleri belirlenecektir. Ardından ise kiracının ölümü üzerine, en yakın fesih dönemi tespit edilerek, bu en yakın fesih dönemi sonu için kira sözleşmesine son verilebilecektir.

³⁴⁸ GÜMÜŞ, (Kira), s. ; ARPACI, s. 148; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 44-45; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 259; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 321.

³⁴⁹ GÜMÜŞ, (Kira), s. 261-262; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 618; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 614; ARPACI, s. 147; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 44; ARAL/ AYRANCI, s. 277; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 260; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 321; TANDOĞAN, s. 238; Fesih bildirim süresine ilişkin paralel düzenleme içeren Borçlar Kanunu döneminde, kiracının ölümü üzerine sözleşmenin bozulmasına ilişkin önellere konusunda BK m.265'in uygulanacağına dair bkz. Yarg. 4. HD. 27.4.1972, E. 1387, K. 3869, ERDOĞAN, H., s. 661-662.

Bu noktada akla şu soru gelebilir: Acaba, 333.madde çerçevesinde taraflar fesih bildirim süresine ilişkin, aralarında anlaşarak TBK m.329 ve 330'dan farklı süreler belirleyebilecekler midir? Bu noktada iki şekilde düşünmek mümkündür. İlk olarak, TBK m.333'te, özellikle "yasal" fesih bildirim süreleri olarak belirtildiği için, tarafların sözleşmeyle bu sürelerde değişiklik yapma serbestisi olmadığı söylenebilir. Diğer bir anlatımla, taraflar fesih bildirim süresi noktasında kira sözleşmesinin konusuna göre TBK m.329 ve m.330'da belirlenmiş yasal fesih bildirim süre ve fesih dönemlerine uymak zorundadırlar³⁵⁰. Dolayısıyla bu görüşe göre tarafların aralarındaki anlaşma ile yasal fesih bildirim süresi ve/veya fesih döneminde değişiklik yaptığı bir belirsiz süreli kira sözleşmesinde, kiracının ölümü üzerine kiracının mirasçılarının uyacağı süreler tarafların arasında kararlaştırdığı süreler olmayacaktır. Bu halde fesih bildiriminin yine TBK m.329 ya da m.330'daki sürelerle uygun yapılması gerekecektir. Dolayısıyla bu durumdaki kiraya verenin konuya ilişkin itirazı da dinlenmeyecektir.

Buna karşın ikinci düşünce tarzına göre, TBK m.333 emredici bir nitelik taşımaktadır. Dolayısıyla kiracı ve kiraya verenin kiracının ölümü halinde mirasçılarının fesih hakkından feragat edildiğine ilişkin bir anlaşma yaparlarsa, bu anlaşma kesin hükümsüz olmalıdır. Ancak TBK m.333 fesih bildirim süreleri bakımından nisbi emredici nitelik taşır. Dolayısıyla TBK m.329 ve 330 çerçevesinde belirlenecek en yakın fesih dönemini aşmamak kaydıyla, TBK m.328/II'den yararlanarak yasal fesih bildirim süreleri üzerinde kiracının mirasçılarının lehine bir durum söz konusu ise, değişiklik yapılabilir³⁵¹.

Bir diğer değinilmesi gereken konu, fesih bildiriminde bulunulurken "en yakın fesih dönemi sonunun" gözetilmesi gerekliliğidir³⁵². Şu halde kiracının ölümü üzerine fesih bildiriminde bulunulurken acele edilmesi gereklidir. Çünkü en yakın fesih döneminin ilk evresinde fesih bildiriminin kiraya verene ulaştırılması aranacaktır. Bu süre kaçırıldığı durumda ise, artık kira sözleşmesinin kiracının ölümü sebebi ile sona erdirilmesi mümkün olmayacaktır.

³⁵⁰ TANDOĞAN, s. 238; ARAL/ AYRANCI, s. 277; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 260; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 321.

³⁵¹ GÜMÜŞ, (Kira), s. 264; ARPACI, s. 148.

³⁵² TANDOĞAN, s. 238; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 321; ARAL/ AYRANCI, s. 277.

Bununla birlikte kanımızca burada yorumu gerektiren bir husus bulunmaktadır. Çünkü TBK m.333'ün içerdiği “*en yakın fesih dönemi sonu*” ifadesi açık değildir. Bu hususta hükmün söylemi yetersiz kalmıştır. Hükümde “*Kiracının ölmesi durumunda mirasçuları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler*” denmektedir.

Madde bu hali ile incelendiğinde en yakın fesih dönemi sonunun, kiracının ölüm anına en yakın fesih dönemi sonu mu yoksa fesih bildiriminde bulunma hakkına sahip mirasçuların mirasçılık sıfatlarının kesinleştiği ana en yakın fesih dönemi sonu mu olduğu açık değildir. Zira Türk miras hukukunda mutlak şekilde zorunlu mirasçılık söz konusu değildir. Ölüm anında kanunen mirasçı olabilme hakkına sahip kimseler ölümü ve kendi mirasçılığını öğrendiği andan itibaren üç ay içerisinde mirası reddetme hakkına sahiptirler³⁵³.

Şu halde burada iki farklı yorumun yapılması mümkündür. Söze göre yorum çerçevesinde, “*en yakın fesih dönemi sonu*” ifadesinin cümle içindeki yeri ile cümlenin yapısı ele alındığında akla gelen ilk yorum, hükümde kiracının ölümü anına en yakın fesih dönemi sonunun kastedildiği şeklinde olabilir³⁵⁴. Doktrinde kabul edilen görüş de TBK m.333'de kiracının ölümüne en yakın fesih dönemi sonunda kira ilişkisinin sona erdirilebileceğini ileri sürmektedir³⁵⁵. Şu durumda bu düşünce tarzına göre, TBK m.333 çerçevesinde fesih bildiriminde bulunabilmek için, kiracının mirasçısı tarafından açıkça miras kabul edilmemiş olsa bile, mirası ret süresinin geçmesi aranmayacaktır. Diğer bir anlatımla kiracının mirasçısının TBK m.333'e göre fesih bildiriminde bulunması için mirasçılık sıfatının kesinleşmesi gerekli değildir.

Durumu bir örnek üzerinden açıklamak gerekirse; 1.1.2012 tarihinde kurulmuş 6 yıllık bir taşınmaz kirası sözleşmesi mevcut ise, kiracının 1.2.2012 tarihinde ölmesi halinde öncelikle kira sözleşmesi TBK m.329 uyarınca altışar aylık fesih dönemlerine bölünecektir. Ardından ölümün üzerine en yakın fesih dönemi sonu tespit edilecektir.

³⁵³ DURAL/ ÖZ, C. 4, s. 397 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Miras Hukuku*), s. 592 vd.; OĞUZMAN, (*Miras Hukuku*), s. 329-330.

³⁵⁴ DİNÇKOL, Abdullah: Hukuka Giriş, Hukukun Temel Kavramları, Genişletilmiş Sekizinci Basım, İstanbul, 2012, s. 167-168; ERMAN, s. 37; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 66; HATEMİ, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 87; AKYOL, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 221 vd.

³⁵⁵ AKKANAT, s. 146; Yarg. 13. HD. 18.3.1988, E. 1988/ 853, K. 1988/ 1587, aktaran AKKANAT, s. 146.

Bu halde en yakın fesih dönemi sonu 1.7.2012 tarihidir. Ardından ise fesih bildirimimin kiraya verene ulaştırılması gereken süre belirlenmelidir. TBK m.329'a göre ise söz konusu fesih bildirim süresi üç aydır. Şu halde olayda kira sözleşmesinin sona erebileceği hem en erken hem de en geç tarih 1.7.2012 tarihidir. Ancak kira sözleşmesinin 1.7.2012 tarihinde sona erebilmesi için de, fesih bildirimimin kiraya verene en geç 1.4.2012 tarihine kadar ulaştırılması gereklidir. O halde olayda ölüm 1.2.2012'de gerçekleştiğine göre, iki ay içerisinde fesih bildirimimin ulaştırılması şarttır. Eğer ulaştırılmaz ise, artık kiracının mirasçılarının TBK m.333'e dayalı olarak fesih bildiri hakları ortadan kalkacaktır³⁵⁶. Buna karşın olayda ölüm 1.5.2012 tarihinde gerçekleşmiş olsa idi, ölüm tarihine en yakın fesih dönemi sonu yine 1.7.2012 olacak, ancak bu fesih dönemine ilişkin fesih bildirim süresi olayda kaçırılmış olacaktı. Bu durumda ise kira sözleşmesinin sona erebileceği en yakın fesih dönemi sonu olarak 1.1.2013 tarihi kabul edilecek ve fesih bildirimimin kiraya verene en geç 1.10.2012 tarihine kadar ulaştırılmış olması aranacaktı.

Bununla birlikte bu yorum tarzı, kiracının mirasçılarının TBK m.333'e dayalı fesih hakları bakımından bir takım sakıncalar doğurabilir. Şöyle ki; bir defa Türk miras hukukunda mutlak şekilde mirasçılık söz konusu değildir (TMK m.605/I). Kiracının ölümü üzerine kanunen mirasçı gözükken kimseler yasal (ya da varsa atanmış) mirasçılık sıfatı kazansalar da bu kesin bir kazanım değil, ret bozucu şartına bağlı bir iktisaptır. Çünkü TMK m.606/I uyarınca yasal mirasçılarının ölümü ve kendi mirasçılığını öğrendiği andan itibaren üç ay içerisinde mirası reddetme hakları bulunmaktadır³⁵⁷. Burada kanun tarafından aslında yasal mirasçıya mirası kabul edip etmeme noktasında bir düşünme süresi verilmiştir. Buna göre yasal mirasçı üç ay içerisinde ret beyanında bulunursa

³⁵⁶ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 261-262; ARPACI, s. 148; FEYZİOĞLU, (*Akadin Muhtelif Nevileri*), s. 618; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 614; ARAL, s. 283; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 321; AKKANAT, s. 146.

³⁵⁷ Buradaki ret açıklaması, bozucu yenilik doğuran bir irade beyanı olup, herhangi bir şekle tabi değildir. Üç ay içinde yazılı ya da sözlü olarak miras bırakanın son yerleşim yeri sulh mahkemesine yapılır. Redde ilişkin üç aylık süre hak düşürücü süredir, bu sebeple kesilmesi ya da durması söz konusu olamaz, DURAL/ÖZ, s. 398, s. 400; OĞUZMAN, (*Miras Hukuku*), s. 335 vd.; ANTALYA, (*Miras Hukuku*), s. 376-377, s. 380, s. 383; KILIÇOĞLU, (*Miras Hukuku*), s. 269; İMRE/ERMAN, s. 343-344, s. 346; İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 492 vd; AYBAY, s. 91-92; Atanmış mirasçılar bakımından ise üç aylık süre, mirasçılık bir vasiyetname ile elde edilmişse, ölüme bağlı tasarrufun kendisine tebliğ edildiği tarihten (TMK m.606), yok eğer mirasçılık miras sözleşmesi ile kazanılmışsa, ölümün öğrenildiği andan başlar, İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 495; AYBAY, s. 92; OĞUZMAN, (*Miras Hukuku*), s. 338; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Miras Hukuku*), s. 601.

mirasçılık sıfatı geriye etkili olarak ölüm anından itibaren ortadan kalkacaktır³⁵⁸. Yok eğer yasal mirasçı açıkça mirası kabul beyanında bulunursa ret hakkı düşecek ve mirasçılık sıfatı kesinleşecektir³⁵⁹. Buna karşın üç aylık süre sessiz geçirilirse mirasçılık sıfatı geriye etkili olarak ölüm anından itibaren kesinleşecek ve miras kayıtsız şartsız kabul edilmiş sayılacaktır (TMK m.610/II)³⁶⁰.

Bu çerçevede hükmün konuluş amacı (*ratio legis*) dikkate alındığında ise şu hususlar tespit edilebilir:

Öncelikle kanun koyucu burada kiracının ölümünü kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdiren bir sebep olarak düzenlememiştir. Kural kiracının ölümü üzerine kira sözleşmesinin devam etmesidir. Hükme göre kiracının ölümü üzerine kira sözleşmesi devam eder ve kiracının mirasçıları sözleşmeye taraf olurlar. Bununla birlikte kiracının ölümü kiracının mirasçılarının kira ilişkisine son verebilme hakkının ortaya çıkmasını sağlar. Şu halde kiracının ölümü üzerine kira sözleşmesinin tarafı haline gelen kiracının mirasçıları isterlerse kira sözleşmesine devam edebilir, isterlerse de TBK m.333 uyarınca sahip oldukları fesih hakkını kullanarak kira sözleşmesine son verebilirler. Görülüyor ki kanun koyucu tarafından burada amaçlanan kiracının ölümü üzerine kira sözleşmesinin durumunun kiracının mirasçıları tarafından belirlenmesidir. Amaç bu olunca, hükümde yorumu gerektiren bir durum ortaya çıktığında kiracının mirasçılarının TBK m.333'e göre sahip oldukları fesih hakkını herhangi bir engelle karşılaşmadan kullanabilmelerini sağlayan en uygun yorum tarzı benimsenmelidir. Bu yorumda teleolojik yani amaca uygun yorumdur³⁶¹.

³⁵⁸ DURAL/ÖZ, C. 4, s. 406; Bu durumda miras, mirası reddetmiş olan mirasçı sanki mirasbırakandan önce ölmüş gibi paylaşılır, KILIÇOĞLU, (*Miras Hukuku*), s. 270; İMRE/ ERMAN, s. 348; İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 501; AYBAY, s. 93; OĞUZMAN, (*Miras Hukuku*), s. 345; AKKANAT, s. 66.

³⁵⁹ DURAL/ÖZ, C. 4, s. 403; OĞUZMAN, (*Miras Hukuku*), s. 339; ANTALYA, (*Miras Hukuku*), s. 385; KILIÇOĞLU, (*Miras Hukuku*), s. 279; İMRE/ ERMAN, s. 339; İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 498-499; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Miras Hukuku*), s. 607; AKKANAT, s. 66.

³⁶⁰ ANTALYA, (*Miras Hukuku*), s. 386; KILIÇOĞLU, (*Miras Hukuku*), s. 266; İMRE/ERMAN, s. 343; İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 499; AYBAY, s. 92; Burada susma ana kuralın tersine, olumlu bir irade açıklaması anlamına gelmektedir, DURAL/ ÖZ, C. 4, s. 400; OĞUZMAN/BARLAS, s. 189; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Miras Hukuku*), s. 607; AKKANAT, s. 66.

³⁶¹ Bu yorum metodunda Kanun hükmünün konuluş amacı (*ratio legis*) araştırılır. Aranılan kanun metninin anlamıdır ve kanunun izlediği amaç esas alınır, ERMAN, s. 38; HATEMİ, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 88-89; SEROZAN, Rona: Medeni Hukuk Genel Bölüm/Kişiler Hukuku, İstanbul, 2011, s. 133; AKYOL, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 228 vd.; DİNÇKOL, s. 170-171; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 66-67.

Oysa en yakın fesih döneminin kiracının ölümü üzerine hesaplanacağı yorumu kabul edildiği zaman kiracının mirasçuları bakımından şu sıkıntılar doğabilir: 1.1.2012 tarihinde kurulmuş 6 yıllık bir taşınmaz kirası sözleşmesi mevcut olsun. Kiracının 1.2.2012 tarihinde ölmesi halinde öncelikle kira sözleşmesi TBK m.329 uyarınca altışar aylık fesih dönemlerine bölünecektir. Ardından ölümün üzerine en yakın fesih dönemi sonu tespit edilecektir. Bu durumda en yakın fesih dönemi sonu 1.7.2012 tarihi olacaktır. Sonrasında TBK m.329'da üç aylık fesih bildirim süresinin öngörülmesinden ötürü, kiracının mirasçuları tarafından yapılacak fesih beyanının kiraya verene en geç 1.4.2012 tarihine kadar ulaştırılması aranacaktır. Yani olayda ölüm 1.2.2012'de gerçekleştiği için, iki ay içerisinde fesih bildirimini ulaştırılması gerekecektir. Bu sürede bildirim ulaştırılmaz ise, artık kiracının mirasçılarının TBK m.333'e dayalı fesih bildirim hakları ortadan kalkacaktır. Ancak somut olaydaki mirasçı öyle bir mirasçıdır ki, mirası ret edip etmeme noktasında tereddütdedir. Bu mirasçı üç aylık ret süresinin iki ayını bu hususu düşünüp tartarak geçirmiş ve iki ay on gün sonra mirası açıkça kabul ettiğini beyan etmiştir. Ya da mirasçı öyle bir mirasçıdır ki üç ay boyunca sessiz kalmıştır. Bu durumun hukuki sonucu olarak da mirasçı, üç aylık mirası ret süresinin dolmasının ardından mirası kayıtsız şartsız kabul etmiş sayılmıştır.

Şu halde eğer en yakın fesih dönemi ölüm üzerine hesaplanırsa, örnekteki mirasçılar iki ay on gün düşünüp mirası kabul ettikten sonra ya da üç aylık mirası ret süresini sessiz geçirerek sürenin sonunda mirası kabul etmiş sayıldıktan sonra, TBK m.333 uyarınca uyulması gereken fesih bildirim süresini kaçıracaklardır. Dolayısıyla bu varsayımdaki mirasçılar artık TBK m.333'e göre dayalı sona erme haklarını kaybetmiş olurlar. Bu durumda TBK m.331 çerçevesinde önemli nedenlerle sözleşmeye son verme imkanı da olayda uygulama alanı bulamazsa, kiracının mirasçısı/ları kalan beş buçuk yıllık kira süresi boyunca kira sözleşmesi ile bağlı olacaklardır. Kaldı ki TBK m.331 hükmüne dayanarak mirasçının kira sözleşmesine son verebildiği düşünülse dahi, TBK m.331'e dayalı fesih halinde somut olayın şartlarına göre mirasçının aleyhine tazminat tehlikesi gündeme gelebilecektir. Oysa TBK m.333'e dayalı fesih hakkı kiracının mirasçısına tazminatsız olarak kira sözleşmesine son verme imkanı sunmaktadır³⁶².

³⁶² YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 260.

Şu halde bu yorum tarzı benimsenirse, kiracının mirasçılarının m.333'e dayalı fesih bildirim haklarını kullanabilmeleri noktasında TBK m.329 ve m.330'daki fesih bildirim sürelerinin kaçırılabilmesi söz konusu olabilir. Çünkü mirasçının bu mirası ret edip etmeyeceği hususunda kanunen kendisine tanınmış üç aylık bir düşünme süresi bulunmaktadır. Şu halde ratio legis karşısında bu yorum tarzı yetersiz kalmaktadır. Bu sebepten ötürü kanımızca burada Türk miras hukukunda mirasçılık sıfatının kesinleşmesi noktasında öngörülen üç aylık sürenin gözetilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla yorum yapılırken öncelikle TBK m.333 anlamında hak sahibi olan mirasçılar, mirası kabul etmiş veya ret etmemiş en yakın mirasçılar olarak kabul etmek gerekmektedir. Mirasçılık sıfatının bu şekilde tespit edilmesinin ardından ise, m.333'deki "*en yakın fesih dönemi sonu*" ile "*mirasçılık sıfatının kesinleşmesine en yakın fesih dönemi sonunun*" anlaşılması gerekmektedir.

Şu halde eğer birden fazla mirasçı var ise, -kanunen ya da sözleşme ile bir temsilci söz konusu değilse-, fesih bildirim hakkının birlikte kullanılması gerekeceğinden, her biri bakımından mirasın kesinleşmesi beklenecektir. Hatta bu süreçte, yasal mirasçılardan biri mirası reddederse, reddedenin altsoyu var ise, altsoy bu kişiye halef olacak ve onun bakımından da yine mirası açıkça kabul etmesi ya da ölümü ve kendi mirasçılığını öğrenmesinden itibaren üç aylık sürenin dolması ve böylece mirasçılık sıfatının kesinleşmesi beklenecektir³⁶³.

Bununla birlikte hükmün konuluş amacı çerçevesinde kiracının mirasçılarının lehine olarak yapılan bu yorum tarzı, kiraya veren bakımından sıkıntılı bir süreci beraberinde getirebilir. Çünkü bir defa bu şekilde kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin belirsizlik uzayacaktır. Mirasçılık sıfatı ve bunun devamında sözleşmenin durumu kesinleşinceye kadar da kiraya veren kira bedellerini tahsil edemeyecektir. Hatta koruma önlemi olarak terekenin defterinin tutulduğu durumlarda üç aylık süre, tereke yazımı işleminin sona erdiğinin sulh mahkemesi tarafından mirasçıya bildirildiği

³⁶³ Atanmış mirasçının mirası reddetmesi durumunda, atanmış mirasçının altsoyu onun miras payına halef olamamaktadır, **KILIÇOĞLU**, (*Miras Hukuku*), s. 270; **ANTALYA**, (*Miras Hukuku*), s. 388-389; **İMRE/ERMAN**, s. 349; **İNAN/ERTAŞ/ALBAŞ**, s. 503-504.

tarihten başlayacaktır. Bu sebeple söz konusu belirsiz sürecin daha bile uzaması söz konusu olabilir³⁶⁴.

Ancak belirtelim ki birden fazla mirasçının bulunduğu bir ilişkide mirasçılardan hepsi mirası reddederse bu sorunlar gündeme gelmez. Zira mirasçılardan tamamı mirası reddederse, kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer, mirasçılık sıfatları geriye etkili olarak ortadan kalkar ve artık bu kimselere birikmiş ve ödenmemiş kira bedelleri için başvurulamaz. Bu halde biriken kira bedelleri terekeden karşılanır.

Kiraya veren açısından bahsedilen sorunlar birden fazla mirasçıdan hiçbirinin mirası reddetmemesi, ya da birinin veya birkaçının mirası reddi halinde ortaya çıkabilir. Söz konusu belirsizlik halinde kiraya veren tarafından kira bedelinin ödenmesine ilişkin mirasçılara karşı açılacak olan davada da, mirasçılar mirasçılık sıfatlarının kesinleşmesi gerektiğinden yola çıkarak bu durumun bekletici mesele yapılmasını talep edebileceklerdir. Ayrıca bu zaman içerisinde mirasçılar tarafından ödenmeyen kira bedelleri noktasında, kiraya verenin mirasçılardan temerrüt faizi istemesi de mümkün olamayacaktır. Çünkü bu süreçte mirasçılardan ödeme yapmama noktasında haklı bir sebebi bulunmaktadır. Mirasçılardan haklı sebebi mirası ret edip etmeme noktasında kanun tarafından kendilerine verilen düşünme süresinin bulunmasıdır. Zira eğer üç ay içerisinde mirasçı mirası ret ederse mirasçılık sıfatı ölüm anından itibaren ortadan kalkacağı için³⁶⁵, bu kimse mirasbırakanın kira bedeli borçlarından zaten sorumlu tutulamayacaktır. Bu bağlamda kanunun onlara tanıdığı bir hakka dayanarak ödeme yapmayan bir kimsenin davranışı borcun ifa edilmemesi bakımından bir def'i oluşturacak ve mirasçının temerrüde düşmesi söz konusu olmayacaktır³⁶⁶.

Bu durumda kiraya veren mecburen, mirasçılık sıfatının kesinleşmesini bekleyecektir. Kesinleştikten sonra ise mirasçılar en yakın fesih döneminin sonu için kira sözleşmesini feshetmezse, kiraya veren mirasçılardan hem ölümden önceki birikmiş kira bedellerini hem de ölümden sonraki birikmiş kira bedellerini talep

³⁶⁴ ANTALYA, (*Miras Hukuku*), s. 384; İMRE/ ERMAN, s. 345; İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 495; AYBAY, s. 92; OĞUZMAN, (*Miras Hukuku*), s. 338.

³⁶⁵ DURAL/ÖZ, s. 406; KILIÇOĞLU, (*Miras Hukuku*), s. 270; ANTALYA, (*Miras Hukuku*), s. 388; İMRE/ ERMAN, s. 348; İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 501; OĞUZMAN, (*Miras Hukuku*), s. 345; AKKANAT, s. 66.

³⁶⁶ OĞUZMAN/ÖZ, s. 395-396.

edebilecektir. Zira bu halde mirasçılar kira borçlarından müteselsil olarak ve kendi malvarlıklarıyla sorumlu olacaklardır. Bu halde kiraya veren mirasçıların tamamından, bir kaçından ya da sadece birinden alacağını talep ve dava edebilecektir³⁶⁷.

Yok eğer, mirasçılık sıfatının kesinleşmesinden sonra mirasçılar tarafından kira sözleşmesi TBK m.333'e dayalı olarak tazminatsız feshedilirse de, kiraya veren yine fesih anına kadar doğmuş ve ödenmemiş kira bedeli borçlarını talep edebilecektir. Zira fesih etki ve sonuçlarını ileriye etkili olarak doğuracağı için, kira sözleşmesi geleceğe yönelik ortadan kalkacaktır³⁶⁸. Dolayısıyla fesih anına kadar mirasçılar kira sözleşmesine taraftır ve bu çerçevede doğmuş, ödenmeyen birikmiş kira bedellerinden sorumludurlar. Şu halde bu yorum tarzı ile kiraya veren eninde sonunda kira bedellerine kavuşabilmekte, ancak sözleşmenin hukuksal durumunun belirsizliği ve kira bedelini geç tahsil edebilme sorunları ile karşılaşabilmektedir. Bununla birlikte belirtelim ki, söz konusu kiraya verenin biriken kira bedeli alacakları, her ne kadar mirasçıların sıfatlarında doğan borçlar olsa da, geniş anlamda borç ilişkisi olarak mirasbırakandan intikal eden kira ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla bu alacaklar birer tereke alacağı olduğundan, terekeden karşılanması da mümkündür.

Bu noktada akla şu soru da gelebilir: Acaba mirasçılık sıfatının kesinleşmediği süreçte, yani açıkça miras kabul edilmemişken ve üç aylık ret süresi henüz dolmamışken kiracının mirasçısı fesih bildiriminde bulunursa, bu davranış miras kabul anlamına gelebilir mi? Kanaatimizce bu süreçte yapılan bir kira sözleşmesinin feshi, iradeyi gösteren davranışla mirasın kabulü olarak yorumlanabilir (TMK m.610/II)³⁶⁹. Çünkü mirasçı mirası reddetse, ölüm anından itibaren, yani geçmişe dönük olarak mirasçılık sıfatı ortadan kalkacak ve bu kişi kira sözleşmesine hiç taraf olmamış kabul

³⁶⁷ DURAL/ ÖZ, C. 4; s. 443; ANTALYA, (Miras Hukuku), s. 373; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (Miras Hukuku), s. 699; OĞUZMAN, (Miras Hukuku), s. 372; KILIÇOĞLU, (Miras Hukuku), s. 288; İMRE/ ERMAN, s. 432; İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 542; AKKANAT, s. 65; "Hatta mirasbırakanın ölümüyle sona ermeyip, taraf sıfatı mirasçılara geçen sözleşmelerde, böyle bir sözleşmeden kaynaklanan dönemli bir borcun doğumu, mirasın açılmasından sonraya gelse bile, mirasçılar bundan da müteselsil sorumlu olacaklardır. Örneğin kiracının ölümü üzerine mirasçıları olan eşi ve çocukları, sözleşme devam ettiği sürece, her ay kendi şahıslarından doğan kira borçlarından da müteselsil sorumlu olmalıdırlar. Burada her ne kadar dar anlamda borçlar miras bırakandan intikal etmeyip, mirasçıların şahsında doğuyorlarsa da, bunların kaynaklandığı geniş anlamda borç ilişkisi (kira sözleşmesi) mirasbırakandan intikal etmiştir." DURAL/ÖZ, C. 4, s. 444.

³⁶⁸ SELİÇİ, s. 156; ALTINOK ORMANCI, s. 93-94; ; OĞUZMAN, (İş Akdinin Feshi), s. 116

³⁶⁹ ANTALYA, (Miras Hukuku), s. 386-387; KILIÇOĞLU, (Miras Hukuku), s. 269; İMRE/ ERMAN, s. 340; İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 499-500; OĞUZMAN, (Miras Hukuku), s. 340-341.

edilecekti. Dolayısıyla birikmiş kira bedellerinden hiçbir sorumluluğu olmayacaktı. Oysa kira sözleşmesinin feshi halinde, fesih ileriye dönük etki doğuracağından, bu halde kişi fesih anına kadarki kira bedellerini ödemek durumunda kalacaktır. Mirasçı tarafından bu bedellerin ödenmesi ise geniş anlamda mirasbırakandan kendisine intikal eden bir borç ilişkisinin gereklerinin yerine getirilmesi olacaktır. Bu da kesinleşmiş mirasçılık sıfatının kendisine yükleyeceği yükümlülükleri yerine getirme isteğinde olduğunu gösterir ve tereke işlerine olağan işler dışında gereğinden fazla karışmak olarak görülebilir. Ancak yine de bu konuda kesin bir yorum yapılamaz. Bu nedenle mirasçının bu feshi mirasçı sıfatıyla hareket ederek yapıp yapmadığının iyi araştırılması gerekmektedir³⁷⁰.

Bu çerçevede yapılan bir araştırma sonucunda eğer mirasçının bu fesih bildiriminde bulunurken mirasçı sıfatıyla hareket ettiği söylenebilmekte ise, bu davranış iradeyi gösteren davranışlarla mirası kabul sayılmalıdır. Bu durumda ise o andan itibaren mirasçılık sıfatı kazanılmış sayılmalıdır.

4. Feshin Sonuçları

Yukarıda feshin kullanılma şartları açıklandı. Görüldüğü üzere TBK m.333 düzenlemesi karşısında kiracının ölümü durumunda kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermemektedir. Kiracının ölümü üzerine kiracının mirasçılık sıfatı kesinleşen mirasçıları, bu sıfatlarının kesinleşmesini takip eden en yakın fesih döneminin sonu için, TBK m.329-330'da belirtilen fesih bildirim sürelerine uygun olarak yapacakları fesih bildirimini ile kira sözleşmesini ileriye etkili olarak sona erdirme hakkına sahip olmaktadır. Bu çerçevede yapılan bir fesih bildirim sonucunda ise kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona ermektedir.

³⁷⁰ KILIÇOĞLU, (*Miras Hukuku*), s. 269, s. 279; İMRE/ ERMAN, s. 340 vd; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Miras Hukuku*), s. 615 vd.; OĞUZMAN, (*Miras Hukuku*), s. 340-341; İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 499. Yargıtay ret süresi içinde tereke işlerine karışma durumunda mirasçının bu fiilde hangi niyetle, özellikle mirasçı sıfatıyla hareket edip etmediğinin araştırılması gerektiği görüşündedir, ANTALYA, (*Miras Hukuku*), s. 387, dn. 1435; “Veraset ilamı almış olmak terekeyi tesahüp anlamına gelmez. Red hakkının bu sebeple yitirildiği kabul edilemez.”, Yarg. 2. HD. 27.3.1979, E. 1027, K. 2465, ÖZÜĞÜR, Ali İhsan: Medeni Yasadan Önce ve Sonra Türk Miras Hukuku, 1.Baskı, Ankara, 2001, s. 393-394; “...Davalıların tereke üzerinden herhangi bir işlem yaptıkları isbat edilememiştir. Bağ-Kur’dan bağlanan emekli aylığı da terekeden intikal eden bir hak olarak kabul edilemez...” Yarg. 2. HD. 7.6.1999, E. 4379, K. 6408, ÖZÜĞÜR, s. 391.

TBK m.333 hükmünde bunun dışında herhangi bir tazminat sonucundan bahsedilmemektedir. Dolayısıyla kural olarak feshedenin fesih bildiriminden önce ya da sonra karşı tarafın zararını tazmin edeceğine ilişkin herhangi bir yükümlülük söz konusu değildir³⁷¹. Bununla birlikte istisnai olarak, örneğin kiracının kira konusu yerde intihar etmesi halinde, kiraya verenin bir zarara uğraması durumunda, sözleşmeye aykırılıktan ötürü kiraya verenin tazminat talep edebileceği kabul edilmektedir³⁷².

5. Kiraya Verenin Ölümünün Kira Sözleşmesine Etkisi

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde kiracının ölümü üzerine kira sözleşmesinin durumu 333.maddede düzenlenmiş bulunmaktadır. Hükümde açıkça “*kiracının ölümü*” dendiği için kiraya verenin ölümü halinde bu hükmün uygulanması söz konusu değildir. Bu noktada kiraya verenin ölümünün kira sözleşmesine ne şekilde etki edeceği sorunu ile karşılaşılmaktadır. Çünkü Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin bölümünde kiraya verenin ölmesi hali için herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Özel bir düzenleme olmadığına göre konuya genel miras hukuku kurallarının uygulanması gerekecektir. Şu halde kiraya verenin ölümü ile kiraya verenin hak ve borçları bir bütün olarak *külli halefiyet ilkesi* uyarınca mirasçılara geçecektir³⁷³. Bu nedenle mirasçılar kira sözleşmesinde kiraya verenin yerini alarak sözleşmeye devam edecek ve kiracıya karşı sözleşmeden dolayı yükümlü olacaklardır. Mirasçıların sözleşmeye devam etmek istememeleri durumunda ise kira sözleşmesinin belirli süreli ya da belirsiz süreli olmasına göre Türk Borçlar Kanunu'nda öngörülen sona erme kurallarına uyarak sözleşmenin sona erdirilmesi gündeme gelecektir³⁷⁴.

³⁷¹ GÜMÜŞ, (Kira), s. 264; ARPACI, s. 148; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 618; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 614; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 260; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 321; TANDOĞAN, s. 238.

³⁷² ARPACI, s. 149; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 614; TANDOĞAN, s. 238.

³⁷³ DURAL/ ÖZ, C. 4, s. 390; ANTALYA, (Miras Hukuku), s. 52 vd., s. 372; KILIÇOĞLU, (Miras Hukuku), s. 263 vd.; İMRE/ ERMAN, s. 322; İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 487; AYBAY, s. 88-89; ALTAŞ s. 267; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (Miras Hukuku), s. 592.

³⁷⁴ Ürün kirasına ilişkin aynı görüş için bkz. ALTAŞ s. 266-267. Zira ürün kirasında da sadece kiracının ölümü bir sona erme şekli olarak düzenlenmiş, kiraya verenin ölmesi hali ele alınmamıştır.

6. Kiracının Ölümü Sebebine Dayalı Sona Erme Düzenine İlişkin Hükümlerin Uygulanması Açısından Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmeleri

Konut veya çatılı işyeri kirasında kiracının ölümü, Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün konut veya çatılı işyeri kiralalarına ilişkin ikinci ayırımında m.356'da özel olarak düzenlenmiştir. Buna göre; “Ölen mirasçının ortakları veya bu ortakların aynı melek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.”. Bu hükme göre;

- Çatılı işyeri kirası söz konusu ise, kiracının ölümü üzerine kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları,
- Konut kirası söz konusu ise, kiracının ölümü üzerine, o konutta kiracı ile birlikte oturanlar,

sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece kira sözleşmesi kiraya veren ile bu kimseler arasında devam eder. Bu durumda mirasçılar kira sözleşmesine devam etmek istemiyorlarsa, kira sözleşmesinin belirli süreli ya da belirsiz süreli olmasına göre TBK m.347'deki şartlarla kira sözleşmesini sona erdirebilirler. Buna karşın çatılı işyeri kirasında kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları, konut kirasında ise kiracının ölümü üzerine, o konutta kiracı ile birlikte oturanlar sözleşmeye ve kanun hükümlerine uyduğu sürece kiraya veren tahliye davası açamaz³⁷⁵.

Görüldüğü üzere konuya ilişkin olarak özel düzenleme bulunmaktadır. Bu nedenle kiracının ölümü halinde genel hüküm niteliğinde olan TBK m.333'e kural olarak başvurulmayacaktır³⁷⁶. Bununla birlikte dikkat edilirse hükümde konut kirasında kiracının mirasçıları, çatılı işyeri kirasında ise aynı meslek ve sanatı yürütmeyen mirasçıları hüküm dışında tutulmuştur. Ancak külli halefiyet kuralı uyarınca kiracının ölümü üzerine kiracının tüm mirasçıları kira sözleşmesinin tarafı olurlar. Bu nedenle

³⁷⁵ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 260.

³⁷⁶ GÜMÜŞ, (Kira), s. 262; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 582; ZEVLİLER/ GÖKYAYLA, s. 322.

hüküm dışında tutulan kiracının mirasçıları bakımından, genel hüküm niteliğindeki TBK m.333 tamamlayıcı düzen olarak uygulanabilir. Diğer bir anlatımla, kiracının ölümü üzerine mirasçıları TBK m.333 çerçevesinde kira sözleşmesini feshedebilirler. Mirasçılar TBK m.333'e dayanarak kira sözleşmesini feshetmemişler ise, bu mirasçılar kiracı kabul edilirler³⁷⁷.

Kiraya verenin ölümü durumu ise, TBK m.347'de düzenlenmemiştir. Duruma ilişkin olarak kiraya ilişkin genel hükümlerde de (m.299-m.338) düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla bu konuda kiraya ilişkin genel hükümlerin tamamlayıcı düzen olarak devreye girmesi söz konusu olamayacaktır. Şu halde konuya genel miras hukuku kuralları uygulanmalıdır. Bu konudaki açıklamalar için ise, kiranın genel hükümlerine tabi kira sözleşmelerinde kiraya verenin ölümünün kira sözleşmesine etkisi başlıklı bölüme bakılmalıdır.

7. Kiracının Ölümü Sebebine Dayalı Sona Erme Düzenine İlişkin Hükümlerin Uygulanması Açısından Ürün Kirası Sözleşmeleri

Ürün kirasında kiracının ölümü durumu Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün ürün kirasına ilişkin üçüncü ayırımında m.371'de özel olarak düzenlenmiştir. Buna göre kiracının ölümü üzerine, kiraya veren ya da kiracının mirasçıları, altı aylık fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi feshedebilirler. Konuya ilişkin olarak özel düzenleme bulunduğu için, ürün kirasında kiracının ölümü halinde artık genel hüküm niteliğinde olan TBK m.333'e başvurulmayacaktır. Çünkü ürün kirasına TBK m. 299-338 aralığında yer alan genel düzenlemelerin tamamlayıcı düzen olarak uygulanması, ancak konuya ilişkin özel hükmün bulunmadığı hallerde mümkündür.

³⁷⁷ GÜMÜŞ, (Kira), s. 362; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 322; Aynı sonuç TBK m.356'nın gerekçesinde de vurgulanmıştır. Madde gerekçesi şu şekildedir: "Böylece, kiracının ölümü durumunda, çatılı işyeri kiralari bakımından, kiracının ortaklarının veya bu ortakların kiracıyla aynı meslek ve san'atı yürüten mirasçılarının ve ölen kiracıyla birlikte aynı konutta oturanların, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydıkları sürece kira sözleşmesini sürdürebilecekleri kabul edilmiştir. Maddede yapılan düzenlemede, 'kiracının mirasçılarına' özellikle yer verilmemiştir. Çünkü mirasçı, Türk Medeni Kanunu'nun miras hukukuna ilişkin hükümleri çerçevesinde, miras bırakan konumundaki 'ölen kiracının' külli halefi olarak, söz konusu konut ya da çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir. Bu nedenle, 'ölen kiracının mirasçısı', kira sözleşmesini Tasarının 332 nci maddesine dayanarak feshetmişse, kiracı olarak kabul edilecektir."; TANDOĞAN, s. 239, dn. 179.

Ürün kirasında kiraya verenin ölümü durumu ise, TBK m.371’de düzenlenmemiştir. Duruma ilişkin olarak kiraya ilişkin genel hükümlerde de (m.299-m.338) düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla bu konuda genel hükümlerin tamamlayıcı düzen olarak devreye giremez. Bu halde genel miras hukuku kuralları uygulanacaktır. Bu konuya ilişkin açıklama için de, kiracının genel hükümlerine tabi kira sözleşmelerinde, kiraya verenin ölümünün kira sözleşmesine etkisi başlıklı bölüme bakılmalıdır.

B. KİRACININ İFLAS ETMESİ DURUMUNDA KİRAYA VERENİN FESİH HAKKI

1. Genel Olarak Kiracının Ödeme Yeteneğini Kaybetmesi Durumu

Kiracının borçlarını ödemesinin çeşitli sebeplerden dolayı çok güç ya da imkansız olması gibi durumlar *ödeme yeteneğinin kaybı* üst başlığı altında incelenebilir. Ödeme yeteneğinin kaybı içerisinde, borç ödemedi aciz hali, borca batık olma, borçlunun ödemelerini tatil etmesi veya hakkında iflas kararı verilmiş olması gibi çeşitli hususlar değerlendirilebilir.

Kiracının borç ödemekten aciz olması durumu, kiracının borçlarını ödeme araçlarından sürekli olarak yoksun olması nedeniyle muaccel para borçlarını ifa edemeyecek durumda bulunmasını ifade eder. Bunun için kiracının pasiflerinin aktiflerinden fazla olması da şart değildir. Çeşitli sebeplerden ötürü bir borçlu konumundaki kiracı aktiflerini paraya çevirme gücüne sahip değilse aciz hali gündeme gelebilir. Buna karşın *kiracının borca batık olması* durumu, kiracının malvarlığının borçlarını karşılamaya yetmeyecek durumda olması halini ifade etmektedir ve aciz halinden farklıdır. Çünkü borca batık bir kimsenin elinde borçlarını ödeyebilmek için kredi elde etmek gibi imkanlar bulunabilir³⁷⁸. *Kiracının ödemelerini tatil etmesi* hali ise, borçlunun muaccel olan borçlarını ödemesi durumunun sürekli ve yaygın olması hali olarak nitelendirilmektedir³⁷⁹.

³⁷⁸ KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, *(İcra İflas Hukuku)*, s. 457; ÜSTÜNDAĞ, s. 8.

³⁷⁹ KURU, *Baki: İcra ve İflas Hukuku*, Cilt: 3, 3. Baskı, Ankara, 1993, s. 2600.

Buna karşın *kiracının iflası* durumu külli icrayı gaye edinen bir cebri icra yolu olarak tanımlanmaktadır. İflas halinde borçlunun iflası anına kadarki malvarlığı bu ana kadar ortaya çıkan tüm alacaklılarının yararına tasfiye edilir³⁸⁰. İflas durumunun, aciz hali, borca batıklık ve ödemelerin tatil edilmesi kavramları ile ilişkisi ise şu şekilde ifade edilebilir: Bir kimse hakkında iflas kararı verilebilmesi için bir iflas sebebinin bulunması aranmaktadır. Bu noktada da ödemelerin tatil edilmiş olması İİK m. 177'de, aciz hali İİK m.178'de, borca batıklık ise İİK m.179'da bir iflas sebebi olarak düzenlenmiştir³⁸¹.

Bununla birlikte, gerek iflas sebebi teşkil eden bu durumlar gerekse iflas hali İcra ve İflas Kanunu'nda yer bulan kavramlar olsa da, başka Kanunlarda da bu durumlara ilişkin hukuki düzenlemeler bulunabilir. Örnek olarak Türk Borçlar Kanunu'nda 98.madde sinallagmatik sözleşmelerde bir tarafın aciz haline düşmesi halinde, karşı tarafa belirli şartlarla sözleşmeye son verme imkanı tanımıştır. Yine kiracının iflas etmesi hali TBK m.332'de kira sözleşmesine son verme durumlarından biri olarak kabul edilmiştir.

2. Türk Borçlar Kanunu'nun Kiracının İflası Halinde Kiraya Verene Fesih Hakkı Tanıyan Düzenlemesi ile İfa Güçsüzlüğüne İlişkin Düzenlemesinin Karşılıklı İlişkileri

Yukarıda İcra ve İflas Hukuku çerçevesinde ödeme yeteneğinin kaybı kavramının içerisine hangi durumların gireceğine kısaca değinildi. Şimdi ise ifa güçsüzlüğüne ilişkin TBK m.98 ve kiracının iflası halinde kiraya verene fesih hakkı tanıyan TBK m.332 hükümleri, bu kavramlar ile birlikte incelenecektir.

TBK m.98 hükmü ile karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan birinin borç ödemekte güçsüzlüğe düşmesi durumunda, bu halden ötürü alacağına ulaşması tehlikeye düşen –özellikle- önce ifa yükümlülüğüne³⁸² sahip ve borcunu henüz ifa

³⁸⁰ ÜSTÜNDAĞ, s. 5.

³⁸¹ KURU, s. 2601-2602.

³⁸² Zira TBK m.98 hükmü yalnızca karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde önce ifa yükümlülüğü bulunan tarafı koruyan bir düzenleme değildir. Bu hüküm karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, tarafların aynı anda ifa yükümlüsü oldukları durumlarda da uygulama alanı bulabilir. Bu bağlamda kira sözleşmesi bakımından, kural olarak kiraya veren önce ifa yükümlüsüdür. Diğer bir anlatımla kiraya veren öncelikle kira konusu taşınırı kiracıya teslim eder,

etmemiş olan karşı tarafa, uygun bir sürede güvence gösterilene kadar, kendi edimini yerine getirmekten kaçınma ve hatta bu süre içinde güvence gösterilmez ise sözleşmeden dönme imkanı tanınmıştır³⁸³.

Söz konusu hüküm karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde önce ifa borcu olan alacaklıyı, borçlusunun ekonomik durumunun kötüleşmesinden ötürü borcunu ifa edememesi tehlikesinden korumaktadır³⁸⁴. Buradaki borçlunun borç ödemedeki güçsüzlüğe düşmesi ile kastedilen borçlunun ekonomik durumunun muaccel borçlarını ödeyemeyecek derecede kötüleşmesidir. Bu hallere örnek olarak en başta borçlunun iflas etmesi ya da sonuçsuz kalan haczinin olması örnek gösterilmektedir. Çünkü bu hallerde borçlunun güçsüzlüğe düştüğünden tereddüt edilmemektedir³⁸⁵. Diğer bir anlatımla borçlunun borç ödemedeki güçsüzlüğe düşmesi çatı kavram iken, iflas veya sonuçsuz kalan hacizlerin bulunması bu çatının içerisine dahil edilen özel alt başlıklardır.

Bu bağlamda TBK m.98 alacağı tehlikeye düşen tarafın, kendisine uygun sürede güvence verilmediği zaman sözleşmeden “*dönebileceğini*” öngören bir genel hükümdür. Şu halde maddenin düzenleme tarzı bakımından, bu hükmün ani edimli borç ilişkileri için öngörülmüş olduğu söylenebilir³⁸⁶. Zira dönme kural olarak ani edimli borç ilişkilerinde gündeme gelen bir kavramdır. Sürekli borç ilişkilerinde dönmeden değil, ancak fesihle söz edilmektedir³⁸⁷. Bununla birlikte sürekli edimli karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler bakımından da borçlunun borç ödemedeki güçsüzlüğe düşmesi gündeme gelebilecektir. Bu durumda bir sürekli borç ilişkisi niteliğindeki kira

ardından kiracı kira bedelini öder. Buna karşın taraflar bunun aksini yani, aynı anda ifa edilmesini kararlaştırabilirler. Bu halde de yine şartları oluşmuşsa TBK m.98 hükmü uygulama alanı bulabilir. Bununla birlikte TBK m.98 hükmü uygulamada daha çok karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde önce ifa yükümlülüğünün bulunduğu durumlarda ortaya çıkmaktadır.

³⁸³ OĞUZMAN/ ÖZ, s. 370; ALTINOK ORMANCI, s. 88; SELİÇİ, s. 171; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 612.

³⁸⁴ SELİÇİ, s. 171.

³⁸⁵ Borçlunun borç ödemekte güçsüzlüğe düştüğünün ispatı alacaklıya düşmektedir, OĞUZMAN/ ÖZ, s. 370.

³⁸⁶ Bu husus madde gerekçesinde şu şekilde ifade edilmiştir: “...818 sayılı Borçlar Kanununda ‘akdi feshedebilir’ şeklindeki ibare, ‘sözleşmeden dönebilir’ şeklinde ifade edilmiştir. Çünkü kural olarak; sürekli borç ilişkilerinin ileriye etkili olacak şekilde ortadan kaldırılmasını ifade etmek için ‘fesih’ teriminin kullanılmasına karşılık, ani edimli borç ilişkilerinin geriye etkili olacak şekilde ortadan kaldırılmasını ifade etmek için ‘dönme’ teriminin kullanılması yerinde olur.”; ALTINOK ORMANCI, s. 88.

³⁸⁷ SEROZAN, s. 172.

sözleşmesi bakımından TBK m.98 hükmünün uygulama alanı bulup bulamayacağı, bulabilecekse hangi şartlarla uygulama alanı bulacağı sorunu üzerinde durulmalıdır.

Daha önce belirtildiği gibi kira sözleşmesine sürekli borç ilişkisi niteliğini veren kiraya verenin kira konusunu, kira süresince kiracı tarafından kullanılmaya elverişli şekilde bulundurma borcudur. Bu borç ise kendi içinde bir ani edim borcu (kira konusu şeyi teslim) barındırmakta ve söz konusu ani edimin yerine getirilmesi ile ancak, kiraya verenin sürekli edimini yerine getirme borcu başlamaktadır. Bundan ötürüdür ki, kiraya veren tarafından kira konusunun kiracıya henüz teslim edilmediği ana kadar kiracının borç ödemede güçsüzlüğe düşmesi (örneğin iflas etmesi) söz konusu olursa TBK m.98 hükmünün uygulama alanı bulması mümkündür³⁸⁸. Böylelikle, kiraya veren, kendisine kira alacağı için iflas eden kiracı ya da iflas idaresi tarafından güvence gösterilene kadar kira konusu eşyayı elinde tutarak, teslim etmekten kaçınabilecektir. Bu halde ise, eğer müflis kiracı ya da kiraya veren tarafından güvence gösterilmez ise, kiraya veren sözleşmeden dönebilecektir. Ayrıca kira sözleşmesinin bu şekilde sona ermesinden ötürü tarafların herhangi bir zarar tazmini de söz konusu olmayacaktır. Meğerki kiracının hileli iflas etmesi ya da bir hukuka aykırı davranışı söz konusu olsun. Ancak TBK m.98 uyarınca istenen güvence kiracı ya da iflas idaresi tarafından gösterilmiş ise, kiraya veren sözleşme ile bağlı olmaya devam edecektir. Bu halde kiraya verenin alacağı masa alacağı olarak ödenecektir³⁸⁹.

Buna karşın kiraya veren tarafından kira konusu teslim edilip, elverişli şekilde kullandırma borcu başladıktan sonra artık sözleşmeden dönme söz konusu olamayacağı için, kiracı borç ödemede güçsüzlüğe düştüğünde TBK m.98 hükmü ileri sürülerek sözleşme sona erdirilemez. Zira sürekli edimi yerine getirme borcu başladıktan sonra sürekli borç ilişkisinden dönmek mümkün değildir. Bununla birlikte, kiracının kira konusunun tesliminden sonra da borç ödemede güçsüzlüğe düşebilmesi olasıdır. İşte bu

³⁸⁸ SELİÇİ, s. 173, dn. 215; SEROZAN, s. 120, s. 174; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*),s. 612; ARAL, s. 280; BURCUOĞLU, s. 277; TERCAN, Erdal: İflasın Sözleşmelere Etkisi, Ankara, 1996, s. 233; KURU, s. 2966.

³⁸⁹ TERCAN, s. 234; KURU, s. 2966.

nedenle kanun koyucu kiraya vereni korumak için borçlunun ödeme güçsüzlüğüne düşmesini kira sözleşmesi bakımından TBK m. 332’de ayrıca düzenlemiştir.³⁹⁰.

TBK m.332’ye göre, kiracının kiralananın tesliminden sonra iflas etmesi halinde kiraya veren, uygun bir süre içinde kiracıdan işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilecek, bu sürede güvence verilmediği takdirde kira sözleşmesi kiraya veren tarafından herhangi bir bildirim süresine uyulmaksızın feshedilebilecektir.

Buna göre hüküm kiracının borç ödeme gücünü kaybetme durumlarından sadece kiracının hakkında iflas kararının verilmesi halinde, kiraya verene kira sözleşmesini feshetme hakkı tanımıştır. Bu durumda aciz hali, borca batıklık durumu, borçlunun ödemelerinin tatil edilmesi gibi kiracının ödeme yeteneğinin kayb olduğu durumlarda kiracının hakkında verilmiş bir iflas kararı yok ise ve kira konusu kiracıya teslim edilmiş ise, TBK m.332’ye dayanılmayacaktır. Şu halde TBK m.332’ye başvurulabilmesinin bir diğer şartı kiracının iflas etmiş olmasının yanı sıra kiracının iflasının kira konusunun teslim edilmesinden sonra gerçekleşmiş olmasıdır³⁹¹.

O halde kira konusunun tesliminden önce ve sonra olmak üzere kiracının iflas etmesi durumunda uygulanacak hükümler farklılık göstermektedir. Kira konusunun tesliminden sonra, kiracı iflas ederse TBK m.332 uygulanacaktır. Buna karşın kira sözleşmesinin kurulup kira konusunun kiracıya henüz teslim edilmediği süreçte kiracı iflas ederse ya da kiracı bakımından ödeme yeteneğinin kaybı durumlarından biri ortaya çıkarsa, borç ödemede güçsüzlüğe ilişkin genel hüküm niteliğindeki TBK m.98 hükmü uygulama alanı bulacaktır³⁹².

Bu bağlamda iflas durumunun TBK m.98 hükmü bakımından bir borç ödeme güçlüğü hali olarak kabul edilmesinden ötürü, TBK m.332 hükmünün, TBK m.98 karşısında bir özel hüküm niteliğinde olduğu düşünülebilir. Ancak TBK m.98’in, lafzı uyarınca ani edimli borç ilişkilerine özgü olması, TBK m.332’nin ise ancak kira

³⁹⁰ TANDOĞAN, s. 227; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 612; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri),s. 615, dn. 295; TERCAN, s. 234; ARAL, s. 280 ve SELİÇİ, s. 173, dn. 214’de adı geçen yazarlar.

³⁹¹ GÜMÜŞ, (Kira), s. 290; Madde gerekçesine göre; “...Maddede, karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler bakımından genel hüküm niteliğindeki Tasarının 97 nci maddesinin özel bir uygulama alanı olarak, sadece iflası kapsayacak şekilde düzenleme yapılmıştır. ...”; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 42; TERCAN, s. 234.

³⁹² SELİÇİ, s. 172; GÜMÜŞ, (Kira), s. 290.

sözleşmesinde sürekli borcun başlangıcı olarak kira konusunun tesliminden sonra uygulanabilecek olmasından ötürü, iki hüküm zaman bakımından kesişmemektedir. Dolayısıyla iki hükmün uygulanma alanları belirlenirken aralarında genel hüküm-özel hüküm ilişkisinin³⁹³ kurulmasına da gerek yoktur³⁹⁴.

Başka bir deyişle, TBK m.98 hükmü kural olarak ani edimli borç ilişkilerinde uygulanmaktadır. Buna karşın TBK m.98, kira sözleşmesi gibi sürekli borç ilişkileri bakımından ise ancak sürekli edim borcunun başlamasından önceki evrede uygulama alanı bulabilmektedir. Bundan ötürü kiraya veren tarafından TBK m.98 düzenlemesine sadece kira konusu teslim edilene kadar başvurulabilecek, kira konusu teslim edildikten sonra kiracının iflas etmesi ya da iflas dışında bir sebeple borç ödeme gücünü kaybetmesi durumunda TBK m.98'e göre sözleşmeden dönülemeyecektir³⁹⁵.

Şu halde TBK m.332, m.98'in tamamlayıcısı veya genişletilmiş hali konumundadır ve kiracının iflası dışında iki hükmün tek ortak noktası güvence verilerek sözleşmenin sona ermesinin önüne geçilebilmesidir³⁹⁶.

3. Fesih Hakkının Kullanılma Şartları

TBK m.332'ye göre, “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir.*”

³⁹³ Özel hükümler, belirli hukuki ilişkileri düzenleyen ve başka hiçbir hukuki ilişkiye uygulanamayan kurallar iken; genel hükümler kanunun tümüne ya da aynı nitelikteki hukuki ilişkilerin büyük bir bölümüne uygulanabilen hükümlerdir. Bu bağlamda bir hukuki ilişkiye varsa öncelikli olarak özel hüküm uygulanacak; özel hükmün bulunmaması halinde genel hükmün uygulanması söz konusu olabilecektir. Bu durum özel hükmün genel hükmü bertaraf etmesi (*lex specialis derogat lex generalis*) şeklinde ifade edilmektedir, **ERMAN**, s. 46.

³⁹⁴ Aksi görüş için bkz. **SELİÇİ**, s. 172.

³⁹⁵ Aksi görüşte **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 372, **SELİÇİ**, s. 173-174; **SELİÇİ**'ye göre BK m.82'nin uygulanma şartı borcun henüz ifa edilmemiş olmasıdır. Kira konusunun tesliminden sonra kiracının aciz haline düştüğü ihtimalde de, kiraya veren henüz kullandırma borcunu tamamen ifa etmiş değildir. Dolayısıyla bu süreçte de BK m.82 uygulanabilir. Bu halde güvence verilmez ise sözleşme ileriye etkili olarak sona erdirilebilir, **SELİÇİ**, s. 173. BK döneminde hükümde fesih ifadesine yer verildiği ve fesih noktasında da “*ileriye etkili-geriye etkili*” ayrımı yapıldığı için bu yorum uygun gözükmemektedir. Ancak kanımızca TBK m.98'de açıkça sözleşmenin feshi yerine “*sözleşmeden dönme*” ifadesi tercih edildiği ve bu tercihin bilinçli bir tercih olduğu da gerekçede vurgulandığı için artık bu yorumun yapılması söz konusu değildir. Düzenleme bu hali ile ileriye etkili olarak sona ermeye imkan vermemektedir.

³⁹⁶ **BURCUOĞLU**, s. 277; **TERCAN**, s. 234.

Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir.”

Bu düzenleme karşısında kiraya verenin fesih hakkının şartları şunlardır:

- Kiracı iflas etmiş olmalıdır.
- Kiracının iflas ettiği sırada kira konusu kiracıya teslim edilmiş olmalıdır.
- Kiraya veren işleyecek kira bedelleri için güvence talep etmeli ve bu talebin yerine getirilebilmesi için kiracıya uygun süre tanınmalıdır.

a. Kiracının iflas etmiş olması

TBK m.332 uyarınca kiraya verenin kira sözleşmesini feshedebilmesi için öncelikle kiracının iflas etmiş olması gerekmektedir. Şu durumda öncelikle kiracının tacir sıfatının araştırılması gerekecektir³⁹⁷. Zira kural olarak sadece tacirler iflasa tabidir. Ancak İİK m.43/I'de tacir olmayan kimselerin de, iflasa tabi olabileceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla kiracının statüsünün bu yönüyle de incelenmesi gerekmektedir³⁹⁸. Şu halde TBK m.332 kiracı tarafının gerek gerçek kişi gerekse tüzel kişi olduğu kira ilişkilerinde uygulanabilecektir. Bu noktada da kiracının iflasından söz edebilmek için kiracının mallarının haczedilip sattırılmış olması yeterli görülmeyecek, mutlaka iflas kararının verilmiş olması aranacaktır. Ancak iflas kararının bulunması yeterlidir, ayrıca kararın ilanı gerekmemektedir³⁹⁹.

Bu bağlamda kiracı bakımından iflas sebeplerini incelersek:

1. İİK m.177/I, b. 1 uyarınca *kiracının bir yerleşim yeri yoksa* kiracının iflası söz konusu olabilir. TMK m.19/I uyarınca yerleşim yeri bir kimsenin sürekli kalma

³⁹⁷ KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, s. 459; ÜSTÜNDAĞ, s. 12 vd..

³⁹⁸ AYDINLIYIM, s. 14; KURU, s. 2623 vd.

³⁹⁹ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 291; TANDOĞAN, s. 266; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 616; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 42; ARPACI, s. 146; TERCAN, s. 235; Yine kararın kesinleşmesi ve tebliği de gerekmez, ÜSTÜNDAĞ, s. 43; Yarg. HGK., 16.10.1946, 9/47; Yarg. 6. HD. 26.9.1960, 5559/5593, YAVUZ, s. 187; "... Bu maddenin uygulanabilmesi için kiracının iflasına mahkemece karar verilmiş olması gerekir....", Yarg. 6. HD. 13.4.1970, E. 810, K. 1647, ERDOĞAN, H., s. 661.

niyetiyle oturduğu yerdir. Bununla birlikte buradaki yerleşim yeri ifadesi TMK m.19 hükmünden geniş olarak, TMK m.20/II uyarınca gerek Türkiye’de gerekse de yabancı ülkede kiracının oturduğu yeri de kapsayacak şekilde anlaşılmalıdır⁴⁰⁰. Şu halde örnek olarak ticaret yapan bir kiracı, bir süre sonra ticari durumunun kötüleşmesi üzerine eşyalarını bilinmeyen bir yere naklederek yerleşim yerini ve oturduğu yeri kaybettirirse, bu kimsenin yerleşim ve oturma yerinin belirsiz hale geldiğinden söz edilebilir. Bu halde kiraya veren tarafından kiracının yerleşim yerinin tespitine ilişkin yürütülecek araştırmalara rağmen yerleşim yeri tespit edilemez ise, kiracının iflası istenebilecektir⁴⁰¹. Belirtelim ki, tüzel kişilerin yerleşim yerleri statülerinde belli olacağı için, kiracının bir yerleşim yeri olmaması, ancak kiracı gerçek kişi tacir ise bir iflas sebebi olabilecektir⁴⁰².

2. İİK m.177/I, b. 1 uyarınca *kiracı yükümlülüklerinden kurtulmak amacı ile kaçmışsa* kiracının iflası istenebilir. Bu noktada kaçma ile kastedilen kiracının üzerine aldığı yükümlülüklerden kurtulmak amacı ile bir yerde gizlenmesi ya da yerleşim yerini hakkındaki icra takiplerini güçleştirecek bir yere nakletmesidir. Bu duruma örnek olarak ise kiracının alacaklısının takibinden kaçmak amacıyla işyerinin kapısını kilitleyip adresini de açıklamadan ortadan kaybolduğu durum gösterilebilir⁴⁰³.

3. İİK m.177/I, b.1’e göre *kiracının kiraya verenin haklarını ihlal eden şüpheli işlemlerde bulunması ya da kalkışması* bir iflas sebebidir. Bu bağlamda borçlunun, malvarlığının azalması sonucunu doğuracak her türlü hileli, bu bağlamda özellikle İİK m.278-280’e giren tasarruf işlemlerinde bulunması ya da teşebbüs etmesi buraya girecektir. Örnek olarak borçlu kiracının mallarını eşi ya da çocukları gibi yakınlarına devretmesi ya da bağışlaması verilebilir⁴⁰⁴.

4. İİK m.177/I, b.1’e göre *kiracı haciz yolu ile yapılan takip sırasında borcunu karşılayacak malları bulunduğunu gizlerse* bu bir iflas sebebidir. Örnek olarak kiracı

⁴⁰⁰ KURU, s. 2761.

⁴⁰¹ AYDINLIYIM, Suat: Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara, 1972, s. 14

⁴⁰² KURU, s. 2761.

⁴⁰³ KURU, s. 2761-2762; AYDINLIYIM, s. 14 ; KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (Icra İflas Hukuku), s. 457-458; ÜSTÜNDAĞ, s. 7 vd.

⁴⁰⁴ AYDINLIYIM, s. 14 ; KURU, s. 2762-2763; KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (Icra İflas Hukuku), s. 457-458; ÜSTÜNDAĞ, s. 7 vd.

haciz yoluyla yapılan takip sırasında, borcuna yetecek miktarda mal beyanında bulunmazsa ya da eksik mal beyanında bulunursa veya haciz sırasında mallarının tamamını haciz memuruna göstermezse kiracının mallarını gizlediği kabul edilebilecektir⁴⁰⁵.

5. İİK m.177/I, b. 2 uyarınca *borçlu (yani kiracı) ödemelerini tadil ederse*, yani borçlarını karşılayacak malı ve parası olmadığı için vadesi gelmiş ödemelerini geçici olarak durdurursa bu durum da kiracı bakımından bir iflas sebebi olarak kabul edilmiştir. Bu bağlamda mesela ticarethanesinin işleyişi iyi gitmeyen bir borçlu, işi dolayısıyla borçlu olduğu alacaklılarının borcunu ödeyememesinin yanı sıra bir de kiracı ise kira borçlarını da ödeyemeyebilir ve bu halde de iflası istenebilir⁴⁰⁶.

6. İİK m.178 uyarınca iflasa tabi bir *kiracının aciz halinde olduğunu bildirerek yetkili mahkemeden iflasını istemesi* de mümkündür⁴⁰⁷.

7. İİK m.179 bakımından bir sermaye şirketi ya da kooperatifin kiracı olduğu bir kira ilişkisinde, kiracının borçlarının aktifinden fazla olması yani *borca batık olması halinde* iflasına karar verilmesi mümkündür⁴⁰⁸.

8. Konkordato sürecinde, *konkordatonun onaylanmasının önüne geçecek bir sebep ortaya çıkması durumunda* ya da bir sebepten ötürü *konkordato mühletinin kaldırılması halinde* de yine iflas söz konusu olabilecektir⁴⁰⁹.

Bunlara ek olarak TBK m.332 bakımından esas alınacak kiracı sıfatının belirlenmesi bağlamında kiracı tarafını birden fazla kimsenin oluşturduğu kira sözleşmeleri de bulunmaktadır. Acaba bu tür kira sözleşmelerinde bir kiracının iflas etmesi kiraya verene TBK m.332 hükmüne dayanarak güvence talep edebilme hakkı tanır mı? Bu ihtimalde kiraya verenin TBK m.332 hükmüne dayanabilmesi için ya iflas

⁴⁰⁵ KURU, s. 2763.

⁴⁰⁶ KURU, s. 2765; ÜSTÜNDAĞ, s. 7 vd; AYDINLIYIM, s. 14-15; KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (*İcra İflas Hukuku*), s. 457-458.

⁴⁰⁷ KURU, s. 2790; ÜSTÜNDAĞ, s. 7 vd; AYDINLIYIM, s. 14-15; KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (*İcra İflas Hukuku*), s. 457-458.

⁴⁰⁸ ÜSTÜNDAĞ, s. 7 vd; AYDINLIYIM, s. 14-15; KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (*İcra İflas Hukuku*), s. 457-458; KURU, s. 2783-2784.

⁴⁰⁹ KURU, s. 2767; Bu hallere ilişkin bkz. ÜSTÜNDAĞ, s. 234 vd., s. 251 vd.; KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (*İcra İflas Hukuku*), s. 631 vd.

eden kiracının kira bedellerinden sorumluluğunun kısmi sorumluluk olması ya da kiracıların kira bedelinden müteselsilen sorumlu oldukları durumda, kiraya verenin kiracılardan birinin iflasının kendisi için doğuracağı somut zararı ispat etmesi gerekmektedir⁴¹⁰.

b. Kiracının iflas ettiği sırada kira konusunun kiracıya teslim edilmiş olması

Bir üst başlıkta detaylı olarak değinildiği gibi, kiracının borç ödemede güçsüzlüğünün bir görünüm şekli olarak iflası üzerine, kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirmeye beyanında bulunurken kiralananın teslim edilip edilmemesine göre farklı hukuksal dayanaklara başvuracaktır.

Bu çerçevede kiraya verenin TBK m.332'ye dayanarak kira sözleşmesini feshedebilmesi için kiracının iflas ettiği sırada kira konusunun kiracıya teslim edilmiş olması gerekmektedir⁴¹¹. Kaldı ki TBK m.332/I'de bu şart "*Kiracı, kiralananının tesliminden sonra iflas ederse...*" denerek açıkça ifade edilmiştir.

Zira TBK m.30/I c.1 uyarınca da kira konusu eşyanın kullanımının, kiraya veren tarafından, sözleşmede öngörülen şekilde kullanıma elverişli olarak kiracıya bırakılması yükümlülüğü mevcuttur. Bu bağlamda "*kira konusunun teslimi*" zilyetliğin devri yollarından herhangi biriyle gerçekleştirilebilir. Yeter ki bu yol kira konusunun kullanıma elverişli şekilde kiracıya bırakılabilmesini sağlasın. Bununla birlikte

⁴¹⁰ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 293; TBK m.162 uyarınca eğer bir borç ilişkisinin borçlu tarafında birden fazla borçlu bulunmakta ise ve taraflarca bu ilişkinin müteselsil borçluluk olduğu bildirilmemişse, borçlular arasında müteselsil borçluluk değil, kısmi borçluluk vardır. Bunun dışında da müteselsil borçluluk ancak Kanun tarafından öngörülmüşse söz konusu olur. Müteselsil borçlulukta alacaklı borçlulardan bir ya da bir kaçına, borcun ister bir kısmı isterse de tamamı için başvurabilir. Borcun tamamı için borçlulardan birine başvurduğunda da o borçlu borcun tamamını ödemekle yükümlüdür. Buna karşın kısmi borçlulukta, borçlular borcun tamamından değil sadece bir kısmından sorumludurlar, OĞUZMAN/ ÖZ, C. 2, s. 436; REİSOĞLU, s. 436; Dolayısıyla kira sözleşmesinde kiracı tarafının birden fazla kişiden oluştuğu kira ilişkilerinde de Kanunen müteselsil borçluluk öngörülmediği için, tarafların arasındaki anlaşmada açıkça ya da zımnen müteselsil borçluluk kararlaştırılmadıysa, kiracıların sorumluluğu kural olarak kısmi sorumluluk olmalıdır. Dolayısıyla kiracıların kendi iç ilişkilerindeki payları oranında sorumlu olmaları gerekir, GÜMÜŞ, s. 41.

⁴¹¹ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 290; ARAL, s. 280; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 612; KURU, s. 2966.

uygulamada zilyetliğin devri en çok kira konusunun anahtarının kiracıya verilmesi şeklinde gerçekleşmektedir⁴¹².

c. Kiraya Veren İşleyecek Kira Bedelleri İçin Güvence Talep Etmesi Ve Bu Talebin Yerine Getirilebilmesi İçin Kiracıya Uygun Süre Tanınması

TBK m. 332 düzenlemesi uyarınca kiraya verenin iki hakkı bulunmaktadır. Bu haklardan biri asıl ve öncelikli, diğeri ise asıl hakka bağlı ve ikincildir. Buna göre kiracının iflas etmesi durumunda, kiraya veren öncelikle kiracıdan işleyecek kira bedelleri için güvence vermesini talep etme hakkına sahiptir. Ancak iflas idaresi ya da müflis bu güvenceyi uygun süre içinde kiraya verene göstermez ise kiraya verenin ikinci hakkı, yani sözleşmeyi feshetme hakkı gündeme gelecektir⁴¹³.

Şu halde kiracının iflası üzerine ilk olarak *kiraya veren güvence gösterilmesini isteyebilir*. Kanunda sadece kiraya verenin güvence talebini iflas masasına ve kiracıya bildireceği belirtilmiş (TBK m. 332/II c. 1)⁴¹⁴, bunun dışında güvencenin istenebilmesi bakımından bir zamana yer verilmemiştir. Dolayısıyla belirtelim ki, iflasın açılmasından sonra derhal güvence talep edilmesi gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır⁴¹⁵.

aa. Güvence Talebinin İçeriği

Kiraya verenin güvence talebinin içeriği, güvence miktarı ve güvence gösterilmesi için uygun süreden meydana gelmektedir⁴¹⁶. İlk olarak, talep edilecek olan güvencenin miktarı konusunda Borçlar Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu düzenlemesi farklılık göstermektedir. BK m.261 “*birikmiş ve işleyecek kira bedelleri*” için güvence istenilebileceğini belirtirken⁴¹⁷, TBK m.332’ye göre güvence sadece “*işleyecek kira bedellerini*” kapsayabilir. Yapılan bu değişikliğin sebebi, muaccel olup da ödenmeyip

⁴¹² GÜMÜŞ, (Kira), s. 102.

⁴¹³ TERCAN, s. 236.

⁴¹⁴ Güvence talebinin müflis kiracıya da bildirilmesi, özellikle kira sözleşmesinin müflisin oturduğu eve ilişkin olması halinde önemlidir, TERCAN, s. 236.

⁴¹⁵ GÜMÜŞ, (Kira), s. 291-292; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 43.

⁴¹⁶ GÜMÜŞ, (Kira), s. 292; TERCAN, s. 236; “İflas eden kiracı kendisine verilen süre içinde, birikmiş ve işleyen kira parasını karşılayacak miktarda teminat göstermediği takdirde tahliyesine karar verilmesi gerekir.”, Yarg. 6. HD. 22.12.1972, E. 5443, K. 4758, ERDOĞAN, H., s. 661.

⁴¹⁷ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 320; TANDOĞAN, s. 229; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 613; AYDINLIYIM, s. 16; ARPACI, s. 146; KURU, s. 2966.

birikmiş kira bedelleri söz konusu ise, kiraya verenin bu kira bedeli borçları için TBK m.315'e dayalı olarak fesih hakkına zaten sahip olmasıdır⁴¹⁸. Kaldı ki bu durumdaki kiraya veren iflasın açılması anına kadar olan kirayı iflas masasına alacak olarak da yazdırabilecektir⁴¹⁹. Bununla birlikte kiraya veren tarafından hapis hakkının kullanılması da mümkündür ve hapis hakkının güvence olarak nitelendirilebileceği belirtilmektedir⁴²⁰. Ancak hapis hakkının kullanılmış olmasına rağmen elde edilemeyen bir takım kira bedelleri varsa bu bedellerin iflas masasına yazdırılması noktasında TBK m.336 hükmüne kıyasen, ancak iflasın açılmasından önceki kiracının temerrüde düştüğü son vadeden bir yıl geriye doğru işlemiş kiralardan yazdırılabileceği kabul edilmektedir⁴²¹.

Şu halde TBK m.332'ye göre kiraya veren tarafından istenebilecek olan güvencenin kapsamına, birikmiş kira bedeli ile işlemiş faizler dahil olmayacak, kiraya veren sadece işleyecek kira bedelleri için güvence isteyebilecektir. Ayrıca, bir aylık kiranın ödenmemesi durumunda, sonraki işlememiş kiralalarında da muaccel olması sözleşmede kararlaştırılmış ise, bunlar için de güvence talep edilebilmesi mümkündür⁴²².

Hükümde işleyecek kira bedeli tutarının hesaplanması bakımından alt ve üst sınır gösterilmemiştir. İİK m.165'e göre iflas hükmüyle açılır ve bu hükümde açılma anı da gösterilir⁴²³. O halde, güvence dahilinde işleyecek kira bedeli tutarı bu andan itibaren hesaplanmaya başlamalı ve belirli süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin sona ermesine kadar, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise sözleşme ya da TBK m.328 vd. hükümlerine göre belirlenecek en yakın fesih dönemine kadar ki kira bedelleri talep edilebilecek güvence miktarını oluşturmalıdır⁴²⁴.

⁴¹⁸ Madde gerekçesinde bu husus şu şekilde ifade edilmiştir: "... maddede süre verilmesine ilişkin bildirim yazılı şekilde olması aranmış, 'birikmiş kiralardan' ise genel hükümlere tabi olduğu için kapsam dışı tutulmuştur. ...".

⁴¹⁹ KURU, s. 2952; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 613.

⁴²⁰ AYDINLIYIM, s. 16.

⁴²¹ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 320-321; TANDOĞAN, s. 229, dn. 141-143.

⁴²² AYDINLIYIM, s. 16.

⁴²³ ÜSTÜNDAĞ, s. 43; KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (İcra İflas Hukuku), s. 477; AYDINLIYIM, s. 16.

⁴²⁴ GÜMÜŞ, (Kira), s. 292- 293; ARAL, s. 281; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 320; TANDOĞAN, s. 229; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 613; ARPACI, s. 146; BURCUOĞLU, s. 279; TERCAN, s. 237.

Bu bağlamda gösterilebilecek olan güvenceler bakımından da TBK m.332’de herhangi bir açıklama yapılmadığından, gerek aynı gerekse şahsi güvencelerin istenmesi mümkündür⁴²⁵. Yine nakdi, aynı yahut kıymetli evrakla güvence gösterilebilir. Verilen güvencenin yeterli olup olmadığı ise, bu konuda anlaşmazlık çıktığında mahkeme tarafından çözülecektir⁴²⁶.

Ayrıca TBK m.332/I, c.1’de, “*Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun süre verir.*” denmektedir. Şu halde sadece güvence talebi yeterli değildir. Kiraya verenin güvence talebinin, kiracının istenen güvenceyi göstermesi gereken uygun süreyi de içermesi gerekmektedir⁴²⁷. Hükümde Borçlar Kanunu’ndan farklı olarak şekil bakımından uygun sürenin yazılı olarak verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu konuda adi yazılı şekil yeterli sayılacaktır⁴²⁸. Şu halde uygun sürenin güvence talebi ile birlikte verilecek olmasından ötürü güvence talebi bakımından da yazılı olma şartı aranacaktır.

Bu doğrultuda güvence gösterilmesi bakımından verilecek olan sürenin “*uygun süre*” olması gerekmektedir. Bu ifade açık değildir. Dolayısıyla uygunluğun her somut olayın şartlarına göre değerlendirilmesi gerekir. Buradaki uygun sürenin belirlenmesinin mahkeme yolu ile yapılması şart değildir. Bu konuda tarafların anlaşması mümkündür. Ancak tarafların anlaşamaması halinde kiraya veren isterse mahkemeden de bir uygun süre belirlemesini talep edebilir. Bu çerçevede sürenin uygun olmadığı –örneğin kısa

⁴²⁵ GÜMÜŞ, (Kira), s. 293; ARPACI, s. 146; TERCAN, s. 237.

⁴²⁶ ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 43; ARPACI, s. 146; CANSEL, s. 143.

⁴²⁷ AYDINLIYIM, s. 16; TERCAN, s. 236; “ Bu madde hükmüne göre, kiracı iflas eder birikmiş ve işleyecek kiralar için münasip bir müddet zarfında teminat da verilmez ise, kiralayan, kirayı bozmaya yetkili kılınmıştır.... Ancak davacı tarafından davalıya münasip bir süre verilerek, teminat göstermesi istenmemiştir...” Yarg. 6. HD. 13.4.1970, E. 810, K. 1647, ERDOĞAN, H., s. 661; KURU, s. 2966.

⁴²⁸ GÜMÜŞ, (Kira), s. 293; Türk Borçlar Hukukunda bir sözleşmeyi oluşturan irade beyanları için kural olarak belirli bir şekle uyma zorunluluğu yoktur (TBK m.12/I). Bununla birlikte kanun tarafından bir hukuki işlemin belirli şekilde yapılmasının zorunlu kıldığı haller olabilir. Bu halde de öngörülen şekil kural olarak geçerlilik şekli olacaktır. Örnek olarak yazılı şekil böyle bir kanuni şekildir. Yazılı şekil de kendi içerisinde adi yazılı ve resmi yazılı olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kanun eğer yazılı olarak yapılmasını öngördüğü hukuki işlemin belirli bir resmi memur önünde yapılmasını öngörmüşse resmi şekil, yok eğer böyle bir belirlemeye gidilmemişse adi yazılı şekilden söz edilir. ERMAN, s. 78-79; EREN, s. 268 vd.; KILIÇOĞLU, s. 108; OĞUZMAN/ ÖZ, s. 147 vd.; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 196-197-198. TBK m.332 bağlamında da uygun süreyi içeren güvence talebi bakımından yazılı olma şartı getirilmiştir. Burada Kanun tarafından öngörülen bir yazılı şekil söz konusudur. Aksi öngörülmediğinden de buradaki yazılı şekil geçerlilik şekli olarak kabul edilecektir. Ayrıca Kanun tarafından hukuki işlemin yapılacağı belirli bir resmi makam belirtilmediğinden, buradaki güvence talebi için adi yazılı şekil yeterli olacaktır. Diğer bir anlatımla güvence talep edenin güvence istemine ve uygun süreye ilişkin irade beyanının yazılı bir metinle açıklanması ve beyanda bulunan tarafından imzalanması yeterlidir.

olduğu- tespit edildiğinde ise, güvence talebi doğrudan geçersiz sayılmayacaktır. Bu durumda önce olayın şartlarına göre olması gereken uygun süre belirlenecektir. Ardından ise somut olayda güvencenin belirlenen bu uygun süre içerisinde gösterilip gösterilmediğine bakılacaktır⁴²⁹.

bb. Güvence Talebinin Yönelileceği Taraf

Yukarıda değinilen şartları içeren güvence talebinin karşı tarafa ulaşması şarttır. Bu nedenle uygun süre içeren güvence talebinin yönelileceği tarafın belirlenmesi gerekmektedir. Hükümde güvence talebinin muhatabı “*kiracı ve iflas masası*” olarak belirlenmiştir. Zira iflasın açılması ile müflisin borçları İİK m.195 uyarınca muaccel hale gelir ve müflisin malları iflas masasına girer. Ancak güvence talebinin müflis kiracıya da bildirilmesi, özellikle kira sözleşmesinin müflisin oturduğu eve ilişkin olması halinde önemli olacaktır⁴³⁰. Bu nedenle uygun süre bildirimini de içeren güvence talebinin kiracı ve iflas idaresine karşı *birlikte* yapılması gerektiği madde metninde belirtilmiştir⁴³¹.

Şu halde kiracı lehine üçüncü bir kişi (örneğin eşi) kendi malvarlığından güvence verebileceği gibi iflas idaresi de güvence verebilecektir⁴³². Zira kiracının iflası ile sözleşmeden doğan hak ve borçlar masaya girer ve artık iflas idaresi tarafından kullanılır.

d. Güvencenin Talep Edildiği Tarafın Davranış Tarzları Ve Kiraya Veren Sözleşmeyi Fesih Hakkının Doğması

Güvencenin talep edilmesi üzerine müflis kiracı ve iflas idaresinin davranış tarzları çerçevesinde kira sözleşmesinin sona erip ermeyeceği belirlenecektir. Bu bağlamda özellikle iflas idaresinin davranış tarzı İİK m.198 çerçevesinde de değerlendirilmelidir. Bu maddeye göre iflas idaresi müflisin taraf olduğu sözleşmelerden kendisine düşen borcu aynen ifa edip etmeme konusunda bir seçim

⁴²⁹ AYDINLIYIM, s. 16; ARPACI, s. 146; TERCAN, s. 236, dn. 21.

⁴³⁰ TERCAN, s. 236.

⁴³¹ TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 613; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 292; AYDINLIYIM, s. 16; ÜSTÜNDAĞ, s. 76.

⁴³² TANDOĞAN, s. 228; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*),s. 616; BURCUOĞLU, s. 279; ARPACI, s. 146; TERCAN, s. 236.

hakkına sahiptir. Buna karşılık kiraya verenin de TBK m.332 uyarınca müflis kiracı ya da iflas idaresinden güvence isteyip istememe ve güvence isteyip de gösterilmez ise kira sözleşmesini feshedip feshetmeme konularında seçim hakkı vardır⁴³³. Söz konusu iki seçim hakkı birbirinden farklıdır ve birlikte okunduğu zaman şu hususlar tespit edilebilir:

Öncelikle iflas idaresi İİK m.198 çerçevesinde sözleşmenin aynen ifasına ilişkin kararını, kiraya verenin TBK m.332 çerçevesinde güvence istemesinden önce verebilir. Bu durumda iflas idaresi masanın faydasına olacaksa kira sözleşmesinin aynen ifasına karar verecektir. İflas idaresi böyle bir karar verdiği zaman, kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından TBK m.332 çerçevesinde sona erdirilmesinin önüne geçmek istiyorsa, verilen uygun süre içerisinde gerekli güvenceyi göstermelidir. Çünkü aksi durumda kiraya veren kira sözleşmesini TBK m.332'ye göre feshedebilecektir. İflas idaresi bu şekilde aynen ifaya karar verip gerekli güvenceyi de göstermişse, kiraya veren artık sözleşmeyi feshedemeyecek ve sözleşme iflas idaresi ile kiraya veren arasında aynen ifa edilmeye devam edecektir. Dolayısıyla bundan sonrası için iflas idaresi, müflis kiracının sözleşme çerçevesinde sahip olduğu tüm hak ve yetkileri de kullanabilecektir. Ayrıca iflasın açılmasından önce muaccel olup ödenmeyen kira alacaklarının tamamı iflas alacağı olmaktan çıkarak masa alacağı haline gelecektir⁴³⁴.

Görüldüğü üzere iflas idaresi güvence göstermeyi seçtiğinde, kiraya verenin sözleşmeyi fesih hakkı söz konusu olamamaktadır. Bu nedenle iflas idaresinin TBK m.198 çerçevesindeki seçim hakkının, kiraya verenin TBK m.332 çerçevesindeki seçim hakkına kıyasla öncelikli olduğu belirtilmektedir⁴³⁵.

Buna karşın kira konusu eşyanın masa tarafından bir süre daha kullanılmasında iflas idaresi bir fayda görmüyorsa, özellikle kiracının kira bedellerini ödemeye devam etmesinin kiracının alacaklılarının zararına olabileceğine kanaat getirirse kira sözleşmesinin aynen ifasını reddeder ve TBK m.332 çerçevesinde güvence göstermez. Bununla birlikte bu halde kiraya verenin TBK m.332 çerçevesindeki seçim hakkının

⁴³³ **TERCAN**, s. 239-240.

⁴³⁴ **TERCAN**, s. 240; **KURU**, s. 2966.

⁴³⁵ **TERCAN**, s. 240.

devreye girebilmesi için, müflis kiracının da uygun sürede teminat göstermemesi gereklidir. Çünkü TBK m.332 uyarınca müflis de güvence gösterme hakkına sahiptir. Buna göre iflas idaresi tarafından gösterilmeyen güvence müflis kiracı tarafından gösterilirse, kira sözleşmesinin aynen ifasına devam edilecektir. Şu halde iflas idaresinin aynen ifayı ret kararına rağmen, müflis kiracı güvence göstererek sözleşmenin devamını sağlayabilir. Ancak bu halde kiraya veren iflastan sonra işleyecek kiraları, sadece müflis kiracıdan isteyebilir, iflas masasından isteyemez⁴³⁶.

Bu şekilde ne iflas idaresi ne müflis kiracı tarafından güvence gösterilmemiş ise, kiraya verene TBK m.332’de tanınan seçim hakkı devreye girecek ve kiraya veren isterse kira sözleşmesini feshedebilecektir. Ancak eğer kiraya veren kira sözleşmesini feshetmek istemiyorsa, bu halde artık kira sözleşmesine devam etme imkanı söz konusu olamayacaktır. Zira bu şekilde güvence gösterilmemesinin yanı sıra iflas idaresi tarafından aynen ifanın reddine de karar verilmiştir. Dolayısıyla bu ihtimalde tarafların sözleşmeden doğan karşılıklı hakları sona erecek ve kiraya verenin sözleşmeden doğan hakkı sözleşmenin ifa edilmemesi nedeniyle tek taraflı bir zarar tazmini hakkına dönüşecektir⁴³⁷.

İkinci olarak iflas idaresi, İİK m.198 çerçevesinde sözleşmenin aynen ifasına ilişkin kararını açıklamadan önce, kiraya verenin TBK m.332 çerçevesindeki güvence talebine cevap verebilir. Buna göre eğer iflas idaresi aynen ifaya ilişkin karar vermeden, kiraya verenin istediği güvenceyi gösterirse, bu davranış örtülü olarak aynen ifayı kabul anlamına gelecek ve bu halde kiraya veren yine sözleşmeyi devam ettirmek zorunda kalacaktır⁴³⁸. Öte yandan, iflas idaresi aynen ifaya ilişkin kararından önce, güvence göstermeyeceğini açıklarsa, bu halde yine kiraya verenin seçim hakkından önce, müflisin güvence gösterip göstermeme konusundaki seçim hakkı devreye girecektir. Zira TBK m.332 uyarınca müflis de güvence gösterme hakkına sahiptir. Bu şekilde müflis tarafından istenen güvence gösterildiği durumda ise yine kira sözleşmesinin aynen ifasına devam edilecektir⁴³⁹.

⁴³⁶ **TERCAN**, s. 241; **KURU**, s. 2967.

⁴³⁷ **TERCAN**, s. 241; **CANSEL**, s. 143.

⁴³⁸ **TERCAN**, s. 240; **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 292; **TANDOĞAN**, s. 228; **ÜSTÜNDAĞ**, s. 107-108.

⁴³⁹ **TERCAN**, s. 241.

Ancak belirtelim ki, her ihtimalde güvence verilmesi için tanınan sürede güvence gösterilmez ise kiraya veren tarafından güvence verilmesi için bir ifa davası açılmayacaktır. Zira güvence vermek kiracı ve iflas idaresi açısından bir zorunluluk değildir⁴⁴⁰.

4. Feshin Sonuçları

Yukarıda detaylı olarak değinildiği üzere TBK m.332 düzenlemesi karşısında kiracının iflası durumunda kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermemektedir⁴⁴¹. Kiracının iflası üzerine kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için kiracı veya iflas idaresi tarafından uygun bir sürede güvence gösterilmesini talep etme hakkına sahip olmaktadır. Söz konusu talebin üzerine ise, kira sözleşmesinin durumu, kiracı ve iflas idaresinin davranışına göre netleşmektedir. Kiracı ve iflas idaresi tarafından güvence gösterilmesi durumunda artık kiraya veren tarafından sözleşmenin sona erdirilmesi mümkün olmamaktadır⁴⁴². Kiracı ve iflas idaresi tarafından güvence gösterilmemesi durumunda ise yaptırım olarak, kiraya veren bakımından sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik bir olağanüstü fesih hakkı doğmaktadır⁴⁴³.

Diğer bir anlatımla, kiracı ve iflas idaresi tarafından verilen sürede güvence gösterilmediği zaman kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermemekte, bu durum kiraya veren lehine fesih beyanında bulunma hakkı doğurmaktadır⁴⁴⁴. Söz konusu kira sözleşmesinin akıbetini belirleyebilme hakkı özellikle kiraya verene aittir. Bu halde ne müflis kiracı ne de iflas idaresi sözleşmenin devamını isteme gibi bir hakka sahip değildirler⁴⁴⁵.

Bu konuda Borçlar Kanunu'nun aksine, TBK m.332'de kiraya verenin sahip olduğu bu fesih hakkını ne zaman kullanabileceği de belirtilmiştir. TBK m.332'ye göre

⁴⁴⁰ GÜMÜŞ'e göre de güvence verilmesi bir külfettir, GÜMÜŞ, (Kira), s. 294.

⁴⁴¹ FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri),s. 616;

⁴⁴² ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 43; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri),s. 613; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri),s. 616; BURCUOĞLU, s. 280; AYDINLIYIM, s. 16.

⁴⁴³ GÜMÜŞ, (Kira), s. 293-294; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 613; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri),s. 616; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 42-43; DOĞAN, s. 25; BURCUOĞLU, s. 278-279; AYDINLIYIM, s. 16.

⁴⁴⁴ FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri),s. 616; BURCUOĞLU, s. 278.

⁴⁴⁵ TERCAN, s. 238.

kiraya verenin sözleşmeyi feshederken herhangi bir fesih bildirim süresine uymasına gerek yoktur. Şu halde TBK m.332 uyarınca kira sözleşmesine son verirken bir fesih bildirim süresi ya da fesih dönemine uyulması zorunluluğu bulunmamaktadır. Diğer bir anlatımla, kiraya verenin kira sözleşmesine son verebilmesi için kiracıya herhangi bir süre vermesi gerekli değildir. Bununla birlikte TBK m.332’de kiraya verenin güvence gösterilmemesi üzerine sözleşmeye son vermek istiyorsa derhal fesih bildiriminde bulunması gerektiği belirtilmektedir⁴⁴⁶.

Ancak, kiraya veren güvence verilmesine yönelik kiracı ve iflas idaresine uygun süre tanırken, bu sürenin sonunda güvence gösterilmez ise kira sözleşmesinin feshedilmiş olacağını bildirmiş ise ve bu süre içinde de güvence gösterilmediğinde, uygun sürenin dolmasıyla kira ilişkisi sona ermiş olacaktır⁴⁴⁷. Başka bir deyişle, eğer kiraya veren güvence verilmesine yönelik uygun süre tanırken, bu sürenin sonunda güvence verilmezse kira sözleşmesinin feshedilmiş olacağını bildirmiş ise bu sürenin sonunda, yok eğer bildirmemişse uygun sürenin dolmasından sonra kiraya verenin yapacağı fesih beyanının kiracıya ulaşması ile kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erecektir⁴⁴⁸.

Bu şekilde TBK m.332 uyarınca kira sözleşmesinin süresinden önce feshi üzerine ise kiraya veren, kiracı ya da iflas idaresinden kira konusunun kendisine iadesini ve kira sözleşmesinin sona ermesine kadar birikmiş ve işleyecek kira bedeli alacaklarının iflas masasına yazılmasını talep edebilecektir⁴⁴⁹.

Birikmiş kira alacakları bakımından ise, öncelikle bu konuda kiraya veren tarafından hapis hakkının kullanılması mümkündür⁴⁵⁰. Ancak hapis hakkının kullanılmış olmasına rağmen elde edilemeyen bir takım kira bedelleri varsa bu bedellerin de yine iflas masasına yazdırılması gündeme gelecektir. Bu bağlamda TBK m.336 hükmüne kıyasen, ancak iflasın açılmasından önceki kiracının temerrüde düştüğü

⁴⁴⁶ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 294; TANDOĞAN, s. 229; FEYZİOĞLU, (*Akden Muhtelif Nevileri*), s. 616.

⁴⁴⁷ ARAL, s. 281; BURCUOĞLU, s. 280.

⁴⁴⁸ DOĞAN, s. 25; BURCUOĞLU, s. 280.

⁴⁴⁹ TERCAN, s. 238.

⁴⁵⁰ AYDINLIYIM, s. 16.

son vadeden bir yıl geriye doğru işlemiş kiralardan yazdırılabileceği kabul edilmektedir⁴⁵¹.

Bu bağlamda TBK m.336/T'ya göre; “*Taşınmaz kiralalarında kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir*”. Şu durumda taşınmaz kiralalarında, masaya yazdırdığı kira bedelleri bakımından kiraya verenin TBK m.336'ya göre ayrıca bir hapis hakkı da söz konusudur. Dolayısıyla bu şekilde birikmiş kira alacakları hapis hakkı ile güvenceye alınmış ise, tıpkı bir rehin alacaklısı gibi öncelik hakkından da yararlanabilecektir⁴⁵².

TBK m.332 çerçevesinde, ne kiracının iflas etmesi, ne de güvence verilmemesi sözleşmeye aykırı bir davranış değildir. Dolayısıyla gerek güvence gösterildiği, gerekse gösterilmeden sözleşmenin sona erdiği ihtimalde, kiraya veren kiracıdan iflas sonucunda sözleşme süresinden önce sona erdiği için ya da normal kullanımdan kaynaklanan değer düşüklüğü için herhangi bir tazminat isteyemez. Kaldı ki TBK m.332'de de tazminattan söz edilmemektedir⁴⁵³.

Buna karşın kiracının iflası nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiracının tazminat ödeyeceğine dair taraflar arasında bir anlaşma varsa kiracının tazminat ödemesi gündeme gelebilir⁴⁵⁴. Ancak belirtelim ki *GÜMÜŞ'e* göre BK m.261'in aksine TBK m.332 hükmü emredici bir hüküm olarak düzenlendiğinden, bu tür anlaşmaların geçersiz sayılması gerekecektir⁴⁵⁵. Yine kiracının hileli davranışları dolayısıyla, iflası bir haksız fiil oluşturuyorsa kiracıdan tazminat istenmesi söz konusu olabilir⁴⁵⁶. Ayrıca eğer kiracı tarafından kiraya verene önceden yapılmış bir fazla ödeme

⁴⁵¹ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 257-258; TANDOĞAN, s. 229, dn. 141-143; Aksi görüşe göre, iflasın açılmasından önce muaccel olmuş kira alacaklarının tümünün masaya yazdırılabilmesi mümkündür. Bkz. TERCAN, s. 238-239.

⁴⁵² TERCAN, s. 239.

⁴⁵³ KURU, s. 2967; CANSEL, s. 143; TANDOĞAN, s. 230; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 613; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 320; ÖZTÜRK, s. 308; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 43; BURCUOĞLU, s. 280; TERCAN, s. 238.

⁴⁵⁴ TERCAN, s. 238.

⁴⁵⁵ GÜMÜŞ, (Kira), s. 291.

⁴⁵⁶ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 320; TANDOĞAN, s. 229; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 613; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 44; TERCAN, s. 238.

söz konusu ise bu fazla miktarın da kiraya veren tarafından masaya geri verilmesi gerekecektir⁴⁵⁷.

5. Kiraya Verenin İflasının Kira Sözleşmesine Etkisi

Kiraya verenin iflasına gerek Borçlar Kanunu gerekse Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesini sona erdiren nedenler arasında yer verilmemekle birlikte, konuya ilişkin herhangi bir düzenleme de yapılmamıştır. Ancak böyle bir durumda kira sözleşmesinin durumu ve tarafların sorumlulukları üzerinde kısaca durulması gerekir. Şu halde bu sorun genel hukuk kuralları ile çözülecektir⁴⁵⁸.

Bu durumda bir defa kiraya verenin iflası üzerine kira sözleşmesi kendiliğinden son bulmayacaktır. Çünkü kanunda açıkça öngörülmüş olmadıkça, kural olarak sözleşmenin taraflarından birinin iflası ile sözleşme son bulmaz⁴⁵⁹.

Kiraya verenin iflasının sözleşmeye etkisini iflas anında kira konusunun kiracıya teslim edilmiş olup olmamasına göre ayrı ayrı incelememiz gerekir. Şöyle ki;

a) Eğer kira konusu kiraya verenin iflası anında henüz kiracıya teslim edilmemişse, kiracı masadan kira konusunun kendisine teslim edilmesini talep edemez⁴⁶⁰. Zira, bu halde iflas idaresinin kira sözleşmesine devam ederek sözleşmeyi aynen ifa etmek ya da aynen ifayı reddederek kiracıya bir tazminat ödemek konularında bir seçim hakkı mevcuttur⁴⁶¹. Ancak bu halde kira konusu eşya henüz kiracıya teslim edilmediği, yani sürekli edim henüz başlamadığı için, kiracının TBK m.98'e göre iflas idaresinden kendisine güvence gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bu çerçevede iflas idaresinin davranışı dört tarzda şekillenebilir:

- İflas idaresi kendisine güvence istemi yöneltmeden önce, sözleşmenin ifasında bir yarar görmeyerek aynen ifayı ret kararı alabilir.

⁴⁵⁷ TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*),s. 613; TERCAN, s. 239.

⁴⁵⁸ ALTAŞ, s. 265; TERCAN, s. 243; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*),s. 612.

⁴⁵⁹ KURU, s. 2948.

⁴⁶⁰ TERCAN, s. 243; KURU, s. 2967-2968.

⁴⁶¹ TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*),s. 612; TERCAN, s. 243-244; KURU, s. 2950, s. 2967-2968.

- İflas idaresi aynen ifayı ret kararı almadan önce kendisine yöneltilmiş olan güvence istemini reddedebilir. Bu durumda güvence isteminin reddi, örtülü olarak aynen ifanın da reddi anlamına gelecektir.

Bu iki ihtimalde artık tarafların kira sözleşmesinin aynen ifasını isteme hakları sona erecektir. Bu durumda kiracı kendisine güvence gösterilmediği için TBK m.98'e göre kira sözleşmesinden dönme hakkına sahiptir. Eğer kiracı söz konusu sözleşmeden dönme hakkını kullanırsa, kiracı müflis kiraya verenden olan alacağını artık iflas masasına yazdıramaz ve kendisi de borcunu masaya ifa etmekten kurtulur. Ancak kiracı tarafından kira bedelleri toptan ödenmiş ise, ödemiş olduğu bedeli sebepsiz zenginleşme kurallarına göre, iflas alacağı olarak masaya yazdırabilir⁴⁶².

Buna karşın eğer kiracı TBK m.98 uyarınca sözleşmeden dönme hakkını kullanmaz ise, kiracının malın teslimini istemeye yönelik alacağı İİK m.198/I uyarınca paraya dönüşecek ve kiracı sözleşmenin yerine getirilmemesinden dolayı sahip olduğu tazminat alacağını masadan iflas alacağı olarak isteyebilecektir⁴⁶³.

- İflas idaresi kendisine güvence istemi yönetilmeden, masanın yararına görüyorsa m.198/I, c. 2'ye göre sözleşmenin aynen ifasına karar verebilir⁴⁶⁴. Bu halde güvence istemi de varsa, bu istemi yerine getirir.

- İflas idaresi aynen ifa kararı vermeden önce, kendisine yöneltilen güvence istemini kabul edebilir. Bu durumda güvence isteminin kabulü, örtülü olarak aynen ifanın da kabulü anlamına gelecektir.

Son iki ihtimalde olduğu gibi iflas idaresi aynen ifaya girişiyorsa, artık müflis kiraya verenin haklarından ve borçlarının yerine getirilmesinden iflas idaresi sorumlu olacak ve sözleşme kiracı ile iflas idaresi arasındaki hali ile devam edecektir. Yani iflas idaresi kira konusu eşyayı, kiracıya teslim edecektir. Kiracı ise, artık kira bedellerini masa alacağı olarak iflas masasına ödeyecektir.

⁴⁶² KURU, s. 2949.

⁴⁶³ TERCAN, s. 243-244; KURU, s. 2949, s. 2968.

⁴⁶⁴ KURU, s. 2968; ARPACI, s. 147; TERCAN, s. 243.

Bu noktada özellikle, kiracının sözleşmeden doğan nisbi hakkı tapu siciline şerh verilerek etkisi kuvvetlendirilmiş ise, iflas idaresi sözleşmeyi aynen ifa etmek zorunda olacaktır. Ancak söz konusu şerh İİK m.279/I b.4 uyarınca iflasın açılmasından önceki bir sene içinde yapılmış ise, iptale tabi kılınmıştır. Bu düzenlemenin getirilmesindeki amaç, şerh hakkının alacaklılardan mal kaçırmak amacıyla kötüye kullanılmasıdır⁴⁶⁵.

b) Yok eğer kiralanan kiraya verenin iflası anında kiracıya teslim edilmiş ise, iflas kuralı olarak iflas tasfiyesine kadar, sözleşmenin ve kiracının durumunu etkilemez. Sözleşme iflasın açılması anındaki durumu ile masaya dahil olur. Ancak kiracının muhatabı artık iflas idaresi olacaktır⁴⁶⁶. Bu durumda İİK m.198/I c. 24 uyarınca iflas idaresinin sözleşmenin aynen ifasına karar verme konusunda seçim hakkının bulunup bulunmadığı tartışmalıdır⁴⁶⁷.

Bir görüşe göre bu durumda kiracı kiranın devamını talep edebilir. Bununla birlikte iflas idaresi bu talebi kabul etmek zorunda değildir. İflas idaresi bu ihtimalde de sözleşmeye devamın alacaklıların yararına olup olmadığını takdir etmeli ve gerekiyorsa aynen ifayı ret kararı alabilmelidir⁴⁶⁸.

Buna karşın ikinci görüşe göre bu ihtimalde iflas idaresinin aynen ifa hususunda seçim hakkı yoktur. Bu durumda kira sözleşmesi iflas idaresi tarafından kira konusu şeyin alacaklılardan birine ya da üçüncü bir kişiye satılmasına kadar devam edecektir. Bu süre içinde kira konusu kiracı da kalacaktır. Kira bedeli bir masa alacağı olarak kaydedilecek ve kiracı tarafından masaya ödenecektir. Ayrıca, İİK m.200/II hükmü uyarınca, kiracı iflas anından itibaren iflas idaresinin borçlusu olduğundan kiraya verenden olan alacağını kira borcu ile takas da edemez⁴⁶⁹.

Kira konusunun iflas idaresi tarafından satımı halinde ise kira sözleşmesinin masa ile ilişkisi kalmayacaktır. Bu noktada akla kiracının durumunun ne olacağı sorunu gelebilir. Bu hususta kiracının durumu, kira konusunun sözleşmenin devamı sırasında

⁴⁶⁵ **TERCAN**, s. 244.

⁴⁶⁶ **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 612; **KURU**, s. 2968

⁴⁶⁷ **TERCAN**, s. 244-245.

⁴⁶⁸ **TERCAN**, s. 245.

⁴⁶⁹ **KURU**, s. 2968; **TERCAN**, s. 247; Konuyla ilgili bilgi için ayrıca bkz. **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, (*İcra İflas Hukuku*), s. 533-534; **ÜSTÜNDAĞ**, s. 107.

başka birine temlik edilmesi hali ile aynı hukuki statüye tabi tutulmalıdır. Şu halde TBK m.310 burada uygulanabilir⁴⁷⁰. Zira TBK m.310 kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirdiği durumlarda uygulanmaktadır⁴⁷¹. Bu durumda ise malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir⁴⁷². Buna göre kira konusunun bu şekilde üçüncü kişiye devri ile birlikte kiraya veren ve kiracı arasındaki sözleşme, kanun uyarınca, tüm hak ve borçları ile birlikte yeni malike geçecektir. Ancak bu devir, ileriye etkilidir. Yani taraflar devir öncesi borçlardan sorumluluk devam eder⁴⁷³. Dolayısıyla kiracının bu şekilde tazmini gereken zararları var ise bu zararlar iflas alacağı olarak yine yazdırılabilecektir⁴⁷⁴.

6. Kiracının İflası Sebebine Dayalı Sona Erme Düzenine İlişkin Hükümlerin Uygulanması Açısından Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmeleri

Kiracının iflası, konut veya çatılı işyeri kiralarna ilişkin Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün ikinci ayırımında yer verilen özel hükümlerde bir sona erme sebebi olarak düzenlenmemiştir. Bu bağlamda genel hükümlerde bir sona erme hali olarak düzenlenen kiracının iflası durumunun, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanıp uygulanamayacağı tartışılmaktadır.

Bu konuda Borçlar Kanunu döneminde Türk doktrinindeki hakim görüş, kiracının iflasını düzenleyen Borçlar Kanunu m.261'in, 6570 sayılı Kanun'a tabi olan kira sözleşmelerinde de uygulanacağını belirtiyordu. Çünkü Borçlar Kanunu'nun, 6570 sayılı Kanun'a aykırı olmayan hükümleri, bu özel kanuna tabi kira ilişkilerinde

⁴⁷⁰ KURU, s. 2968; ARPACI, s. 146; ALTAŞ, s. 265; ÖZTÜRK, s. 308.

⁴⁷¹ Borçlar Kanunu m.254'ün karşılığını Türk Borçlar Kanunu m. 310 hükmü karşılamaktadır. BK m.254'te açıkça icra takibi ve iflas yoluyla takip sonucunda kira konusunu kazanan kişiyi, kira konusunu devralan kişi ile eş değer tutmuştu, ÖZEN, Burak: "Kira Konusunun Devri", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 16, S. 1-2, Y. 2010, s. 144. TBK m.310'da ise bu husus açıkça vurgulanmasa da, sözleşmenin kurulmasından sonra bir sebeple kira konusunun el değiştiği tüm durumlar hükmün uygulanma alanına dahil edilmiştir. Şu halde Türk Borçlar Kanunu döneminde de icra takibi ve iflas yoluyla takip sonucunda kazanma hali TBK m.310 kapsamına dahildir.

⁴⁷² Madde gerekçesi şu şekildedir: "... Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanununda 254 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkralarından farklı olarak, kiracıyı yeni malik karşısında korumak amacıyla, kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı da ileri sürebileceği ve yeni malikin kiralananı edindiği anda, kanun gereği, kira sözleşmesinin tarafı olacağı kabul edilmiştir. ...".

⁴⁷³ GÜMÜŞ, (Kira), s. 149.

⁴⁷⁴ TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri),s .612; TERCAN, s. 247; TBK m. 310'nun iflas takibi sonucu kira konusunun satılıp devredildiği durumlar hakkında da uygulanacağına ilişkin bkz. GÜMÜŞ, (Kira), s. 147.

uygulanabiliyordu. Bu bağlamda kira bedellerinin ödenmemesi dolayısıyla BK m.260, 6570 sayılı Kanun'a tabi kira ilişkilerinde de uygulanabiliyordu. Zira kiracının iflası da temerrüt gibi kira bedelinin ödenmesini tehlikeye düşüren bir durum olarak görülüyordu. Bu nedenle kiracının iflası sebebiyle sona ermenin, 6570 sayılı Kanun'a tabi kira ilişkilerinde uygulanabilmesi kabul ediliyordu⁴⁷⁵.

Buna karşın aksi görüşteki yazarlara göre BK m.261, 6570 sayılı Kanun kapsamına giren yerlerde uygulanamazdı⁴⁷⁶. Çünkü 6570 sayılı Kanun'da tahliye sebepleri sınırlanmıştı.

Türk Borçlar Kanunu döneminde de, konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerine kural olarak kanunun dördüncü bölümünün ikinci ayırımında yer verilen özel hükümler uygulanmaktadır. Bununla birlikte bu ayırımda düzenleme bulunmadığı durumda, kiraya ilişkin genel hükümler tamamlayıcı düzen olarak devreye girmektedir. Ancak bu düzenlemelerin tamamlayıcı düzen olarak uygulanabilmesi için, özel hükümlerle de çelişmemesi gerekmektedir.

Kiracının iflası da temerrüt gibi kira bedelinin ödenmesini tehlikeye düşüren bir durumdur. Bu çerçevede kiracının iflasının bir sona erme hali olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanması, özel hükümlerle çelişmez. Şu halde kiraya ilişkin genel hükümler arasında kiracının iflasını bir sona erme hali olarak düzenleyen TBK m.332 hükmü, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından uygulanabilir⁴⁷⁷. Ancak bunun için ticaret mahkemesince kiracının iflasına karar verilmiş olması gereklidir⁴⁷⁸.

Buna karşın kiraya verenin iflası Türk Borçlar Kanunu'nda sözleşmeyi sona erdiren nedenler arasında sayılmamış ve konuya ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Şu halde bu problem genel hukuk kuralları ile çözülecektir.

⁴⁷⁵ GÜMÜŞ, (Kira), s. 294; TANDOĞAN, s. 228; BURCUOĞLU, s. 277; TUNÇOMAĞ, (Özel Hükümler), s. 249; SUNGURBEY, İsmet: Medeni Hukuk Eleştirileri, İstanbul, 1963, s. 146; ARAL, s. 280, dn. 39'da yer verilen kararlar.

⁴⁷⁶ Bkz. BİLGE, Necip, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara, 1971, s. 156; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 616, dn. 298.

⁴⁷⁷ GÜMÜŞ, (Kira), s. 294.

⁴⁷⁸ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 581; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 320

Kiraya verenin iflası durumu ise, gerek konut veya çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerde gerekse kiraya ilişkin genel hükümlerde düzenlenmemiştir. Dolayısıyla bu noktada genel hükümler tamamlayıcı düzen olarak devreye giremez. Şu halde kiraya verenin kendisinin iflası kiracıya fesih hakkı vermeyecektir. Bu halde konuya kiranın genel hükümlerine tabi kira sözleşmelerinde olduğu gibi, genel hukuk kuralları uygulanacaktır. Bu konudaki ayrıntılı açıklamalar için ise, kiranın genel hükümlerine tabi kira sözleşmelerinde kiraya verenin iflasının kira sözleşmesine etkisi başlıklı bölüme bakılmalıdır. Ancak genel hükümlere tabi kira ilişkilerinden farklı olarak burada, kira konusu iflas nedeniyle satılırsa yeni malikin TBK m.351 uyarınca sözleşmeye son verme hakkı bulunacaktır⁴⁷⁹.

7. Kiracının İflası Sebebine Dayalı Sona Erme Düzenine İlişkin Hükümlerin Uygulanması Açısından Ürün Kirası Sözleşmeleri

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesine ilişkin dördüncü bölümün üçüncü ayırımında yer alan ürün kirası bakımından, kiracının iflası TBK m.370'de bir sona erme hali olarak düzenlenmiştir. Buna göre, iflasın açılması ile kira sözleşmesi, süresi dolmamış olsa bile, kanun gereği kendiliğinden son bulur. Bununla birlikte, kiracı *işlemekte olan* kira bedelleri ve defterde yazılı nesnelere için yeterli güvence gösterirse, sözleşme *kira yılının sonuna kadar* devam eder ve kiraya veren tarafından sona erdirilemez. Yılın sonunda, güvenceye rağmen sözleşme kendiliğinden son bulmuş olur⁴⁸⁰.

Şu halde konuya ilişkin olarak özel düzenleme bulunmaktadır. Bu nedenle kiracının iflası halinde genel hüküm niteliğinde olan TBK m.332'ye başvurulmayacaktır. Çünkü ürün kirasına TBK m. 299-338 aralığında yer alan genel düzenlemeler tamamlayıcı düzen olarak uygulanması, ancak konuya ilişkin özel hükmün bulunmadığı hallerde mümkündür.

⁴⁷⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 581; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 320; TANDOĞAN, s. 228.

⁴⁸⁰ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 582; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 320; Bu konuda bkz. CANSEL, s. 142; ÖZTÜRK, s. 307; ALTAŞ, s. 264; TANDOĞAN, s. 229; BERKİ, Şakir, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 1973, s. 97.

Kiraya verenin iflası durumu ise, gerek ürün kiralarna ilişkin özel hükümlerde gerekse kiraya ilişkin genel hükümlerde düzenlenmemiştir. Dolayısıyla bu noktada genel hükümler tamamlayıcı düzen olarak devreye giremez. Şu halde konuya kiranın genel hükümlerine tabi kira sözleşmelerinde olduğu gibi, genel hukuk kuralları uygulanacaktır. Bu konudaki ayrıntılı açıklamalar için ise, kiranın genel hükümlerine tabi kira sözleşmelerinde kiraya verenin iflasının kira sözleşmesine etkisi başlıklı bölüme bakılmalıdır.

C. ÖNEMLİ SEBEBE DAYALI OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ (OLAĞANÜSTÜ FESHİN GENEL SEBEBİ)

1. Genel Olarak

Sözleşmeler, kurulmadan önceki mevcut ve kurulduktan sonraki olası durum ve şartlar dikkate alınarak, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile kurulurlar⁴⁸¹. Ancak bazen öyle durumlar meydana gelir ki, tarafların arasındaki mevcut ya da olası dengeler beklenmeyecek şekilde değişir ve ilişkiye devam etmek çekilmez bir hal alır. Bu gibi durumlarla karşı karşıya kalan kira sözleşmesi tarafından, kira süresinin bitmesini veya olağan fesih için öngörülen fesih döneminin geçmesini beklemek doğru olmayacaktır.

Bu şekilde belirli süreli ya da belirsiz süreli bir borç ilişkisinin ifası sırasında, öngörülemeyen birtakım sebeplerin ortaya çıkmasından ötürü borç ilişkisinin temelini çöktüğü ve ilişkiye devamın bu haliyle dürüstlük kuralı uyarınca beklenemeyecek olduğu durumlar için olağanüstü fesih hakkı kabul edilmiştir⁴⁸².

Bu bağlamda kira sözleşmesi bakımından belli başlı olağanüstü fesih sebepleri Türk Borçkar Kanunu'nunda özel olarak düzenlenmiştir. Bunlardan kiracının ölümü (TBK m.333) ve kiracının iflası (TBK m.332) durumlarına daha önce detaylı olarak değinildi. Bu hükümlere ek olarak, TBK m.331 hükmü ile genel bir olağanüstü sona

⁴⁸¹ **SEVER, Rabia:** "Anonim Ortaklıklarda Haklı Sebep Fesih", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, İstanbul, 2012, Cilt:8, Sayı: 89-90, s. 171-172.

⁴⁸² **SELİÇİ,** s. 156-157; **ALTINOK ORMANCI,** s. 93-94; ; **OĞUZMAN,** (*İş Akdinin Feshi*), s. 116 vd.

eme biçimi de kabul edilmiştir⁴⁸³. Buna göre kira ilişkisine devamı beklenemez hale getiren bir önemli sebebin ortaya çıkması halinde taraflar, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise olağan fesih için söz konusu olan fesih döneminin dolmasını beklemezsiniz, karşı tarafa yöneltecekleri tek taraflı bir irade beyanı ile sözleşmeyi, fesih bildirim süresinin sonunda ve ileriye etkili olarak sonlandırabilirler⁴⁸⁴.

2. Terim

Önemli sebep kavramı mevzuatta birçok hükümde geçmektedir. Tüm bu hükümler ve doktrin birlikte incelendiğinde önemli sebep için kullanılan terim konusunda birlik olmadığı görülmektedir⁴⁸⁵.

Bu bağlamda Türk Hukukunda önemli sebep değişik terimlerle ifade edilmektedir. Örnek olarak BK m.264 ve 268’de “*mühim sebep*”; TBK m.331, 369, 617 ile TMK m.124, 615’de “*önemli sebep*”; BK m.344, 352 ile TMK m.4, 27, 67, 80, 120, 164, 289, 380, 385, 387 II, 414’de “*muhik sebep*”; TBK m.639/I b.7, 435, 447 ile TTK m. 255, 274, 275, 276, 282, 537, 1083’de “*haklı sebep*” ifadesi tercih edilmiştir.

Terim konusunda Türk doktrininde de birlik bulunmamaktadır. Örnek olarak OĞUZMAN, “*muhik sebep*” terimini kullanmaktadır⁴⁸⁶. Buna karşın SELİÇİ⁴⁸⁷, ALTINOK ORMANCI⁴⁸⁸ ve ÇAMOĞLU “*haklı sebep*” terimini tercih etmektedir. ÇAMOĞLU’na göre muhik sebep terimi eksiktir. Önemli sebep terimi ise haklı sebebe kıyasla daha geniş bir kavramı ifade etmektedir. Çünkü her önemli sebep kanunun aradığı anlamda ilişkiye devamı çekilmez hale getirecek nitelikte sebep olmayabilir⁴⁸⁹. Ancak her ne kadar kullanılan terimler farklı olsa da, hepsi ile ifade edilmek istenen kavram aynıdır.

⁴⁸³ ALTINOK ORMANCI, s. 93-94; SELİÇİ, s. 156-157.

⁴⁸⁴ ALTINOK ORMANCI, s. 94. SELİÇİ, s. 186; ARAL/ AYRANCI, s. 276; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 39-40; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 609; ÇAMOĞLU, *Ersin: “Kollektif Ortaklıkta Fesih ve Çıkarma Sebebi Olarak Haklı Sebepler ve İrade Bozuklukları Arasındaki Hukuki İlişkiler”*, Prof. Dr. Ümit Yaşar Doğanay’ın Anısına Armağan, İstanbul, 1982, s. 345.

⁴⁸⁵ ÇAMOĞLU, s. 170; SEVER, s. 170.

⁴⁸⁶ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 35 vd.

⁴⁸⁷ SELİÇİ, s. 186.

⁴⁸⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 94 vd.

⁴⁸⁹ ÇAMOĞLU, s. 21

Bununla birlikte TBK m.331’de “kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebepler” ifadesi kullanıldığı için, biz konumuz bakımından TBK m.331’de belirtildiği şekli ile “önemli sebep” ifadesini kullanacağız.

3. Önemli Sebeple Feshin Hukuksal Niteliği

Önemli sebeple feshin hukuksal dayanağı *ahde vefa (pacta sunt servanda) ilkesi ve dürüstlük kuralıdır*⁴⁹⁰. Ahde vefa ilkesi uyarınca sözleşmesel bir ilişkide taraflar sözleşmeyi kurarken kararlaştırdıkları şartlar ile bağlıdırlar⁴⁹¹. Bu doğrultuda taraflar sözleşme süresince edimlerini sürekli ve düzenli olarak yerine getireceklerdir. Hatta taraflar sözleşme devam ederken, sözleşmenin kurulurkenki kabul edilen şartlarında bir takım değişiklikler meydana gelmiş olsa bile, makul düzeyde fedakarlık göstererek verdikleri söze uymalı, borçlarını yerine getirmeye devam etmelidirler. Şu halde kural sözleşme ile bağlılık ilkesinden zorunluluk olmadıkça ayrılmamaktır⁴⁹².

Buna karşın bazı durumlarda sözleşme şartları ile birebir bağlı kalmak adaletsiz sonuçlara yol açabilir. Hukuk güvenliğini sarsabilecek bu tür durumların önüne geçilebilmek için ise dürüstlük kuralı gereğince çeşitli ilkeler ile ahde vefa ilkesi yumuşatılmaya çalışılmıştır⁴⁹³. Söz konusu önemli sebeple fesih halleri de ahde vefa ilkesinin kanundan doğan bir istisnasını oluşturmaktadır⁴⁹⁴. Çünkü bir olağanüstü fesih türü olarak önemli sebeple fesih ile, dürüstlük kuralına göre kendisinden ilişkiye devamı beklenmeyen taraf sürekli borç ilişkisini sonlandırabilmektedir⁴⁹⁵.

Doktrinde önemli sebeple fesih sürekli borç ilişkileri bakımından genel bir sona erme biçimi olarak kabul edilmektedir. Bu bağlamda önemli sebeple feshin temelinde sürekli borç ilişkileri bulunmaktadır⁴⁹⁶. Bununla birlikte önemli sebeple fesih hakkına ilişkin gerek Türk Borçlar Kanunu’nda gerekse diğer kanunlarda genel bir hüküm

⁴⁹⁰ SELİÇİ, s. 192; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 42; TANDOĞAN, s. 232; BURCUOĞLU, s. 284; ÇAMOĞLU, s. 22; SÜMER, s. 56; SEVER, s. 172; ARPACI, s. 144.

⁴⁹¹ ALTINOK ORMANCI, s. 138; SEVER, s. 172; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 608.

⁴⁹² ALTINOK ORMANCI, s. 138; SELİÇİ, s. 196; SEVER, s. 172; SÜMER, s. 57.

⁴⁹³ Bu hususta detaylı bilgi için bkz. TEZCAN, Mehmet: Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Ankara, 2004 (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/302/594.pdf, erişim tarihi: 03.01.2013, s. 6 vd. YÜREKLİ, s. 196.

⁴⁹⁴ ÇAMOĞLU, s. 56; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 608.

⁴⁹⁵ Örnek olarak bkz. hizmet sözleşmesinin sona ermesine ilişkin TBK m.435/I.

⁴⁹⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 94.

bulunmamaktadır. Önemli sebeple fesih imkanı sadece belirli bazı sürekli borç ilişkilerinde tanınmıştır⁴⁹⁷.

Bu durumu açıklayabilmek için de, doktrinde önemli sebeple feshin hukuksal dayanağının başka kavramlarla genişletilmesi ya da daraltılması yoluna gidilmiştir. Konuya ilişkin olarak farklı görüşler ileri sürülmüştür. Birinci görüşe göre sürekli borç ilişkilerinde taraflara önemli sebeplerin ortaya çıkması halinde ilişkiyi bitirme hakkının tanınmasının sebebi, bu tarz ilişkilerin taraflar arasında “uzun süreli, kişisel, güvene dayalı, özel bir yakın ilişki” kurmasıdır. Buna göre Türk Borçlar Kanunu’nda önemli sebeple fesih kurumu yakın ve güvene dayalı ilişkinin daha yoğun olduğu sürekli borç ilişkilerinde kabul edilmiştir⁴⁹⁸. Bu bağlamda kira sözleşmesi de taraflar arasında sürekli, karşılıklı güvene dayanan ve kişisel bir ilişki kurduğu için, bir tarafın davranışı sebebiyle diğer tarafın güveni ciddi derecede sarsılmışsa ve iyiniyet kuralları uyarınca artık bu sözleşme ile bağlı kalmak mümkün görülmiyorsa, sözleşmenin bitirilebileceği kabul edilmiştir⁴⁹⁹.

Buna karşın ikinci görüşe göre önemli sebeple fesih tüm sürekli borç ilişkileri bakımından söz konusu olabilir. Yeter ki önemli sebeple feshin uygulanma şartları olayda mevcut olsun. Buna ek olarak ayrıca taraflar arasında yoğun bir güven ilişkisinin bulunması gerekmez. Ancak bu görüş de, düşüncelerini dayandırdıkları hukuk kuralı bakımından üçe ayrılmaktadır. Şöyle ki;

Bu görüşteki yazarların bir kısmı önemli sebeple feshin dayanağının TMK m.2’de yer verilen *dürüstlük kuralı (objektif iyiniyet)* olduğunu söylemektedirler. Bu yazarlara göre dürüstlük kuralı gerektiriyorsa bir sürekli borç ilişkisi, kanunda o ilişkinin önemli sebeple sona erdirilebileceği öngörülmüş olsun ya da olmasın, ilişkinin devamını çekilmez kılan önemli bir sebep ortaya çıktığında, sonlandırılabilir. Çünkü dürüstlük kuralı açık bir hüküm ya da yollama bulunmasa da, tüm borç ilişkileri hakkında uygulanan bir kuraldır⁵⁰⁰.

⁴⁹⁷ ALTIN ORMANCI, s. 96-97; SELİÇİ, s. 200.

⁴⁹⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 96.

⁴⁹⁹ ALTINOK ORMANCI, s. 112; YÜREKLİ, s. 196.

⁵⁰⁰ SELİÇİ, s. 202; ALTINOK ORMANCI, s. 114; ÇAMOĞLU, Ersin: Kollektif Ortaklığın Haklı Sebeple Feshi ve Ortağın Haklı Sebeple Çıkarılması, 2. Bası, İstanbul, 2008, s. 55, s. 65; OĞUZMAN, Kemal: Medeni Hukuk

Diğer görüşe göre, önemli sebeple feshin, sürekli borç ilişkilerinin tamamı bakımından söz konusu olabilmesi TMK m.23'e dayandırılmalıdır. Bu görüşe göre önemli nedenle feshin dayanağı *kişilik hakkının hukuki işlem yoluyla yapılan sınırlandırmalara karşı korunmasıdır*. Çünkü eğer bir kimsenin bir hukuki işleme taraf olmaya devam etmesi onun kişilik haklarını aşırı derecede kısıtlıyorsa, o taraf sözleşmeyi feshedebilmelidir⁵⁰¹. Dürüstlük kuralı ancak ortaya çıkan olgunun önemli sebep olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceğinde rol oynayan bir kavram olacaktır⁵⁰².

Bir başka görüşe göre ise, önemli sebeple sürekli borç ilişkisinin feshinin hukuksal dayanağı gerek TMK m.2 uyarınca *dürüstlük kuralı*, gerekse TMK m.23 ile TBK m. 27/I uyarınca sözleşme özgürlüğünün sınırlarından birisi olarak *kişisel özgürlüğün korunması* ilkesidir. Bu görüşe göre, sözleşmenin kurulması sırasında kişisel özgürlük TMK m.23 ve TBK m.27 hükümleri ile korunmaktadır. Sözleşmenin devamı sırasında ise kanun koyucu taraflar için önemli sebeple fesih kurumu getirerek, sözleşme sürerken koşullarda değişiklik meydana gelmesi durumunda devamı çekilmez hale gelen sözleşmenin sonlandırılabilmesi hakkını vermiştir. Çünkü koşulları değişen ve devamı çekilmez hale gelen bir sözleşmenin dürüstlük kuralına aykırı olarak sürdürülmesi, yine kişilik haklarına ve kişisel özgürlüğe aykırı olacaktır. Bu nedenle kanunda sürekli bir borç ilişkisinin sona erme sebepleri arasında önemli sebep kavramı açıkça düzenlenmemişse bir gerçek boşluk söz konusu olur. Bu durumda da söz konusu boşluk kanunun ruhunda bulunan önemli sebeple fesih ilkesi ile doldurulmalıdır⁵⁰³. Bu ilkeye göre bir sözleşme tarafı için çekilmez hale gelen sürekli borç ilişkisi, dürüstlük kuralı ve kişilik haklarına aykırı olarak sürdürülmemelidir⁵⁰⁴.

Dersleri, İstanbul, 1971, s. 152; **SÜMER, Ayşe**: “*Türk Ticaret Kanunu Tasarısında Anonim Ortaklıkların Haklı Nedenle Feshi*”, M.Ü.İ.İ.B.F.D, S.1, İstanbul, 2010, s. 65.

⁵⁰¹ İsviçre Federal Mahkemesi bu görüştedir. Bkz. **ALTINOK ORMANCI**, s. 113-114-115.

⁵⁰² **ALTINOK ORMANCI**, s. 116-117.

⁵⁰³ **ÇAMOĞLU**, s. 57, s. 64, s. 75-76; Aynı görüş için bkz. **OĞUZMAN**, (*Medeni Hukuk Dersleri*), s. 65. Yazar görüşünü şu şekilde ifade etmiştir; “*Hakim, başka bir kanun hükmünden yararlanma imkanı bulamasa dahi kanunun ruhundan yararlanabilir. Mesela, devamlılık arzeden çeşitli akdi münasebette, kanun haklı sebeplerle bu münasebete son verme hakkı tanımıştır (BK m.264, 286, 344, 535/7). Bu hükümler kanunun devamlılık arzeden bir borç münasebetine haklı sebeple son verebilme esasını bir temel saydığını, kanunun ruhunun bu yolda olduğunu gösterir. Kanunda düzenlenmemiş bir borç münasebetinde de hakim, bu münasebetin haklı sebeple sona erdirilebileceği yolunda bir kaideyi kanunun ruhunu göz önünde tutarak koyabilir.*”; **SEVER**, s. 174.

⁵⁰⁴ **ÇAMOĞLU**, s. 108; **SEVER**, s. 174.

Belirtelim ki önemli sebeple feshin hukuksal dayanağına ilişkin bu görüş ayrılığı kira sözleşmesi bakımından Borçlar Kanunu döneminde anlamlı olsa da, Türk Borçlar Kanunu döneminde artık önemli değildir. Çünkü TBK m.331 hükmünün karşılığı olan BK m. 264'te önemli sebeple fesih imkanı yalnızca konusu taşınmaz olan belirli süreli kira sözleşmeleri için getirilmişti. Bununla birlikte, Borçlar Kanunu döneminde bu imkanın belirli süreli kira sözleşmelerinin yanı sıra, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanması gerektiği ileri sürülüyordu. Buna göre kanunda belirsiz süreli kira sözleşmesi bakımından önemli nedenle fesih imkanının kabul edilmemesinin sebebi, bu halde tarafların zaten hiçbir neden ileri sürmeksizin olağan fesih hakkına sahip olmalarıydı. Ancak doktrinde tarafların arasındaki anlaşma uyarınca olağan fesih dönem ve bildirim sürelerinin kanundaki sürelerden daha uzun kararlaştırılmış olabileceği ve bu durumda kararlaştırılan sürelerden önce tarafların kira ilişkisine devamını çekilmez kılan bir sebep ortaya çıkarsa önemli sebeple sözleşmeyi sona erdirebilmeleri gerektiği ileri sürülmekteydi. Yine Borçlar Kanunu döneminde bu imkanın sadece taşınmazlar için kabul edilmesi de eleştiri konusuydu⁵⁰⁵. Bu çerçevede Borçlar Kanunu döneminde önemli sebeple fesih, kanunda öngörülün öngörülmesin tüm sürekli borç ilişkileri bakımından kabul edilmek isteniyordu. Bu nedenle de hukuksal dayanak bakımından buna elverişli olacak şekilde maddenin konuluş amacı (ratio legis) dikkate alınarak genişletici yorum yapılmaktaydı. Bunun sonucu olarak da önemli sebeple fesih, belirsiz süreli kira sözleşmeleri ve taşınır kiralari bakımından uygulanabilir oluyordu⁵⁰⁶.

Buna karşın Türk Borçlar Kanunu m.331, BK m.264 hükmünün bu tür eksiklikleri düzeltilerek ele alınmıştır. Bundan ötürü yeni düzenleme uyarınca önemli nedenle fesih imkanı gerek belirli gerek belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanabilmektedir. Yine TBK m.331 hükmünün uygulanması noktasında kira konusunun taşınır ya da taşınmaz olması bakımından da bir farklılık bulunmamaktadır⁵⁰⁷. Dolayısıyla artık hukuksal dayanağı ne olursa olsun, süre ve konu sınırlaması olmaksızın kira sözleşmeleri bakımından taraflar kira ilişkisini önemli sebeple sona erdirme hakkına sahiptir.

⁵⁰⁵ SELİÇİ, s. 205; GÜMÜŞ, (Kira), s. 265.

⁵⁰⁶ GÜMÜŞ, (Kira), s. 265.

⁵⁰⁷ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; GÜMÜŞ, (Kira), s. 267.

4. Fesih Hakkının Kullanım Şartları

a. Kira Sözleşmesinin Konusu

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshini düzenleyen Türk Borçlar Kanunu m.331 hükmünün uygulanma şartları incelendiğinde, Borçlar Kanunu'nun aynı konuya ilişkin 264.maddesinden bir takım farklılıklar içerdiği görülmektedir. Bu farklılıklardan biri de kira sözleşmesinin konusuna ilişkindir.

BK m.264/I'e göre; *“Muayyen bir müddetle aktedilen gayrimenkul kirasında, mucibi akdin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusünde; iki taraftan her biri, diğerine tam bir tazminat vermek ve kanunî mehillere riayet etmek şartıyla ve kira müddetinin hitamından evvel feshi ihbar edebilir”*. Görüldüğü üzere Borçlar Kanunu döneminde bir kira sözleşmesinin önemli sebeplere dayanılarak feshedilebilmesi için, konusunun taşınmaz olması şarttı. Başka bir deyişle kira sözleşmesinin bir taşınmaz kirası olması gerekliydi⁵⁰⁸.

Ancak Borçlar Kanunu'ndaki bu düzenleme doktrinde eleştirilmekteydi. Buna göre sürekli borç ilişkilerinin genel sona erme teorisine göre kira konusu bakımından herhangi bir ayırım yapılmaksızın, önemli sebeple fesih hakkı tüm kira sözleşmeleri bakımından uygulanmalıydı⁵⁰⁹.

Bu çerçevede Türk Borçlar Kanunu'nda önemli sebeple fesih hakkı yeniden yapılandırılmıştır. TBK m.331/I'e göre, *“Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi içim çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir”*. Görüldüğü üzere yeni düzenleme uyarınca BK m.264'ün aksine, önemli sebeple fesih hakkının kullanılabilmesi için kira sözleşmesinin konusunun taşınmaz olması zorunlu değildir.

⁵⁰⁸ TANDOĞAN, s. 231; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 324-325; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 609; ARAL, s. 281; ARPACI, s. 144; BURCUOĞLU, s. 287; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 40; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 621; DOĞAN, s. 26.

⁵⁰⁹ GÜMÜŞ, (Kira), s. 265; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257.

Şu halde TBK m.331 hükmü gerek taşınır gerekse taşınmaz kiralari bakımından uygulama alanı bulabilecek bir düzenlemedir⁵¹⁰.

Ayrıca TBK m.331 çerçevesinde önemli sebeple fesih hakkının kullanılabilmesi açısından, kira sözleşmesinin konusunun kiracının kullanımına bırakılması da şart değildir. Kira sözleşmesinin kurulup, kira konusu şeyin henüz teslim edilmediği evrede ortaya bir önemli sebep çıkarsa, TBK m.331 uyarınca kira sözleşmesinin feshi yine mümkündür⁵¹¹.

b. Kira Sözleşmesinin Süresi

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshine dair Türk Borçlar Kanunu m.331 hükmünün uygulanma şartlarında yapılan bir başka değişiklik kira sözleşmesinin süresine ilişkindir. TBK m.331 hükmünü karşılayan BK m.264 düzenlemesi kira sözleşmesinin önemli sebeple feshedilmesi hakkını yalnızca belirli süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri için öngörmekteydi⁵¹².

Bu şekilde BK m.264'ün uygulama alanının sadece belirli süreli taşınmaz kiralari ile sınırlı tutulmasını Borçlar Kanunu döneminde doktrinde eleştiren yazarlar vardır. Bu görüşe göre sürekli borç ilişkilerinin genel sona erme teorisi uyarınca gerek belirli süreli gerekse belirsiz süreli kira sözleşmesi önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde kullanılacak bir fesih hakkı ile her zaman sonlandırılabilirdi⁵¹³.

Fakat Türk Borçlar Kanunu'nda önemli sebeple fesih hakkı yeniden yapılandırılırken bu ayırım kaldırılmıştır. TBK m.331'deki yeni düzenleme uyarınca, BK m.264'ün aksine, gerek belirli süreli gerekse belirsiz süreli kira sözleşmeleri önemli sebeple fesih yoluyla sona erdirilebilir⁵¹⁴. Şu halde TBK m.331 hükmü kira sözleşmesinin konusu ya da kira sözleşmesinin süresi bakımından herhangi bir

⁵¹⁰ GÜMÜŞ, (Kira), s. 267; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257.

⁵¹¹ GÜMÜŞ, (Kira), s. 267; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; ARPACI, s. 145.

⁵¹² TANDOĞAN, s. 231; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 324-325; ARAL, s. 281; BURCUOĞLU, s. 286; ARPACI, s. 144; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 40; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 608; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 621; DOĞAN, s. 26.

⁵¹³ GÜMÜŞ, (Kira), s. 265; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, İstanbul, 2008, (Borçlar Özel, 2008), s. 404.

⁵¹⁴ GÜMÜŞ, (Kira), s. 267; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 323 vd..

sınırlandırmaya tabi olmaksızın tüm kira sözleşmeleri bakımından geçerlidir⁵¹⁵. Bu bağlamda önemli sebeple fesih, fesih hakkına sahip olan tarafa belirli süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin dolmasını beklemeksizin, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih dönemini dolmasını beklemeksizin, sözleşmeyi fesih bildirim süresinin sonunda sona erdirmeye imkanı vermektedir.

c. Bir Taraf İçin Sözleşmenin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Bir Sebebin Ortaya Çıkması

aa. Önemli Sebebin Tanımı

TBK m.331/I'e göre, *“Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir.”*

TBK m.331/I uyarınca, taraflara, kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin ortaya çıkması durumunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır⁵¹⁶. Bu düzenleme uyarınca, kira sözleşmesinin feshedilebilmesinin ön şartı önemli sebep niteliğinde bir olay ya da olgunun varlığıdır. Bununla birlikte, hükümde genel bir ifadeyle kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren durumların önemli sebep sayılacağı belirtilmiş, ancak önemli sebebin ne olduğu hakkında genel ve kesin bir tanımlama verilmekten kaçınılmıştır. Yine kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından hangi durumların önemli sebep niteliği taşıyabileceği örnek olarak dahi belirtilmemiştir. Başka bir deyişle maddede önemli olabilecek “olguların” neler olduğu sıralanmamıştır. Bundan dolayı önemli sebep kavramı içeriği belirsiz, esnek ve göreceli bir kavramdır. Buna göre tüm kira sözleşmeleri bakımından geçerli olan sabit bir önemli sebep yoktur⁵¹⁷.

⁵¹⁵ Madde gerekçesinde bu husus şu şekilde ifade edilmiştir: *“818 sayılı Borçlar Kanununun 264.maddesinden farklı olarak kira sözleşmesinin belirli süreli taşınmaz kirası olması aranmadığı gibi ... böylece kiralananın niteliğine bakılmaksızın tüm kira sözleşmeleri bakımından genel bir düzenlemeye yer verilmiştir.”*

⁵¹⁶ YÜREKLİ, s. 196; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 322-323; ARAL/ AYRANCI, s. 276; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 40; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 621.

⁵¹⁷ ÇAMOĞLU, s. 22, s. 37, s. 69, s. 77; ALTINOK ORMANCI, s. 131-132; OĞUZMAN, (İş Akdinin Feshi), s. 43-44; SELİÇİ, s. 188; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 40; ERZURUMLUOĞLU, (Özel Borç İlişkileri), s. 96.

Bu bağlamda önemli sebep her bir somut kira sözleşmesinde koşullara, uyumsuzluk konusuna ve menfaatler dengesine göre değişebilecektir. Şu halde kira sözleşmesi bakımından hangi sebeplerin sözleşmeyi sona erdirmeyi gerektirecek düzeyde önemli olduğunun her bir somut olay bakımından ayrı ayrı değerlendirilmesi gereklidir. Buna göre bir kira sözleşmesi bakımından önemli sebep olan olgunun, başka bir kira ilişkisi bakımından önemli sebep sayılmaması mümkündür⁵¹⁸. Zira önemli sebepler uyumsuzluk konusu duruma göre her zaman değişebilecek durumlardır ve çok çeşitli olgular olabilirler. O halde önemli sebep kavramına ilişkin değişmez tanım ve ölçütler verilemez⁵¹⁹.

Bununla birlikte, hükmün somut bir kira ilişkisine uygulanabilmesi için, önemli sebep kavramı takdir edilirken başvurulacak bir takım kriterlerin de tespit edilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda TBK m.331 incelendiğinde, maddede önemli sebebin belirlenmesinde kriter olarak görülecek bir takım kavramlara yer verildiği görülmektedir. Buna göre taraflardan her biri kira ilişkisini kendisi için çekilmez hale sokan bir durumun ortaya çıkması halinde kira sözleşmesini sonlandırabilecektir. Şu halde bir sebep önemli olabilir. Ancak kanunun bir kira ilişkisine son verme yetkisini bağladığı sebepler, sadece ilişkiye devamı çekilmez hale getirecek önemdeki sebeplerdir⁵²⁰.

Bu çerçevede kira sözleşmesi bakımından önemli sebep kavramı tanımlanırken için, doktrinde genel olarak önemli sebep kavramına dair yapılan tanımlamalardan da faydalanılabilir. Bu bağlamda örneğin SELİÇİ'ye göre, "*Haklı sebep, fesih beyanında bulunan için ilişkiye devamı çekilmez hale getiren bir olgudur.*"⁵²¹. ALTINOK ORMANCI, "*Sözleşme süresinin dolmasına veya en yakın olağan fesih süresine kadar sözleşmeye devam etmeyi dürüstlük kuralına göre beklenemeyecek hale getiren tüm şartlar, haklı sebep teşkil eder.*" demektedir⁵²². ÇAMOĞLU ise, "*Haklı sebep, hukuki ilişkinin sürdürülmesini çekilmez hale getiren ve (bozucu) yenilik doğuran bir bildirim veya dava ile hukuki ilişkiyi sona erdirmek veya değiştirmek yetkisinin kullanılmasını*

⁵¹⁸ ÇAMOĞLU, s. 78; ALTINOK ORMANCI, s. 134.

⁵¹⁹ SELİÇİ, s. 186-188; YÜREKLİ, s. 211; ALTINOK ORMANCI, s. 133-134.

⁵²⁰ ÇAMOĞLU, s. 21; ALTINOK ORMANCI, s. 136.

⁵²¹ SELİÇİ, s. 192-193.

⁵²² ALTINOK ORMANCI, s. 133 vd.

adil gösteren hukuki olgudur.” der⁵²³. OĞUZMAN’a göre de, “Muhik sebep, akde devamı objektif hüsnüyet icabı talep edilmez hale koyan bir hukuki hadisedir”⁵²⁴.

Bu çerçevede kira sözleşmesinin TBK m.331 çerçevesinde feshedilebilmesinin bir şartı olarak önemli sebep kavramı şu şekilde tanımlanabilir. *Önemli sebep*, sözleşme kurulurken tarafların sözleşmeye temel kabul ettikleri kişisel veya maddi şartlarla ilgili olan, belirli süreli kira sözleşmesinde sürenin dolmasına kadar, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise fesih döneminin sonuna kadar, fesih beyanında bulunan kira sözleşmesinin tarafı için dürüstlük kuralı uyarınca kira ilişkisine devamı çekilmez hale getiren ve bu nedenle bozucu yenilik doğuran bir bildirim ile kira ilişkisinin sona erdirilmesini haklı gösteren olay ya da olgulardır⁵²⁵.

bb. Önemli Sebebin Unsurları

Yukarıda verilen tanım doğrultusunda, önemli sebebin kendi içinde başlıca iki unsur barındırdığı söylenebilir. Buna göre TBK m.331 hükmü uyarınca bir kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshedilebilmesi için;

- Kira ilişkisinde etkili önemli bir olgu bulunmalıdır.

- Önemli olgu dolayısıyla fesheden taraf için sözleşmeye devam çekilmez hale gelmelidir.

aaa. Kira İlişkisinde Etkili Önemli Bir Olgunun Varlığı

Kira ilişkisinin önemli sebeple feshi için öncelikle ortada sebep kabul edilebilecek, şu ya da bu şekilde *kira ilişkisinde etkili bir olay ya da olgu* bulunmalıdır.

⁵²³ ÇAMOĞLU, s. 23.

⁵²⁴ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 42.

⁵²⁵ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 269; TANDOĞAN, s. 232; BURCUOĞLU, s. 288; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; ARAL/ AYRANCI, s. 276; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 39-40; ERZURUMLUOĞLU, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 96, dn. 21; DOĞAN, s. 26; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 609; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 621; “...Önemli nedenler, sözleşmenin kurulması anında tarafların sözleşmeye temel olarak kabul ettikleri kişisel veya maddi şartlarla ilgili nedenlerdir. Bunlar, sözleşmenin devamı esnasında ortaya çıkabileceği gibi daha başlangıcında da kendisini gösterebilir. Öte yandan önemli nedenler, bunları ileri süren bakımından, sözleşmeye devamın çekilmez hale geldiği iyiniyet kurallarına göre kabul edilebilecek nedenler olmalıdır. Hakim önemli nedeni kendiliğinden göz önüne alamaz; o halde önemli nedenin varlığı ve ne olduğu sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafça belirtilmelidir.”, Yarg. 3. HD. 18.09.2001, 6667/7872, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

Bu olay ya da olgu tarafların şahsında doğan bir durum olabileceği gibi, taraflardan bağımsız dış dünyaya ilişkin bir durum da olabilir. Bu noktada önemli olan söz konusu olay ya da olgunun bir şekilde kira ilişkisinin gidişatını etkilemiş olmasıdır. Diğer bir deyişle önemli sebep kavramı bakımından asgari koşul, kira ilişkisi için anlam ifade eden bir olay ya da olgunun objektif olarak bulunmasıdır. Bu çerçevede söz konusu olay ya da olgunun varlığına ya da yokluğuna göre kira ilişkisi devam edecek ya da sonlanacaktır⁵²⁶.

bbb. Çekilmezlik

Kira ilişkisinin önemli sebeplerle sona erdirilmesinde, ilişkiye etki eden bir olay ya da olgunun varlığı, tek başına yeterli olmaz. TBK m.331 uyarınca fesih bildiriminde bulunabilmek için aynı zamanda bu olay ya da olgunun kira sözleşmesini sona erdirmeyi gerektirecek düzeyde *önemli* olması gereklidir.

Söz konusu “*önemli olma*” kriterinden ne anlaşılacağı ise hükümde, *kira ilişkisinin devamının taraflardan birisi için çekilmez hale gelmesi* şeklinde ifade edilmiştir. Diğer bir deyişle hükümde *önemli olma* kriteri, *çekilmezlik unsuru* ile doldurulmuştur. Şu halde bir olay ya da olgunun kira sözleşmesini sona erdirecek kadar önemli kabul edilebilmesi için, bu *olay ya da olgu sebebiyle kira ilişkisine devam taraflardan en az biri için çekilmez hale gelmelidir*⁵²⁷. Buna göre TBK m.331 uyarınca fesih nedeni olabilecek önemli sebep, çekilmezlik niteliğine sahip, yani fesih beyanında bulunan kira sözleşmesinin tarafı için kira ilişkisine devamı çekilmez hale getiren olay ya da olgular olacaktır⁵²⁸.

Bu durumda kira ilişkisini etkileyen olay ve olgulardan hangilerinin ilişkiyi çekilmez hale getirebileceğinin tespit edilmesi gereklidir. Ancak hangi olay ya da olguların kira ilişkisini çekilmez hale getireceği konusunda bir liste verilmesi söz konusu olamaz. Çünkü her somut kira ilişkisinin şartları ve tarafları birbirinden farklı olacaktır. Diğer bir deyişle bir kira ilişkisini çekilmez hale getirebilecek olay ya da olgu,

⁵²⁶ SELİÇİ, s. 193; ALTINOK ORMANCI, s. 136.

⁵²⁷ SELİÇİ, s. 187, s. 192; ALTINOK ORMANCI, s. 136.

⁵²⁸ SELİÇİ, s. 192-193, s. 196; GÜMÜŞ, (Kira), s. 267; TANDOĞAN, s. 231; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 40; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 609; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 621; ERZURUMLUOĞLU, (Özel Borç İlişkileri), s. 96.

başka bir kira ilişkisinin şartları çerçevesinde o ilişkiyi çekilmez kılmayabilir. Yine çok benzer kira sözleşmeleri bakımından, bir ilişkinin tarafları için sözleşmeye devamı çekilmez kılmayan bir olay ya da olgu, diğer kira ilişkisinde bir tarafın kişiliğini ilgilendirerek sözleşmeye devamı çekilmez kılabilir. Benzer şekilde, aynı kira ilişkisinin belirli bir döneminde sözleşmeye devamı çekilmez hale getirmeyen bir olay ya da olgu, sonraki bir süreçte ilişkiyi çekilmez hale getirebilir. Görüldüğü üzere somut kira ilişkisinin şartları, kira ilişkisinin taraflarının kişilikleri ve içinde bulunulan zaman dilimi, aynı olay ya da olgu için farklı değerlendirmeler yapılmasını gerekli kılabilir⁵²⁹. Bu nedenle bir kira ilişkisini çekilmez kılan durumların kazuistik metotla bir hükümde toplanması mümkün değildir. Yine de, çekilmezlik unsuru belirlenirken, unsurun hukuksal dayanaklarından ve olgunun ağırlığı temel alınarak getirilen kıstaslardan faydalanılabilir⁵³⁰.

Bu bağlamda çekilmezlik unsurunun hukuksal dayanağı *ahde vefa (pacta sunt servanda) ilkesi ve dürüstlük kuralıdır*⁵³¹. Ahde vefa ilkesi uyarınca sözleşmesel bir ilişkide taraflar sözleşmeyi kurarken kararlaştırdıkları şartlar ile bağlıdırlar⁵³². Bu doğrultuda taraflar sözleşme süresince edimlerini sürekli ve düzenli olarak yerine getireceklerdir. Hatta taraflar sözleşme devam ederken, sözleşmenin kurulurkenki kabul edilen şartlarında bir takım değişiklikler meydana gelmiş olsa bile, makul düzeyde fedakarlık göstererek verdikleri söze uymalı, borçlarını yerine getirmeye devam etmelidirler⁵³³.

Ancak bazı durumlarda sözleşme şartları ile birebir bağlı kalmak adaletsiz sonuçlara yol açabilecektir. Bu tür durumların önüne geçilebilmek için ise dürüstlük

⁵²⁹ SELİÇİ, s. 193.

⁵³⁰ ALTINOK ORMANCI, s. 139; SELİÇİ, s. 193.

⁵³¹ SELİÇİ, s. 192; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 42; TANDOĞAN, s. 232; BURCUOĞLU, s. 284; ÇAMOĞLU, s. 22; SÜMER, s. 56; SEVER, s. 172; ARAL, s. 282; ARPACI, s. 144.

⁵³² ALTINOK ORMANCI, s. 138; SEVER, s. 172; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 608.

⁵³³ ALTINOK ORMANCI, s. 138; SELİÇİ, s. 196; SEVER, s. 172; SÜMER, s. 57.

kuralı gereğince çeşitli ilkeler ile ahde vefa ilkesi yumuşatılmaya çalışılmıştır⁵³⁴. Önemli sebeple fesih halleri de ahde vefa ilkesinin bir istisnasını oluşturmaktadır⁵³⁵.

Bu çerçevede, TBK m.331'e dayalı olarak kira sözleşmesinin feshi beyanında bulunulduğunda iki zıt menfaat karşı karşıya gelir. Buna göre fesih beyanında bulunan taraf bir olgu ileri sürerek kendisi bakımından kira ilişkisinin devam edilemez bir duruma geldiğini iddia eder. Yani fesih beyanında bulunan tarafın menfaati kira ilişkisinden kurtulmaktır. Buna karşın kira ilişkisinin diğer tarafı ahde vefa ilkesini, yani sözleşme ilişkisinin temelinde yatan güven ilkesini öne sürerek, kira ilişkisinin devamını talep eder. Şu halde fesih beyanının muhatabı bakımından menfaat, kira ilişkisinin devam etmesindedir. Dolayısıyla bu iki menfaatin dengelenmesi ve şartlara göre ikisinden birine üstünlük tanınması gerekmektedir⁵³⁶.

Bu dengeleme dürüstlük kuralı çerçevesinde yapılacaktır. Çünkü sözleşme hukuku bakımından her ne kadar kural ahde vefa ilkesi olsa da, bazen sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkan durum öyle ağır bir değişiklik yaratır ki, sözleşmenin tarafı olan kişiden bu kira ilişkisine devam etmesini beklemek mümkün olmaz. Böylesi durumlarda artık dürüstlük kuralı uyarınca, kendisi için kira ilişkisine devamın çekilmez hale geldiği taraf bu ilişkiyi sürdürmek zorunda kalmamalıdır⁵³⁷.

Buna göre kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan değişiklik karşısında, fesih beyanında bulunacak taraf için sözleşmeye devam etmek, dürüstlük kuralı çerçevesinde çok ağır bir fedakarlık olarak görülecekse, bu hal önemli sebep kabul edilecek ve kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi söz konusu olacaktır⁵³⁸.

Yok eğer meydana gelen değişikliğe rağmen kira ilişkisine devam etmek, fesih beyanında bulunacak taraf için belirli düzeyde fedakarlık gerektirse de dürüstlük kuralına göre kira ilişkisi sürdürülebilir ise, sözleşmenin feshine olanak

⁵³⁴ Bu hususta detaylı bilgi için bkz. **TEZCAN, Mehmet**: Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Ankara, 2004 (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/302/594.pdf, erişim tarihi: 20.04.2013, s. 6 vd. **YÜREKLİ**, s. 196.

⁵³⁵ **ÇAMOĞLU**, s. 56; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 608.

⁵³⁶ **SELİÇİ**, s. 197.

⁵³⁷ **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 268; **ARAL**, s. 282; **BURCUOĞLU**, s. 288; **TANDOĞAN**, s. 232; **ARPACI**, s. 144; **FEYZİOĞLU**, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 621.

⁵³⁸ **SELİÇİ**, s. 193 vd. **SEVER**, s. 172; **SÜMER**, s. 57; **AYDINLIYIM**, s. 44.

tanınmayacaktır. Bu çerçevede örneğin eğer ilişkide değişiklik meydana getiren olay ya da olgu, kira sözleşmesi kurulurken objektif olarak taraflarca öngörülebilir, bilgi alması olanaklı ya da gerekli bir durum ise dürüstlük kuralı gereğince fesih beyanında bulunacak olan tarafın bu değişikliğe katlanması gerektiği ileri sürülebilir. Yine eğer kira sözleşmesi kurulurken, ilişkinin devamında meydana gelecek bir takım rizikolar, tarafça üstlenilmiş ise, o taraf bakımından söz konusu durum sözleşmenin feshi için önemli sebep oluşturamayacaktır⁵³⁹.

Şu halde sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ve kurulma sırasındaki şartlarda dürüstlük kuralına aykırı şekilde ağır değişiklik meydana getiren durumların neler olabileceği tespit edilmelidir. Bu konuda öncelikle kira sözleşmesinin kurulduğu andaki şartlara ilişkin meydana gelen değişiklikler incelenmelidir. Böylelikle işlem temelini oluşturan şartların çökmesi ya da bulunmaması, ağır değişiklik oluşturabilecektir. *İşlem temeli*, sözleşmenin düzeninin sürmesi için bulunması ve devamı objektif olarak gerekli olan şartlardır. Bu temel çökerse edimler arası denge bozulacak ya da iki tarafın kira sözleşmesini kurarlarken ki amaçlarına ulaşma imkanları sürekli bir biçimde ortadan kalkacaktır⁵⁴⁰. Bu yönüyle ele alındığında işlem temeli kavramı *Clausula rebus sic Stantibus* kuralını da kapsar bir genişlikte yorumlanabilecektir⁵⁴¹. Dolayısıyla, bir işlemin iktisadi temelinde sonradan ortaya çıkan bir takım değişikliklerle edimler arası dengenin bozulduğu durumlar da, ağır değişiklik yaratabilecektir⁵⁴².

Bundan başka, kira sözleşmesinin bir sürekli borç ilişkisi olmasından ötürü, taraflar arasındaki güvene dayalı kişisel ilişkinin iyi olmasını zedeleyen olay ve olgular

⁵³⁹ SELİÇİ, s. 197-198; YÜREKLİ, s. 209.

⁵⁴⁰ SELİÇİ, s. 194-195; ALTINOK ORMANCI, s. 134; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 266; BURCUOĞLU, s. 284-285; TANDOĞAN, s. 230; ARAL, s. 281; TEZCAN, s. 81; Bu bağlamda işlem temelinin çökmüş sayılabilmesi için de, sözleşme şartlarında meydana gelen önemli değişikliklerin mutlaka sosyal felaket kapsamında değerlendirilebilecek olağanüstü bir hal olması şart değildir, iş hayatının görüşleri ve dürüstlük kuralı uyarınca işlem temelinin çökmesine sebebiyet verecek önem ve ağırlığa sahip bir olayın gerçekleşmiş olması da yeterlidir. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?”, Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ a Armağan, İstanbul, 2000, s. 513.

⁵⁴¹ *Clausula rebus sic stantibus* ilkesi, taraflarca sözleşme yapıldıktan sonra sözleşme şartlarında meydana gelen önemli derecedeki değişikliklerin sonucunda edimler arasındaki bozulan dengenin yeniden sağlanmasını amaçlaması bakımından sözleşme hukuku, dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağı bakımından önemlidir. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*İşlem Temeli*), s. 513; TEZCAN, s. 17.

⁵⁴² SELİÇİ, s. 195; TANDOĞAN, s. 230; ARAL, s. 281; BURCUOĞLU, s. 288; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 621, dn. 305.

da dürüstlük kuralı uyarınca kira ilişkisini çekilmez kılan ağır değişiklik olarak görülebilecektir.⁵⁴³. Bu bağlamda taraflardan birinin, sözleşmenin kurulması aşamasında anlaşılan konularda, diğer tarafı aldattığı sonradan ortaya çıkarsa, bu durum da taraflar arasındaki güven ilişkisini zedeleyerek kira ilişkisine devamı çekilmez hale getirebilir⁵⁴⁴.

Bu çerçevede bir olay ya da olgunun, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkarak kurulma sırasındaki şartlarda dürüstlük kuralına aykırı şekilde ağır değişiklik meydana getirdiğinin söylenebilmesi için aynı zamanda objektif ve sübjektif ağırlığa da sahip olması gerekecektir.

Buna göre bir kira ilişkisinde önemli sebebin varlığı saptanırken uygulanacak temel ölçü objektif olmalıdır. Bu bağlamda bir olay ya da olgu nedeniyle TBK m. 331 hükmünün uygulanabilmesi için, öncelikle o olay ya da olgunun kira ilişkisinin tüm hal ve şartları değerlendirildiğinde objektif olarak ilişkiye devamı çekilmez hale getirmesi gerekir. Buna *objektif ağırlık* denmektedir.

Söz konusu olay ya da olgunun objektif ağırlık taşıyıp taşımadığına ise, taraflar arasındaki menfaat dengesi de göz önünde bulundurularak, dürüstlük kuralına göre yapılacak bir değerlendirme ile ulaşılabacaktır⁵⁴⁵.

Bu çerçevede eğer bir durum, *dürüstlük kuralına göre* önemli sebebin varlığını iddia eden taraftan, belirli süreli kira sözleşmesinde sürenin dolmasına kadar, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise taraflar yasal fesih sürelerinden daha uzun süreler kararlaştırdı ise bu sürelerin bitmesine kadar, ilişkiye devamı çekilmez hale getiriyorsa objektif ağırlığa sahip kabul edilmelidir⁵⁴⁶.

Söz konusu dürüstlük kuralı herkesin uyması gereken evrensel nitelikte bir kuraldır⁵⁴⁷. TMK m.2'ye göre dürüstlük kuralı şu şekilde düzenlenmiştir: “Herkes,

⁵⁴³ SELİÇİ, s. 196-197.

⁵⁴⁴ YÜREKLİ, s. 209.

⁵⁴⁵ SELİÇİ, s. 197; ALTINOK ORMANCI, s. 139; Hizmet sözleşmesine ilişkin çekilmez hale gelip gelmediğinin tespiti de dürüstlük kuralına göre yapılmaktadır, YÜREKLİ, s. 205.

⁵⁴⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 139-140.

⁵⁴⁷ “MK'nın 2.maddesinde ifadesini bulan evrensel nitelikte dürüstlük kuralları ...”, Yarg. 21. HD. 11.10.2001, 6133/6663; Yarg. 21. HD. 20.02.2003, 604/1127, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.”. Bu çerçevede söz konusu ilke öncelikle hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından uygulanmaktadır. Dürüstlük kuralı bunların yanı sıra, kanun hükümleri yorumlanırken; kanun boşlukları doldurulurken; kanuna karşı hilenin önlenmesinde, hukuki işlemlerin oluşmasında, yorumlanmasında ve tamamlanmasında; sözleşme yapma zorunluluğu, yan borçlar ve sözleşme görüşmeleri sırasındaki davranış yükümlülükleri belirlenirken; sözleşmede değişiklik yapılmasında ve sözleşmenin sona erdirilmesi gibi hallerde uygulama alanı bulmaktadır⁵⁴⁸.

Bununla birlikte dürüstlük kuralı TMK m.2’de tanımlanmamıştır. Doktrinde dürüstlük kuralı, kişilerin haklarını kullanırken ve borçlarını ifa ederken, toplumun ahlak ölçülerine, gelenek ile göreneklerine, teamüllere ve söz konusu hakkı sağlayan ilişki ile güdülen amaca göre, dürüst, namuslu, ahlaklı ve iyiniyetli bir insandan beklenecek şekilde davranma zorunluluğu olarak tanımlanmaktadır⁵⁴⁹.

Dolayısıyla dürüstlük kuralına ilişkin yapılan bu tanım çerçevesinde kira ilişkisine devamı çekilmez hale getiren her durum objektif ağırlıkta bir durum kabul edilerek TBK m.331 anlamında önemli sebep sayılabilecektir. Bunun için ise, sözleşmeyi fesheden taraf ile aynı şartlarda olan makul bir insanın da, o şartlar karşısında sözleşmeyi önemli sebeplerle sonlandırmaya hakkı olup olmadığına bakılacaktır. Eğer sözleşmeyi fesheden taraf ile aynı şartlarda olan makul bir insanın da, o şartlar karşısında sözleşmeyi önemli sebeplerle sonlandırmaya hakkı olduğu sonucuna varılırsa, kira ilişkisinin dürüstlük kuralı uyarınca çekilmez hale geldiği sonucuna varılacaktır⁵⁵⁰.

Objektif ağırlık da kendi içerisinde ikiye ayrılmaktadır. Buna göre eğer söz konusu olay ya da olgu dürüstlük kuralı uyarınca kira sözleşmesine devamı çekilmez

⁵⁴⁸ HELVACI, Serap/ ERLÜLE, Fulya: Medeni Hukuk, 2. Bası, İstanbul, 2011, s. 40.

⁵⁴⁹ HELVACI/ ERLÜLE, s. 39; YHGK, 20.10.2010, 6-404/533, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

⁵⁵⁰ ALTINOK ORMANCI, s. 139-140.

hale getirmede tek başına yeterli ise bu durum *mutlak objektif ağırlık* olarak nitelendirilir⁵⁵¹.

Fakat belirtelim ki, bu ihtimalde söz konusu olay ya da olguya mutlak objektif ağırlığını veren başlı başına sebebin kendisi değildir. Bir olay ya da olgu yine somut olayın şartları da –kira ilişkisinin süresi, özellikleri gibi- değerlendirildikten sonra, dürüstlük kuralına göre kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getiriyorsa mutlak objektif ağırlığa sahip kabul edilecektir. Bu bağlamda taraflar arasındaki güven ilişkisini ortadan kaldıran ya da ciddi biçimde sarsan durumlar, sözleşmeden doğan yükümlülüklerin ihlali veya tarafları o kira ilişkisini kurmaya yönelten nedenlerde değişiklik meydana gelmesi sözleşmeye devamı çekilmez hale getiriyorsa çoğunlukla mutlak objektif ağırlığa sahip durumlar olarak kabul edilebilir.

Bu bağlamda ekonomik kriz, savaş gibi sosyal boyut taşıyan olağanüstü olaylar sebebiyle tarafların ekonomik durumunun önceden öngörülemez şekilde ve uzun süreli olarak bozulması⁵⁵², mal ve can emniyetinin tehlikeye girmesi⁵⁵³, kiracının kişisel borçları için kira konusu eşyayı rehin vermesi, tarafın kısıtlanması, bir tarafın diğer tarafa ya da onun yakınlarına karşı rencide edici kötü sözler söylemesi, hakaret etmesi⁵⁵⁴, tehdit etmesi, yaralama gibi şiddet eylemlerinde bulunması⁵⁵⁵, taciz veya sarkıntılık gibi toplumsal ahlak görüşlerine aykırı düşecek davranışlarda bulunması, rahatsız etmesi⁵⁵⁶, kiracının tutuklanma ya da askere alınma gibi bir nedenle kira süresi boyunca kira konusunu kullanamayacak olması, kiralanan hırsız girmesinden sonra kiracıda panik atak nöbetlerinin başlaması, kiracının kendisinin ya da eşi veya çocuğunun kiralanan intihar girişiminde bulunması, birlikte konut kiralayan iki

⁵⁵¹ ALTINOK ORMANCI, s. 140.

⁵⁵² GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 269; ARPACI, s. 144; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 610.

⁵⁵³ “... Davacı, davalının yaptığı kötülükler nedeniyle çevresinde husumet topladığından, bunun neticesi kiralananın dinamitlenmesine sebebiyet verdiği... iddianın sübutu halinde sözleşmenin devamı tahammül edilmez bir hale gelecektir.”, Yarg. 6.HD. 18.06.1973, E. 3114, K. 3569, ERDOĞAN, H., s. 662-663.

⁵⁵⁴ Kiracının kiraya verene hakaretinin tahliye sebebi oluşturacağına ilişkin bkz. Yarg. HGK. 05.02.1972, E. 6-944, K. 67, ERDOĞAN, H., s. 375; Yarg. 6. HD. 14.12.2000, 2000/ 10458-10675, ERDOĞAN, H., s. 418-419; Kiraya verenin eşine hakaret edilmesi sonucu sözleşmenin sona erdirilebileceğine ilişkin bkz. ERDOĞAN, H., s. 397-398.

⁵⁵⁵ Kiraya verenin kızını dövmekten mahkum olan kiracının bu davranışı sonucu sözleşmenin sona erdirilebileceğine ilişkin bkz. Yarg. 6. HD. 5.10.1998, 1998/7721-7854, ERDOĞAN, H., s. 409; Yarg. 6. HD. 03.12.2008, 2008/11349-13614, ERDOĞAN, H., s. 445-446.

⁵⁵⁶ “Davalı kiracının kardeşi ve yanında çalışanın kiraya verenin oğluna karşı etkili eylemde bulunmaları ...”, Yarg. 6. HD. 20.10.2008, 2008/ 8912-11072, ERDOĞAN, H., s. 444- 445.

kişiden birinin ölümü, kira konusu eşyanın esaslı tamiri için zorunluluk bulunması⁵⁵⁷, kiracının ağır hastalığı, asansörü olmayan binanın üçüncü katındaki kiracının geçirdiği bir kaza sonrası merdiven çıkamayacak duruma gelmesi ya da kör olması, kiracının cinsel sapık olduğunun ortaya çıkması, kiracı ve kiraya veren arasında düşmanlık ya da geçimsizlik olması, öngörülemez tarzda memuriyet nakli dolayısıyla kiracının kira konusu eşyayı terk etmesi⁵⁵⁸, kiralanda kumar oynatılması⁵⁵⁹, kiraya verenin kendi oturduğu yer yandığı için kira konusuna çok acele ihtiyaç duyması, TBK m.331 çerçevesinde mutlak objektif ağırlığa giren durumlara örnek olarak verilebilir⁵⁶⁰.

Ancak yalnızca ekonomideki dönemsel dalgalanmalar⁵⁶¹, yalnızca kira bedelinin azlığı ya da çokluğu⁵⁶², kiracının işyerini değiştirmesi, kiracının yeni ev iktisap etmesi, kiraya verenin içinde kiracı olmaksızın taşınmazı daha uygun bir fiyata satmak istemesi, kiraya verenin kira konusu şeyde yapacağı tadilat sonucu daha yüksek kira geliri elde etme imkanına sahip olması⁵⁶³, kiralanan arsanın kiraya veren tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesine konu edilmesi⁵⁶⁴, bir partiye, bir dine ya da ırka mensup olmak⁵⁶⁵ TBK m.331 anlamında önemli sebep oluşturamaz.

Buna karşın bazen bir olay ya da olgu tek başına kira ilişkisini çekilmez hale getirmeye yeterli olmaz. Söz konusu olay ya da olgu tekrarlanmaya devam eder ya da başka bir takım olay ve ya olgularla birleşirse dürüstlük kuralı uyarınca sözleşmeye

⁵⁵⁷ TANDOĞAN, s. 232; ARPACI, s. 145; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 40; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 610; BURCUOĞLU, s. 288.

⁵⁵⁸ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; ARPACI, s. 145; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 40; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 610; FEYZİOĞLU, (*Akadin Muhtelif Nevileri*), s. 621; BURCUOĞLU, s. 288.

⁵⁵⁹ Yarg. 6. HD. 27.12.2005, 2005/11284-12248, ERDOĞAN, H., s. 437.

⁵⁶⁰ ÇAMOĞLU, s. 43 vd.; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 269-270-271; FEYZİOĞLU, (*Akadin Muhtelif Nevileri*), s. 621; Buna karşın Yargıtay kiracı ile kiraya veren arasında daha önce açılmış bulunan davaların, kira ilişkisini çekilmez hale getirmeyeceği sonucuna varmıştır, Yarg. 6. HD. 02.03.1973, E. 994, K. 888, TANDOĞAN, s. 232, dn. 154 a.

⁵⁶¹ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 269.

⁵⁶² “Kira parasının az olması sözleşmenin yerine getirilmesini tahammül edilmez duruma getiren nedenlerden değildir”, Yarg. 13. HD. 22.05.1986, 5195/ 5293, YKD., 1986, s. 1457; YHGK, 19.02.2003, 13-99/87, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013); Yarg. 13. HD. 12.02.1981, E. 147, K. 932, BURCUOĞLU, s. 293; Yarg. 13. HD. 18.03.1988, E. 1988/853, K. 1988/1587, TUNABOYLU, Müslim: Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara, 2006, s. 448-449; Yarg. 13. HD. 19.11.1991, E. 7015, K. 10562, BURCUOĞLU, s. 293-294; Bu doğrultuda uzun süreli kira sözleşmelerinde kira konusunun bulunduğu bölgenin gelişmesi ve lüks bir semt halini alması halinde önemli sebeple feshin değil, sadece kira bedeli yönünden uyarılma davasının açılabilmesine ilişkin bkz. Yarg. 13. HD. 04.03.2002, 10836/2023, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013); GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 268.

⁵⁶³ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 270.

⁵⁶⁴ Yarg. 3.HD. 22.03.1999, 2310/2904, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

⁵⁶⁵ ÇAMOĞLU, s. 47.

devamı çekilmez hale getirebilir. Bu tür durumlar da *nisbi objektif ağırlık* olarak nitelendirilmektedir. Bu bağlamda tek başına önemli sebep sayılamayacak bir sözleşme ihlali, hata ile yapılmış bir sözleşme ihlalinin sürekli tekrar edilmesi, tek başına önemli sayılmayan birden fazla sözleşme ihlalinin bir araya gelmiş olması⁵⁶⁶ veya kira sözleşmesinde taahhüt edilen olguların yerine getirilmemesi durumları nisbi objektif ağırlık taşıyabilirler. Bu ihlaller birlikte değerlendirildiğinde tarafların arasındaki güven ilişkisinin ortadan kalktığı ve sözleşmenin devamının çekilmez hale geldiği söylenebiliyorsa nisbi objektif ağırlığa sahip olarak, kira sözleşmesinin TBK m.331 uyarınca sona ermesi gündeme gelecektir.

Bununla birlikte nisbi objektif ağırlık taşıyan bir olay ya da olgu ile karşılaşıldığında, kural olarak fesih bildiriminden önce ihlal gerçekleştiren tarafa, bir ihtarla bu davranışına son vermesinin bildirilmesi aranmaktadır⁵⁶⁷. Söz konusu ihtar şartı dürüstlük kuralının bir gereği olarak görülmektedir. Çünkü bu halde mevcut olay ya da olgu tek başına sözleşmeyi sona erdirici ağırlığa sahip değildir. Bu davranışın sözleşmeye son verebilecek ağırlıkta kabul edilebilmesi için başka bir takım durumlarla tamamlanması ya da tekrarlanması gerekmektedir⁵⁶⁸. Dolayısıyla durumun ihlali gerçekleştiren taraf bakımından fark edilerek düzeltilebilmesi için dürüstlük kuralı uyarınca karşı tarafın durumdan bir ihtar ile haberdar edilmesi aranır. Aksi halde, yani nisbi objektif ağırlık taşıyan bir ihlale rağmen, bunun henüz sözleşmeyi sona erdirici ağırlıkta olmadığından yola çıkarak, karşı taraf ihtar çekmeden sessiz kalırsa, bu tutum ihlale göz yumma olarak yorumlanabilecektir⁵⁶⁹.

İhtarın içeriği noktasında şunlar söylenebilir. Öncelikle sözleşmeye aykırılık oluşturan olguların neler olduğunun, bu davranışlardan rahatsız olduğunun ve bu davranışlara derhal son verilmesinin istendiğinin açıkça belirtilmesi şarttır. Buradaki derhal ile kastedilen uygun süredir. Bu uygun sürenin ne olacağı ihtarda açıkça belirtilebilir⁵⁷⁰.

⁵⁶⁶ YÜREKLİ, s. 210; TANDOĞAN, s. 232.

⁵⁶⁷ Yarg. 6. HD. 24.04.2000, E. 11083, K. 67, ERDOĞAN, H., s. 413-414; Yarg. 6. HD. 18.06.2001, 2001/ 4846-5074, ERDOĞAN, H., s. 424; Yarg. 6. HD. 17.10.2001, 2001/7965-8152, ERDOĞAN, H., s. 428-429.

⁵⁶⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 145; ÇAMOĞLU, s. 48.

⁵⁶⁹ ALTINOK ORMANCI, s. 145.

⁵⁷⁰ Yarg. 6. HD. 28.11.2005, 2005/9335-10812, ERDOĞAN, H., s. 436-437.

Buna ek olarak doktrinde bir görüşe göre, ihtarın mutlaka fesih tehdidini de içermesi gerekmektedir. Başka bir görüşe göre, ihtarda fesih muhatabına yönelik doğrudan bir fesih tehdidinin bulunması şart değildir. İhtarın içeriğinde fesih sonucunun öngörülmüş olması yeterlidir. Diğer bir görüş ise, ihtarda kira sözleşmesinin karşı tarafından rahatsız edici ve ihlal niteliği taşıyan davranışlarına devam etmemesi yönünde istekte bulunulmasını yeterli görmektedir. Bunun dışında ihtarın mutlaka fesih tehdidi içermesi şart değildir⁵⁷¹.

Şekil noktasında ise ihtarın herhangi bir şekle tabi olmadığı kabul edilmekte, ancak ispat kolaylığı açısından yazılı şekilde yapılması gerektiği belirtilmektedir⁵⁷².

Böylelikle, önemli sebeple fesih için mutlak objektif ağırlığa sahip olmayan sözleşme ihlalleri, bu şekilde yapılacak ihtarla rağmen tekrarlanır ya da başka durumlarla birleşirse nisbi objektif ağırlık olarak yine önemli sebeple feshe konu olabileceklerdir⁵⁷³. Ancak yine de çekilmezlik unsurunu değerlendirirken mutlaka kira ilişkisi bütün şartları ile birlikte ele alınmalıdır⁵⁷⁴.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, mutlak ya da nisbi objektif ağırlık taşıyan bir olgunun kira sözleşmesini çekilmez kılması için fesih anında halen devam etmesi, yani devamlı olması şart değildir. Fesih anında sona ermiş de olsa, kira ilişkisi sürerken ortaya çıkan olay ya da olgu bir taraf için artık bu kira ilişkisine devamı çekilmez hale getirmiş ise TBK m.331 uygulanabilir.

Buna ek olarak, gerek mutlak gerekse nisbi objektif ağırlıkta bir olay ya da olgunun önemli sebep sayılarak kira ilişkisine son verebilmesinde kira sözleşmesinin geçen ve kalan süresi de göz önünde bulundurulacaktır. Bu çerçevede kalan süre bakımından, sözleşme süresinin bitmesine yıllar olan bir belirli süreli kira sözleşmesinin objektif ağırlıkta bir durum sebebiyle çekilmez hale geldiği, sözleşme süresinin bitmesine birkaç ay ya da hafta olan bir belirli süreli kira sözleşmesine oranla daha kolay takdir edilebilir. Çünkü eğer kira ilişkisinin bitmesine çok kısa bir süre kalmış ise

⁵⁷¹ Tüm bu görüşler için bkz. **ALTINOK ORMANCI**, s. 146-147.

⁵⁷² **ALTINOK ORMANCI**, s. 147.

⁵⁷³ **ALTINOK ORMANCI**, s. 145.

⁵⁷⁴ **SELİÇİ**, s. 197.

ahde vefa ilkesi ve dürüstlük kuralı uyarınca sözleşmeye devam etmesi taraflardan beklenebilir. Bu süre uzadıkça sözleşmenin tarafından, ortaya çıkan objektif ağırlıktaki sebebe rağmen kira ilişkisine devam etmesini beklemek zorlaşacaktır⁵⁷⁵. Belirsiz süreli bir kira ilişkisinde ise taraflar yasal olağan fesih dönem ve bildirim sürelerinden daha uzun süreler belirlemişse, bu süreler sebebin ağırlığı doğrultusunda, TBK m.331’de kabul edilen fesih süreleri ile karşılaştırılacaktır. Bu durumda da yine aradaki zaman dilimi ne kadar uzun ise önemli sebeple feshin kabulü daha kolay olacaktır. Geçen süre bakımından ise, uzun yıllardan beri süre gelen bir kira sözleşmesinin objektif ağırlıkta bir durum sebebiyle çekilmez hale geldiğinin kabulü, kısa bir süredir devam eden kira sözleşmesine oranla daha zor olabilecektir⁵⁷⁶.

Buna ek olarak bir olay ya da olgu nedeniyle TBK m. 331 hükmünün uygulanması için, somut olayın şartları değerlendirildiğinde, bu sebebin objektif ağırlığa sahip olmasının yanı sıra, *kira sözleşmesini feshetmek isteyen taraf bakımından* da kira ilişkisine devamı çekilmez hale getirmesi gerekir. Buna *subjektif ağırlık* denmektedir.

Bu çerçevede genellikle objektif ağırlığa sahip bir nedenin, subjektif ağırlığı da taşıdığı kabul edilmektedir. Çünkü mantık olarak, aynı şartlar altındaki makul bir insan için kira ilişkisine devamı çekilmez kılan bir durumun, bu şartlara maruz kalan kira sözleşmesinin tarafı için de ilişkiye devamı çekilmez kılması beklenir⁵⁷⁷. Ancak bu her zaman böyle olmayabilir.

Bu bağlamda bir defa, bir olay ya da olgu TBK m.331 çerçevesinde önemli sebep niteliğinde olsa da, kira sözleşmesinin feshini sağlayabilmesi için, kira sözleşmesi kurulurken, fesih bildiriminde bulunan tarafça bilinmemeli ve öngörülememelidir. Aksi halde o sebep her ne kadar objektif ağırlığa sahip olsa da, subjektif ağırlığa sahip kabul edilemeyecek ve önemli sebeple fesih konusu olamayacaktır. Çünkü bu halde artık bu sebebin o taraf için kira ilişkisine devamı çekilmez kıldığı ileri sürülemezdir. Zira taraf sözleşme kurulurken bu durumu zaten bilmekte ya da öngörmektedir⁵⁷⁸.

⁵⁷⁵ ALTINOK ORMANCI, s. 149- dn. 431-150.

⁵⁷⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 150.

⁵⁷⁷ ALTINOK ORMANCI, s. 139-140, s. 154-155.

⁵⁷⁸ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 268; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; ARAL/ AYRANCI, s. 276; BURCUOĞLU, s. 288; ARPACI, s. 145; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 609; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 621; AYDINLIYIM, s. 45.

Dolayısıyla kira sözleşmesi kurulurken kiracı işinden çıkarılabilme ihtimalinin yüksek olduğunu öngörebiliyorsa ve buna rağmen kira sözleşmesini kurmuş ise, kira sözleşmesi sürerken işten çıkarıldığında bu duruma dayanarak önemli sebeple fesih yoluna gidememelidir⁵⁷⁹.

Buna ek olarak, subjektif ağırlık bakımından mutlaka her ilişki için somut olayın şartları, tarafların feshe kadar nasıl ilişkide buldukları, şimdiye kadar bu gibi bir durumla karşılaşılıp karşılaşılmadığı, karşılaşıldı ise tarafların bu durumu daha önce nasıl karşıladıkları, yani tarafların davranışları incelenmelidir⁵⁸⁰. Bu bağlamda kira sözleşmesini feshetmek isteyen taraf şu davranış şekillerini gösterebilecektir:

Öncelikle taraf objektif ağırlıkta bir sebebin ortaya çıkmasının ardından kira ilişkisinin kendisi bakımından da artık sürdürülemeyeceğini belirterek, TBK m.331'deki şartlarla kira sözleşmesini feshedebilir. Bu ihtimalde objektif ve subjektif ağırlık bir aradadır. Ancak bu noktada da fesih hakkının, sebebin gerçekleşmesinin ardından gecikmeksizin ileri sürülmesine dikkat edilmelidir. Bunun için kira sözleşmesini sonlandırmak isteyen tarafın, somut olayın şartları çerçevesinde makul bir süre düşünerek derhal fesih beyanında bulunması gereklidir. Çünkü bu süre uzadıkça, sözleşmeyi feshetmek isteyen taraf bakımından kira ilişkisinin devamının yeteri kadar çekilmez hale gelmediği ya da hakkını kullanmaktan vazgeçtiği düşünülebilecektir⁵⁸¹.

İkinci olarak taraf, mutlak objektif ağırlıkta bir sebebin ortaya çıkmasının ardından, sözleşmeyi feshetmek yerine karşı tarafa sözleşme şartlarında değişiklik yapılırsa sözleşmeye devam edeceğini belirtebilir. Bu halde artık taraf ister kira sözleşmesinde değişiklik yapılsın, ister yapılmasın önemli sebeple fesih yoluna gidemeyecektir. Çünkü bu davranış kira ilişkisinin kendisi için yeteri kadar çekilmez hale gelmediğini gösterecektir⁵⁸². Bu ihtimalde objektif ağırlık subjektif ağırlığı içermemektedir.

⁵⁷⁹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258.

⁵⁸⁰ YÜREKLİ, s. 210.

⁵⁸¹ ALTINOK ORMANCI, s. 156.

⁵⁸² ALTINOK ORMANCI, s. 154, dn. 449.

Üçüncü olarak taraf, objektif ağırlıkta bir sebebe rağmen *açıkça* kira ilişkisine devam edeceğini belirtebilir. Yine taraf, objektif ağırlıkta bir sebebe rağmen kira ilişkisine devam edeceğini örtülü olarak da ortaya koyabilir. Örneğin objektif ağırlıkta bir sebebin ortaya çıkmasının ardından kiraya veren bir sonraki kirayı tahsil ederse artık önemli sebeple fesih hakkını yitirecektir. Çünkü bu hal kiraya veren bakımından kira ilişkisine devamın çekilmez hale gelmediğinin bir kanıtı olarak yorumlanabilecektir. Bu ihtimalde de objektif ağırlık subjektif ağırlığı içermemektedir⁵⁸³.

Son olarak taraf, objektif ağırlıkta bir sebebe rağmen olağan fesih yolunu tercih edebilir. Bu durumda artık o sebep bakımından önemli sebeple fesih yoluna gidilemeyecektir. Zira belirsiz süreli kira sözleşmesinde, uygulanma sırası bakımından olağan fesih, önemli sebeple fesih karşısında bir üstünlüğe sahip değildir. Bu halde kira sözleşmesini sonlandırmak isteyen taraf somut olayı, ispat durumu ve tazminat gibi açılardan değerlendirerek, elverişli olup olmamasına göre, isterse TBK m.331'e isterse de olağan fesih rejimine başvurabilecektir⁵⁸⁴. Ancak taraf önemli sebep oluşturacak bir olgu ortaya çıktığında olağan fesih yolunu tercih etmiş ise, artık TBK m.331 uygulama alanı bulamayacaktır.

Bununla birlikte bir kira sözleşmesinde gerek TBK m.328 vd. uyarınca olağan fesih gerekse TBK m.331 uyarınca önemli sebeple olağanüstü fesih beyanında bulunulduğunda, sözleşme derhal sona ermemekte bir takım sürelerin geçmesi gerekmektedir. Buna göre olağan fesih beyanında bulunulduğunda kira sözleşmesi sona erdirilirken gerek fesih bildirim süresi gerekse fesih dönemi beklenmektedir. Buna karşın önemli sebeple fesihte fesih dönemi bulunmamakla beraber yasal fesih bildirim süresinin dolması gerekmektedir. Dolayısıyla her ne kadar objektif ağırlıkta bir sebep üzerine, tarafın önemli sebeple fesih yerine olağan feshi tercih etmesi durumunda artık TBK m.331 hükmüne dayanamayacağını söylesek de, olağan fesih beyanı üzerine fesih dönemi sürerken ortaya çıkan yeni olgular bakımından tekrar önemli sebeple fesih hakkı doğabilecektir. Çünkü olağan fesih beyanında bulunulduğunda fesih dönemi dolana kadar kira sözleşmesi devam etmektedir. Bundan ötürü eğer fesih dönemi içerisinde ortaya çıkan yeni bir mutlak objektif ağırlıktaki durum üzerine, TBK m.331 uyarınca

⁵⁸³ ALTINOK ORMANCI, s. 156.

⁵⁸⁴ ALTINOK ORMANCI, s. 99-100.

olağanüstü fesih beyanında bulunmak sözleşmenin daha erken sona ermesini sağlayacak ise, bu olay ya da olgu nedeniyle önemli sebeple fesih bildiriminde bulunulabilir.

Bir örnek üzerinden açıklamak gerekirse, belirsiz süreli taşınmaz kiralari bakımından TBK m.329'da fesih dönemi olarak altı ay, fesih bildirim süresi olarak ise üç ay kabul edilmiştir. Taraflarca yapılan anlaşma ile bu sürelerin 12 ay ve altı ay olarak kararlaştırıldığını düşünülelim. Önemli sebeple feshe ilişkin TBK m.331'de de yasal fesih bildirim sürelerine göre –yani bu halde üç ay- kira sözleşmesinin feshedebileceği söylenmektedir. Sözleşme 1.1.2011 tarihinde başlamış, 20.1.2011 tarihinde objektif bir olgu ortaya çıkmış ancak taraf derhal olağan fesih beyanında bulunmuş olsun. Bu durumda artık taraf olağan fesih beyanında bulunduktan sonra, bu beyanından önce doğan bir önemli sebebe ilişkin TBK m.331'e göre sözleşmeyi feshedemeyecektir. Olağan fesih uyarınca da sözleşme, ilk fesih dönemi sonu olan 1.12.2011 tarihinde sona erecektir. Buna karşın, olağan fesih beyanında bulunulduktan sonra yeni bir mutlak objektif sebep ortaya çıkmış ve bu sebebe dayalı olarak 1.3.2011 tarihinde önemli sebeple fesih beyanında bulunulmuş ise, artık bu fesih beyanı geçerli olacaktır. Bu halde kira sözleşmesi üç aylık fesih bildirimini sonunda 1.6.2011 tarihinde, yani olağan feshe göre daha erken sona erecektir.

cc. Kira Sözleşmesini Çekilmez Hale Getirebilecek Sebeplerin Kaynağına Göre Gruplandırılması

Bir kira sözleşmesinin önemli sebeple feshine temel oluşturacak olay ve olgular çok çeşitli olabilir. Bu bağlamda kira sözleşmesini çekilmez hale getirebilecek sebepler kaynağına göre üç gruba ayrılabilirler. Bunlar *kira sözleşmesine* ilişkin, *tarafalara* ilişkin ve tamamen *objektif* sebeplerdir⁵⁸⁵.

Kira sözleşmesine ilişkin önemli sebepler, tarafların davranışları ile kira sözleşmesinin ihlal edilmesi ve artık kira ilişkisine devamın beklenememesidir. Bu bağlamda kira sözleşmesinden doğan yükümlülükleri yerine getirmeme⁵⁸⁶ ya da kira sözleşmesi için gerekli güven seviyesini sarsan davranışlarda bulunma halleri bu gruba

⁵⁸⁵ ÇAMOĞLU, s. 49.

⁵⁸⁶ TANDOĞAN, s. 232.

oluşturur. Söz konusu davranışların gerek fesih beyanında bulunan gerekse de fesih beyanının muhatabının davranışından kaynaklanmış olması mümkündür⁵⁸⁷. Örnek olarak kişisel borçlar için kira konusu eşyanın rehin verilmesi, bir tarafın diğer tarafa ya da onun yakınlarına karşı rencide edici kötü sözler söylemesi, şiddet kullanması, taciz veya sarkıntılık gibi toplumsal ahlak görüşlerine aykırı düşecek davranışlarda bulunması kira ilişkisini çekilmez hale getirdikleri derecede önemli sebep oluştururlar.

Taraflara ilişkin önemli sebepler, tarafların kişiliğinde ortaya çıkarak kira ilişkisine devamı beklenemeyecek duruma getiren sebeplerdir. Bu bağlamda özellikle tarafların ekonomik ve kişisel durumlarında meydana gelen ve öngörülemeyen değişiklikler önemli sebep olarak kabul edilebilir. Örnek olarak tarafın kısıtlanması, aciz haline düşmesi, kiracının boşanması ve eşinin yoksulluk nafakasını ödememesi sebebiyle kira bedelini ödeyecek parayı kusursuz olarak bulamaması, kiracının tutuklanması, askere alınması, kiracının cinsel sapık olduğunun ortaya çıkması, kiracı ve kiraya veren arasında düşmanlık olması, kiracının terör olaylarına karışması gibi bir nedenle kira süresi boyunca kira konusunu kullanamayacak olması, kiralanan hırsız girmesinden sonra kiracıda panik atak nöbetlerinin başlaması, kiracının ağır hastalığı, asansörü olmayan binanın üçüncü katındaki kiracının geçirdiği bir kaza sonrası merdiven çıkamayacak duruma gelmesi, kiracının kiralanda intihar girişiminde bulunması, birlikte konut kiralayan iki kişiden birinin ölmesi halleri taraflara ilişkin önemli sebepler olarak gösterilebilir⁵⁸⁸.

Objektif önemli sebepler ise gerek kira sözleşmesinden gerekse taraflardan kaynaklanmayan, onlardan bağımsız olarak meydana gelen, ancak bir şekilde kira ilişkisine etki ederek devamını çekilmez hale getiren durumlardır. Bu gruba özellikle kira sözleşmesinin kurulduğu andaki şartlarda meydana gelen değişiklikler girecektir. Buna göre işlem temelini oluşturan şartların çökmesi ya da bulunmaması bir önemli sebep oluşturabilir⁵⁸⁹.

⁵⁸⁷ SELİÇİ, s. 193 vd.; ALTINOK ORMANCI, s. 136.

⁵⁸⁸ TTK m.187 hükmü çerçevesinde kabul edilen haklı sebep emsallerinden örneksene yoluyla yararlanılmıştır. ÇAMOĞLU, s. 43 vd.; GÜMÜŞ, (Kira), s. 270-271; TANDOĞAN, s. 232.

⁵⁸⁹ SELİÇİ, s. 194-195; ALTINOK ORMANCI, s. 134; TEZCAN, s. 81 vd.

Ancak sürekli borç ilişkilerinin önemli sebeple feshini inceleyen yazarların bir kısmı, önemli sebep kavramının içine kira ilişkisinin devamını çekilmez kılması ön şartıyla, yalnızca tarafların kişiliklerine ve sözleşmeden doğan borçlarına ilişkin olay ve olguları dahil etmektedirler. Buna göre ancak tarafların karşılıklı ilişkileri ile sözleşmeden doğan borçlarına ilişkin ve taraflardan birinin davranışı kaynaklı olan durumlar önemli sebep sayılmalıdır⁵⁹⁰.

Buna karşın çoğunluğu oluşturan yazarlara göre önemli sebeplerin mutlaka tarafların kişiliklerinden ya da sözleşmeden doğan borçların ihlalden kaynaklanması gerekmez. Önemli sebepler taraflardan bağımsız biçimde, dış dünyada meydana gelen ve sürekli borç ilişkisinde değişiklik yaratan herhangi bir etken de olabilir⁵⁹¹.

Yukarıda yaptığımız gruptan da anlaşılacağı üzere bize göre de çoğunluk görüşü daha doğrudur. Çünkü TBK m.331’de önemli sebep kavramını daraltıcı yönde herhangi bir sınırlamadan bahsedilmemektedir. TBK m.331 uyarınca sunulan tek kıstas sözleşmenin devamının, feshetmek isteyen taraf bakımından artık çekilmez hale gelmesidir. Şu halde subjektif ya da objektif ağırlık ile bir şekilde sözleşmenin ifasını çekilmez hale getiren durumlar hangi gruba girerse girsinler, TBK m.331 açısından fesih sebebi olabilirler⁵⁹².

dd. Önemli Sebeple Feshin Aşırı İfa Güçlüğü Karşısındaki Yeri

Borçlar Kanunu döneminde Türk Hukuku’nda sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde, sonradan ortaya çıkan beklenmedik sebeplerden ötürü taraflar arasındaki edim dengesi aşırı derecede bozulursa, hakimden sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasının ya da sona erdirilmesinin istenebileceği kabul edilmekteydi. Bu konuda clausula rebus sic stantibus, işlem temeli teorisi, emprevizyon teorisi gibi görüşler de

⁵⁹⁰ RÜMELİN, Dienstvertrag und Werkvertrag, 1905, s. 294 aktaran: SELİÇİ, s. 193; ALTINOK ORMANCI, s. 134.

⁵⁹¹ SELİÇİ, s. 193; ALTINOK ORMANCI, s. 134; ÇAMOĞLU, s. 49.

⁵⁹² ALTINOK ORMANCI, s. 137, s. 139; SELİÇİ, s. 195.

dayanak olarak gösterilse de hakim görüş sözleşmenin uyarlanmasına dayanak olarak TMK m.2’de yer alan dürüstlük kuralını öne sürüyordu⁵⁹³.

Zira Borçlar Kanunu’nda özellikle bu konuya ilişkin genel nitelikte bir hüküm bulunmamakta, yalnızca bazı sürekli borç ilişkileri için ilgili hükümlerde bu imkan özel olarak düzenlenmekteydi⁵⁹⁴.

Bu bağlamda, TBK m.331’e karşılık gelen BK m.264 hükmü de, konunun düzenlendiği özel hükümlerden biriydi⁵⁹⁵. Buna göre kira sözleşmesi sürerken ortaya çıkan yeni şartlar, taraflardan biri için ilişkiye devamı çekilmez hale getiriyorsa o taraf kira sözleşmesini feshedebilmekteydi. Ancak hüküm yalnızca ilişkinin sona erdirilmesini düzenlemekte, sözleşmenin yeni şartlara göre uyarlanmasına yer vermemekteydi.

Bu sebeple uygulamadaki uyarlama davaları temelinde TMK m.2/I’deki dürüstlük kuralına dayandırılmaktaydı. Ancak kira hukuku bakımından Yargıtay uygulamasında uyarlama davalarının konusu yalnızca kira bedelinin azlığı ya da çokluğuna ilişkin olmaktadır. Ayrıca ilgili kararlarda kira bedelinin azlığı ya da çokluğu önemli sebeple feshin değil, ancak *uyarlama davasının* konusu yapılabilmekteydi. Buna göre uyarlama davası yoluna başvurulmadan kira ilişkisinin kira bedeli nedeniyle çekilmez hale geldiği öne sürülerek sözleşmenin feshi yoluna gidilememeliydi⁵⁹⁶.

“...ekonomik koşullarda, aşırı enflasyon, para değerinin büyük ölçüde düşmesi vs. nedenlerle meydana gelen olağanüstü değişiklik ve dolayısıyla güçlükler, edimin olduğu gibi yerine getirilmesini borçludan beklenemez duruma getirmişse, doğruluk ve dürüstlük kuralları gözönünde tutularak ‘işlem temelini çökmesi ya da sarsılması ilkesi’ uyarınca sözleşme yeni durumlara uydurulmalıdır... Öyle ki, değişen durum ve koşullar sonucu bozulan ekonomik dengenin nesnel ... olarak yeniden dengelenmesinde hakim, TMK m.4’ün kendisine tanıdığı takdir yetkisi sınırları içinde kalarak en iyi

⁵⁹³ **AKYOL**, (*Dürüstlük Kuralı*), s. 83 vd.; **BAYSAL, Başak**: *Sözleşmenin Uyarlanması*, 1. Baskı, İstanbul, 2009, s. 78; **BAYSAL, Başak**: “*Aşırı İfa Güçlüğü*”, *Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu-Makaleler-Tebliğler*, M. Murat İNCEOĞLU, 1. Baskı, İstanbul, 2012, s. 113-143, s. 117; **OĞUZMAN/ BARLAS**, s. 290.

⁵⁹⁴ BK m.264, m.286, m.344, m.535/b.7.

⁵⁹⁵ **OĞUZMAN/ BARLAS**, s. 287.

⁵⁹⁶ **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 268.

çözümü bulmaya yönelik bir karar vermelidir.”, **Yarg. 13. HD. 12.02.1981, E. 147, K. 932**⁵⁹⁷.

“... Davacı fırının 15 yıl süre ile kiralananmış olmasını ve kira bedelinin başlangıçtaki azlığı akdin icrasını tahammül edilmez hale getiren önemli sebep olarak göstermiştir. Davacı tarafından açıklanan çekilmezlik nedenleri, kira sözleşmesindeki şartların önceden görülmeyen esaslı değişmesi olarak kabul edilemez. Çünkü bu nedenler sözleşme yapılırken bilinen koşullardır. Sözleşme başlangıçta bu koşullarla kurulmuştur. Bu itibarla açıklanan çekilmezlik nedenleri, BK.nun 264.maddesi anlamında taraflar arasında kira sözleşmesinin feshini gerektiren nedenler olarak kabul edilecek nitelikte değildir. ... Öte yandan, bugün uygulamada uzun süreli kiralarda kiralayan, öngörülen sebeplerin meydana gelmesi ile akdin kuruluşundaki şartların önemli surette değiştiği ve akde devamın çekilmez hale geldiği durumda MK. nun 2.maddesine dayanarak beklenmeyen haller (Emprevizyon) kuralı uyarınca kira parasının uyarlanmasını isteme hakkına sahiptir ve sözleşmenin değişen şartlara göre düzeltilmesi imkanı vardır.”, **Yarg. 13. HD. 18.03.1988, E. 1988/853, K. 1988/1587**⁵⁹⁸.

“Sözleşmenin yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ile sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hasıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüyet (MK m.4, 2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık (Clausula rebus sic stantibus = beklenmeyen hal şartı – sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır... Önceden görülmeyen değişikliklerin borcun ifasını güçleştirmesi halinde ‘işlem temelini çökmesi’ gündeme gelir. İşlem temelini çöktüğünü kabul eden hakim; duruma göre; alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur... Sözleşme kurulduktan sonra onun ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Örneğin para değerinin aşırı derecede düşmesi gibi ... sözleşmede

⁵⁹⁷ BURCUOĞLU, s. 293.

⁵⁹⁸ TUNABOYLU, Müslim: Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara, 2006, s. 448-449; ERDOĞAN, H., s. 663-664.

yüklenilen edimleri, tamamen başka bir anlam verilecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz. Sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez...”, Yarg. 13. HD. 19.11.1991, E. 7015, K. 10562⁵⁹⁹.

Buna karşın Türk Borçlar Kanunu’nda konuya ilişkin genel hüküm niteliğinde bir kurala yer verilmiştir. “*Aşırı ifa güçlüğü*” başlıklı m.138’e göre; “*Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.*” Yine kira hukuku bakımından konuya ilişkin bir özel hüküm TBK m.331’dir. Hükümde, “*Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak feshedebilir.*” denmektedir.

Buna göre bir defa artık uyarılma davasının konusu yalnızca kira bedelinin azlığı ya da çokluğu ile sınırlı olmayacaktır. Buna göre ilk olarak taraf kira sözleşmesinin, herhangi bir unsur bakımından değişen şartlara göre uyarlanması için TBK m.138 uyarınca uyarılma davası açabilir. Bu halde hakim durumun koşullarını değerlendirecek, şartları var ise uyarlamaya, hatta uyarılma mümkün değil ise kira sözleşmesinin feshedilmesine karar verebilecektir.

İkinci olarak taraf artık kendisi için kira ilişkisine devamı çekilmez hale getiren bir sebep ortaya çıktığında, uyarılma davası açmadan kira sözleşmesini yasal fesih bildirim süresine göre feshedebilecektir⁶⁰⁰. Ancak bu halde ileri sürülen olay ya da olgunun kira

⁵⁹⁹ BURCUOĞLU, s. 293-294.

⁶⁰⁰ GÜMÜŞ’e göre, eğer kira sözleşmesinde ortaya çıkan değişiklik niteliğindeki olay ya da olgu, gerek TBK m.331 gerekse de m.138’in uygulanma şartlarını taşıyorsa, bu halde ilgili taraf sözleşmeyi feshetmek zorunda değildir. Bu halde taraf m.331’e göre sözleşmeyi feshedebileceği gibi, m.138 uyarınca uyarılma davası da açabilir. Yani tarafın bu ihtimalde bir seçimlik hakkı bulunmaktadır, GÜMÜŞ, (Kira), s. 269.

ilişkinin çekilmez kılacak derecede önemli sebep niteliğinde olmadığını ileri süren karşı taraf ya da feshe rağmen kira konusunun iadesini sağlayamayan kiraya veren uyuşmazlığı mahkemeye taşıyabilir. Böyle bir ihtimalde, mahkeme durumun koşullarını değerlendirecek ve eğer önemli sebep olarak ileri sürülen olay ya da olgunun uyarılama sonucunda kira ilişkisindeki olumsuz etkisini ortadan kaldırmak mümkün ise, fesih bildirimini geçersiz sayarak sözleşmenin uyarılmasına karar verebilmelidir. Yok eğer ileri sürülen olay ya da olgu hakkında uyarılama mümkün değil ise hakim ileri sürülen olay ya da olgunun kira ilişkisine devamı çekilmez kılıp kılmadığına bakacak, çekilmez kılıyorsa sözleşmenin feshine, kılmıyorsa sözleşmenin mevcut şartlarla devam etmesine hükmedecektir⁶⁰¹.

ee. Önemli Sebebin Ortaya Çıkması Gereken An

Önemli sebep sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan ve dürüstlük kuralı uyarınca kira sözleşmesine devamı çekilmez hale getiren olay ve olgulardır. Bu tanım uyarınca önemli sebep niteliğindeki bir olay ya da olgunun ortaya çıkması gereken an kural olarak sözleşmenin devamı süreci, yani kira sözleşmesinin kurulduğu an ile fesih bildirim yoluyla sona erdirilmesine kadar geçen zaman aralığıdır⁶⁰².

Buna rağmen önemli sebep kavramı sözleşmenin kuruluş aşamasında doğan bir takım olay ve olguları da kapsayacak şekilde geniş yorumlanmaktadır⁶⁰³. Sözleşmenin kurulması aşamasında ortaya çıkan ve önemli sebep niteliği tartışılabilir durumlar ikiye ayrılabilir: Kesin hükümsüzlük halleri ve irade bozuklukları olmak üzere.

Sözleşmenin kuruluş aşamasında ortaya çıkan sebeplerin önemli sebep niteliğinin tartışılabilmesi için, öncelikle ortada kurucu unsurları tamam olan bir kira sözleşmesinin bulunması gereklidir. Çünkü aksi durumda “yokluk” söz konusu olacağından, kira

⁶⁰¹ OĞUZMAN/ BARLAS, s. 290.

⁶⁰² ÇAMOĞLU, s. 87; ALTINOK ORMANCI, s. 160; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 40; ARPACI, s. 145; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; TANDOĞAN, s. 231; BURCUOĞLU, s. 287-288; ARAL, s. 282; FEYZİOĞLU, (*Akadin Muhtelif Nevileri*), s. 621.

⁶⁰³ ÇAMOĞLU, s. 88; SELİÇİ, s. 58; ARAL, s. 282; TANDOĞAN, s. 231; BURCUOĞLU, s. 287-288; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; ARPACI, s. 145; FEYZİOĞLU, (*Akadin Muhtelif Nevileri*), s. 621; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 40.

sözleşmesi zaten hukuken var olmayacaktır⁶⁰⁴. Kurucu unsurları tamam olan bir kira sözleşmesinin ise, eğer kamu düzenini ilgilendiren geçerlilik şartlarından biri eksik ise, kira sözleşmesi kendiliğinden –bir beyanda bulunmaya ya da dava açmaya gerek olmaksızın- kesin hükümsüz olacaktır⁶⁰⁵.

Bununla birlikte kira sözleşmesinin bir sürekli borç ilişkisi niteliğinde olmasından ötürü bu konuda bir ayırım yapılması gerekmektedir. Buna göre, eğer kira sözleşmesinin kurulup sürekli edim olan kiraya verenin ediminin icrasına henüz başlanmadığı evrede sözleşmeye ilişkin bir *kesin hükümsüzlük hali* ortaya çıkmışsa, Borçlar Hukukunun genel prensipleri uygulanacaktır. Yani, kira sözleşmesi baştan itibaren kesin hükümsüz sayılacaktır⁶⁰⁶. Buna karşın, eğer kira sözleşmesinin kurulup sürekli edim olan kiraya verenin ediminin icrasına başlandıktan sonraki evrede sözleşmeye ilişkin bir kesin hükümsüzlük hali öğrenilmiş ise kesin hükümsüzlük geleceğe etki ile sınırlandırılacaktır. Çünkü kira sözleşmesinde kiraya verenin edimi sürekli edim niteliğinde bir kullandırma borcu olduğu için, nitelik olarak iade yapılamayacağından tasfiye aşamasında sorunlarla karşılaşılacaktır. Şu halde eğer kira sözleşmesinin kurulup sürekli edim olan kiraya verenin ediminin icrasına başlandıktan sonraki aşamada kesin hükümsüzlük sebeplerinden biri öğrenilmiş ise, kira sözleşmesi bu sebebin öğrenildiği ana kadar geçerli kabul edilecek, bu andan sonrası için kira ilişkisine ileriye etkili olarak son verilecektir⁶⁰⁷.

Bununla birlikte, kira sözleşmesinin kuruluş aşamasındaki bir kesin hükümsüzlük sebebi hangi aşamada öğrenilirse öğrenilsin, kesin hükümsüzlük kamu düzenine ilişkin bir konudur ve re'sen dikkate alınmaktadır. Bu nedenle, kesin hükümsüzlüğün olduğu bir kira sözleşmesinde, önemli sebeple fesih gündeme gelemeyecektir⁶⁰⁸.

Sözleşmenin kuruluş aşamasında ortaya çıkan ve önemli sebep niteliği tartışılabilir bir diğer konu *irade bozuklukları*dır. Buna göre sözleşmenin kurulması

⁶⁰⁴ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 578; EREN, s. 331; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 200; OĞUZMAN/ ÖZ, s. 184.

⁶⁰⁵ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 580 vd.; EREN, s. 332-333; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 201 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, s. 184 vd.

⁶⁰⁶ OĞUZMAN/ ÖZ, s. 193-194; SELİÇİ, s. 62; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 96; REİSOĞLU, s. 131, s. 127 vd.; NOMER, s. 60; TUNÇOMAÇ, (*Genel Hükümler*), s. 234 vd.

⁶⁰⁷ SELİÇİ, s. 53, s. 62; ALTINOK ORMANCI, s. 162-163.

⁶⁰⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 164.

aşamasında esaslı yanılma, aldatma, korkutma gibi nedenlerle irade ve beyanın birbiri ile uyuşmaması durumu irade bozukluğu olarak isimlendirilmektedir⁶⁰⁹. Bu gibi durumlar, bir kesin hükümsüzlük hali oluşturmamakta; bu hallerde iptal edilebilir bir sözleşme söz konusu olmaktadır. Bu durumda kanunda öngörülen süre içinde iptal hakkı kullanılmaz ya da iptal hakkından feragat edilirse, sözleşme baştan itibaren geçerli olmaktadır. Yok eğer bu süre içinde iptal hakkı kullanılırsa, sözleşme baştan itibaren kesin hükümsüz hale gelmektedir⁶¹⁰.

Bu çerçevede esaslı yanılma, aldatma veya korkutmaya dayalı irade bozukluğuna ilişkin hükümlere dayanılırsa, iradesi bozukluğa uğramış olan taraf sözleşme ile baştan beri bağlı olmayacaktır⁶¹¹(TBK m.30, m.36, m.37/I). Bununla birlikte TBK m.39'a göre, iradesi bozukluğa uğramış olan taraf, yanılma ve aldatmada, yanılmayı ve aldatmayı öğrendiği; korkutmada ise, korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde, sözleşmeyi iptal etmez ise, sözleşmeyi onamış sayılacaktır. Bu halde sözleşme geçmişe etkili olarak, kurulduğu andan itibaren geçerli hale gelecektir. Şu halde iradesi bozukluğa uğrayan taraf, bu sözleşme ile bağlı olmak istemiyorsa kanunun kendisine tanıdığı iptal hakkını bir yıllık hak düşürücü süre içinde kullanmalıdır. Söz konusu iptal hakkının süresi içinde kullanılması durumunda, sözleşme geçmişe etkili olarak, baştan itibaren kesin hükümsüz hale gelecektir⁶¹².

Buradaki iptal hakkı bozucu yenilik doğuran bir haktır⁶¹³. Kullanılması bakımından ise iptal hakkı, tek taraflı irade beyanı ile ileri sürülen yenilik doğuran

⁶⁰⁹ EREN, s. 375; OĞUZMAN/ ÖZ, s. 96; REİSOĞLU, s. 116; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 342; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 83.

⁶¹⁰ OĞUZMAN/ BARLAS, s. 208 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 586 vd.; OĞUZMAN/ ÖZ, s. 139 vd.; ALTINOK ORMANCI, s. 161; Karşı görüşte bkz. EREN, s. 309 vd.

⁶¹¹ ÇAMOĞLU, s. 85; OĞUZMAN/ ÖZ, Cilt : 1, s. 112, s. 120, s. 123 REİSOĞLU, s. 127; İrade bozukluğuna bağlanan geçersizlik yaptırımının niteliği ile ilgili doktrindeki farklı görüşler için bkz. EREN, s. 409 ; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 96; NOMER, s. 60; SEVER, s. 195.

⁶¹² ÇAMOĞLU, s. 85; OĞUZMAN/ ÖZ, Cilt : 1, s. 112, s. 120, s. 123, s. 125; REİSOĞLU, s. 128-129; ; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 442, s. 463, s. 477-478; ; İrade bozukluğuna bağlanan geçersizlik yaptırımının niteliği ile ilgili doktrindeki farklı görüşler için bkz. EREN, s. 412 vd.; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 97; NOMER, s. 60-61; SEVER, s. 195.

⁶¹³ BUZ, s. 193; ÇAMOĞLU, s. 85; OĞUZMAN/ ÖZ, Cilt: 1, s. 125-126.

haklar grubuna girmektedir. Hakkın ileri sürülmesi noktasında ise özel bir şekil kuralı söz konusu değildir⁶¹⁴.

Bununla birlikte kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi niteliğinde olduğu için, kesin hükümsüzlük halleri açıklanırken yapılan ayırım, irade bozuklukları konusunda da geçerli olacaktır. Buna göre, eğer kira sözleşmesinin kurulup sürekli edim olan kiraya verenin ediminin icrasına henüz başlanmadığı evrede sözleşmeye ilişkin irade bozukluğu hali ortaya çıkmışsa, Borçlar Hukukunun genel prensipleri uygulanacaktır. Yani, eğer kira ilişkisinde taraflardan birinde irade bozukluğu hali söz konusu ise, iradesi yanılma, aldatma ya da korkutma ile bozulan taraf, yanılma ya da aldatmanın öğrenilmesinden, korkutmanın ise etkisinin geçmesinden bir yıl içerisinde kullanabileceği bozucu yenilik doğuran nitelikteki bir iptal hakkı ile kira sözleşmesini baştan itibaren kesin hükümsüz hale getirebilecektir. Bu takdirde sözleşmenin ifası aşamasına da hiç geçilmeyecektir⁶¹⁵.

Buna karşın, eğer kira sözleşmesinin kurulup sürekli edim olan kiraya verenin ediminin icrasına başladıktan sonraki evrede sözleşmeye ilişkin bir irade bozukluğu hali öğrenilmiş ise, kira sözleşmesinde kiraya verenin ediminin sürekli edim niteliğinde bir kullandırma borcu olmasından ötürü, kira sözleşmesi bu bozukluğun öğrenildiği ana kadar geçerli kabul edilecektir. Bu halde iradesi bozukluğa uğrayan taraf, iptal hakkını kullanarak sözleşmeye ancak sebebin öğrenildiği andan ilerisi için etkili olacak biçimde son verebilecektir⁶¹⁶.

Kesin hükümsüzlük hallerinin aksine, kira sözleşmesinin kurulması aşamasında var olmakla beraber, ilgili tarafın bilmediği irade bozuklukları, eğer sözleşmenin devamını çekilmez kılıyorsa, sözleşmenin iptali ile önemli sebeple fesih yarışabilir⁶¹⁷.

⁶¹⁴ **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, (*Genel Hükümler*), s. 436, s. 463; **SEVER**, s. 195; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt: 1, s. 125-126; **EREN**, s. 412; **REİSOĞLU**, s. 127-128; **NOMER**, s. 61.

⁶¹⁵ **OĞUZMAN/ ÖZ**, C. 1, s. 188; **SELİÇİ**, s. 62; **HATEMİ/ GÖKYAYLA**, s. 96; **REİSOĞLU**, s. 131, s. 127 vd.; **NOMER**, s. 60; **TUNÇOMAĞ**, (*Genel Hükümler*), s. 234 vd.

⁶¹⁶ **SELİÇİ**, s. 53, s. 58, s. 60, s. 62; **ALTINOK ORMANCI**, s. 162-163, s. 166; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, (*Genel Hükümler*), s. 589 vd.; özellikle 592-593.

⁶¹⁷ **ALTINOK ORMANCI**, s. 167; Sözleşmenin kuruluş aşamasındaki sebepler ilgili tarafından biliniyorsa, önemli sebeple feshe imkan vermez. Zira, sözleşme kurulurken bu sebepleri bilen kişi bakımından, ilişkiye devamın çekilmez hale geldiğinden söz edilemez. Bu nedenle sözleşmenin kuruluş aşamasındaki bir sebebin önemli sebeple fesih hakkı tanınması için, ilgilisi tarafından sonradan öğrenilmesi gerekir. Bu şartlarla hata, hile veya aldatma halinde,

Çünkü önemli sebep kavramı sözleşmenin kuruluş aşamasında doğan irade bozukluklarını da kapsayacak şekilde geniş yorumlanmaktadır. Buna göre kira ilişkisi kökenini, sözleşmenin kuruluş aşamasındaki koşullarda bulur⁶¹⁸.

Şu halde irade bozukluğu hallerinde, iradesi bozukluğa uğrayan sözleşme tarafının seçimlik bir hakkı olacaktır. Taraf isterse TBK m.28 ve m.30 vd. hükümleri çerçevesinde kendisine tanınan iptal hakkını sebebin öğrenildiği tarihten ileriye için etkili olacak biçimde kullanabilecek ve sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirebilecek; isterse de bu durumu önemli sebeple olağanüstü feshin konusu yaparak sözleşmeye yine ileriye etkili biçimde son verebilecektir⁶¹⁹.

Bunun dışında kira sözleşmesinin önemli sebeple feshedilmesinden sonra, artık sözleşme hukuken mevcut olmayacağından, ortaya çıkan yeni sebeplerin anlam ve önemi olmayacaktır. Ancak önemli sebeple fesihden sonra, önemli sebep oluşturan duruma bağlı olan ve önemli sebebi tamamlayan bir takım yeni olgular ortaya çıkarsa, bu yeni olgulara tamamlayıcı olarak dayanılabilir. Ayrıca, kira sözleşmesi önemli bir sebep olmaksızın feshedilmiş ise, bundan sonra ortaya çıkan sebepler, temelinde bir önemli sebep bulunmadan yapılan geçersiz fesih bildirimini, önemli sebeple feshe dönüştüremeyecektir. Böyle bir durumda, söz konusu yeni sebepler için yeni bir fesih beyanında bulunulması gerekecektir⁶²⁰.

ff. Önemli Sebeple Fesih Hakkının Kötüye Kullanılması Yasağı

Kira sözleşmesinin önemli sebeple sona erme hakkı sınırsız değildir. Zira Türk Medeni Kanunu 2.maddesi ile bir kimsenin bir hakkı sırf başkasına zarar vermek ya da onu güç duruma sokmak amacıyla ileri sürmesi halinde, bu adaletsizliği giderici genel bir ilke olarak dürüstlük kuralına yer vermiştir⁶²¹. Buna göre önemli sebeple feshin

istenirse sözleşmenin iptali yoluna istenirse önemli sebeple fesih yoluna gidilebilir. **SELİÇİ**, s. 58, dn. 176; **OĞUZMAN**, (*İş Akdinin Feshi*), s. 46 vd., özellikle s. 56.

⁶¹⁸ **ALTINOK ORMANCI**, s. 167; **ÇAMOĞLU**, s. 87- 88.

⁶¹⁹ **ALTINOK ORMANCI**, s. 164-165; Bununla birlikte doktrinde, sözleşmenin iptali halinin, sözleşmeyi geçmişe etkili olarak ortadan kaldıracağı, önemli sebeple feshin ise geçmişe etkili olmadığı belirtilmektedir. Bu nedenle de önemli sebeple fesih, iptale kıyasla daha uygun bir yol olarak görülmektedir. Çünkü aksi durumda iptal anına kadar ifa edilmiş edimlerin iadesi bakımından zorluklar çıkacaktır, **OĞUZMAN**, (*İş Akdinin Feshi*), s. 46.

⁶²⁰ **SELİÇİ**, s. 159 vd.; **ALTINOK ORMANCI**, s. 170-171, dn. 501.

⁶²¹ **YÜREKLİ**, s. 206; “Medeni Kanununun 2/2.maddesindeki kuralla, Kanunun ve hakkın mutlaklığı kuralına istisna getirilmektedir. Ancak, bu kuralın taliliği de gözetilerek, öncelikle her meseleye ona ilişkin kanun hükümleri tatbik

hukuksal sınırları, dürüstlük kuralı, hakkın kötüye kullanılması yasağı ve hukuki güvenlik ilkesidir⁶²². Bu bağlamda önemli sebeple fesih hakkının uygulanması noktasında sıradan sebeplerin göz önünde tutulmasının önüne geçebilmek adına TBK m.331’de kira ilişkisine devamı çekilmez kılma kriteri getirilmiştir.

Dürüstlük kuralını düzenleyen TMK m.2’de herkesin haklarını kullanırken dürüstlük kuralına göre hareket edeceği ve bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını yasanın korumayacağı belirtilmiştir⁶²³. Buna göre doktrinde ve yargı kararlarında dürüstlük kuralı, toplumun ahlak ölçülerine, gelenek ve göreneklerine, teamüllere, olağan yaşam tecrübelerine⁶²⁴, söz konusu hakkı sağlayan somut hukuki ilişki ile güdülen amaca göre ve somut olayın şartlarına göre ortalama makul bir insandan beklenen davranış olarak tanımlanmaktadır⁶²⁵.

Ancak bir kimsenin hakkını kullanırken dürüst bir insan gibi iyiniyetli davrandığının ya da kötünüyetli bir şekilde hakkını kötüye kullandığının belirlenmesi kişinin iç dünyasına ilişkin olacağından bu konuda net bir tespit yapılamaz. Bu nedenle hakkın kötüye kullanıldığı sonucuna, bir takım kıstaslar getirilerek ve kişinin dış dünyaya yansıyan davranışları yorumlanarak ulaşılmaya çalışılmıştır⁶²⁶.

Buna göre bir hakkın kullanılmasında meşru, maddi ve manevi hiçbir bir menfaat bulunmuyorsa, o hakkın kullanılması dürüstlük kuralına aykırılık oluşturur. Bundan

edilecek; uygulanan kanun hükümlerinin adalete aykırı sonuçlara neden olabildiği bazı istisnai durumlarda da, 2/2.maddedeki kural, haksızlığı tashih edici bir şekilde uygulanabilecektir.”, YİBK, 25.01.1984, E. 1983/3, K.1984/1, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013); “... bir kimsenin başkasını hak kaybına uğratmak ya da güç duruma sokmak amacıyla haklarını kötüye kullanmasını yasanın korumayacağını...”, Yarg. 9 HD. 15.9.2008, 17451/23727, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

⁶²² YÜREKLİ, s. 205 vd.; ÇAMOĞLU, s. 28.

⁶²³“MK’nın 2’nci maddesi gereğince, hak ve borçların kullanımı ve ifasında iyiniyet kurallarına uyulması gerekmektedir. Bir hakkın sırf başkasını zarara sokacak şekilde kötüye kullanılmasını kanun himaye etmez. Davacının sözleşmenin yenileme süresinin geçmesinden kısa süre sonra fesih hakkını kullanması sözü edilen iyiniyet kuralına aykırı düşmektedir.”, Yarg. 9. HD. 13.07.2010, 33562/23192, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

⁶²⁴ “... kuşku ve olağan hayat deneyimlerine uygun düşmeyen olgulara dayanmak ...”, Yarg. 21.HD. 11.10.2001, 6133/6663, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013); “Sözleşmede davalı kiralayana, kira bedelini tespit etme yetkisi verilmiş olmakla beraber, kiralayan bu hakkı kullanırken objektif hareket etme durumundadır. Hakkını kötüye kullanarak, fahiş bir fiyat tespit etmesi halinde, hakim bu belirlemeye müdahale eder”, Yarg. 13. HD. 7.2.2002, 12562/1209, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

⁶²⁵ HELVACI/ ERLÜLE, s. 39; YHGK, 20.10.2010, 6-404/533, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013); YHGK., 20.10.2010, 6-404/533, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013); “Dürüstlük kuralının tespiti için, ortalama makul bir kişi ve onun somut olaylarda nasıl davranacağı esas alınır, ZEYTİN, Zafer: Türk Medeni Hukuku, Ankara, 2008, s. 79.

⁶²⁶ YÜREKLİ, s. 206.

başka bir hakkın kullanılması ile sağlanacak menfaat, bu hakkın kullanılmasının başka bir kimseye vereceği zarara oranla çok az ise, bu durum da hakkın kötüye kullanılmasına işaret edecektir⁶²⁷. Yine bir kimsenin kendi ahlaka aykırı davranışına dayanarak hak kullanması ya da karşı tarafta bir güven uyandırarak bu güvenle çelişecek şekilde bir hakkın ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanıldığını gösterecektir⁶²⁸.

Bu sebeplerden ötürü, sözleşmenin devamını güçleştirecek objektif ya da subjektif ağırlığa sahip olmayan bir takım olay ya da olgular bahane gösterilerek kira sözleşmesi önemli sebep gerekçesi ile feshedilirse bu hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olacaktır. Hakkın kötüye kullanılmasının yaptırımı ise TMK m.2/2'de düzenlenmiştir. Buna göre *“Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.”*. Dolayısıyla bu halde uyuşmazlık fesih beyanının muhatabı tarafından mahkemeye taşındığı zaman, hakim yapılan fesih beyanının geçersiz olduğuna ve kira ilişkisinin devam ettiğine hükmedebilecektir⁶²⁹.

gg. Önemli Sebebin İspatı

TBK m.331 uyarınca kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi için mahkemeye başvurmak gerekliliği yoktur. Çünkü kira sözleşmesi hükmün şartlarına uygun olarak yapılan fesih beyanının muhataba ulaşması ile sona erecektir⁶³⁰. Bununla birlikte üç durumda kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinin mahkeme önüne taşınması söz konusu olabilir:

- I. Fesih bildiriminde bulunulurken, muhataba sebep hiç bildirilmemişse,
- II. Fesih bildiriminde bulunulurken, bir sebep bildirilmiş, ancak muhatap bu sebebin önemli olmadığını düşünüyorsa,
- III. Kiraya veren tarafından yapılan fesih bildirimine rağmen, kiracı taşınmazı boşaltmıyor ya da kira konusunu iade etmiyorsa.

⁶²⁷ ZEYTİN, s. 80; YÜREKLİ, s. 207.

⁶²⁸ YÜREKLİ, s. 208.

⁶²⁹ YÜREKLİ, s. 208, s. 211.

⁶³⁰ GÜMÜŞ, (Kira), s. 266; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; TANDOĞAN, s. 234; ARAL, s. 283; BURCUOĞLU, s. 290.

İlk iki durumda davacı fesih bildiriminin muhatabı, davalı ise fesih bildiriminde bulunan taraf olacaktır. TBK m.331 uyarınca fesih bildiriminde bulunma hakkına gerek kiracı, gerekse kiraya veren sahip olduğu için de, duruma göre her ikisi de davacı veya davalı olabilecektir⁶³¹. Buna karşın üçüncü durumda fesih bildiriminde bulunan kiraya veren davacı, muhatap kiracı ise davalı olacaktır.

Bu şekilde uyuşmazlığın mahkeme önüne taşınması halinde ise, hangi olgunun kimin tarafından ispat edilmesi gerektiği sorunu ile karşılaşılır. Konuya ilişkin olarak Türk Medeni Kanunu m.6'da yer verilen genel ispat kuralına göre, "*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür.*" Yine Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.190/I'e göre, "*İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakıaya bağlanan, hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir.*" Şu halde Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin ayırımında ispat yükü bakımından herhangi bir özel hüküm bulunmadığı için, kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıklar hakkında da genel hükümler olan TMK m.6 ile HMK m.190/I uygulanacaktır⁶³².

Bu maddeler uyarınca ispat yükü⁶³³, ilk önce kural olarak davacıya düşer. Buna göre davacı, davasını dayandırdığı olguları ispat etmelidir⁶³⁴. Şu halde yukarıda belirttiğimiz her üç durum bakımından, davacı kim ise, öncelikli olarak kira sözleşmesinin varlığını ispat edecektir.

Bunun ardından ise kira sözleşmesinin feshinde dayanılan önemli sebebin ispat edilmesi gerekecektir. Çünkü kira sözleşmesinin feshinin geçerli olması, bildirim gerçekten bir önemli sebebe dayanmasına bağlıdır. Şu durumda TMK m.6 ve HMK m.190/I uyarınca, kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinden hak çıkaran taraf da

⁶³¹ GÜMÜŞ, (Kira), s. 269; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; ARPACI, s. 144; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 40; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 620; BURCUOĞLU, s. 283; DOĞAN, s. 26; AYDINLIYIM, s. 45.

⁶³² KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (Medeni Usul Hukuku), s. 362; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 311-312.

⁶³³ İspat, bir davada ileri sürülen istemin konusu ile ilgili ve bu konudaki hukuki sonucu öngören hukuk kuralının, unsur vakıalarının gerçekleştiği hakkında hakimde kanaat uyandırabilmek için girilen eylemdir. İspat yükü ise, bir davada ispat edilmesi gereken vakıaların kimin tarafından ispat edilmesi gerektiğidir. UMAR/ YILMAZ, s. 2 vd.; ALANGOYA/ YILDIRIM/ DEREN-YILDIRIM, s. 293, s. 309; KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (Medeni Usul Hukuku), s. 357, s. 360.

⁶³⁴ KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (Medeni Usul Hukuku), s. 361; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 311.

sözleşmeyi fesheden taraf olacağı için, önemli sebebin varlığını ispat yükü fesih beyanında bulunan tarafa düşecektir⁶³⁵. Buna asıl ispat denilmektedir⁶³⁶. Söz konusu taraf, duruma göre kiracı ya da kiraya veren olabilecektir. Zira TBK m.331 uyarınca gerek kiracı gerekse kiraya veren önemli sebeple fesih hakkına sahiptir⁶³⁷.

Dava sırasında fesih beyanında bulunan taraf, önemli sebebin varlığını ispat etmeye çalışırken, karşı taraf da, somut olayda bir önemli sebebin bulunmadığına, hakimi ikna etmeye çalışacaktır. Buna da karşı ispat denilmektedir⁶³⁸. Bunun için karşı taraf, önemli sebep olarak ileri sürülen olay ya da olgunun hiç gerçekleşmediğini, gerçekleşse bile objektif olarak kira sözleşmesinin devamını çekilmez kılacak nitelikte olmadığını ya da objektif olarak kira sözleşmesinin devamını çekilmez kılacak nitelikte olsa da, sübjektif olarak fesih beyanında bulunan taraf bakımından ilişkiye devamı çekilmez kılmadığını yani fesih bildirimının bir bahaneye dayandığını veya önemli sebeple fesih beyanının hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğunu ispat edebilir. Bu durumlardan biri ispat edilir ise, hakim önemli sebeple fesih bildiriminin geçersiz olduğuna, kira ilişkisinin hala sürdüğüne dair bir tespit hükmü verecektir.

Önemli sebebe ilişkin gerek asıl ispat gerekse karşı ispat bakımından, işin gereği olarak, daima kesin delil ile ispat aranmayacaktır⁶³⁹. Bununla birlikte önemli sebeple fesih beyanı hakkın kötüye kullanılması niteliğinde ise ve bu durum dava dosyasından anlaşılmakta ise hakim tarafından resen göz önüne alınması gereklidir. Zira hakkın kötüye kullanıldığı bir def'i değil, itiraz niteliğinde olduğu için, davada savunma olarak ileri sürülmüş olması şart değildir⁶⁴⁰.

⁶³⁵ YÜREKLİ, s. 230; UMAR/ YILMAZ, s. 538; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 610.

⁶³⁶ Asıl ispat, ispat külfeti taşıyan tarafın, kendi iddiaları doğrultusunda, ilgili hukuk kuralının soyut vakıalarını karşılayan vakıaların somut olayda bulunduğunu kanıtlamasıdır, ALANGOYA/ YILDIRIM/ DEREN-YILDIRIM, s. 294.

⁶³⁷ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 269; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; ARPACI, s. 144; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 40; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 620; BURCUOĞLU, s. 283; DOĞAN, s. 26; AYDINLIYIM, s. 45.

⁶³⁸ Karşı ispat, asıl ispatın ardından diğer tarafın, ileri sürülen vakıaların gerçek olmadığını kanıtlamasıdır, ALANGOYA/ YILDIRIM/ DEREN-YILDIRIM, s. 294.

⁶³⁹ Kesin deliller, ikrar (HMK m.188), kesin hüküm (HMK m.303), senet (HMK m.199 vd.) ve yemin (HMK m.225 vd.) dir.

⁶⁴⁰ HELVACI/ ERLÜLE, s. 40.

d. Kusur

Tarafların kusurunun, önemli sebebe dayalı olarak kira sözleşmesinin feshinde nasıl bir etkiye sahip olacağı konusu fesheden ve fesih bildirimiminin muhatabı bakımından ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Öncelikle kira sözleşmesinin önemli sebeple feshedilebilmesi için, fesih bildirimiminin muhatabının mutlaka kusurlu olması şart değildir. Önemli sebep taraflardan bağımsız bir olay ya da olgudan kaynaklı olabileceği gibi, fesih muhatabının kusurlu davranışı sonucunda ortaya çıkan bir olay ya da olgu da olabilir⁶⁴¹. TBK m.331 uyarınca fesih bildiriminde bulunmada asıl aranan nokta, önemli sebep oluşturan olay ya da olgunun kira ilişkisini çekilmez kılmasıdır. Dolayısıyla eğer bir olay ya da olgu sözleşmeye devamı artık mümkün kılmıyorsa, bu sebebin doğmasında fesih bildirimiminin muhatabının hiçbir kusuru bulunmasa dahi, kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi ileri sürülebilir⁶⁴².

Buna karşın bir tarafın kira sözleşmesini önemli sebeple feshedebilmesi için, feshe konu olan olay ya da olgunun kendi kusurlu davranışı sonucu ortaya çıkmamış olması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle, kusurlu tarafın, kusuru ile önemli sebep arasında bir nedensellik bağı var ise, TBK m.331 hükmüne dayanamayacaktır⁶⁴³. Bunun için de özellikle önemli sebebin, sözleşmeyi fesheden tarafın kişiliğinde ortaya çıkması gerekecektir. Bu halde ise sebebin doğması feshedenin kusuruna dayanıyorsa, sözleşme önemli sebebe dayalı olarak feshedilemeyecektir. Zira aksi düşünce çelişkili davranış yasağına aykırılık oluşturur⁶⁴⁴.

O halde sözleşmeyi önemli sebeple feshetmek isteyen tarafın herhangi bir kusuru, o tarafın sözleşmeyi önemli sebeple feshetmesine engel oluşturmamaktadır. Eğer sözleşmeyi fesheden tarafın bir kusuru var, ancak önemli sebep bu kusurlu davranış

⁶⁴¹ Buna karşın BURCUOĞLU'na göre, kiracının sözleşmeye aykırı davranışı sebebiyle önemli sebeple fesih yoluna başvurulabilmesi için, fesih muhatabı olan kiracının kusurlu olmaması gerekir, BURCUOĞLU, s. 285.

⁶⁴² ALTINOK ORMANCI, s. 158.

⁶⁴³ ALTINOK ORMANCI, s. 159; GÜMÜŞ, (Kira), s. 268; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; TANDOĞAN, s. 232; AYDINLIYIM, s. 45; ARAL/ AYRANCI, s. 276; BURCUOĞLU, s. 286; ARPACI, s. 145; BURCUOĞLU, s. 286; TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 609; FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 621.

⁶⁴⁴ GÜMÜŞ, (Kira), s. 271; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; TANDOĞAN, s. 232; BURCUOĞLU, s. 286.

sonucunda oluşmadı ise, kusuruna rağmen, kusurlu tarafın kira sözleşmesini TBK m.331'e göre sonlandırması mümkündür.

Bununla birlikte bazen, önemli sebep oluşturan olay ya da olgu her iki tarafın kusurlu davranışı sonucu ortaya çıkmış da olabilir. Böyle bir durumda sözleşmeyi önemli sebeple feshetmek isteyen tarafın kusurunun, fesih hakkına engel olabilmesi için, fesih bildirimiminin muhatabına oranla daha fazla kusurla sebebin oluşumuna neden olması gereklidir. Başka bir anlatımla, eğer sözleşmeyi önemli sebeple feshetmek isteyen taraf, fesih bildirimini muhatabına kıyasla, daha az bir kusurla önemli sebebin oluşmasına yol açmış ise, TBK m.331 uyarınca kira sözleşmesini sonlandırabilir⁶⁴⁵.

e. **Önemli Sebeple Fesihte Hak Sahipliği**

TBK m.331 çerçevesinde önemli sebeple fesihte hak sahibi olan, kendisi için kira ilişkisi çekilmez hale gelen kira sözleşmesi tarafıdır. Bu taraf kiracı olabileceği gibi, kiraya veren de olabilir⁶⁴⁶. Bununla birlikte bazen kira ilişkisinin kiracı veya kiraya veren tarafını birden fazla kişi oluşturabilecektir (evli çiftin bulunması, birden fazla mirasçının bulunması gibi). Bu durumda önemli sebeple fesihte hak sahipliği noktasında çeşitli ihtimaller ortaya çıkabilir. Buna göre;

a) Öncelikle kiraya veren tarafında bir kişi, kiracı tarafında birden fazla kişi bulunabilir.

Bu durumda objektif ağırlık yönünden önemli sebep sayılabilecek olay ya da olgu çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir.

1. İlk olarak olay ya da olgu ya *kiraya verenin nezdinde* ortaya çıkabilir. Bu halde önemli sebep oluşturan olgunun ortaya çıkmasında kiraya verenin kusuru olabilir ya da olmayabilir.

2. İkinci olarak olay ya da olgu taraflardan *tamamen bağımsız bir nedenden ötürü* ortaya çıkabilir.

⁶⁴⁵ ALTINOK ORMANCI, s. 159.

⁶⁴⁶ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 269; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; ARPACI, s. 144; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 40; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 620; BURCUOĞLU, s. 283; DOĞAN, s. 26; AYDINLIYIM, s. 45.

Söz konusu iki ihtimalde olay ya da olgu birden fazla kiracının hepsi bakımından kira ilişkisine devamı çekilmez hale getiriyorsa, yani hepsi bakımından önemli sebep ise, fesih bildirimiminin hepsi tarafından yapılması gerekecektir. Buna karşın kiraya verenin nezdinde ortaya çıkan bir olay ya da olgu yalnızca bir kiracı için kira sözleşmesine devamı çekilmez hale getirmiş ise, sadece o kiracı kendisi için kira sözleşmesini feshedebilecektir. Diğer kiracılar için ise, kira sözleşmesi devam edecektir. Bu ihtimalde bir kiracının kira ilişkisini feshetmesi kiraya veren bakımından sözleşmeye aykırılık dolayısıyla önemli sebeple fesih nedeni oluşturamayacaktır⁶⁴⁷. Buna karşın bu durum diğer kiracılar için önemli sebep sayılabilecektir⁶⁴⁸.

3. Önemli sebep niteliğindeki bir olay ya da olgu yalnızca *kiracılardan birinin nezdinde* ortaya çıkabilir. Bu durumda söz konusu kiracı sebebin ortaya çıkmasında kusurlu da değil ise, o kiracı sadece kendisi için kira sözleşmesini fesih bildiriminde bulunabilecektir. Ancak bu hal, yine durumun şartlarına göre diğer kiracılar bakımından önemli sebep oluşturabilecektir. Ayrıca kiracılardan birinin nezdinde ortaya çıkan önemli sebep dolayısıyla kiraya veren de kira ilişkisini fesih hakkına sahiptir. Kiraya veren tarafından yapılacak fesihte eğer kendi nezdinde önemli sebep ortaya çıkan kiracı dışındaki kiracılar kira sözleşmesine devam etmek istiyorlarsa, kira sözleşmesi sadece nezdinde önemli sebep ortaya çıkan kiracı bakımından sona erdirilebilir. Ancak diğer kiracıların bu isteklerine rağmen kiraya veren ortaya çıkan önemli sebep dolayısıyla hal ve koşullara göre bu kira ilişkisinin artık devamının kendisi için mümkün olmadığını ileri sürüyorsa, kira ilişkisi tüm kiracılar için sona erdirilebilecektir. Bu durumda ise fesih bildiri kiracıların hepsine birden yöneltilecektir. Hatta önemli sebep oluşturan olay ya da olgu sözleşmeye aykırılık kaynaklı ise, bir kiracının sözleşmeye aykırılığı diğerlerini de etkileyeceği için fesih bildirimiminin kiracıların hepsine yöneltilmesi zorunludur⁶⁴⁹.

b) İkinci olarak kiraya veren tarafında birden fazla kişi, kiracı tarafında bir kişi bulunabilir.

⁶⁴⁷ İki kiracıdan birinin ayrılıp diğerinin yalnız başına kiracılığı sürdürmesi sözleşmeye aykırılık oluşturmayacaktır, Yarg. 6. HD. 24.09.1981, E. 7608, K. 12789, **ERDOĞAN, H.**, s. 389.

⁶⁴⁸ **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 271.

⁶⁴⁹ Yarg. HGK, 26.02.1972, E. 138, K. 128, **ERDOĞAN, H.**, s. 375-376; Yarg. 6.HD. 09.04.1981, E. 567, K. 4850, **ERDOĞAN, H.**, s. 388-389.

Yargıtay'a göre sadece bir kiraya verenin sözleşmeyi fesih bildiriminde bulunma yetkisi yoktur. Bu halde sözleşmeyi fesih yetkisi kiraya verenlerin tümüne birlikte tanınmıştır. Şu halde kiraya verenlerin hepsinin birlikte fesih bildiriminde bulunması gerekir⁶⁵⁰.

f. Önemli Sebebin Karşı Tarafa Bildirilmesi

Fesih sebebi genel olarak, sürekli borç ilişkisini -bu anlamda kira ilişkisini- sona erdirmeye isteğinin dayanağını oluşturan olgulardır. Bu olgular da, kendi içerisinde subjektif ve objektif olgular olmak üzere iki grupta incelenebilir⁶⁵¹. Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin objektif olgu, Türk Borçlar Kanunu'nda yer bulan hukuksal dayanaktır. Bu bağlamda TBK m.331 uyarınca önemli nedenlerle sona erme fesih sebebini oluşturan objektif olgudur.

Kira sözleşmesini sona erdirmeye isteğini oluşturan subjektif olgular ise, sona ermenin hukuksal dayanağı olan TBK m.331'in somut olay bakımından uygulanabilmesini sağlayan özel gerekçelerdir. Buna göre taraflar arasındaki ilişkide ortaya çıkan somut olgulardan hangisine dayanılarak sözleşmeye son verildiği önemli sebeple feshin subjektif olguları, yani gerekçeleridir.

Bu noktada gerek subjektif gerekse objektif olgulara dayanan geçerli bir fesih sebebini bulunması önemli sebeple fesih bakımından geçerlilik şartıdır. Dolayısıyla fesih sebebini geçersiz olması, yetersiz olması ya da hiç bulunmaması önemli sebeple feshi kendiliğinden geçersiz kılacaktır⁶⁵².

Konuya ilişkin sorun söz konusu fesih nedeninin dayanağını oluşturan objektif ve subjektif olguların, fesih beyanında bulunulurken karşı tarafa bildirilmesinin gerekip gerekmediği hususunda ortaya çıkmaktadır.

Bu noktada fesih gerekçesi olan subjektif olguların karşı tarafa bildirilmesinin zorunlu olup olmadığı konusunda kesin bir sonuca varılamamaktadır. Yargıtay'a göre

⁶⁵⁰ Yarg. HGK. 20.01.1965, E. 501 K.37, ERDOĞAN, H., s. 115.

⁶⁵¹ SELİÇİ, s. 158.

⁶⁵² SELİÇİ, s. 159 vd.

karşı tarafa yöneltilen fesih beyanının içeriğinde fesih gerekçesinin bildirilmiş olması şarttır. Aksi durumda olağanüstü fesih bildirimini geçersiz olacaktır⁶⁵³.

Buna karşın bu konu doktrinde tartışmalıdır. Konuya ilişkin görüşler iki grupta toplanmaktadır. Birinci görüş mutlaka feshin gerekçesinin beyanda gösterilmesi gerektiğini ileri sürerken, ikinci görüş feshin gerekçesinin beyanda gösterilmesi gibi bir zorunluluğunun bulunmadığını ancak karşı tarafın talep etmesi halinde fesih hakkı sahibinin dürüstlük kuralı uyarınca fesih beyanını gerekçelendirmesi gerektiğini kabul etmektedir⁶⁵⁴.

Bu görüşlerden ilkinde göre fesih beyanının gerekçelendirilmesi zorunludur ve hak sahibi fesih beyanında ileri sürdüğü bu gerekçe ile bağlıdır. Şu halde gerekçe gösterilmeksizin ileri sürülen olağanüstü fesih yapıldığı andan itibaren geçersiz olacaktır. Bu durumda ise, hak sahibinin kira sözleşmesine son verebilmek için gerekçe göstererek ikinci bir fesih beyanında bulunması gerekecektir⁶⁵⁵.

Bu görüş, feshin karşı tarafının menfaatini koruma düşüncesine dayanmaktadır. Çünkü karşı taraf feshin gerekçesini bilirse, bu gerekçenin yetersiz olması ya da böyle bir gerekçenin hiç bulunmadığı itirazında bulunabilecektir⁶⁵⁶. Ancak bu sonucun şöyle bir sakıncası olabilir; örneğin TBK m.331 çerçevesinde öngörülen önemli nedenle sona ermede, fesih beyanında bulunulmasının ardından, kiranın konusuna göre kanunda öngörülen fesih bildirim süresinin geçmesi ile kira sözleşmesi sona ermekte ve söz konusu fesih bildirim süresi de fesih beyanının karşı tarafa ulaşması ile işlemeye başlamaktadır. Şu halde eğer gerekçe gösterilmesi zorunlu tutulursa, gerekçesiz yapılan fesih beyanı fesih bildirim süresini başlatamayacak, fesih bildirim süresi ancak geçerli

⁶⁵³ SELİÇİ, s. 160; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 41; “Bir kimsenin üzerine düşen borçları yerine getirmediği yollu umumi sözler haklı sebep iddiası için kafi değildir. Haklı sebebin tam manasiyle ileri sürülmesi, olabildiği kadar belli vakıaların etraflı olarak açıklanması halinde gerçekleşmiş sayılabilir.”, Yarg. 4.HD. 28.11.1958, E. 958/ 9651, K. 7771, **OLGAÇ, Senai**: Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri, Kira, İstanbul, 1966, s. 467.

⁶⁵⁴ Aslında fesih beyanının gerekçelendirmesi zorunluluğunun bulunup bulunmadığı tartışması dayanağını, yenilik doğuran hakların kullanımında sebebinin gösterilmesinin zorunlu olup olmadığı konusunda ileri sürülen fikirlerde bulur. Bu çerçevede yenilik doğuran hakların kullanımında sebebin gösterilmesi noktasında da iki farklı görüş bulunmaktadır. Birinci görüş sebep göstermenin gerekli olduğunu kabul ederken, diğer görüş sebep gösterilmeden de bir yenilik doğuran hakkın kullanılabilceğini, bununla birlikte karşı tarafın isteği halinde hak sahibinin bu sebepleri bildirmek zorunda olduğunu ileri sürmektedir. **BUZ**, s. 220 vd.

⁶⁵⁵ **TANDOĞAN**, s. 233; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 41.

⁶⁵⁶ **SELİÇİ**, s. 160-161; **ALTINOK ORMANCI**, s. 177; **BUZ**, s. 221.

şekilde gerekçe gösterilerek yapılacak olan ikinci fesih beyanının karşı tarafa ulaşmasının ardından işlemeye başlayacaktır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin sona erme anı da uzayacaktır.

Buna karşın ikinci görüş uyarınca geçerli bir önemli sebeple fesih beyanının içeriği bakımından aranacak olan geçerlilik şartı yalnızca feshin dayanağını oluşturan objektif olgudur, yani TBK m.331'dir. Bunun dışında ayrıca feshin yönelten subjektif olguların da fesih beyanında olması şart değildir. Dolayısıyla, sırf hak sahibinin önemli sebeple fesih beyanında bulunurken feshini gerekçelendirmemesi yüzünden fesih beyanı geçersiz sayılmalıdır⁶⁵⁷. Şu halde örneğin eğer m.331 uyarınca önemli nedenlere dayalı sona erdirme söz konusuysa, fesih beyanından yalnızca önemli nedenle kira sözleşmesini feshetme iradesinin açıkça anlaşılması yeterlidir. Ayrıca tarafların arasındaki kira ilişkisinde hangi olguların önemli neden oluşturduğunun belirtilmesi aranmayacaktır.

Kaldı ki varılan bu sonuç feshin karşı tarafının savunma hakkını elinden de almamaktadır. Çünkü bu görüşe göre, eğer feshin karşı tarafı feshin gerekçesini öğrenmek isterse, dürüstlük kuralı uyarınca fesih hakkı sahibi gerekçesini bildirmek zorunda kalacaktır. Bu rağmen fesih hakkı sahibi gerekçesini açıklamakta dirense dahi, en geç sorun mahkemeye taşındığında kullandığı fesih hakkının dayandığı maddi vakıaları ortaya koymak zorunda kalacaktır. Dolayısıyla karşı taraf sebebi en nihayetinde mahkeme önünde elde edilebilmektedir. Zira sorunun bu şekilde mahkeme huzuruna taşındığı durumda ispat yükü fesih beyanında bulunan tarafta olacaktır⁶⁵⁸.

Ancak belirtelim ki, bu şekilde karşı tarafça, önemli nedenin gerekçelendirilmesi talebinde bulunulabilmesi için de, önemli neden sayılan o olgunun karşı tarafça bilinmiyor ve bilinmesi de gerekmiyor olması aranacaktır. Çünkü eğer daha önceden taraflar arasındaki ilişki içerisinde karşı tarafa önemli nedenin dayanağını oluşturan sebepler iletilmişse, yani karşı taraf önemli nedeni biliyor ya da en azından hal ve

⁶⁵⁷ ALTINOK ORMANCI, s. 177; GÜMÜŞ, (Kira), s. 272.

⁶⁵⁸ SELİÇİ, s. 158; ALTINOK ORMANCI, s. 176 vd.; GÜMÜŞ, (Kira), s. 272; BUZ, s. 222 vd.

şartlara göre bilmesi gerektiği söylenebiliyorsa artık fesih sebebinin açıklanması zorunluluğundan da söz edilemez⁶⁵⁹.

Gerçekten de Türk Borçlar Kanunu incelendiğinde, hizmet sözleşmesi dışındaki sözleşmeler açısından herhangi bir fesih sebebi bildirme zorunluluğunun öngörülmemiş olduğu görülmektedir⁶⁶⁰. Bu nedenle kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinin gerekçelendirilmesi de geçerlilik şartı olarak kabul edilmemeli ve bu durum feshi geçersiz kılamamalıdır⁶⁶¹.

Bununla birlikte her ne kadar kanunen gerekçelendirme zorunluluğu bulunmasa da sürekli borç ilişkilerinde taraflar arasındaki güven ilişkisi uyarınca fesih beyanında bulunulurken dürüstlük kuralının bir gereği olarak gerekçelendirme yükümlülüğünden söz edilebilir. Ancak bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin yaptırımı, fesih beyanının geçersiz kabul edilmesi olmamalıdır. Bu durumda, yani gerekçe gösterilmeksizin fesih beyanında bulunulmuşsa- ve karşı tarafça feshin gerekçelendirilmesi talep edilmişse, dürüstlük kuralı uyarınca fesih beyanı yapılırken mevcut olan gerekçelendirme yükümlülüğü, artık gerekçelendirme zorunluluğuna dönüşmelidir. Bunun devamında gerekçesiz fesih beyanında bulunan hak sahibi, karşı taraf gerekçenin bildirilmesini talep ettiğinde bu talebe uymazsa bunun fesih hakkı sahibi açısından yaptırımı, karşı tarafın gerekçe gösterilmesi talebine uyulmamasından ötürü uğradığı zararlarını tazmin etmek olmalıdır.

Bu bağlamda da akla gelen ilk zarar kalemi yargılama giderleridir. Çünkü hayatın olağan akışına göre kendisinin gerekçelendirilme talebine uyulmadığı zaman, karşı taraf feshin haksızlığında ve gerekçelendirilmesinde diretiyorsa bu talebini mahkemeye taşımak zorunda kalacaktır. İşte fesih beyanının akıbeti bu aşamaya ulaşmış ve mahkeme kendi önünde dile getirilen gerekçeyi haklı bularak davayı reddetmişse, dava masrafları ve avukatlık ücretinin yargılama gideri olarak gerekçesiz fesih beyanında

⁶⁵⁹ **BUZ**, s. 220.

⁶⁶⁰ TBK m.435/I uyarınca “*Taraflardan her biri, haklı sebeplerle sözleşmeyi derhal feshedebilir. Sözleşmeyi fesheden taraf, fesih sebebini yazılı olarak bildirmek zorundadır. ...*”. Buna karşın kira sözleşmesinin önemli nedenlerle sona erdirilmesine ilişkin 331.maddede bu şekilde bir fesih sebebini bildirme zorunluluğu getirilmemiş sadece taraflardan her birinin kira ilişkisinin devamı kendisi için çekilmez hale getiren önemli bir sebep mevcut ise, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebileceği belirtilmiştir; Bozucu yenilik doğuran haklardan gerekçe gösterme zorunluluğunun Kanunen açıkça öngörüldüğü istisnai durumlara ilişkin bkz. **BUZ**, s. 215-216.

⁶⁶¹ **ALTINOK ORMANCI**, s. 180.

bulunulan tarafa yükletilebilmesi gereklidir⁶⁶². Dolayısıyla fesih gerekçesi ister sonradan karşı tarafın isteği ile, isterse mahkemenin önünde açığa vurulmuş ve haklı görülmüş olsun, her iki durumda da fesih hükümlerini, gerekçenin sonradan mahkeme dışında ya da mahkeme önünde açığa vurulduğu andan itibaren değil, gerekçe gösterilmeksizin yapıldığı ilk andan itibaren doğuracaktır⁶⁶³.

Bu çerçevede fesih için gerekçe olarak ileri sürülebilecek olguların zamanı bakımından da belirli kıstaslar söz konusudur. Öncelikle sonradan gerekçe olarak ileri sürülen fesih sebebinin, mutlaka fesih hakkının kullanılmasından önce meydana gelmiş bir olgu olması gerekmektedir. Dolayısıyla bir olgu eğer fesih hakkının kullanılmasından sonra, ancak gerekçenin açıklanmasından önceki aşamada gerçekleşmişse yine, geçerli ve haklı bir gerekçe olarak kabul edilmemelidir⁶⁶⁴. Bu durumda fesih beyanında bulunulduğu sırada geçerli bir sebep yok kabul edilecek ve fesih bildirim geçersiz sayılacaktır. Böyle bir fesih bildirim de sonradan ortaya atılan sebeplerle geçerli hale getirilemeyecektir. Bu durum yenilik doğuran hakların açıklık ve kesinlik kuralının bir sonucudur. Zira sonradan meydana gelen bu sebepler ancak yeni bir fesih hakkı doğurabilecektir⁶⁶⁵.

Ancak bu sonuç sonradan ortaya atılan sebeplerin, fesih hakkının kullanılmasından sonra meydana geldiği ihtimal için geçerlidir. Buna karşın sonradan ortaya atılan sebep fesih hakkının kullanılmasından önce meydana gelmiş ise; acaba bu durumda fesih bildiriminde dayanan sebep yetersiz ya da geçersiz ise ve fesih beyanında bulunan taraf fesih bildiriminden sonra öğrendiği ancak fesih hakkının kullanılmasından önce meydana gelen olguya dayanabilecek midir?

Bu olgular önemli sebeple feshe olanak veren olgular ise soruya olumlu yanıt verilmelidir. Bu durumda ilk fesih bildirimindeki olgu geçersiz ise, sonradan ortaya çıkan ve dayanan olgu ilk olguyu değiştirici nitelikte olacaktır. Buna karşın ilk fesih

⁶⁶² SELİÇİ, s. 163-164; İsviçre Borçlar Kanunundaki düzenlemelere göre de gerekçe gösterilmesi, haklı sebeple feshin bir geçerlilik şartı değildir. Ancak uyuşmazlık mahkeme önüne gittiğinde, fesheden taraf gerekçe göstermekten kaçınırsa, hakim haklı sebebin yokluğuna hükmederek feshin haksız olduğuna karar verebilmektedir, ALTINOK ORMANCI, s. 178-179.

⁶⁶³ ALTINOK ORMANCI, s. 177; BUZ, s. 222 vd.

⁶⁶⁴ ALTINOK ORMANCI, s. 177; SELİÇİ, s. 164; BUZ, s. 223.

⁶⁶⁵ SELİÇİ, s. 159.

bildirimindeki olgu önemli sebeple feshi sağlama bakımından yetersiz ise, sonradan ortaya çıkan olgu ve dayanılan olgu ilk olguyu destekleyici ve tamamlayıcı nitelikte olacaktır⁶⁶⁶.

g. Önemli Sebeple Fesih Süre

Kira sözleşmesi bakımından önemli sebeple feshi düzenleyen TBK m.331'e göre, taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin ortaya çıkması halinde, *yasal fesih bildirim süresine uyarak* sözleşmeyi her zaman feshedebilirler. Şu halde hükmün uygulanma şartlarından biri de, önemli sebebin ortaya çıkması üzerine sözleşmeye son vermek isteyen tarafın TBK m.329-330'daki fesih bildirim sürelerine uyarak tek taraflı bozucu yenilik doğuran beyan niteliğinde bir "*fesih bildiriminde bulunmasıdır*". TBK m.333'den farklı olarak kanunda öngörülen fesih dönemine uymak gerekmemektedir⁶⁶⁷. Dolayısıyla fesih bildiriminin TBK m.329 ve m.330'daki fesih dönemlerinin sonuna denk getirilmesi şartı aranmayacaktır⁶⁶⁸.

Bu bağlamda ilk olarak fesih bildiriminin kullanılacağı süre üzerinde durulabilir. Türk Borçlar Kanunu'nda önemli sebeple feshe ilişkin m.331'de, taraflardan her birinin kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin ortaya çıkması halinde, yasal fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi *her zaman* feshedebileceği belirtilmektedir. Bununla birlikte hükümde, önemli sebebin doğması halinde, tarafların bu sebebi öğrenmelerinden itibaren hangi sürede sözleşmeyi feshetmeleri gerektiği konusunda açıklık bulunmamaktadır. Yinede önemli sebeple fesih hakkının, sebebin öğrenilmesinden itibaren uygun bir süre içerisinde kullanılması gerekmektedir. Buna göre önemli sebeple fesih hakkı, mutlak objektif ağırlık oluşturan bir olay ya da olgu var ise bu halin üzerine, yok eğer nisbi objektif ağırlık oluşturan bir olay ya da olgu var ise çekilen ihtara rağmen ihlale son verilmemesi üzerine, dürüstlük kuralı uyarınca fesih

⁶⁶⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 181; SELİÇİ, s. 159-160, s. 162; BUZ, s. 224-225.

⁶⁶⁷ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 271; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; TANDOĞAN, s. 233; BURCUOĞLU, s. 289-290; TANDOĞAN, s. 233; ARAL/ AYRANCI, s. 277; ARPACI, s. 145; DOĞAN, s. 27; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 610; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 622; Yarg. 3.HD. 18.09.2001, 6667/7872, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

⁶⁶⁸ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; TANDOĞAN, s. 233; ARAL, s. 282; ARPACI, s. 145; BURCUOĞLU, s. 289.

hakkından vazgeçmiş sayılmayacak uygun bir süre içinde kullanılmalıdır⁶⁶⁹. Dolayısıyla hükümde geçen “*her zaman*” ifadesi “*uygun bir süre içerisinde*” olarak algılanmalıdır. Bu bağlamda örneğin kira sözleşmesinin TBK m.327 çerçevesinde yenilendiği durumda, yenilenmeden önceki evrede meydana gelen önemli sebepler için yapılan fesih bildirimini, yenileme dönemine sarkıtılmış ise, TBK m.331 hükmü uygulanamayacaktır⁶⁷⁰.

Söz konusu uygun süre, önemli sebeple fesih hakkı sahibi bakımından bir düşünme süresidir. Taraf, bu düşünme süresini susarak geçirirse, önemli sebeple fesih hakkından vazgeçmiş sayılacaktır⁶⁷¹. Buradaki uygun süreye ilişkin kesin bir süre verilmesi söz konusu değildir. Çünkü uygun süre önemli sebebe ve somut kira ilişkisinin koşullarına göre belirlenecektir. Önemli sebeple fesih hakkının süresi içinde kullanıldığı konusunda ispat yükü ise, sözleşmeyi önemli sebeple fesheden tarafta olacaktır⁶⁷².

Ancak önemli sebebin ortaya çıkmasının ardından uygun süre içinde fesih beyanında bulunulsa da kira sözleşmesi derhal sona ermez. Kanunda bu konuda “*yasal fesih bildirim sürelerine*” uyulacağı belirtildiğinden, fesih beyanı ancak bu sürelerin sonunda etkisini gösterebilir. Diğer bir deyişle, önemli sebeplerin ortaya çıkması durumunda fesih beyanında bulunulması ile kira sözleşmesi derhal sona ermez, bir takım fesih bildirim sürelerinin geçmesi gerekir⁶⁷³.

⁶⁶⁹ ÇAMOĞLU, s. 94; Sözleşmeye aykırı kullanım şekline, davacıların ses çıkarmamasının zımnî muvafakat oluşturacağı yönünde bkz. YHGK., 08.05.1991, E. 139, K. 243, ERDOĞAN, H., s. 378; Sözleşmeye aykırılığın giderilmesi için çekilen ihtar üzerinden uzun süre geçtikten sonra dava açılmasının aykırılık olgusuna zımnî muvafakat edildiğini göstereceğine ilişkin bkz. Yarg. 6. HD. 18.10.1978 E. 6795, K. 7145, ERDOĞAN, H., s. 387; “Uzun yıllar kiralananı kullanma tarzına karşı çıkmayan davacının buna rıza gösterdiğinin kabulü gerekir. Sonradan rızanın geri alınması mümkün değildir. Bu rızaya rağmen sözleşmedeki hükümden yararlanarak akde aykırılık iddia edilmesinde davacının iyiniyetli olduğu söylenemez.”, Yarg. 6. HD. 27.04.1992, E. 5307, K. 5697, ERDOĞAN, H., s. 398-399; Sözleşmeye aykırılığın giderilmesi için ihtarname gönderdikten sonra aradan uzun bir süre geçmesinden sonra fesih yoluna gidilmesinin iyiniyetle bağdaşmayacağına ilişkin bkz. Yarg. 6. HD. 07.11.2000, 2000/9432-9561, ERDOĞAN, H., s. 417; Yarg. 6.HD. 30.10.2001, 2001/ 8354-8494, ERDOĞAN, H., s. 429; Yarg. 6. HD. 21.02.2005, 2005/10699-1284, ERDOĞAN, H., s. 432 vd.; Yarg. 6. HD. 02.05.2005, 2005/2935-4414, ERDOĞAN, H., s. 434-435.

⁶⁷⁰ GÜMÜŞ, (Kira), s. 272; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258.

⁶⁷¹ YÜREKLİ, s. 227.

⁶⁷² YÜREKLİ, s. 228.

⁶⁷³ SELİÇİ, s. 157, s. 158, dn. 165; Buna karşın GÜMÜŞ’e göre, burada fesih bildirimini ile sona erme öngörüldüğü için, buradaki uyulacak süreler fesih bildiriminden çok, fesih vadesi niteliğindedir, GÜMÜŞ, (Kira), s. 271; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258.

Bu bağlamda hükümde kira sözleşmesinde olağan fesih için TBK m.328-330 aralığındaki hükümlere atıf (yollama) yapılmaktadır. Dolayısıyla önemli sebebin ortaya çıkması üzerine fesih bildiriminde bulunacak taraf, uyulacak fesih süresini belirlerken doğrudan TBK m.328-330'daki şartlara başvuracaktır. Buna göre, belirli süreli ya da belirsiz süreli bir kira sözleşmesine son vermek isteyen taraf, önemli sebebin ortaya çıkması üzerine uygun süre içerisinde, kira sözleşmesinin konusuna göre belirlenecek fesih bildirim sürelerine uyarak fesih bildiriminde bulunmalıdır. Şu durumda taraf, TBK m.329 veya m.330'daki fesih bildirim sürelerine uyarak fesih bildiriminde bulunacaktır. Başka bir deyişle, eğer kira sözleşmesinin konusu bir taşınmaz ya da taşınır yapı ise en az üç ay, eğer taşınır ise en az üç gün, yok eğer kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan bir taşınır ise en az bir ay öncesinde fesih beyanının karşı tarafa ulaştırılması gereklidir. Bunun dışında, TBK m.333'ün aksine, herhangi bir fesih dönemine uyulması zorunluluğu bulunmamaktadır⁶⁷⁴.

Söz konusu fesih bildiriminin yapılması kural olarak herhangi bir şekilde tabii değildir. Bununla birlikte yazılı şekilde yapılması fesih bildiriminin ispatı noktasında önemli olacaktır⁶⁷⁵.

5. Önemli Sebep Fesih Kavramının Takdire Bağlılığı

Önemli sebeple kira sözleşmesini sona erdirme hakkının gündeme gelebilmesi için önemli sebep olarak adlandırılabilir bir olayın veya olgunun gerçekleşmesi aranmaktadır⁶⁷⁶. Bununla birlikte kanunda hangi olguların önemli sebep sayılacağı noktasında bir tanım ya da sayım yapılmış değildir. Bu nedenle önemli sebep kavramının hukuki ilişkiye ve menfaatler dengesine göre değişebilecek göreceli, içeriği belirsiz bir kavram olduğuna, bu konuda sabit ölçütler bulunmadığına, bir kira

⁶⁷⁴ GÜMÜŞ, (Kira), s. 271; TANDOĞAN, s. 233; BURCUOĞLU, s. 289; ARAL, s. 282; Yarg. 3.HD. 18.09.2001, 6667/7872, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

⁶⁷⁵ BURCUOĞLU, s. 289; Ancak eğer önemli sebeple feshedilen kira sözleşmesi konut veya çatılı işyeri kirası ise fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılması gerekir. Çünkü TBK m.348 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarda fesih bildiriminin geçerliliği yazılı şekilde olmasına bağlanmıştır, GÜMÜŞ, (Kira), s. 272.

⁶⁷⁶ OĞUZMAN, (İş Akdinin Feshi), s. 42; YÜREKLİ, s. 196.

sözleşmesi bakımından önemli sebep olan olgunun başka bir kira ilişkisi bakımından önemli sayılamayabileceğine değinildi⁶⁷⁷.

Buna göre bir kira sözleşmesi bakımından hangi sebeplerin sözleşmeyi sona erdirmeyi gerektirecek düzeyde önemli olduğunun her bir somut olay bakımından ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekecektir. Şu halde önemli sebep *takdire yer bırakan* bir kavramdır⁶⁷⁸.

Bu yönüyle önemli sebebin belirlenmesi konusunda bir *hüküm içi boşluk* bulunduğundan söz edilmektedir⁶⁷⁹. Bu nedenle Türk Borçlar Kanunu'ndaki önemli sebeple feshe ilişkin bu düzenlemenin, Türk Medeni Kanunu m.4 ile birlikte değerlendirilmesi gerekir. Zira "*Hakimin takdir yetkisi*" başlıklı bu maddeye göre; "*Kanunun ... haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda hakim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir.*". Görüldüğü üzere TBK m.331, TMK m.4'ün kapsamındadır⁶⁸⁰. Bu bağlamda TBK m.331, hükmün uygulanması için gereken şartların gerçekleşmiş olup olmadığını takdir konusunda, hakimin yetkili olduğu hükümler kapsamına girmektedir⁶⁸¹.

Ancak belirtelim ki kira sözleşmesi bakımından önemli sebeple fesih için mahkemeye başvurmak şart değildir. Çünkü TBK m.331 çerçevesinde fesih beyanının karşı tarafa ulaştırılması ile kira sözleşmesi zaten sona erecektir. Diğer bir anlatımla önemli sebeple fesih beyanında bulunan taraf, beyanda bulunmadan önce dayandığı sebebin önemli olup olmadığına hakimden önce kendisi karar verecektir⁶⁸². Bununla birlikte somut olayda karşı taraf kendisine önemli sebep olarak bildirilen olgunun sözleşmeye son verecek düzeyde önemli olmadığını ya da önemli sebep oluşturan olgu

⁶⁷⁷ ÇAMOĞLU, s. 37, s. 69, s. 77; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 43-44; SELİÇİ, s. 188.

⁶⁷⁸ ÇAMOĞLU, s. 37, s. 69, s. 77-78; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 43-44; SELİÇİ, s. 186, s. 188; ALTINOK ORMANCI, s. 134; SÜMER, s. 65; SEVER, s. 173; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 268; ARPACI, s. 144.

⁶⁷⁹ AKYOL, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 347; Hüküm içi boşluklar Kanunun metninde anlaşılacak şekilde, kanunun bizzat yaptığı açıklamalar ile belli olan boşluklardır, AKYOL, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 274. Hüküm içi boşluklarda hakimin hukuk yaratması söz konusu olmayıp, takdir yetkisini kullanması söz konusudur, ERMAN, s. 42, s. 59; HATEMİ, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 99.

⁶⁸⁰ AKYOL, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 357; SELİÇİ, s. 186-187-188; ÇAMOĞLU, s. 69, s. 97; ERMAN, s. 59, s. 61; HATEMİ, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 99; ALTINOK ORMANCI, s. 134; ARPACI, s. 144.

⁶⁸¹ AKYOL, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 357; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 89-90; ERMAN, s. 61; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 268; ARPACI, s. 144.

⁶⁸² SELİÇİ, s. 187-188.

açıklanmadan fesih bildiriminde bulunulduğunu iddia ederse, uyuşmazlık mahkeme önüne taşınacaktır. Başka bir deyişle, kira sözleşmesinin feshinde önemli sebebe ilişkin bir uyuşmazlık çıkması halinde, bu uyuşmazlık hakim tarafından giderilecektir⁶⁸³. Zira feshin temelinde geçerli bir önemli sebebin bulunması TBK m.331'in uygulanma şartlarından birisidir. Şu halde tarafın önemli sebeple fesih beyanı itiraz halinde, son aşamada hakim tarafından denetlenecek, önemli sebebin bulunup bulunmadığını hakim tarafından takdir edilecektir. İşte o zaman ileri sürülen olgunun ilişkiyi sona erdirecek düzeyde olup olmadığını TMK m.4 çerçevesinde hakim takdir edecektir⁶⁸⁴.

TMK m.4 hakime, kanunun önemli sebebe göre hüküm vermesini emrettiği durumlarda, hukuka ve hakkaniyete göre yani adalet ilkesi uyarınca karar vermesi gerektiğini emretmiştir. Şu halde hakim, önüne gelen somut olay açısından önemli sebebe göre değerlendirme yaparken serbest, keyfi bir takdir yetkisine sahip değildir. Zira hakim her durumda adaleti gerçekleştirmek görevini üstlenecektir⁶⁸⁵. Dolayısıyla hakim somut kira ilişkisindeki koşulların önemli sebebe bağladığı hukuki sonuçları adil gösterip göstermediğini araştıracaktır⁶⁸⁶. Bu çerçevede hakim nisbi nitelik taşıyan önemlilik kriterini, her somut kira ilişkisi bakımından ayrı ayrı değerlendirecek, ancak kararını objektif temellere dayandıracaktır⁶⁸⁷. Çünkü hakimin sahip olduğu bu takdir yetkisi keyfiliğe varmamalıdır.

Bu doğrultuda takdir yetkisi kullanılırken bir takım kriterlere başvurulmalıdır⁶⁸⁸. Öncelikle hakim bir kira sözleşmesinde önemli sebep oluşturduğu iddia edilen olgunun önemli olup olmadığına karar verirken, somut olayın veya durumun tüm verilerini değerlendirmelidir⁶⁸⁹. Bu bağlamda örnek olarak olay veya olgunun bir defaya mahsus ya da devamlı ve tekrarlanan bir durum olup olmadığına, zararın ve kusurun çok ağır olup olmadığına, olayın üzerinden ne kadar zaman geçtiğine ya da karşı tarafın affedici

⁶⁸³ YÜREKLİ, s. 229.

⁶⁸⁴ SELİÇİ, s. 186-187; YÜREKLİ, s. 229; AKYOL, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 358; ÇAMOĞLU, s. 33, s. 37.

⁶⁸⁵ ALTINOK ORMANCI, s. 135; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 91; ERMAN, s. 59; HATEMİ, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 99; YÜREKLİ, s. 229.

⁶⁸⁶ ÇAMOĞLU, s. 41, dn. 86.

⁶⁸⁷ ÇAMOĞLU, s. 33, s. 69, s. 97; SELİÇİ, s. 187; ALTINOK ORMANCI, s. 135; SEVER, s. 163.

⁶⁸⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 134.

⁶⁸⁹ OĞUZMAN/ BARLAS, s. 91; ERMAN, s. 59; AKYOL, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 351; ÇAMOĞLU, s. 33.

bir tutum sergileyip sergilemediğine bakabilir⁶⁹⁰. Bu çerçevede hakim kira ilişkisinin tüm niteliklerini, bu bağlamda özellikle güven temelini sarsılıp sarsılmadığını araştırmalı, menfaatler dengesini değerlendirmelidir⁶⁹¹. Yine hakim önemli sebeple feshe dayanmanın, bir hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olmamasına da dikkat etmelidir.

Bu doğrultuda hakimin, ileri sürülen olay ya da olgunun önemli sebep olup olmadığını takdir ederken, kişisel görüş ve değer yargılara göre değil, objektif ölçütlere göre karar vermesi gerekmektedir. Bu çerçevede hakim değerlendirme yaparken hukukun genel ilkelerinden, anayasal değerlerden, deneyimlerinden, benzer olaylara ilişkin yargı kararlarından, TMK m.2'nin uygulama örneklerinden ve doktrinde verilen örneklerden yararlanacaktır⁶⁹².

Yine önemli sebeple sona ermenin düzenlendiği tek sürekli borç ilişkisi kira sözleşmesi de değildir. Bu sözleşme ilişkilerinin çoğunda yine önemli sebep kavramı açıkça tanımlanmasa da⁶⁹³, bazıları bakımından hangi durumların önemli sebep sayılabileceği ya da hangi durumların önemli sebep sayılamayacağı örnekler halinde gösterilmiştir⁶⁹⁴. Dolayısıyla yine TBK m.331 çerçevesinde önemli sebep kavramı takdir edilirken, önemli sebeple feshin gündeme geldiği diğer sürekli borç ilişkileri için kabul edilen bu kriterlerden de elverdiği ölçüde örneğe yoluyla yararlanılabilir⁶⁹⁵.

Bu çerçevede hakim tarafından verilecek olan kararda takdir yetkisinin gerekçelerinin gösterilmesi de zorunludur⁶⁹⁶.

⁶⁹⁰ AKYOL, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 352; ÇAMOĞLU, s. 101; YÜREKLİ, s. 229.

⁶⁹¹ ALTINOK ORMANCI, s. 135.

⁶⁹² SÜMER, S. 65; SEVER, s. 173.

⁶⁹³ Örneğin bkz. ürün kirası için TBK m. 369, hizmet sözleşmesi için TBK m.435, ölünceye kadar bakma sözleşmesi için TBK m. 617, adi ortaklık sözleşmesi için TBK m.639/I, b. 7.

⁶⁹⁴ Türk Ticaret Kanunu m.245'de haklı sebep tanımlandıktan sonra dört bent halinde haklı sebebe örnekler verilmiştir. Yine benzer bir hüküm adi ortaklık yöneticilerinin yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin TBK m.629/III'tür. Bu madde de önemli sebep kabul edilebilecek olgulara iki örnek verilmiştir. Aynı yönde bkz. TTK m.219.

⁶⁹⁵ SELİÇİ, s. 188 vd.; ÇAMOĞLU, s. 24.

⁶⁹⁶ ERMAN, s. 59; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 91; ALTINOK ORMANCI, s. 135; ÇAMOĞLU, s. 69, s. 98 vd.; OĞUZMAN/ BARLAS, s. 89 vd.; Hakimin TMK m.4 çerçevesinde takdir yetkisini kullanarak bir karar vermesi, bir hukuk kuralının uygulanması niteliğinde olduğu için Yargıtay tarafından denetlenir, AKYOL, (*Medeni Hukuka Giriş*), s. 358. Aksi halde yani mahkeme takdir yetkisini gereği gibi kullanmamışsa, bu durum HUMK m. 428/I bendi uyarınca bir bozma sebebi teşkil eder, KURU/ ARSLAN/ YILMAZ, (*Medeni Usul Hukuku*), s. 623-624. Aynı

Belirtelim ki, uygulamadaki olaylarda çoğu kez tek bir nedenle karşılaşılmamaktadır. Pratikte çoğu zaman birden fazla sebep aynı olayda birlikte ya da iç içe görülmektedir. Bu durumda hakim, sebepleri ayrı ayrı değil, olayın bütünlüğü içinde birlikte değerlendirmelidir⁶⁹⁷. Bu bağlamda fesihle birden fazla önemli sebep gösterilmişse, bunlardan birinin olayda gerçekleşmiş olması halinde hakim feshin geçerliliğini tespit edebilecektir⁶⁹⁸.

6. Önemli Sebep Fesih Düzenlemesinin Nisbi Emrediciliği

Önemli sebeple feshe ilişkin TBK m.331 düzenlemesi emredici bir hükümdür. Zira önemli sebeple feshin dayanağı dürüstlük kuralı (TMK m.2) ve kişilik haklarının korunması (TMK m.23; TBK m.27) ilkesidir⁶⁹⁹. Bu yolla, bir kimsenin kendisini aşırı derecede kısıtlayarak bir sözleşme ile bağlı kalmasının önüne geçilmek istenmiştir. Şu halde taraflar aralarında yapacakları anlaşma ile önemli sebeple fesih yetkisini kaldıramaz ya da sınırlandıramazlar⁷⁰⁰.

Bu doğrultuda tarafların önemli sebeple feshe ilişkin şu tasarruflarda bulunması geçersizdir: Bir defa tarafların, kira sözleşmesini kurarken aralarında yaptıkları anlaşma uyarınca önemli sebeple fesih haklarından önceden vazgeçmeleri mümkün değildir. Çünkü böyle bir vazgeçişe izin vermek kira ilişkisinin devamı kendisi için çekilmez hale gelen tarafı bu ilişkiye hapsedmek olacaktır⁷⁰¹. Yine taraflar aralarındaki anlaşmada, önemli sebeple fesih hakkına yalnızca sözleşmenin bir tarafının sahip olacağını da kararlaştıramazlar⁷⁰². Bu doğrultuda yapılmış bir anlaşma gerek TMK m.23'e gerekse de TBK m.331 hükmünün emredici niteliğine aykırılık oluşturur. Zira

hususla bkz. **POSTACIOĞLU, İlhan E.** : Medeni Usul Hukuku Dersleri, 6. Bası, İstanbul, 1975, s. 723-724; **ALANGOYA/ YILDIRIM/ DEREN-YILDIRIM**, s. 470.

⁶⁹⁷ **ÇAMOĞLU**, s. 48.

⁶⁹⁸ **YÜREKLİ**, s. 230.

⁶⁹⁹ **ALTINOK ORMANCI**, s. 117; **ÇAMOĞLU**, s. 102; **OĞUZMAN**, (*İş Akdinin Feshi*), s. 38; **SÜMER**, s. 63; **SEVER**, s. 174.

⁷⁰⁰ **ALTINOK ORMANCI**, s. 117-118; **FEYZİOĞLU**, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 622; **BURCUOĞLU**, s. 285.

⁷⁰¹ **ALTINOK ORMANCI**, s. 117; **SELİÇİ**, s. 165; **ÇAMOĞLU**, s. 114; **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 266; **TANDOĞAN**, s. 230.

⁷⁰² Aksi görüş için bkz. **ALTINOK ORMANCI**, s. 119 dn. 333 deki yazar.

TBK m.331 hükmünde bu yetki bir sınırlama olmaksızın her iki tarafa da tanınmıştır⁷⁰³. Şu halde bu tür anlaşmalar TBK m.27/I uyarınca kesin hükümsüz olacaktır. Bununla birlikte böyle bir kira sözleşmesi yapıldığında, kira sözleşmesi tümüyle geçersiz olmaz. Bu halde kısmî hükümsüzlük söz konusu olur. Buna göre yalnızca fesih hakkında vazgeçildiğine ilişkin sözleşme hükmü kesin hükümsüz olacaktır. Bu tür kira sözleşmesinin sona erme düzeni hakkında ise kanunda öngörülen önemli sebeple sona erme düzeni tekrar devreye girecektir⁷⁰⁴.

Bununla birlikte önemli sebeple feshe ilişkin TBK m.331 hükmünün emredici nitelikte olması, bu hüküm üzerinde hiçbir tasarrufta bulunulamayacağı anlamına gelmez. Diğer bir deyişle TBK m.331 hükmünün emrediciliği mutlak nitelikte değildir. Burada önemli olan önemli nedenle fesih hakkının ortadan kaldırılması ya da kullanılmasının zorlaştırılmasının önüne geçmektir. Bundan ötürü TBK m.331 nisbi emredici bir niteliğe sahiptir. Dolayısıyla tarafların bu madde ile kendilerine tanınan fesih hakkından tamamen ya da kısmen vazgeçmeleri mümkün olmasa da, bu hükme ilişkin olarak aralarında yapacakları anlaşma ile bir takım tasarruflarda bulunmaları mümkündür⁷⁰⁵.

Tarafların bu şekilde TBK m.331'e ilişkin yapabilecekleri ilk değişiklik hükmün özünü oluşturan “*önemli sebep*” kavramı üzerinde sınırsız olmamakla birlikte, bir takım tasarruflarda bulunmaktır. Buna göre taraflar aralarında yapacakları anlaşma ile bir/birden fazla olguyu önemli sebep olarak kararlaştırabilirler. Böyle bir anlaşma farklı biçimlerde ortaya çıkabilir. Öncelikle taraflar anlaşmada bir takım olgulardan bahsederek bu hallerin önemli sebeple fesih için bir neden olarak kabul edileceğini kararlaştırmış iseler bu anlaşma geçerlidir⁷⁰⁶. Bu anlaşma da kendi içinde iki farklı şekilde ortaya çıkabilir. İlk olarak taraflar aralarındaki anlaşmada zaten objektif açıdan önemli sebep niteliğindeki olguların, önemli olduğunu kararlaştırmış olabilirler. Bu durumda yapılan anlaşma geçerlidir.

⁷⁰³ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 269; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 257; ARPACI, s. 144; ERZURUMLUOĞLU, (*Sona Erme*), s. 40; FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 620; BURCUOĞLU, s. 283; DOĞAN, s. 26; AYDINLIYIM, s. 45.

⁷⁰⁴ BAŞPINAR, s. 29-30, s. 152 vd.; KIRKBEŞOĞLU, s. 209 vd.

⁷⁰⁵ ALTINOK ORMANCI, s. 118-119; ÇAMOĞLU, s. 103.

⁷⁰⁶ SELİÇİ, s. 165; ALTINOK ORMANCI, s. 119; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 39.

İkinci olarak taraflar objektif açıdan değerlendirildiğinde önemli görülmeyecek bir takım olguları önemli sebep olarak kararlaştırmış olabilirler. Yapılan bu anlaşma yine geçerli olacaktır⁷⁰⁷. Bu durumda normalde böyle bir anlaşma olmasa idi, ileri sürülen olgunun önemli olmadığı gerekçesi ile fesih bildirimini geçersiz kılınabilecekken, anlaşma bulunduğu için bu olgulara dayanılarak yapılan önemli nedenle fesih bildirimini geçerli olacaktır. Ancak belirtelim ki eğer emredici bir kanun hükmü tarafından bir olgunun haklı neden sayılmayacağı belirtilmişse artık taraflar arasında bu olgunun önemli sebep sayılacağına ilişkin yapılan anlaşma TBK m.27/I gereğince geçersiz olacaktır⁷⁰⁸. Görüldüğü üzere tarafların arasındaki anlaşmada bir takım olguların önemli sebep olarak kararlaştırılması ancak, bu olguların objektif açıdan önemli neden niteliğinde olmadığı hallerde önem taşımaktadır. Zira, kararlaştırılan olgular zaten objektif açıdan bir önemli sebep niteliğinde ise, yapılan anlaşma yalnızca tarafların bu olguyu önemli ya da önemsiz gördüklerine dair düşüncelerini ortaya koyar nitelikte olacak ve hakim tarafından değerlendirmede dikkate alınacaktır⁷⁰⁹.

Buna karşın bu tarz anlaşmalar, kira ilişkisinin ancak ve ancak kararlaştırılan sebeplere dayanılarak önemli sebeple feshedilebileceği şeklinde yorumlanamaz. Başka bir deyişle, bu anlaşmaya rağmen taraflar arasında objektif açıdan önemli sebep sayılabilecek başka bir olgu ortaya çıkarsa, yine TBK m.331 çerçevesinde önemli sebeple kira sözleşmesinin feshi mümkündür⁷¹⁰. Şu halde tarafların aralarındaki anlaşmada önemli sebeple feshin yalnızca kararlaştırdıkları sebepler ileri sürülerek kullanılabileceğini belirtmişlerse bu anlaşma bütünüyle geçerli olmayacaktır. Örnek olarak “*Sadece ağır kusur bulunan hallerde önemli sebebin bulunduğu kabul edilecektir.*” şeklindeki bir anlaşma geçerli değildir⁷¹¹. Bu durumda hakim TBK m.331’e dayalı olarak önüne gelen uyuşmazlıkta, anlaşmada kabul edilen olgulardan birine dayalı olarak fesih bildirimini yapılmış ise artık bu olguların önemli sebep olma niteliği üzerinde düşünmeyerek, fesih bildirimini geçerli kabul edecektir. Bununla birlikte hakimin önüne gelen uyuşmazlık, tarafların arasındaki anlaşmada kararlaştırılan olguların dışında başka bir olguya dayalı olarak yapılan fesih bildirimine ilişkin ise,

⁷⁰⁷ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 39; SELİÇİ, s. 165.

⁷⁰⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 119; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 39.

⁷⁰⁹ SELİÇİ, s. 165; ALTINOK ORMANCI, s. 119; ÇAMOĞLU, s. 103, s. 106.

⁷¹⁰ SELİÇİ, s. 165.

⁷¹¹ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 38.

hakim dayanılan olgunun önemli sayılıp sayılmayacağını tespit edecek ve önemli ise fesih bildirimini geçerliliğine hükmedecektir.

Bundan başka taraflar aralarında yapacakları bir anlaşma ile önceden, bazı olguların önemli sebep sayılmayacağını da kararlaştırmış olabilirler. Ancak belirtelim ki bu yönde yapılmış anlaşma herhangi bir önem taşımaz. Çünkü eğer önemli olmayacağı kararlaştırılan olgular objektif açıdan önemli sebep niteliğinde ise yapılan bu anlaşma TBK m.27/I uyarınca geçersiz olacaktır⁷¹². Zira TBK m.331'in nisbi emredici özelliği gereğince önemli sebep kavramı üzerinde tarafların yapabilecekleri tasarruflar, ancak önemli nedenle fesih hakkının ortadan kaldırılmaması ya da kullanılmasının zorlaştırılmaması kaydıyla geçerlidir. Aksi düşünce kişinin kendisini hukuki işlem yolu ile bir ilişkinin tutsağı haline getirmesi olarak yorumlanacaktır. Dolayısıyla bu durumda emredici bir hüküm olan TMK m.23'e de aykırılık söz konusu olacaktır⁷¹³. Şu halde taraflar arasında bazı olguların önemli sebep sayılmayacağı şeklinde bir anlaşma yapılmış ise hakim bu anlaşma ile bağlı değildir. Hakim bu durumda da fesih bildiriminde bulunurken dayanılan olgunun önemli olup olmadığını araştırarak ve eğer objektif açıdan önemli olduğu kanısına varırsa fesih bildirimini ile kira ilişkisinin sona erdiğini tespit eden bir hüküm verecektir.

Şu halde görülüyor ki tarafların belirli olguların önemli nedenle fesih sebebi olmayacağı ya da yalnızca belirli olguların önemli nedenle fesih sebebi olabileceği şeklinde aralarında yapacakları bir anlaşma geçersizdir ve tarafların önemli sebebe dayalı olağanüstü fesih hakkını ortadan kaldıramaz⁷¹⁴.

TBK m.331'e ilişkin taraflarca yapabilecek olan bir diğer tasarruf olarak hükmün etkisinin ve uygulanma zamanının ertelenmesi konularına değinilebilir. TBK m.331/I'e göre, taraflar arasında kira ilişkisine son verecek önemde bir olgu ortaya çıkarsa taraflardan her biri "*yasal fesih bildirim süresine*" uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Şu

⁷¹² ALTINOK ORMANCI, s. 117-118; SELİÇİ, s. 165; Aksi görüş için bkz. OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 38 vd. Yazara göre bu durumda yapılan anlaşma kural olarak geçerlidir. Böyle bir anlaşma ile taraflar bahsettikleri olguların kendileri için önemli bir sebep olmadığı konusunda görüş birliği içinde olduklarını bildirmiş olurlar, bkz. s. 38 vd.; Yine ÇAMOĞLU'na göre de fesih hakkının özünü zedelememek kaydı ile belirli olguların önemli sebeple fesih için önemli sebep sayılmayacağı yolundaki sözleşme hükümleri geçerlidir, ÇAMOĞLU, s. 115.

⁷¹³ ALTINOK ORMANCI, s. 118.

⁷¹⁴ SELİÇİ, s. 165.

halde bu madde uyarınca fesih beyanında bulunulduğu zaman, fesih etkisini derhal gösteremeyecek, kira sözleşmesi ancak yasal fesih bildirim süresinin sonunda kendiliğinden ileriye etkili olarak sona erecektir. Burada, kira sözleşmesinde olağan feshe ilişkin TBK m.328-330 aralığındaki hükümlere atıf yapılmaktadır. Dolayısıyla önemli sebebin ortaya çıkması üzerine fesih bildiriminde bulunacak kimse, fesih süresini belirlerken doğrudan TBK m.328-330'daki şartlara başvuracaktır.

Bu noktada akla şu soru gelmektedir: Acaba tarafların aralarında yapacakları bir anlaşma ile feshin etki göstereceği an üzerinde tasarrufta bulunmaları mümkün müdür? Bu konuda iki şekilde düşünülebilir. İlk olarak TBK m.331, özellikle “*yasal*” fesih bildirim süreleri olarak belirttiği için, tarafların sözleşmeyle bu sürelerde değişiklik yapma serbestisi olmadığı söylenebilir. Diğer bir anlatımla, taraflar fesih bildirim süresi noktasında kira sözleşmesinin konusuna göre TBK m.329 ve m.330'da belirlenmiş yasal fesih bildirim sürelerine uymak zorundadırlar. Taraflar arasında bu sürelerin aksine bir anlaşmanın bulunduğu durumda ise, anlaşma geçersiz olacak ve somut olaya TBK m.329 ve m.330'daki süreler uygulanacaktır.

Buna karşın ikinci düşünce tarzına göre, TBK m.331 nisbi emredici nitelik taşımaktadır. Dolayısıyla önemli nedenle fesih hakkının kullanılmasını ortadan kaldırmamak veya zorlaştırmamak şartı ile, hükmün etki anı bakımından anlaşma ile maddenin aksine düzenleme yapılabilir. Ancak bu durumda da TBK m.328 hükmü ile getirilen sınırlamaya uyulmalıdır. Buna göre taraflar ancak “*daha uzun bir fesih bildirim süresi*” kararlaştırabilirler. Şu halde, TBK m.331 uyarınca kira konusunun türüne göre yasada öngörülen süreler, farklı bir fesih bildirim süresinin belirlenmesi hakkında bir sınır oluşturmaktadır. Dolayısıyla taraflar aralarındaki anlaşmada yasada öngörülenden daha uzun bir fesih bildirim süresi kararlaştırabilirler. Buna karşın tarafların bir anlaşma ile yasadaki sürelerden daha kısa bir fesih bildirim süresini ya da hiç fesih bildirimini olmaksızın kira sözleşmesinin önemli sebeple fesih hakkının kullanılmasyla derhal sona ereceğini kararlaştırmaları mümkün değildir⁷¹⁵.

⁷¹⁵ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 266; Aksi görüşte bkz. ALTINOK ORMANCI, s. 216. Yazar burada tarafların önemli sebeple feshi yasal fesih bildirim sürelerinden daha kısa sürelerle bağlamalarının, hatta fesih bildirim süresini tamamen kaldırarak feshin derhal etkili olacağını kararlaştırmalarının mümkün olduğunu ifade etmektedir.

Hükmün uygulanma anına ilişkin olarak ise, TBK m.331 hükmünün ve TMK m.23'ün emrediciliği karşısında, tarafların aralarında yapacakları bir anlaşma ile kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren belli bir süre için önemli sebeple fesih hakkının kullanılmayacağını kararlaştırmaları mümkün değildir. Şu halde TBK m.331 hükmünün uygulanması ertelenemez. Yine aynı gerekçelerle tarafların anlaşma yolu ile fesih sebebi meydana geldikten sonra yalnızca belirli süre içinde fesih hakkının kullanılabilceğini kararlaştırmaları da geçersizdir⁷¹⁶.

TBK m.331'e ilişkin olarak taraflarca yapabilecek olan bir diğer tasarruf hükmün mali sonuçlarına ilişkin olabilir. Önemli sebeple feshin mali sonuçları m.331/II'de düzenlenmiştir. Buna göre hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlayacaktır. Bu konuda taraflar önemli sebeple fesih halinde herhangi bir tazminatın ödenip ödenmeyeceğini ya da bu tazminatın kapsamını aralarındaki anlaşmada kararlaştırabilirler. Bu takdirde hakim önüne gelen TBK m.331'e dayanan uyuşmazlıkta feshin parasal sonuçlarını hükme bağlarken bu anlaşmayı göz önünde bulunduracaktır. Bununla birlikte TBK m.331'in nisbi emredici özelliği gereği, böyle anlaşmalar da kararlaştırılan hususların taraflara ekonomik açıdan dezavantaj yaratarak önemli sebeple fesih haklarını ortadan kaldırmaması ya da zorlaştırmaması gereklidir. Aksi halde hakim bu yapılan anlaşma ile bağlı olmayacaktır⁷¹⁷. Bundan ötürü her ne kadar taraflar aralarında kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi halinde ödenecek tazminat tutarını belirleseler de, hakim tazminat oranındaki takdir yetkisi saklıdır⁷¹⁸.

Son olarak belirtelim ki, her ne kadar fesih sebebi meydana gelmeden önce tarafların aralarında yapacakları bir anlaşma ile önemli sebeple fesih hakkından vazgeçmeleri mümkün değilse de, taraflar fesih sebebi meydana geldikten sonra fesih hakkının kullanılmasından, anlaşarak feragat edebilirler⁷¹⁹.

⁷¹⁶ ÇAMOĞLU, s. 115; Buna karşın doktrinde önemli sebeple feshin uygulanmasını erteleyen ya da taraflardan yalnızca biri için fesih hakkı veren anlaşmaları geçerli kabul eden bir görüşte bulunmaktadır, bkz. ALTINOK ORMANCI, s. 119, dn. 333-334'teki yazar.

⁷¹⁷ ALTINOK ORMANCI, s. 120; GÜMÜŞ, (Kira), s. 266.

⁷¹⁸ GÜMÜŞ, (Kira), s. 273-274.

⁷¹⁹ SELİÇİ, s. 166.

7. Önemli Sebep Feshin Son Çare Olma (*Ultima Ratio/ Orantılık/ İkincilik*) Prensibi

Sözleşmeler hukukunun en temel ilkelerinden ahde vefa ilkesi (*rebus sic stantibus*) uyarınca sözleşmesel bir ilişkide taraflar sözleşmeyi kurarken kararlaştırdıkları şartlar ile bağlıdır⁷²⁰. Buna karşın önemli sebeple fesih, dürüstlük kuralına göre kendisinden ilişkiye devamı beklenemeyen tarafa, süresiz fesih ile sürekli borç ilişkisini derhal sona erdirilebilme imkanı tanımaktadır⁷²¹. Şu halde önemli sebeple fesih halleri ahde vefa ilkesinin bir istisnasını oluşturmaktadır⁷²².

Bu şekilde ahde vefa ilkesinden ayrılarak sözleşme tarafına sürekli borç ilişkisini derhal sona erdirme imkanı verdiği için, önemli sebeple feshin sınırlı bir uygulama alanına sahip olması gerektiği belirtilmektedir. Bundan ötürü önemli sebeple feshe ilişkin ileri sürülen bir ilke olarak “*son çare prensibi*” kabul edilmiştir⁷²³. Bu prensibe göre ilkin önemli sebeple fesih, diğer sona erme sebeplerini dışlamamaktadır. Başka bir deyişle önemli sebeple feshin söz konusu olabileceği bir kira ilişkisinin, Türk Borçlar Kanunu’nun başka bir sona erme hali ile de bitirilebilmesi mümkün ise, sözleşmeyi sonlandırmak isteyen tarafın mutlaka önemli sebeple feshe dayanması zorunlu değildir. Ayrıca son çare ilkesi uyarınca, önemli sebeple fesih hakkının söz konusu olduğu bir kira ilişkisi bakımından, daha yumuşak bir sona erme yoluna (örnek olarak olağan fesih ya da belirli süreli sözleşmede sürenin dolmasını beklemek gibi) başvurmak mümkün ise, önemli sebeple sözleşmenin derhal sona erdirilmesine izin verilmemelidir. Bu durumda öncelikli olarak daha yumuşak olan sona erme yolunun tüketilmesi gereklidir⁷²⁴.

Buna karşın önemli nedenle fesih kira sözleşmesi bakımından genel olağanüstü fesih rejiminin aksine süresiz fesih değil, süreli fesihtir⁷²⁵. Diğer bir anlatımla kira sözleşmesinin önemli sebeple derhal sona erdirilmesi mümkün değildir. Zira TBK m.331 hükmünde önemli sebeple kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için TBK m.329-

⁷²⁰ Bu hususta detaylı bilgi için bkz. TEZCAN, s. 6 vd., YÜREKLİ, s. 196.

⁷²¹ Örnek olarak bkz. hizmet sözleşmesinin sona ermesine ilişkin TBK m.435/I.

⁷²² ÇAMOĞLU, s. 56.

⁷²³ ALTINOK ORMANCI, s. 121; ÇAMOĞLU, s. 56, s. 98.

⁷²⁴ ALTINOK ORMANCI, s. 121-122; YÜREKLİ, s. 205.

⁷²⁵ SELİÇİ, s. 157; ALTINOK ORMANCI, s. 212; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 129

330'daki yasal fesih bildirim sürelerine uyulması şart koşulmuştur. Şu halde kira sözleşmesi bakımından önemli sebeple sona ermeye ilişkin TBK m.331 hükmü süreli fesih öngördüğü için, bir olağanüstü sona erme çeşidi olarak, önemli sebeple sona ermeye ilişkin genel prensibin istisnasını oluşturmaktadır. Bu nedenle kira sözleşmesi bakımından önemli sebeple sona ermede son çare olma prensibi uygulama alanı bulmaz.

8. Önemli Sebeple Feshin Diğer Sona Erme Sebepleri Karşısındaki Yeri

a. Önemli Sebeple Feshin Belirli Süreli Kira Sözleşmesi Karşısındaki Yeri

Belirli süreli bir kira sözleşmesinde önemli sebeple feshe neden olacak bir olgunun gerçekleşmesi halinde TBK m.331 hükmü uygulama alanı bulabilecektir. Zira TBK m.331 hükmü gerek belirli süreli gerekse belirsiz süreli kira ilişkileri bakımından geçerli bir sona erme nedeni olarak öngörülmüştür. Bununla birlikte bazen zorunlu olarak belirli süreli kira sözleşmesinin sürenin geçmesi ile kendiliğinden sona erme sistemi, önemli sebeple fesih karşısında öncelik kazanabilir. Şöyle ki, önemli sebeple fesih yoluna başvurulduğunda kira sözleşmesi derhal değil, TBK m.328 vd. hükümlerinde öngörülen fesih bildirim süresinin sonunda sona erecektir. Bu halde eğer kira sözleşmesinin süresinin bitiminde fesih bildirim süresinin bitiminden daha az bir zaman kalmışsa, kira sözleşmesi önemli sebeple feshe gerek kalmaksızın daha önceki bir tarihte sona erecektir.

b. Önemli Sebeple Feshin Olağan Fesih Karşısındaki Yeri

Bir kira ilişkisinde önemli sebeple feshin yanında uygulama alanı bulabilecek olan olağan fesih bildirim imkanı da, sözleşmeyi feshetme hakkı tanımaktadır⁷²⁶. Yine her iki sona erme biçimi için Türk Borçlar Kanunu'nda fesih bildirim süreleri öngörülmüştür. Bu bağlamda TBK m.331'de yalnızca sadece yasal fesih bildirim sürelerine uygun olarak yapılmış bir fesih bildiriminden söz edilmektedir. Olağan feshe ilişkin ise TBK m.329 ve m.330'da ise fesih bildirimine ek olarak fesih döneminden de bahsedilmektedir.

⁷²⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 95.

Dolayısıyla m.331 uyarınca kira ilişkisine son vermek isteyen tarafın fesih bildirimini, karşı tarafın hakimiyet alanına ulaştığı andan itibaren eklenecek fesih bildirim süresinin sonunda (taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında, ulaşma anı + üç ay/ kiraya verenin mesleki faaliyet gereği kiraya verdiği taşınırlarda, ulaşma anı + bir ay/ diğer tüm taşınırlarda, ulaşma anı + üç gün) kira ilişkisini sona erdirecektir. Buna karşın olağan fesih, fesih bildirim süresi içerisinde yapılmış olan bir fesih beyanı ancak fesih döneminin sonunda kira ilişkisine son verebilecektir⁷²⁷. Dolayısıyla olağan fesih, fesih beyanının fesih bildirim süresine uygun olarak karşı tarafa ulaşma tarihi ne kadar erken ise bildirimde bulunan tarafın bekleme süresi de o kadar artacaktır. Buna karşılık TBK m.331 çerçevesinde önemli sebeple fesih beyanında bulunulduğunda, herhangi bir fesih dönemi beklenmeksizin, fesih beyanının muhataba ulaşma anına fesih bildirim süresi eklenmeli ve o tarihte kira ilişkisi sona ermelidir.

Şu durumda bir taraf hem olağan feshe hem de olağanüstü fesih olarak önemli sebeple feshe başvurabilecek durumda ise, uygulanma sırası bakımından olağan fesih, önemli sebeple fesih karşısında bir üstünlüğe sahip değildir. Dolayısıyla belirsiz süreli bir kira sözleşmesinde önemli sebeple fesih hakkını doğuran bir olgu gerçekleştiği zaman, kira sözleşmesini sonlandırmak isteyen taraf, somut olayı ispat durumu ya da tazminat gibi açılardan değerlendirerek, elverişli olup olmamasına göre isterse TBK m.331'e göre isterse de olağan fesih rejimine göre kira sözleşmesini sona erdirebilecektir⁷²⁸.

c. Önemli Sebeple Feshin Türk Borçlar Kanunu'nda Kabul Edilen Diğer Olağanüstü Sona Erme Sebepleri Karşısındaki Yeri

Bir kira sözleşmesinde önemli sebeple fesih ile diğer olağanüstü fesih sebebinin karşı karşıya gelebilmesi için öncelikle, diğer olağanüstü fesih sebebi olan olay ya da olgunun somut kira ilişkisi bakımından ilişkiye devamı çekilmez kılan bir önemli sebep niteliğinde olması gerekecektir. Dolayısıyla burada tartışılan konu, kanunda özel olarak düzenlenmiş bir olağanüstü fesih sebebi var ise ve bu durum aynı zamanda önemli

⁷²⁷ OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 173; SELİÇİ, s. 118 vd.

⁷²⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 99-100; TANDOĞAN, s. 232.

sebeup olarak nitelendirilebiliyorsa, somut olayda öncelikli olarak özel düzenlemeye dayalı feshu mi başvurulacağıdır.

Buna göre eğer önemli sebep oluşturan olgu kanunda özel olarak düzenlenmişse artık TBK m.331 hükmü uygulama alanı bulmayacaktır. Bu bağlamda TBK m.332'ye göre kiracının iflası, m.333'e göre kiracının ölümü sona erme sebepleri nitelik itibariyle TBK m.331 anlamında bir önemli sebep niteliğindedirler. Ancak bu haller ayrıca bir olağanüstü sona erme hali olarak kanunda düzenlendiği için, artık kiracının ölümü ya da iflası halinde sözleşmenin karşı tarafı kira sözleşmesini TBK m.331 uyarınca değil, öncelikli olarak TBK m.332 ya da m.333 uyarınca sona erdirebileceklerdir. Bu halde TBK m.331 ancak diğer özel hüküm niteliğindeki olağanüstü sona erme sebeplerinin şartları hiç ya da tamamen gerçekleşmemişse uygulama alanı bulabilecektir⁷²⁹.

d. Önemli Sebepu Feshin İrade Bozuklukları Karşısındaki Yeri

Önemli sebepu feshi diğer sona erme sebeplerini dışlamadığı için, Türk Borçlar Kanunu'ndaki, olaya uygulanabilen başka sona erme halleri ile de yarışması gündeme gelebilir. Bu bağlamda özellikle önemli sebep kavramı ile irade bozuklukları farkına değinilmesi gerekir.

Sözleşmenin kurulması aşamasında esaslı yanıltma, aldatma veya korkutma gibi nedenlerle irade ve beyanın birbiri ile uyuşmaması durumu irade bozukluğu olarak isimlendirilmektedir⁷³⁰. Buna karşın önemli sebep kavramı ise, sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan ve dürüstlük kuralı uyarınca kira sözleşmesine devamı çekilmez hale getiren olay ve olgulardır. Görüldüğü üzere irade bozukluğu hali sözleşmenin kuruluş aşamasında ortaya çıkan bir olgu iken; önemli sebep, sözleşmenin devamı sürecinde ortaya çıkmaktadır. Ancak buna rağmen önemli sebep kavramı geniş yorumlanmaktadır. Buna bağlamda irade bozuklukları da önemli sebep olarak kabul edilmektedir.

Şu halde acaba irade bozukluğu halinde tarafın yarışan iki hakkından mı söz edilecektir?

⁷²⁹ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 267.

⁷³⁰ EREN, s. 375; OĞUZMAN/ ÖZ, s. 96; REİSOĞLU, s. 116; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 342; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 83.

Belirtelim ki irade bozukluğuna ilişkin hükümler ile önemli sebeple feshin yarışabilmesi için, irade bozukluğuna bağlanan hukuki sonuç hakkında iptal teorisinin kabul edilmesi gereklidir. Zira irade bozukluğuna bağlanan hukuki sonuç noktasında doktrine iki teori kabul edilmektedir. İlk olarak “geçersizlik teorisi”ne göre sözleşme baştan itibaren geçersizdir. Ancak belirli süre içerisinde iptal hakkı kullanılmazsa sözleşme geçerli hale gelmektedir⁷³¹. Buna karşın “iptal teorisi”ne göre sözleşme baştan itibaren geçerlidir. Ancak belirli süre içinde iptal hakkı kullanılırsa sözleşme geçmişe etkili olarak, yani baştan itibaren geçersiz hale gelir⁷³². şu halde geçersizlik teorisi kabul edilirse, kira sözleşmesi zaten baştan itibaren geçersiz kabul edileceği için, bu durum bir önemli sebeple fesih konusu yapılamayacaktır. Zira önemli sebeple fesih ancak geçerli olarak kurulmuş kira sözleşmesinin devamı sürecinde gündeme gelebilecektir.

Oysa iptal teorisi kabul edildiğinde baştan itibaren geçerli bir kira sözleşmesi mevcuttur. Bu durumda irade bozukluğu sebebi ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için başvurulacak yollar tespit edilirken, irade bozukluğuna ilişkin TBK m.30, m.36, m.37/I hükümleri ile önemli sebeple feshe ilişkin TBK m.331 hükmü yarıřabilir⁷³³.

TBK m.39’a göre, iradesi bozukluğa uğramış olan taraf, yanılma ve aldatmada, yanılmayı ve aldatmayı öğrendiği; korkutmada ise, korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde, sözleşmeyi iptal etmez ise, sözleşmeyi onamış sayılır. Bu halde sözleşmenin geçerliliği geçmişe etkili olarak, kurulduğu andan itibaren kesinleşmiştir. şu halde iradesi bozukluğa uğrayan taraf, bu sözleşme ile bağlı olmak istemiyorsa kanunun kendisine tanıdığı iptal hakkını bir yıllık hak düşürücü süre içinde kullanmalıdır. Söz konusu iptal hakkının süresi içinde kullanılması durumunda, sözleşme geçmişe etkili olarak, baştan itibaren kesin hükümsüz hale gelecektir⁷³⁴.

⁷³¹ OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 188; SELİÇİ, s. 62; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 96; REİSOĞLU, s. 131, s. 127 vd.; NOMER, s. 60; TUNÇOMAĞ, (Genel Hükümler); ANTALYA, (Genel Hükümler), s. 234 vd., s. 229 vd., s. 240 vd., s. 247 vd.

⁷³² EREN, s. 409 vd.

⁷³³ ÇAMOĞLU, s. 87, s. 92.

⁷³⁴ ÇAMOĞLU, s. 85; OĞUZMAN/ ÖZ, Cilt : 1, s. 112, s. 120, s. 123, s. 125; REİSOĞLU, s. 128-129; ; KOCAYUSUFPAşAOĞLU, (Genel Hükümler), s. 442, s. 463, s. 477-478; ; İrade bozukluğuna bağlanan geçersizlik

Buna karşın eğer irade bozukluğu halinde önemli sebeple fesih yoluna başvurulursa sözleşme, irade bozukluğu sebebiyle iptalin aksine, geçmişe etkili olarak değil geleceğe etkili olarak ortadan kalkacaktır. Bununla birlikte doktrinde kira sözleşmesi bakımından iptal hakkının kullanılmasının sözleşmeyi geriye etkili olarak geçersiz kılmaması gerektiği ileri sürülmektedir. Çünkü kira sözleşmesi sürekli edimli bir borç ilişkisi olduğu için, iade aşamasında zorluklar ortaya çıkabilecektir. Bu nedenle, kira sözleşmesinin iptalinin geleceğe etkili olarak sonuç doğurması kabul edilmelidir⁷³⁵.

Önemli sebeple fesih hakkının kullanılması gereken an bakımından ise kanunda herhangi bir hak düşümü süresinden bahsedilmemektedir. Bu nedenle ilk başta, yanılma ve aldatmanın öğrenildiği, korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan itibaren bir yıl içerisinde tarafın isterse irade bozukluğu hükümlerine isterse önemli sebeple fesih hükümlerine başvurabileceği, ancak bu bir yılın dolmasının ardından irade bozukluğuna dayanarak yalnızca önemli sebeple sözleşmeyi feshedebileceği düşünülebilir. Ancak bu varılan sonuç doğru olmayacaktır. Çünkü her ne kadar kanunda önemli sebeple fesih için hak düşürücü bir süre öngörülme de, önemli sebeple fesihten doğan hakların dürüstlük kuralına göre, bu haklardan vazgeçildiği sonucu çıkarılmayacak uygun bir süre içinde kullanılması gerektiği belirtilmektedir⁷³⁶.

Bundan ötürü, irade bozukluğu durumunda, yanılma ve aldatmanın öğrenildiği, korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan itibaren bir yıl geçmiş ise artık kira ilişkisinin önemli sebeple de sona erdirilmesi mümkün değildir. Çünkü önemli sebeple fesih hakkının, sebebin öğrenilmesinden itibaren uygun bir süre içinde kullanılması gerekmektedir ve bu şekilde önemli sebebin öğrenilmesinin üzerinden geçen bir yıldan da uzun bir zaman dilimi, dürüstlük kuralına göre uygun süre olarak kabul edilemeyecektir⁷³⁷.

yaptırımının niteliği ile ilgili doktrindeki farklı görüşler için bkz. **EREN**, s. 412 vd.; **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 97; **NOMER**, s. 60-61; **SEVER**, s. 195.

⁷³⁵ **EREN**, s. 415; **SELİÇİ**, s. 53, s. 57 vd.; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, (*Genel Hükümler*), s. 592-593; **ALTINOK ORMANCI**, s. 165-166.

⁷³⁶ **OĞUZMAN**, (*İş Akdinin Feshi*), s. 111.

⁷³⁷ **CAMOĞLU**, s. 94; **OĞUZMAN**, (*İş Akdinin Feshi*), s. 111-112.

Ayrıca önemli sebeple fesihten doğan hakların dürüstlük kuralına göre, bu haklardan vazgeçildiği sonucu çıkarılmayacak uygun bir süre içinde kullanılması gerektiğine göre, bu süre somut kira ilişkisinin özelliklerine göre de değişir. Dolayısıyla irade bozukluğu bakımından önemli sebeple feshe dayanıldığında, fesih hakkının ileri sürülmesi gereken uygun süre bir yıldan kısa olarak takdir edilebilir. Dolayısıyla irade bozuklukları bakımından hak düşümü süresi olan bir yıl henüz dolmadan, önemli sebeple fesih hakkı bu sebeple düşmüşse, elde kalan tek imkan bir yılın sonuna kadar irade bozukluğuna dayalı iptal hakkının kullanılması olacaktır⁷³⁸.

9. Önemli Sebeple Fesih Düzenlemesinin Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Uygulanma Alanı

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi, konut veya çatılı işyeri kiralarına ilişkin Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün ikinci ayrımında yer verilen özel hükümlerde bir sona erme sebebi olarak düzenlenmemiştir. Bu bağlamda genel hükümlerde bir sona erme hali olarak düzenlenen önemli sebeple feshin, konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından uygulanıp uygulanamayacağı tartışılmaktadır.

Bu konuda Borçlar Kanunu döneminde Türk doktrinindeki hakim görüş, kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshini düzenleyen Borçlar Kanunu m.264'ün, 6570 sayılı Kanun'a tabi olan kira sözleşmelerinde de uygulanacağı yönündeydi⁷³⁹.

Buna karşın aksi görüşe göre BK m.264, 6570 sayılı Kanun kapsamına giren yerlerde uygulanamazdı. Buna göre 6570 sayılı Kanunda tahliye sebepleri sınırlı sayıda düzenlenmiştir ve bu nedenle örnekseme yolu ile genişletilmesi mümkün değildir⁷⁴⁰.

Bir diğer görüşe göre ise, BK m.264'ün 6570 sayılı Kanun'a tabi kira ilişkilerinde uygulanıp uygulanamayacağı her önemli sebep bakımından ayrı ayrı değerlendirilmeliydi. Bu bağlamda örneğin kiraya verenin ekonomik ya da kişisel durumundaki değişiklikler sebebiyle, kiralanan konuttan bizzat yararlanılması acil olarak gerekliyse, bu durum somut olayın şartlarına göre BK m. 264 anlamında bir

⁷³⁸ ÇAMOĞLU, s. 95; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 46.

⁷³⁹ TANDOĞAN, s. 235-236; SUNGURBEY, s. 145-147; BURCUOĞLU, s. 42 vd., s. 283; ARAL, s. 283; ARPACI, s. 146; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258-259.

⁷⁴⁰ Bkz. FEYZİOĞLU, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 623; TUNÇOMAĞ, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 242.

önemli sebep olabilirdi. Ancak aynı durum 6570 sayılı Kanun'a tabi bir kira sözleşmesinde, bu Kanun'un m.7/b.b ve c hükümleri sebebiyle, BK m.264'ün uygulanmasına imkan vermeyebilirdi. Bununla birlikte örneğin bir taşınmazın kiracısı cinsel sapık ise, söz konusu kira sözleşmesi 6570 sayılı Kanun'a tabi de olsa, kiraya verene BK m.264 uyarınca önemli sebeple fesih hakkı verirdi⁷⁴¹.

Aynı görüş Türk Borçlar Kanunu'na uyarlandığında şu sonuçlar ileri sürülmüştür. TBK m.347/III'e göre "*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.*". Bu çerçevede önemli sebeple feshi düzenleyen TBK m.331, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanabilir. Ancak bunun için her önemli sebep bakımından somut olayın şartlarına göre ayrı ayrı değerlendirme yapılmalıdır. Bu bağlamda örneğin kiraya verenin ekonomik ya da kişisel durumundaki değişiklikler sebebiyle, kiralanan konuttan bizzat yararlanılması acil olarak gerekliyse, bu durum somut olayın şartlarına göre TBK m. 331 anlamında bir önemli sebep olabilir. Ancak aynı durumda bir konut veya çatılı işyeri kirası söz konusu ise, TBK m.350 hükmü sebebiyle, TBK m.331 uygulanamayabilir. Bununla birlikte bir taşınmazın kiracısı cinsel sapık ise, söz konusu kira sözleşmesi konut veya çatılı işyeri kirası bile olsa, kiraya verene TBK m.331 uyarınca önemli sebeple fesih hakkı verir⁷⁴².

Bu görüşler çerçevesinde kanımızca, kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshini düzenleyen TBK m.331, konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanabilir. Zira Türk Borçlar Kanunu döneminde, konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerine kural olarak kanunun dördüncü bölümünün ikinci ayırımında yer verilen özel hükümler uygulanmaktadır. Bununla birlikte bu ayırımda düzenleme bulunmadığı durumda, kiraya ilişkin genel hükümler tamamlayıcı düzen olarak devreye girmektedir. Bu kural TBK m.347/III'de "*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.*" şeklinde açıkça ifade edilmiştir. Ancak bu düzenlemelerin tamamlayıcı düzen olarak uygulanabilmesi için, özel hükümlerle de çelişmemesi gerekmektedir. Bu bağlamda önemli sebeple feshin özel hükümlerle çelişmesi de söz konusu olmaz. Çünkü sürekli borç ilişkilerinde önemli

⁷⁴¹ GÜMÜŞ, C. 1, (Borçlar Özel, 2008), s. 404.

⁷⁴² GÜMÜŞ, (Kira), s. 276.

sebeple fesih TMK m.2'nin bir uzantısıdır. Aksi düşünüş, çekilmez bir hal almış olan kira sözleşmesine devam için kiraya vereni mecbur tutmak olacaktır. Bu davranış ise hakkaniyete aykırı düşecektir. Borçlar Kanunu döneminde aynı görüşte olan yazarlardan *SUNGURBEY'e* göre *“ilişği çekilmez kılan önemli nedenler yüzünden evlilik bağına bile son verilebilmesini tanıyan bu hukuk sisteminde, gene böyle bir neden yüzünden kira ilişkisine son verilemeyeceği savunulamaz.”*⁷⁴³ Bu nedenlerle önemli sebeple feshe ilişkin TBK m.331, TBK m.347/III'de saklı tutulan sebepler arasında sayılmalıdır. Buna göre de TBK m.331 hükmü, uygulanma şartları çerçevesinde, konut ve çatılı işyeri kiralarında da gerek kiracı gerekse kiraya veren bakımından uygulanabilmelidir⁷⁴⁴.

10. Önemli Sebeple Fesih Düzenlemesinin Ürün Kiraları Bakımından Uygulanma Alanı

Ürün kirasının önemli sebeple feshi, Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün ürün kirasına ilişkin üçüncü ayırımında m.369'da özel olarak düzenlenmiştir. Buna göre,

“Taraflardan biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.

Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”

Görüldüğü üzere, ürün kirasında da önemli sebeple fesih hakkı, kiranın genel hükümlerine tabi kira sözleşmelerindeki koşullarla aynı şekilde kabul edilmiştir. Yine de konuya ilişkin olarak özel düzenleme bulunduğu için, ürün kirası sözleşmesini çekilmez kılan sebeplerin ortaya çıkması halinde, artık genel hüküm niteliğinde olan TBK m.331'e değil, TBK m. 369 hükmüne başvurulmalıdır.

⁷⁴³ *SUNGURBEY*, s. 147.

⁷⁴⁴ Aynı görüşte *YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN*, s. 259; *ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA*, s. 323; *AYDOĞDU/ KAHVECİ*, s. 586.

11. Feshin Sonuçları

Sürekli borç ilişkilerinin önemli sebeple sona ermesi, bir olağanüstü fesih olmasından ötürü kural olarak herhangi bir fesih bildirim süresi ya da fesih dönemine bağlanmamıştır. Diğer bir deyişle, önemli sebeple ileriye etkili sona ermede kural süresiz fesihtir. Buna göre önemli sebebin ortaya çıkması üzerine fesih hakkının kullanılması ile kira ilişkisi derhal sona erer⁷⁴⁵.

Söz konusu fesih hakkının kullanımına ilişkin, beyanda bulunurken eğer taraflar hazır ise, feshi muhatabın duyması ile bildirim zaten o anda yapılmış sayılacak ve kira ilişkisi o anda derhal sona erecektir. Buna karşın fesih beyanında bulunulurken eğer taraflar hazır değil ise, TBK m.3, m.5 ve m.10'un, yani hazırlar arasında olmayan sözleşmenin kurulmasına ilişkin genel ilkelerin- kıyasen uygulanması ile, fesih bildiriminin muhataba ulaştığı anda kira ilişkisi derhal sona erecektir⁷⁴⁶.

Hazır olmayanlar arasındaki fesih beyanının ulaşma anının tespitinde ise, fesih bildiriminin muhatabın hayat tecrübelerine ve normal şartlara göre bu beyanı alması ve öğrenebilmesinin bekleneceği an esas alınacaktır⁷⁴⁷. Başka bir anlatımla, fesih bildiriminin ulaştığı anın tespitinde muhatabın bu beyanı gerçekte öğrenip öğrenmediği ya da gerçekte ne zaman öğrendiği esas alınmayacaktır. Bundan ötürü, fesih bildirimini muhatabı kimse yerine onun bir aile bireyine ya da evi birlikte kiraladığı diğer kiracıya veya evdeki hizmetçiye teslim edilmiş bir fesih bildirimini de, fesih muhatabına ulaşmış bir bildirim olarak kabul edilebilecektir. Yine fesih bildirimini muhatabın posta kutusuna bakmasının beklenebileceği bir zamanda bırakılmışsa aynı gün muhataba varmış kabul edilmelidir. Buna karşın, bildirim bir Pazar günü ya da başka bir tatil günü bırakılmışsa ertesi gün ya da tatili takip eden iş günü, muhataba ulaşmış sayılmalıdır⁷⁴⁸.

Bununla birlikte kira sözleşmesi bakımından önemli sebeple feshi düzenleyen TBK m.331'de ise, önemli sebeple sona erme için bir fesih dönemi öngörülmemişse

⁷⁴⁵ ALTINOK ORMANCI, s. 211-212; SELİÇİ, s. 157; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 155.

⁷⁴⁶ Zira KOCAYUSUFPAŞAOĞLU'na göre bütün hazır bulunmayan bir başka kişiye karşı yapılması gereken irade beyanı tiplerinde varma nazariyesi esas alınmalıdır, KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 155; ALTINOK ORMANCI, s. 213.

⁷⁴⁷ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 157.

⁷⁴⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 214; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 157.

de⁷⁴⁹, ancak *yasal olağan fesih bildirim süresine uyularak* fesih beyanında bulunulabileceği belirtilmiştir. Bu nedenle kira sözleşmesinin önemli sebeple ileri etkili olarak sona ermesi, genel kuralın bir istisnası olarak, ancak süreli fesih ile mümkün olabilecektir⁷⁵⁰.

Buna göre bir defa taraflardan birinin, kira sözleşmesini önemli sebeple sonlandırdığına ilişkin, uygun süre içerisinde, yani kira sözleşmesinin konusuna göre belirlenecek TBK m.329 veya m.330'daki fesih bildirim sürelerine uyarak fesih beyanında bulunması gerekecektir. Şu halde kira sözleşmesi, hazırlar arası ise fesih beyanını muhatap öğrendiğinde ya da hazırlar arası değil ise fesih beyanı karşı tarafın hakimiyet alanına ulaştığı anda sona ermeyecektir. Buna göre kira sözleşmesinin sona ermesi için, fesih beyanını muhatabın öğrendiği ya da beyanın muhatabın hakimiyet alanına ulaştığı ana fesih bildirim süresi eklenecek ve o sürenin sonunda kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erecektir⁷⁵¹. Bu süre içerisinde ise kira sözleşmesi hala devam edecektir. Söz konusu yasal fesih bildirim süreleri; kira konusu taşınmaz ya da taşınır yapı ise en az üç ay, eğer taşınır ise en az üç gün, yok eğer kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan bir taşınır ise en az bir aydır.

Bir örnek üzerinden açıklamak gerekirse; 01.01.2012 tarihinde üç yıllığına kurulan bir taşınmaz kirası sözleşmesi olsun. Kira sözleşmesi sürerken önemli bir sebebin ortaya çıkması üzerine bir taraf 01.02.2013 tarihinde fesih bildirimini karşı tarafa ulaştırmış ise, kira sözleşmesi üç ay sonra, yani 01.05.2013 tarihinde kendiliğinden sona erecektir.

Bununla birlikte buraya kadar yaptığımız açıklamalar önemli sebeple fesih beyanının temelinde önemli bir sebep bulunduğu duruma ilişkindir. Çünkü TBK m.331 uyarınca yapılan fesih beyanının kira sözleşmesine ileriye etkili olarak son verebilmesi için, öncelikle temelinde önemli bir sebep bulundurması gerekir.

⁷⁴⁹ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 271; TANDOĞAN, s. 233; BURCUOĞLU, s. 289; ARAL, s. 282; Yarg. 3.HD. 18.09.2001, 6667/7872, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

⁷⁵⁰ ALTINOK ORMANCI, s. 212; SELİÇİ, s. 157; OĞUZMAN, (*İş Akdinin Feshi*), s. 129.

⁷⁵¹ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 266; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; TANDOĞAN, s. 234; ARAL, s. 283; BURCUOĞLU, s. 290.

Buna karşın bazen ileri sürülen fesih beyanı temelinde bir sebep içermeyebilir ya da bir sebep içeriyor olsa da bu sebep önemlilik kriterini sağlayacak kadar yeterli olmayabilir. Bu durumda *önemli sebebe dayanmayan fesih* ya da *haksız fesihten* bahsedilecektir⁷⁵². TBK m.331’de önemli sebebe dayalı kira ilişkisinin sona erdirilmesinin şartları düzenlenirken, haksız feshin sonuçlarına açıkça yer verilmemiştir. Ancak bu halde ileri sürülen fesih beyanının kira ilişkisini sona erdirmeyeceği ve kira ilişkisinin varlığını aynen devam ettireceği görüşü kabul edilmelidir. Zira önemli sebeple fesih istisnai bir yol, bir olağanüstü fesih yoludur⁷⁵³. Bu nedenle eğer kiracı tarafından haksız fesih bildiriminde bulunularak kira konusu eşya terkedilmişse, TBK m.324 ve 325 hükümleri uygulama alanı bulmalıdır⁷⁵⁴.

Öte yandan kira sözleşmesinin olağan feshinin aksine, sözleşmenin önemli sebep oluşturan bir olay ya da olgu nedeniyle önemli sebeple feshedilmesi üzerine bir takım parasal değer taşıyan sonuçlar da doğabilecektir⁷⁵⁵. Bu sonuçlar taraflar açısından tazminat yükümlülüğü olarak kendini göstermektedir. Bu bağlamda fesih hakkı kullanıldıktan sonra taraflar feshin sonuçlarına ilişkin konularda kendi aralarında bir anlaşma yapabilirler. Bu anlaşma sırasında taraflar tazminatın şartları üzerinde de anlaşabileceklerdir.

Taraflar arasında feshin sonuçlarına ilişkin bir anlaşma yoksa ya da var ancak bu anlaşmada tazminat miktarına hiç değinilmemiş ise tazminat sorunu mahkemeye taşınacaktır. TBK m.331/II hükmünde konuya ilişkin olarak, “*Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.*” denmektedir. Bu bağlamda taraflar feshin sonuçlarına ilişkin bir anlaşma yapıp tazminat konusuna hiç değinmemişlerse güven teorisine başvurulacaktır. Bu halde de hakim güven ilkesi uyarınca tamamlayıcı yorum yapacak ve TBK m.331/II uyarınca tazminat talep edebilecek olan tarafın bu anlaşmada tazminat konusuna

⁷⁵² ALTINOK ORMANCI, s. 219 vd; GÜMÜŞ, (Kira), s. 275.

⁷⁵³ İsviçre doktrin ve uygulamasının da aynı görüşte olduğuna ilişkin bkz. ALTINOK ORMANCI, s. 224; GÜMÜŞ, (Kira), s. 275.

⁷⁵⁴ Yarg. 13.HD. 09.05.1990, 8188/3403, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

⁷⁵⁵ TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 609; GÜMÜŞ, (Kira), s. 274.

değınmemesinin, tazminat hakkında vazgeçtiği şekilde yorumlanıp yorumlanamayacağına karar verecektir⁷⁵⁶.

Her halde önemli sebeple fesih üzerine feshedenin tazminat talep edebilmesi için öncelikle sözleşmeyi feshedenin *zararının* bulunması ve önemli sebeple fesih ile bu zarar arasında *uygun nedensellik bağının* bulunması aranacaktır. Uygun nedensellik bağının bulunmaması halinde ise önemli sebeple fesih nedeniyle uğranılan zarar tazmin edilemeyecektir⁷⁵⁷.

Bu bağlamda zarar, malvarlığının kişinin iradesi dışında azalmasıdır. Bu azalma aktifin azalması, pasifin artması veya yoksun kalınan bir kazanç olarak kendini gösterebilir. Bu çerçevede kişinin malvarlığının zarar veren olay ya da olgu gerçekleşmeden önce ve sonraki hali arasındaki fark zararın miktarını oluşturacaktır⁷⁵⁸.

Gerek bir tarafın kira sözleşmesini ihlali kaynaklı önemli sebeplere dayalı, gerekse de diğer önemli sebeplere dayalı fesihte, tazmini istenebilecek olan zarar *müspet zarardır*⁷⁵⁹. Şu halde önemli sebeple fesih hakkı sahibinin sözleşmeyi süresinden önce feshetmesi nedeniyle uğradığı zararlar müspet zarara dahil olacaktır. Bu bağlamda eğer kira sözleşmesi belirsiz süreli ise, sözleşme olağan fesih ile fesih döneminin sonunda feshedilmiş olsa idi ya da belirli süreli ise, sözleşme sürenin dolmasıyla sona ermiş olsaydı içinde bulunulacak durum ile, önemli sebeple fesih sonrası içinde bulunulan durum arasındaki fark müspet zarar olarak talep edilebilecektir. Özellikle kiraya verenin kira bedeli kayıpları ile ilan masrafları, kiracının taşınma masrafları ile daha yüksek kira bedeli ile yeni bir eşya kiralamak zorunda kalması sebebiyle uğradığı parasal kayıp bir müspet zarar kalemi olarak istenebilir. Buna ek olarak eğer kira sözleşmesi bir tarafın sözleşmeyi ihlali kaynaklı olarak önemli sebeple feshedilmiş ise, müspet zararın içerisine, doğrudan sözleşmenin ihlali dolayısıyla uğranılan zararlar (tadilat masrafları vb.) da girecektir⁷⁶⁰. Ayrıca belirtelim ki kiracı ortaya çıkan önemli sebep dolayısıyla kira konusu şeyi kullanamıyorsa, kullanamadığı bu sürede kira

⁷⁵⁶ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 274.

⁷⁵⁷ ALTINOK ORMANCI, s. 239 vd.

⁷⁵⁸ OĞUZMAN/ ÖZ, s. 450 vd.; EREN, s. 1052; ALTINOK ORMANCI, s. 240.

⁷⁵⁹ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 274; TANDOĞAN, s. 234; ARAL/ AYRANCI, s. 277; ARPACI, s. 145; BURCUOĞLU, s. 290.

⁷⁶⁰ ALTINOK ORMANCI, s. 240-241.

bedelini ödemek zorunda olmayacaktır. Bu konuda TBK m.324 de uygulama alanı bulamayacak ve bu durum kiraya veren bakımından zarar kalemi olarak talep edilemeyecektir⁷⁶¹.

Belirttiğimiz zarar ve zarar ile önemli sebeple fesih arasındaki uygun nedensellik bağı dışında, ayrıca fesih muhatabının kusurlu olması, önemli sebeple fesih üzerine tazminat talep edilebilmesi için bir şart değildir. Bu bağlamda kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi kusura bağlı olmayan, hakkaniyete dayalı bir tazminat yükümlülüğü doğurmaktadır. Buna göre kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi sırasında fesih muhatabının kusuru varsa ya da fesih muhatabınınkinden daha fazla olmamak kaydıyla, fesihte bulunan tarafın kusuru var ise, tüm bunlar hakimin tazminatı belirlemede rol oynayan bir etken olacaktır. Buna göre fesih muhatabının kusuru fesheden lehine tazminat miktarını artırıcı, buna karşın fesihte bulunanın fesih muhatabınınkinden az kusuru feshedenin aleyhine tazminat miktarını azaltıcı etki yapabilecektir⁷⁶². Yine feshe konu olan önemli sebep, her iki sözleşme tarafının da kusurlu olmadığı bir olay ya da olgudan kaynaklanıyorsa hakim durum ve koşullara bakarak feshin her iki taraf bakımından doğuracağı sonuçları değerlendirerek gerektiğinde hiçbir tazminata hükmetmeyebilecektir.

Ayrıca tarafların önemli sebeple fesih sonrası zararı azaltma yükümlülükleri de bulunmaktadır. Bu yükümlülüğe aykırı davranışlar da hakim tarafından tazminatın belirlenmesinde dikkate alınacaktır. Bu anlamda örneğin, kira sözleşmesi kiracı ya da kiraya veren tarafından önemli sebeple feshedilmiş ise, kiraya veren kira konusu eşyayı yeniden kiraya vermek için elinden geleni yapmalıdır. Bunun aksine, kiraya veren kasten kira konusu eşyayı kiraya vermez ise, bu davranış fesih sonrası kiraya veren lehine tazminatın belirlenmesinde tazminatı indirici bir sebep olabilecektir⁷⁶³.

Bu noktada konuya ilişkin olarak Borçlar Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemeler arasında bir fark ortaya çıkmaktadır. Buna göre BK m.264'te belirli süreli taşınmaz kirası sözleşmesinde önemli sebeplerin ortaya çıkması durumunda iki taraftan

⁷⁶¹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; TANDOĞAN, s. 231; BURCUOĞLU, s. 285.

⁷⁶² GÜMÜŞ, (Kira), s. 274; TANDOĞAN, s. 234.

⁷⁶³ GÜMÜŞ, (Kira), s. 274-275; TANDOĞAN, s. 234.

her birinin, bir diğerine tam bir tazminat vermek kaydıyla sözleşmeyi feshedebileceği belirtilmekteydi. Söz konusu tam tazminat ise, bir yıl ve daha uzun süre için kurulan kira sözleşmelerinde altı aylık kira bedelinden az olamamaktaydı. Bu şekilde eski düzenlemenin lafzı ile yetinildiğinde, kira ilişkisinin devamını kendi kusuru ile çekilmez hale getiren tarafın da tam tazminat ödeyerek sözleşmeyi süresinden önce sona erdirebilme imkanına sahip olacağı gibi bir anlam çıkabilmekteydi. Ancak bu varılan sonuç adaletli olmamaktaydı⁷⁶⁴.

Yine hükmün lafzı fesheden tarafın sanki her durumda mutlaka tam tazminat ödemesi gerektiği sonucuna götürmekteydi. Ancak varılan bu sonuç da adaletli olmamaktaydı. Çünkü bu durumda, karşı tarafta meydana gelen kusurlu davranış sonucu doğan bir önemli sebebe dayanarak sözleşmeyi feshedecek kusursuz olan tarafın, feshederken, kusurlu olan karşı tarafa tam tazminat ödemeyi teklif etmesi gerekmektedir⁷⁶⁵. Bu şekilde tam tazminat ödeme teklifinde bulunulmadan yapılan fesih bildirimini ise geçerli olmamaktaydı⁷⁶⁶. Bu nedenle doktrinde madde metninin sanki fesheden mutlaka tam tazminat öder şeklinde anlaşılması⁷⁶⁷, önemli sebebin ortaya çıkmasında taraflardan birisi kusurlu ise BK m.43-44 (TBK. m.51-52)'ün uygulanması sonucu kusurlu tarafa ödenecek tam tazminat tutarının en az düzeyde tutulması ve hakim in gerektiğinde tam tazminatın ödenmemesine dahi karar verebilmesi gerektiği ileri sürülmekteydi⁷⁶⁸. Hatta *ALTAŞ*'a göre tamamen objektif umulmayan bir olaydan

⁷⁶⁴ **ALTAŞ**, s. 255; **CANSEL**, s. 136; **TANDOĞAN**, s. 232; **BURCUOĞLU**, s. 289; **ARAL**, s. 282; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 611; **FEYZİOĞLU**, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 622; **ARPACI**, s. 145; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 41; **DOĞAN**, s. 26; Aynı şekilde **AKKANAT**'a göre, kira sözleşmesi madem olağanüstü bir sebeple sona erebiliyordu ise, bu kadar geniş kapsamlı bir tazminat yükümlülüğünün getirilmesi anlamlı değildi, **AKKANAT, Halil**: "*Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*", Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu-Makaleler-Tebliğler, Derleyen: Murat İNCEOĞLU, 1. Baskı, İstanbul, 2011, s. 265.

⁷⁶⁵ Yarg. 13. HD. 18.03.1988, E. 1988/853, K.1988/1587, YKD 1989, Sayı: 10, s. 1435-1437.

⁷⁶⁶ **GÜMÜŞ**, (*Kira*), s. 272-273; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 258; **TANDOĞAN**, s. 234; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 325; **ARAL**, s. 282; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 611; **FEYZİOĞLU**, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 622; **ARPACI**, s. 145; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 41; **BURCUOĞLU**, s. 289; **DOĞAN**, s. 26.

⁷⁶⁷ **ALTAŞ**, s. 255; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 41; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 611; **BURCUOĞLU**, s. 290; Karşıt görüş için bkz. **ZEVKLİLER, Aydın/ HAVUTÇU, Ayşe**: *Özel Borç İlişkileri*, Ankara, 2007, s. 233.

⁷⁶⁸ **GÜMÜŞ**, C. 1, (*Borçlar Özel*, 2008), s. 404; **ALTINOK ORMANCI**, s. 246; **ERZURUMLUOĞLU**, (*Sona Erme*), s. 41-42; **TUNÇOMAĞ**, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 611; **BURCUOĞLU**, s. 290.

ötürü sözleşmenin devamının çekilmez hale geldiği durumlarda sözleşme ileriye etkili bir biçimde ve hiç tazminat ödenmeksizin sona erdirilebilmeliydi⁷⁶⁹.

Bu sebeplerden ötürü, Türk Borçlar Kanunu m.331’de kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinde değişikliğe gidilmiştir. Buna göre artık kira sözleşmesi önemli sebeple feshedilirken, fesih bildiriminde bulunan tarafın karşı tarafa tam tazminat teklif etmesi şart değildir. Dolayısıyla artık kiraya verenin önemli sebeple fesih bildirimini üzerine fesih bildirim süresinin sonunda kiracı, evi tahliye etmemesinin gerekçesi olarak kendisine tam tazminat ödenmediğini ileri süremeyecektir⁷⁷⁰. Aksine bu halde kiracı kira konusu taşınmaz ise tahliye etmediğinde, taşınır ise iade etmediğinde kötüniyetli haksız zilyet konumuna gelecektir⁷⁷¹.

Bu çerçevede hükmün yeni halinde hakimin tüm koşul ve durumları değerlendirerek tazminat yükümlülüğünü karara bağlayacağı belirtilmiştir. Şu halde hakim, artık önemli sebep oluşturan olay ya da olgunun hangi tarafın nezdinde ortaya çıktığı, tarafın kusurlu olup olmadığı, kusurlu değil ise de feshin bir taraf bakımından ağır sonuçlar doğurup doğurmadığı, feshin nedenleri, tarafların davranışları, ekonomik

⁷⁶⁹ ALTAŞ, s. 255; ERZURUMLUOĞLU, (Sona Erme), s. 41-42.

⁷⁷⁰ GÜMÜŞ, (Kira), s. 275; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 258; Zira Borçlar Kanunu döneminde kiracının zamanından önce tahliyesi gerekli ise, kiracı tazminat ödeninceye kadar kira konusu taşınmazda kalabilmekte idi, TUNÇOMAĞ, (Özel Borç İlişkileri), s. 612, FEYZİOĞLU, (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 622, BURCUOĞLU, s. 283, s. 291.

⁷⁷¹ Bununla birlikte belirtelim ki sözleşmesel ilişkilerin tasfiyesinde zilyetlikte iade kurallarının uygulanıp uygulanmayacağı tartışmalıdır. Bu konuda ÖZEN hakim görüşe göre aksi düşünüştedir. Yazar bu konudaki görüşünü şu şekilde ifade etmektedir: “Özel bir hukuki ilişki, genellikle bir sözleşme temelinde bir araya gelen ve birbirlerine edimlerde bulunan kimselerin arasında, bu ilişkinin geçersiz olması, geçersiz kalması veya ortadan kalkması dolayısıyla yapılması gereken tasfiye, aradaki bu özel ilişkinin varlığı ve gerekleri göz önünde tutularak gerçekleştirilmelidir. Aradaki sözleşme ilişkisi geçerli olsaydı ve geçerli olarak varlığını sürdürseydi, bu ilişkinin (sürenin son bulması, fesih vs nedenlerle) tasfiyesinin münhasıran sözleşmesel temele dayalı olarak gerçekleştirileceği rahatlıkla söylenebilir. Münhasıran sözleşme temelinde dayalı bir tasfiyedir ki tarafların bu özel hukuki ilişkiyi kurmakla amaçladıkları bağlılığa uygun düşer. Sözleşmesel tasfiye normları ... özel bir hukuksal bağlılığa giren tarafların çıkarlarını en üst düzeyde göz önünde tutacak şekilde biçimlenirler. Bu alanda artık yasadaki genel tasfiye rejimlerinin bir rolü olamaz. Örneğin bir kira ilişkisinin son bulması, fesih vs gibi bir yolla son bulursa kiralanan nesnenin iadesi talebi sadece sözleşmeye dayalı bir talep olarak belirlenebilir. Bu talebe eşlik edecek yan talepler de (kira süresi bittikten sonra kiralanan nesneden elde edilen yararlar, bu nesnenin hasara uğraması durumunda söz konusu olabilecek talepler...), sözleşmesel tasfiye normları doğrultusunda ortaya çıkıp biçimlenirler. Belirleyici olan yasadaki özel sözleşme tipine ilişkin tasfiye normları, tarafların açık veya örtülü olarak kararlaştırdıkları kabul edilen veya güven ilkesi gereğince yapılacak tamamlayıcı yorumla kararlaştırdıkları varsayılan tasfiye düzeni olacaktır. Bu nedenle geçerli bir sözleşme ilişkisinin ve bu ilişkiden kaynaklanan hakkın son bulması üzerine sözleşmesel iade talebi dışında, örneğin mülkiyet hakkına dayanan bir iade talebinin de söz konusu olabileceği şeklindeki –hakim olduğu söylenebilecek- görüşün yerinde olmadığı kanaatindeyim.”, ÖZEN, Burak: “Sebepsiz Zenginleşme Talebinin Konusu Olarak ‘Ticari İşletme’ ”, ÜNAL TEKİNALP’e Armağan, C. II, İstanbul, 2003, s. 713.

durumları gibi hususları değerlendirerek tazminata ilişkin kararını verecektir⁷⁷². Görüldüğü üzere yeni düzenleme sayesinde hakim tazminat miktarını belirlerken çok daha geniş yetkilere sahip olmuştur. Dolayısıyla bir taraf kendi nezdinde meydana gelen bir sebep dolayısıyla kira sözleşmesini feshettiyse ve karşı taraf onun feshine katlanarak aşırı bir fedakarlıkta bulunuyorsa hakim TBK m.51-52 hükümlerine başvurmasına gerek kalmadan doğrudan TBK m.331/II'den aldığı yetki ile, fesheden taraf aleyhine fedakarlığı denkleştirme temeline dayalı olarak bir tazminata hükmedebilecek ya da fesih herhangi bir fedakarlık oluşturmuyorsa herhangi bir tazminata hükmetmeyebilecektir⁷⁷³.

Tazminat yükümlülüğünün belirlenmesi sürecinde tarafların kusurlarına ilişkin iddiaların ispatı noktasında ise, sözleşmesel sorumluluğa ilişkin olarak TBK m.112 ve m.119 hükümlerinden yararlanılabilir. Buna göre TBK m.112'de "*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.*", m.119'da ise "*Temerrüde düşen borçlu, beklenmedik hal sebebiyle doğacak zararlardan sorumludur. Borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını veya borcunu zamanında ifa etmiş olsaydı bile beklenmedik halin ifa konusu şeye zarar vereceğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir.*" denmektedir. Bu hükümlerden yola çıkarak şunlar söylenebilir; sözleşmeye devamı çekilmez kılan olay ya da olgu hangi tarafın nezdinde ortaya çıkmış ise o taraf kural olarak kusurlu kabul edilecektir. Bu durumda, o taraf eğer kusursuz olduğunu iddia ediyorsa, bunu ispat etmesi gereklidir.

Burada hakim tarafından hükmedilecek tazminatın içeriği, mutlaka parasal bir değer taşıyacaktır. Dolayısıyla örneğin kiracının kendi yerine ikame olacak bir başka kiracı önermesi TBK m.331/II anlamında bir tazminat şekli olarak kabul edilemez⁷⁷⁴.

⁷⁷² GÜMÜŞ, (Kira), s. 275.

⁷⁷³ ALTINOK ORMANCI, s. 250 vd.; GÜMÜŞ, (Kira), s. 273; Fedakarlığın denkleştirilmesi konusunda detaylı bilgi için bkz. ULUSAN, İlhan: Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, İstanbul, 1977, s. 8 vd.; OĞZUMAN/ ÖZ, s. 629 vd.

⁷⁷⁴ GÜMÜŞ, (Kira), s. 274.

Son olarak belirtelim ki, önemli sebeple fesih bildirimini üzerine, kiraya verenin buradaki söz konusu tazminat alacakları bakımından bir hapis hakkı bulunmamaktadır⁷⁷⁵.

12. Önemli Sebeple Fesihte Çevirme

a. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Önemli Sebebe Dayanmayan Haksız Feshinin Çevirme Yolu İle Olağan Fesih Olarak Yorumlanması

Yukarıda geçerli bir önemli sebeple fesih bildiriminden söz edilebilmesi için aranacak şartlara değinildi. Buna göre önemli sebeple ileri sürülen fesih beyanı temelinde bir sebep içermiyor ya da bir sebep içeriyorsa da bu sebep yeterli derecede önemli değil ise, *önemli sebebe dayanmayan haksız fesihten* bahsedilir⁷⁷⁶. Haksız fesih halinde, ileri sürülen fesih beyanı kira ilişkisini sona erdirmeyecek, yani kira ilişkisi varlığını devam ettirecektir⁷⁷⁷. Bununla birlikte acaba geçersiz olan bir önemli sebeple fesih bildirimini, “*çevirme (tahvil)*” yolu ile “*olağan fesih bildirimini*” olarak kabul edilip geçerli sayılabilecek midir?

Bu bağlamda “*çevirme*”, geçerlilik şartlarından birinin eksik olması sebebiyle geçersiz olan bir hukuki işlemin, bu hali ile başka bir hukuki işlemin geçerlilik şartlarını sağladığı ve tarafların, yaptıkları hukuki işlemin geçersiz olduğunu bilselerdi diğer geçerli olan hukuki işlemi yapacaklarının söylenebildiği durumda, geçersiz hukuki işlemin geçerlilik şartları tamam olan hukuki işleme dönüştürülerek, bu şekilde hüküm ve sonuç doğurmasıdır⁷⁷⁸.

Söz konusu tanımdan çıkarılan unsurlar ile önemli sebeple fesih bildiriminin olağan fesih bildirimine çevrilmesi sorunu incelendiğinde şu tespitler yapılabilir: Önemli sebeple fesih bildirimini, kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan olguların ortaya çıkması halinde, karşı tarafın iradesi olsun olmasın, kira sözleşmesine ileriye etkili olarak son veren irade beyanıdır. Olağan fesih bildiriminde ise beyan sahibi, herhangi

⁷⁷⁵ GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 275.

⁷⁷⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 219 vd.

⁷⁷⁷ İsviçre doktrin ve uygulamasının da aynı görüşte olduğuna ilişkin bkz. ALTINOK ORMANCI, s. 224.

⁷⁷⁸ KANETİ, s. 1 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, s. 187; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 609, s. 614 vd.; BUZ, s. 242; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 68.

bir sebep bildirmesine gerek olmaksızın, yine karşı tarafın iradesine bağlı olmaksızın, kira ilişkisinin sona ermesini istemektedir. Şu halde görülüyor ki önemli sebeple fesih bildirimini aslında içerisinde olağan fesih bildiriminin geçerlilik şartlarını içermektedir. Yine her iki sona erme türü bakımından tarafların asıl amaçladığı sözleşmeye son vermek olduğuna göre, önemli sebeple feshin geçerli olmayacağı bilinse idi tarafın olağan fesih yoluna gideceği kabul edilebiliyorsa haksız feshin olağan feshe çevrilmesi mümkün olmalıdır⁷⁷⁹. Bu şekilde bir farazi iradenin bulunduğu durumlarda, geçersiz bir önemli sebeple fesih bildirimini olağan fesih bildirimini olarak sonuç doğurması kabul edilebilecektir⁷⁸⁰.

Söz konusu farazi irade araştırılırken ise haksız fesih ikiye ayrılarak incelenebilir. İlk durumda taraf bir önemli sebep ileri sürer, ancak ileri sürdüğü bu sebep aslında yoktur. Yani taraf önemli sebebin varlığı konusunda yanılmıştır. İkinci durumda ise bir sebep bulunmaktadır, ancak bu sebep önemlilik kriterini karşılamamaktadır. Birinci durumda haksız fesih bildiriminde bulunan tarafın, en geç olağan fesih dönemi sonunda kira sözleşmesine son vermek istediği gibi bir farazi iradeye gidilemez. Çünkü bu ihtimalde tarafın gerçekte var zannettiği olay ya da olgu önemli sebep niteliğindedir. Ancak bu olay ya da olgu aslında yoktur. Dolayısıyla taraf, fesih bildirimini geçersiz olmasının, var olduğunu zannettiği sebebin aslında hiç var olmamasından kaynaklandığını bilseydi, belki de hiç kira ilişkisini sonlandırmayacak idi.

Buna karşın ikinci durumda ileri sürülen sebep mevcuttur ve tarafa göre kira sözleşmesini çekilmez hale getirmiştir, ancak objektif ölçütlere göre bu sebep yeterli düzeyde önemli değildir. Diğer bir anlatımla önemlilik kriterinin subjektif unsuru bulunmakta, ancak objektif unsuru bulunmamaktadır. Bu ihtimalde, tarafın kira sözleşmesini sonlandırma iradesi açık olduğundan, önemli sebeple fesih bildirimini geçersiz olacağını bilseydi, olağan fesih yoluna başvuracağı varsayılabilir⁷⁸¹. Şu halde belirsiz süreli kira sözleşmesinde önemli sebeple feshin, olağan feshe çevrilmesi ancak

⁷⁷⁹ ALTINOK ORMANCI, s. 236; BUZ, s. 248; KANETİ, s. 237 vd.

⁷⁸⁰ ALTINOK ORMANCI, s. 232, s. 235; Yarg. 11 HD. 15.01.1992, E. 1990/1959, K. 1992/96, www.kazanci.com, (erişim:15.05.2013).

⁷⁸¹ SELİÇİ, s. 159; ALTINOK ORMANCI, s. 237.

önemlilik kriterini sağlayamayan sebeplere dayalı olarak yapılan haksız fesih bildirimleri bakımındandır.

Bu şekilde çevirme sonucunda, kira sözleşmesi geçersiz olarak ileri sürülen fesih bildirimine en yakın fesih döneminin sonunda sona erecektir⁷⁸². Bir örnek üzerinden açıklamak gerekirse: 01.01.2012 tarihinde belirsiz süreli olarak kurulan bir taşınmaz kirası sözleşmesi olsun. Bir taraf 01.02.2013 tarihinde önemli sebebe dayanarak fesih bildirimini karşı tarafa ulaştırmış ise, ancak bu sebep yeter derecede önemli değilse, yapılan fesih haksız fesihtir ve kira sözleşmesine fesih bildirim süresi olan üç ay sonra, yani 01.05.2013 tarihinde son veremez. Buna karşın bu fesih, herhangi bir sebebe dayanma zorunluluğu öngörmeden sadece sözleşmeyi sonlandırma iradesi ile ilişkiye son verme imkanı tanıyan olağan feshe çevrilebilir. Bunun için kira sözleşmesi, sözleşmenin başlangıç tarihi esas alınarak altışar aylık fesih dönemlerine ayrılır. Bu şekildeki fesih dönemleri ise 01.07.2012, 01.01.2013, 01.07.2013 ... olarak belirlenir. Ardından fesih dönemleri üçer aylık fesih bildirim sürelerine bölünür. Bu şekildeki fesih bildirim süreleri ise 01.04.2012, 01.07.2012, 01.10.2012, 01.01.2013, 01.04.2013, 01.07.2013 ... olarak belirlenir. Olayda önemli sebebe dayandırılan fesih bildirimini 01.02.2013 tarihinde yapılmıştır. Şu halde bu fesih bildirimini üçüncü fesih döneminin fesih bildirim süresinde ileri sürülmüş bir bildirimde çevrilecek ve kira sözleşmesine 01.07.2013 tarihinde son verecektir. Olayda önemli sebebe dayandırılan fesih bildirimini eğer üçüncü fesih döneminin fesih bildirim süresi geçtikten sonra karşı tarafın hakimiyet alanına ulaştırılrsa idi, olağan fesih olarak kira ilişkisine 01.07.2013 tarihinde son veremeyecekti. Bu durumda fesih bildirimini, bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacak ve kira sözleşmesi 01.01.2014 tarihinde sona erecek idi. Çünkü TBK m.328/II uyarınca, fesih açıklaması, fesih bildirim süresi bakımından söz konusu azami süre geçtikten sonra, yani fesih döneminin ikinci evresinde yapılmış ise yapılan bildirim, içinde bulunulan fesih dönemi için geçersiz olacaksa da, bir sonraki fesih dönemi için geçerli kabul edilecektir⁷⁸³.

⁷⁸² ALTINOK ORMANCI, s. 235.

⁷⁸³ TANDOĞAN, (*Özel Borç İlişkileri*), s. 206; ARAL, s. 272; GÜMÜŞ, (*Kira*), s. 258; TUNÇOMAĞ, (*Akdin Muhtelif Nevileri*), s. 594.

b. Haksız Feshin Çevirme Yolu İle Karşı Tarafa Yöneltilmiş İkale Anlaşmasına İlişkin Bir Öneri Olarak Yorumlanması

Yukarıda “çevirme (*tahvil*)” yolunun şartlarına değinildi. Burada ise çevirme kurumunun unsurları uyarınca önemli sebebe dayanmayan haksız feshin, ikale anlaşmasına yönelik bir “öneri” olarak kabul edilip edilemeyeceği üzerinde durulacaktır.

Öneri, bir sözleşmeyi meydana getirme amacı ile bir kişinin teklifini içeren ve karşı tarafa yöneltilen irade beyanıdır⁷⁸⁴. Önemli sebeple fesih bildiriminde ise beyan sahibi, karşı tarafın iradesi olsun olmasın, sözleşmeye devamı çekilmez kılan bir sebebin ortaya çıkması üzerine kira ilişkisini sonlandırmak istemektedir. Bu bağlamda önemli sebeple fesih bildirimini içerisinde kira ilişkisini sona erdirmeye yönelik bir önerinin geçerlilik şartlarını da taşımaktadır. Dolayısıyla geçersiz bir haksız fesih bildiriminin ikale anlaşmasına yönelik öneri olarak kabul edilmesi mümkündür⁷⁸⁵.

Bununla birlikte bir sözleşmenin meydana gelebilmesi için önerinin karşı tarafça kabul edilmesi gerekmektedir⁷⁸⁶. Bu bağlamda, ikale anlaşmasına yönelik öneri kabul edilen geçersiz fesih bildirimine karşı muhatabın davranışları, ikale anlaşmasını kuran bir kabul olarak yorumlanacaksa dikkatli olunmalıdır. Çünkü, muhatabın her kabul niteliğindeki davranışı ikale anlaşmasını kuracak içerikte bir kabul özelliği göstermeyebilir. Bu konuda, bir defa fesih bildirimini muhatabının, söz konusu geçersiz fesih bildirimini, sona erdirmeye sözleşmesine ilişkin öneri olarak görmesi gerekir. Bunun için de hem muhatabın bildirimini öğrenmiş olması, hem de bildirim geçersiz olduğunu anlaşmış olması aranır. Şu halde fesih bildiriminin geçersiz olduğu bilinmeksizin, muhatabın sona ermeye ilişkin kabul beyanı ya da kabul niteliğindeki davranışları, fesih hakkı sahibinin hakkına uyma niteliğinde olacak ve teknik anlamda bir ikale anlaşması kuramayacaktır⁷⁸⁷.

⁷⁸⁴ OĞUZMAN/ ÖZ, s. 53; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 28; NOMER, s. 25; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 179.

⁷⁸⁵ SELİÇİ, s. 109-110.

⁷⁸⁶ NOMER, s. 25; HATEMİ/ GÖKYAYLA, s. 28; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 166, s. 179.

⁷⁸⁷ SELİÇİ, s. 111.

İkinci olarak muhatap tarafından sona ermeye ilişkin açıkça ileri sürülmüş bir kabul beyanı bulunmalı ya da muhatabın davranışından sona erdirme sonucunu istediği görünüşü uyanmalıdır⁷⁸⁸. Bu konuda ise “*güven teorisine*” başvurulmalıdır. Buna göre olayın şartları değerlendirildiğinde, dürüstlük kuralı uyarınca muhatabın davranışı karşı tarafa, kira ilişkisinin sona ermesinin istendiği izlenimini veriyorsa, artık bu davranış ikale anlaşmasına yönelik öneri bakımından bir kabul niteliğini taşıyabilir ve kira sözleşmesine son verebilir⁷⁸⁹.

⁷⁸⁸ SELİÇİ, s. 110.

⁷⁸⁹ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, (*Genel Hükümler*), s. 10.

SONUÇ

Çalışma çerçevesinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine göre kira sözleşmesinin sona erme sebepleri hakkında şu tespitler yapılabilir:

1. Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesi ile ilgili düzenlemeler kanunun dördüncü bölümünde, “Genel Hükümler”, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Ürün Kirası” olmak üzere üç başlık altında ele alınmıştır. Ayrıca genel hükümler dışında kalan özel ayırımlarda, konuya ilişkin düzenleme bulunmuyorsa, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere başvurulacağına dair atıflar yapılmıştır.

2. Bu bağlamda Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde “Sona Erme” başlığı altında düzenlenen sona erme halleri; belirli süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin geçmesi ile kendiliğinden sona erme, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde olağan fesih bildirim yoluyla sona erme ve olağanüstü fesih başlığı altında kiracının iflası, kiracının ölümü ve önemli sebeplerin ortaya çıkması üzerine sona ermez.

3. Belirli süreli kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin yasal düzenlemeler TBK m.300 ve m.327'de yer almaktadır. TBK m.300'de belirli süreli kira sözleşmesi, kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi olarak tanımlanmaktadır. Yine TBK m. 327/I'de “*Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.*”denmektedir. Böylelikle Borçlar Kanunu döneminde ileri sürülen, belirli süreli kira sözleşmesinin kendiliğinden mi yoksa iki taraftan birinin fesih hakkını kullanması ile mi sona ereceği tartışmasına son verilmiştir. Bu çerçevede belirli süreli kira ilişkisi, başka herhangi bir sebebe gerek olmaksızın, taraflarca açıkça veya örtülü olarak kararlaştırılan sürenin sonunda ya da olgunun gerçekleşmesi ile kendiliğinden sona ermektedir.

4. Türk Borçlar Kanunu'nun 328 vd. hükümlerinde, belirsiz süreli kira sözleşmeleri için, taraflardan her birine, herhangi bir sebebe dayanmaya gerek olmaksızın, kanunda –veya sözleşmede- öngörülen dönem ve sürelerle uyarak yapacakları tek taraflı ve yöneltmesi gerekli irade beyanı ile kira ilişkisine ileriye etkili

olarak son verebilme olanağı tanınmıştır. Söz konusu bu imkan “*olağan fesih bildirim*” olarak isimlendirilmektedir.

Bununla birlikte Türk Borçlar Kanunu’nda uyulması gereken fesih dönem ve bildirim süreleri belirlenirken Borçlar Kanunu’nun aksine, döşenmiş-döşenmemiş konut ayrımı yapmamıştır. Belirsiz süreli kira sözleşmesinin, olağan fesih bildirim ile sona erdirilirken hangi fesih dönem ve bildirim sürelerine tabi olacağı, TBK m.329 ve m.330’da yalnızca kira konusunun taşınır eşya, taşınmaz eşya ya da taşınır yapı olmasına göre farklı biçimde düzenlenmiştir.

TBK m.329’a göre taşınmaz veya taşınır yapılara ilişkin kira sözleşmelerinde taraflardan her biri kira sözleşmesini, yerel adette belirlenen fesih döneminin sonu için veya böyle bir adet yok ise, altı aylık fesih döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyararak feshedebilecektir. Böylelikle Borçlar Kanunu’nda, döşenmiş konut, münferit oda ve konutta kullanılan mobilyalara ilişkin kira sözleşmelerinin, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesaplanacak bir aylık fesih dönemleri için iki haftalık fesih bildirim süresine uyularak sona erdirilebilmesini öngören düzenlemeye Türk Borçlar Kanunu’nda yer verilmemiştir.

TBK m.330/I’e göre ise, taşınıra ilişkin kira sözleşmesinde taraflardan her biri, üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyararak sözleşmeyi her zaman feshedebilir. Bu fıkra Borçlar Kanunu ile paraleldir. Ancak TBK m.330/II yeni bir düzenleme getirmektedir. TBK m.330/II uyarınca kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır eşyaya ilişkin kira sözleşmelerinde kiracı, kira sözleşmesini, üç aylık fesih dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildirim ile sona erdirebilir.

Buna ek olarak TBK m.328/I’de “...*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.*” denmektedir. Böylelikle taraflara aralarında yapacakları bir anlaşma ile yasada düzenlenen fesih dönem ve bildirim sürelerinde değişiklik yapabilme hakkı tanınmıştır. Borçlar Kanunu döneminde de gerek fesih dönemi gerekse fesih bildirim süresi taraflarca istenilen

uzunlukta kararlaştırılabilmekteydi. Ancak Türk Borçlar Kanunu döneminde taraflar yasal fesih dönem ve bildirim süreleri üzerinde tam bir serbestiye sahip değildiler.

Şöyle ki; TBK m.328/I'de "*başka bir fesih dönemi*"nden bahsedildiği için, taraflar aralarında yapacakları anlaşma ile yasadaki fesih döneminden daha uzun veya daha kısa bir fesih dönemi kararlaştırabilirler. Hatta taraflar aralarındaki anlaşma ile fesih dönemini tamamen ortadan kaldırabilirler. Buna karşın aynı hükümde fesih bildirim süresi konusunda, tarafların "*daha uzun bir fesih bildirim süresi*" kararlaştırabilecekleri belirtilmiştir. Şu halde yasada öngörülen fesih bildirim süresi "*asgari emredici süre*" niteliğindedir. Bundan ötürü taraflar aralarındaki anlaşmada daha uzun bir fesih bildirim süresi kararlaştırabilirler. Ancak taraflar aralarında daha kısa bir fesih bildirim süresini ya da hiç fesih bildirim olmaksızın, kira sözleşmesinin fesih hakkının kullanılmasıyla derhal sona ereceğini kararlaştıramazlar.

Ayrıca Türk Borçlar Kanunu, Borçlar Kanunu döneminde açıkça düzenlenmeyen bir sorun olarak, gecikmiş olağan fesih bildiriminde bulunulmuşsa ve süre aşımı karşı tarafça kabul edilmemişse, gecikmiş fesih bildiriminin gelecek fesih dönemi için geçerli kabul edilebilip edilemeyeceğine m.328/II'de açıkça değinmiştir. Buna göre, her ne kadar süresi geçtikten sonra yapılmış bir fesih bildirimini, içinde bulunulan fesih dönemi için geçersiz olsa da, bu sürelerden birine uyulmamış olması fesih bildirimini tümüyle geçersiz kılmayacaktır. Söz konusu bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli kabul edilecektir. Bu halde bir sonraki fesih döneminin sonunda kira ilişkisi sona erecektir.

5. Kiracının ölümü bir özel olağanüstü fesih sebebi olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 333. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre kiracının ölümü üzerine kiracının mirasçıları, TBK m.328-330 çerçevesinde belirlenecek yasal fesih bildirim süresine uyarak karşı tarafa ulaştıracakları fesih beyanı ile, kira sözleşmesine en yakın fesih dönemi sonu için ileriye etkili olarak son verebilirler. Bu hüküm Borçlar Kanunu dönemindeki ilgili düzenlemeden iki konuda farklılık göstermektedir.

İlk olarak Borçlar Kanunu'nda kiracının ölümü halinde kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için, söz konusu sözleşmenin bir yıl ve daha uzun süreli bir belirli süreli kira sözleşmesi olması aranmaktaydı. Buna karşın Türk Borçlar Kanunu'nda konuya

ilişkin ilgili hükümde kiracının ölümü üzerine mirasçılarının kira ilişkisine son verebilme hakkı yalnızca belirli süreli kira ilişkilerine özgü tutulmamıştır. Yani artık herhangi bir süre sınırlaması olmaksızın gerek belirli süreli gerekse de belirsiz süreli kira ilişkilerinde TBK m.333 hükmü uygulanabilecektir.

İkinci olarak TBK m.333'e göre kiracının ölümü üzerine fesih bakımından hak sahibi olan kimseler "*kiracının mirasçıları*"dır. Buna karşın Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin ölümü halinde fesih bildirimini yapabilecek kimseler kiraya veren ile kiracının mirasçılarıydı. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nda bu hak sadece kiracının mirasçılarına tanınmıştır.

Bundan başka kanımızca TBK m.333 bir yönüyle yorumu gerektirmektedir. Hükümde "*Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler*" denmektedir. Ancak buradaki "*en yakın fesih dönemi sonu*" ifadesi açık değildir. Madde bu hali ile incelendiğinde en yakın fesih dönemi sonunun, kiracının ölüm anına en yakın fesih dönemi sonu mu, yoksa fesih bildiriminde bulunma hakkına sahip mirasçıların mirasçılık sıfatlarının kesinleştiği ana en yakın fesih dönemi sonu mu olduğu belirli değildir. Bu konuda doktrin ve Yargıtay tarafından söze göre yorum yapılarak "*en yakın fesih dönemi sonu*" ifadesi ile kiracının ölümü anına en yakın fesih dönemi sonunun kastedildiği kabul edilmektedir. Dolayısıyla fesih bildiriminde bulunabilmek için mirasçılık sıfatının kesinleşmesi aranmamaktadır. Ancak kanaatimizce bu yorum tarzı kabul edilirse, kiracının mirasçılarının TBK m.333'e dayalı fesih hakları bakımından bir takım sakıncalar doğabilir. Çünkü Türk miras hukukunda mutlak şekilde mirasçılık söz konusu değildir. Kiracının ölümü üzerine kanunen mirasçı gözüken kimseler mirasçılık sıfatı kazansalar da bu kesin bir kazanım değil, ret bozucu şartına bağlı bir iktisaptır. Yasal mirasçıların, ölümü ve kendi mirasçılığını öğrendiği andan itibaren üç ay içerisinde mirası reddetme hakları bulunmaktadır. Bu nedenle doktrin ve Yargıtay tarafından kabul edilen görüş benimsenirse, kiracının mirasçıları m.333'e dayalı fesih bildirim haklarını kullanırken TBK m.329 ve m.330'daki fesih bildirim sürelerini kaçırılmaktadır. Bu sebeple bizce burada, Türk miras hukukunda mirasçılık sıfatının kesinleşmesi noktasında öngörülen üç aylık sürenin gözetilmesi gerekmektedir.

Bu durumda ise öncelikle TBK m.333 anlamında hak sahibi olan mirasçılar, mirası kabul etmiş veya ret etmemiş en yakın mirasçılar olarak kabul edilmelidir. Ardından m.333'deki "*en yakın fesih dönemi sonu*" ifadesi "*mirasçılık sıfatının kesinleşmesine en yakın fesih dönemi sonu*" şeklinde anlaşılmalıdır.

6. Kiracının iflası bir diğer özel olağanüstü fesih sebebi olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 332. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse, kiraya veren öncelikle işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Güvence verilmesi için ise kiraya veren, kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verecektir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilecektir. Buna göre TBK m.332 düzenlemesi ile Borçlar Kanunu'nun konuya ilişkin düzenlemesi iki noktada farklılık göstermektedir.

İlk olarak Borçlar Kanunu döneminde "*birikmiş ve işleyecek kira bedelleri*" için güvence istenebiliyordu. Buna karşın TBK m.332'ye göre güvence yalnızca "*işleyecek kira bedellerini*" kapsayabilecektir. Şu halde artık güvencenin kapsamına, birikmiş kira bedeli ile işlemiş faizler dahil olmayacaktır. Yapılan bu değişikliğin sebebi, muaccel olup ödenmemiş ve birikmiş kira bedelleri söz konusu ise, kiraya verenin bu kira bedeli borçları için TBK m.315'e dayalı olarak fesih hakkına zaten sahip olmasıdır.

İkinci olarak Borçlar Kanunun'dan farklı şekilde TBK m.332/II'de, işleyecek kira bedelleri için güvence gösterilmesi isteniyorsa, karşı tarafa sürenin yazılı olarak verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu konuda adi yazılı şekil yeterli sayılacaktır.

7. Kiracının ölümü ve iflasından başka, TBK m.331'de genel olağanüstü fesih sebebi olarak önemli sebeplerin ortaya çıkması halinde tarafların kira sözleşmesini fesih hakları düzenlenmiştir. Buna göre kira ilişkisine devamı mümkün kılmayan bir önemli sebebin ortaya çıkması üzerine taraflar, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise olağan fesih için söz konusu olan fesih döneminin dolmasını beklemeksizin, karşı tarafa yöneltecekleri tek taraflı bir irade beyanı ile sözleşmeyi, fesih bildirim süresinin sonunda ve ileriye etkili olarak sonlandırabilirler. Bu durumda hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak,

olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlayacaktır. Bu hali ile TBK m.331, Borçlar Kanunu'nun konuyla ilgili düzenlemesinden bir takım farklılıklar içermektedir.

İlk olarak Borçlar Kanunu döneminde bir kira sözleşmesinin önemli sebeplere dayanılarak feshedilebilmesi için, kira sözleşmesinin konusunun taşınmaz olması şarttı. Buna karşın Türk Borçlar Kanunu'nda önemli sebeple fesih hakkının kullanılabilmesi için, kira sözleşmesinin konusunun taşınmaz olması zorunlu değildir. TBK m.331 hükmü gerek taşınır gerekse taşınmaz kiralari bakımından uygulama alanı bulabilir.

İkinci olarak Borçlar Kanunu döneminde kira sözleşmesinin önemli sebeple feshedilmesi hakkı yalnızca belirli süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri hakkında söz konusuydu. Buna karşın TBK m.331'e göre, gerek belirli süreli gerekse belirsiz süreli kira sözleşmeleri önemli sebeple fesih olunabilir.

Son olarak Borçlar Kanunu döneminde belirli süreli bir taşınmaz kirasında önemli sebeplerin ortaya çıkması durumunda iki taraftan her biri, ancak bir diğerine tam bir tazminat vermek kaydıyla sözleşmeyi feshedebiliyordu. Söz konusu tam tazminat ise, bir yıl ve daha uzun süre için kurulan kira sözleşmelerinde altı aylık kira bedelinden az olamamaktaydı. Ancak bu düzenlemeden, kira ilişkisinin devamını kendi kusuru ile çekilmez hale getiren tarafın da tam tazminat ödeyerek sözleşmeyi süresinden önce sona erdirebilme imkanına sahip olacağı ya da fesheden tarafın sanki her durumda mutlaka tam tazminat ödemesi gerektiği gibi bir anlam çıkabilmekteydi. Bununla birlikte varılan bu sonuç adaletli olmamaktaydı. Bu sebeplerden ötürü, TBK m.331'de fesih bildiriminde bulunan tarafın karşı tarafa tam tazminat teklif etmesi şartı kaldırılmıştır. Ayrıca hakimin tüm koşul ve durumları değerlendirerek tazminat yükümlülüğünü karara bağlayacağı belirtilmiştir.

KAYNAKÇA

- AKER, Halit:** Ticari İşletme Kirası, Ankara, 2012.
- AKBIYIK, Cem:** Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi, 1. Baskı, İstanbul, 2012.
- AKINCI, Şahin:** “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, www.sahinakinci.com/teblig5.htm, (erişim tarihi: 15.05.2013).
- AKINTÜRK, Turgut/ ATEŞ KARAMAN, Derya:** Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, Cilt:2, 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanunu ve Yeni Yasal Düzenlemelere Uyarlanmış 14. Bası, İstanbul, 2012.
- AKKANAT, Halil:** Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi, İstanbul, 2004.
- AKKANAT, Halil:** “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu-Makaleler-Tebliğler, M. Murat İNCEOĞLU, 1. Baskı, İstanbul, 2012, s. 261-272.
- AKSOY DURSUN, Sanem:** Borçlar Hukukunda Hakimin Sözleşmeyi Tamamlaması, 1. Baskı, İstanbul, 2008.
- AKYOL, Şener:** Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 2. Bası, İstanbul, 2006, (*Dürüstlük Kuralı*).
- AKYOL, Şener:** Medenî Hukuka Giriş, 2.Bası, İstanbul, 2006, (*Medeni Hukuka Giriş*).
- AKYOL, Şener:** Medenî Hukukta Çelişki Yasağı, İstanbul, 2007.
- ALANGOYA, Yavuz/ YILDIRIM, Kamil/ DEREN-YILDIRIM, Nevhis:** Medeni Usul Hukuku Esasları, 7. Baskı, İstanbul, 2009.
- ALTAŞ, Hüseyin:** Hasılat ve Şirket Kirası, Ankara, 2009.
- ALTINOK ORMANCI, Pınar:** Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul, 2011.
- ANTALYA, Gökhan:** Miras Hukuku, 2. Bası, İstanbul, 2009, (*Miras Hukuku*).
- ANTALYA, Gökhan:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 1. Baskı, İstanbul, 2012, (*Genel Hükümler*).
- ARAL, Fahrettin:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 8. Baskı, Ankara, 2010.

- ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 9. Baskı, Ankara, 2012.
- ARKAN SERİM, Azra:** Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, İstanbul, 2010.
- ARPACI, Abdülkadir:** Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul, 2002.
- ARSLAN, Seda:** İşverenin Haklı Nedenle Fesih Hakkı, 1. Baskı, İstanbul, 2012.
- AYAN, Mehmet:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış 7. Baskı, Konya, 2012.
- AYBAY, Aydın:** Miras Hukuku Dersleri, Yeni Medeni Kanuna Göre Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, İstanbul, 2003.
- AYDINLIYIM, Suat:** Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara, 1972.
- AYDOĞDU, Murat/ KAHVECİ, Nalan:** Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İzmir, 2013.
- BAŞPINAR, Veysel:** Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı, Ankara, 1998.
- BAYSAL, Başak:** *“Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü”*, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, Ankara, 2004, s. 475-505.
- BAYSAL, Başak:** Sözleşmenin Uyarlanması, 1. Baskı, İstanbul, 2009.
- BAYSAL, Başak:** *“Aşırı İfa Güçlüğü”*, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu-Makaleler-Tebliğler, M. Murat İNCEOĞLU, 1. Baskı, İstanbul, 2012, s. 113-143, (Tebliğ).
- BERKİ Şakir:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 1973.
- BİLGE, Necip:** Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara, 1971.
- BOZKURT GÜMRÜKÇÜOĞLU, Yeliz:** Türk İş Hukuku'nda Belirli Süreli İş Sözleşmesi, İstanbul, 2012.
- BURCUOĞLU, Haluk:** Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993.
- BUZ, Vedat:** Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara, 2005.

- CANSEL, Erol:** İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara, 1953.
- ÇAMOĞLU, Ersin:** “*Kollektif Ortaklıkta Fesih ve Çıkarma Sebebi Olarak Haklı Sebepler ve İrade Bozuklukları Arasındaki Hukuki İlişkiler*”, Prof. Dr. Ümit Yaşar Doğanay’ın Anısına Armağan, İstanbul, 1982, s. 345-366.
- ÇAMOĞLU, Ersin:** Kollektif Ortaklığın Haklı Sebeple Feshi ve Ortağın Haklı Sebeple Çıkarılması, 2. Bası, İstanbul, 2008.
- DEMİR, Mehmet:** Türk Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Değişiklikler, Ankara, 2012.
- DİNÇKOL, Abdullah:** Hukuka Giriş, Hukukun Temel Kavramları, Genişletilmiş Sekizinci Basım, İstanbul, 2012.
- DOĞAN, Murat:** Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Ankara, 2011.
- DOĞAN, Murat:** “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi*”, Prof. Dr. Cevdet YAVUZ’a Armağan, İstanbul, 2011, s. 501-519.
- DURAL, Mustafa:** Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık (BK m.117), İstanbul, 1976.
- DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan/ GÜMÜŞ, Mustafa Alper:** Türk Özel Hukuku Aile Hukuku, Cilt: 3, İstanbul, 2012.
- DURAL, Mustafa/ ÖZ, Turgut:** Türk Özel Hukuku, Miras Hukuku, Cilt: 4, İstanbul, 2012.
- ERDOĞAN, Celal:** Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara, Ocak 1998.
- ERDOĞAN, Hasan:** Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Bası, Ankara, 2010.
- EREN, Fikret:** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Baskı Ankara, 2012.
- ERMAN, Hasan:** Medeni Hukuk Dersleri – Başlangıç Bölümü-, Gözden Geçirilmiş 3.Baskı, İstanbul, 2010.

- ERZURUMLUOĞLU, Erzan:** Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara, 1973, (*Sona Erme*).
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan:** Sözleşmeler Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2011, (*Sözleşmeler Hukuku*).
- FEYZİOĞLU, Necmettin Feyzi:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, 2. Bası, İstanbul, 1977, (*Genel Hükümler*).
- FEYZİOĞLU, Necmeddin Feyzi:** Borçlar Hukuku, İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt: 1, 4. Bası, İstanbul, 1980, (*Akadin Muhtelif Nevileri*).
- GÜLERCİ, Altan Fahri/ KILINÇ, Ayşe:** 6098 sayılı Yeni TBK ile Karşılaştırmalı Olarak Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2011.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt:1, İstanbul, 2008, (*Borçlar Özel, 2008*).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper:** Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299- 356), 2. Baskı, İstanbul, 2012, (*Kira*).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, İstanbul, 2008, (*Borçlar Özel*), 2012.
- HATEMİ, Hüseyin:** İntikal (Geçiş) Dönemi Hukuku (Zaman yönünden yürürlük hukuku), 1. Bası, İstanbul, 2004, (*İntikal Dönemi Hukuku*).
- HATEMİ, Hüseyin:** Medeni Hukuka Giriş, Gözden Geçirilmiş 5. Bası, İstanbul, 2011, (*Medeni Hukuka Giriş*).
- HATEMİ, Hüseyin/ GÖKYAYLA, Kadir Emre:** Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İstanbul, 2011.
- HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir:** Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, 1992.
- HELVACI, İlhan:** Gerekçeli-Karşılaştırmalı-İçtihatlı-Notlu Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulanma Şekli Hakkında Kanun, 1. Baskı, İstanbul, 2011.
- HELVACI, Serap:** Gerçek Kişiler, İstanbul, Ocak 2012
- HELVACI, Serap/ ERLÜLE, Fulya:** Medeni Hukuk, 2. Bası, İstanbul, 2011.

- HELVACI, Serap/ KOCABAŞ, Gediz:** Medeni Hukuk Pratik Çalışmaları (Çözümlü), Yenilenmiş 4. Bası, İstanbul, 2011.
- İMRE, Zahit/ ERMAN, Hasan:** Miras Hukuku, Gözden Geçirilmiş 8. Basım, İstanbul, 2011, (*Miras Hukuku*).
- İNAN, Ali Naim/ ERTAŞ, Şeref/ ALBAŞ, Hakan:** Türk Medeni Hukuku, Miras Hukuku, Yeni Medeni Kanuna-Mevzuattaki Değişikliklere ve Uygulamadaki Yeniliklere Göre Genişletilmiş ve Güncelleştirilmiş 8. Baskı, İzmir, 2012.
- İNCEOĞLU, Murat:** “Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu-Makaleler-Tebliğler, M. Murat İNCEOĞLU, 1. Baskı, İstanbul, 2012, s. 245-260.
- KAHVECİ, Nalan:** Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir, 2005.
- KALKAN OĞUZTÜRK, Burcu:** Güven Sorumluluğu, 1. Bası, İstanbul, 2008.
- KANETİ, Selim:** Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi (Tahvili), İstanbul, 1972.
- KAPLAN, İbrahim:** Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler), Gözden Geçirilmiş 6. Baskı, Ankara, 2012, (*Genel Hükümler*).
- KAPLAN, İbrahim:** Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, 3. Baskı, Ankara, 2013, (*Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi*).
- KILIÇOĞLU, Ahmet M.:** Türk Medeni Kanunu’nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Ankara, 2002, (*Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler*).
- KILIÇOĞLU, Mustafa/ ŞENOCAK, Kemal:** “Geçersiz Feshin Başka Bir Hukuki İşleme Dönüşmesi (Konversion)”, Yargıtay Dergisi, C. 33, S. 3, Temmuz 2007, s. 248-249.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M.:** Miras Hukuku, Genişletilmiş 4. Bası, Ankara, 2012, (*Miras Hukuku*).
- KILIÇOĞLU, Ahmet:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeni Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Genişletilmiş 16. Bası, Ankara, 2012, (*Genel Hükümler*).
- KIRKBEŞOĞLU, Nagehan:** Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, İstanbul, 2011.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip:** Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, İstanbul, 1968, (*Hata*).

- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip:** Miras Hukuku, Yenilenmiş genişletilmiş ve tamamlanmış 2. bası, İstanbul, 1978, (*Miras Hukuku*).
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip:** “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?”, Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ a Armağan, İstanbul, 2000, s. 503-514.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip:** Borçlar Hukuku Genel Bölüm, I.Cilt, 5. Tıpkı Bası, İstanbul, 2010, (*Genel Hükümler*).
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI:** Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa-İfa Engelleri- Haksız Zenginleşme, C. 3, Gözden Geçirilip Genişletilmiş 4’üncü Bası, İstanbul, 2006.
- KURU, Baki:** İcra ve İflas Hukuku, Cilt: 3, 3. Baskı, Ankara, 1993.
- KURU, Baki/ ARSLAN, Ramazan/ Ejder:** İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Gözden Geçirilmiş, 6352 sayılı Kanunla Getirilen Yenilikler Ve Yapılan Değişiklikler İşlenip Değerlendirilmiş 27. Baskı, Ankara, 2013, (*İcra İflas Hukuku*).
- KURU, Baki/ ARSLAN, Ramazan/ YILMAZ, Ejder:** Medeni Usul Hukuku, 6100 sayılı HMK’ya Göre Yeniden Yazılmış 23. Baskı, Ankara, 2012, (*Medeni Usul Hukuku*).
- NOMER, Haluk:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Gözden Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul, 2012.
- OKTAY, Saibe:** “Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği Ve Sona Erme Düzeni”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Yıl: 1997, C. LV, S. 3, İstanbul, 1997, s. 209-235.
- OLGAÇ, Senai:** Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri, Kira, İstanbul, 1966.
- OĞUZMAN, M. Kemal:** Türk Borçlar Kanunu ve İş Mevzuatına Göre Hizmet “İş” Akdinin Feshi, İstanbul, 1955, (*İş Akdinin Feshi*).
- OĞUZMAN, Kemal:** Medeni Hukuk Dersleri, İstanbul, 1971.
- OĞUZMAN, M. Kemal:** Miras Hukuku, 5. Bası, İstanbul, 1991, (*Miras Hukuku*).
- OĞUZMAN, Kemal/ BARLAS, Nami:** Medeni Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, 17. Bası, İstanbul, 2011.

- OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY ÖZDEMİR, Saibe:** Kişiler Hukuku (Gerçek ve Tüzel Kişiler), 11. Bası, İstanbul, 2011, (*Kişiler Hukuku*).
- OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, Turgut:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9. Bası, İstanbul, 2011.
- OĞUZMAN, Kemal/ ÖZ, Turgut:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, 6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9. Bası, İstanbul, 2012.
- OĞUZMAN, Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY ÖZDEMİR, Saibe:** Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Bası, İstanbul, 2012, (*Eşya Hukuku*).
- ÖZ, M.Turgut:** İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul, 1989.
- ÖZEN, Burak:** “*Sebepsiz Zenginleşme Talebinin Konusu Olarak ‘Ticari İşletme’*”, ÜNAL TEKİNALP’e Armağan, C. II, İstanbul, 2003, s. 707-725.
- ÖZEN, Burak:** “*Kira Konusunun Devri*”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 16, S. 1-2, Y. 2010, s. 138-179.
- ÖZTÜRK, Gülay:** Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Ankara, 2010.
- ÖZUĞUR, Ali İhsan:** Medeni Yasadan Önce ve Sonra Türk Miras Hukuku, 1.Baskı, Ankara, 2001.
- POSTACIOĞLU, İlhan E. :** Medeni Usul Hukuku Dersleri, 6. Bası, İstanbul, 1975.
- REİSOĞLU, Safa:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Türk Borçlar Kanunundaki Değişiklikler de İşlenerek Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 22. Bası, İstanbul, 2011.
- RUHİ, Ahmet Cemal:** Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, C. 1, 1. Baskı, Ankara, 2011.
- SELİÇİ, Özer:** Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul, 1976.
- SEROZAN, Rona:** Medeni Hukuk Genel Bölüm/Kişiler Hukuku, İstanbul, 2011, (*Medeni Hukuk Genel Bölüm*).
- SEROZAN, Rona/ ENGİN, Baki İlkey:** Miras Hukuku, 1. Baskı, Ankara, 2004, (*Miras*).

- SEROZAN, Rona:** Sözleşmeden Dönme, 2. Bası, İstanbul, 2007.
- SİRMEN, Lale:** Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara, 1992.
- SUNGURBEY, İsmet:** Medeni Hukuk Eleştirileri, İstanbul, 1963.
- SÜMER, Ayşe:** “*Türk Ticaret Kanunu Tasarısında Anonim Ortaklıkların Haklı Nedenle Feshi*”, Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, Sayı:1, İstanbul, 2010.
- ŞENGÜL, Mehmet:** “*Türk Borçlar Kanunu Ve İş Hukuku Mevzuatı Çerçevesinde Belirli Süreli İş/Hizmet Sözleşmesi*”, T.C Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl: 2012, S. 2, İstanbul, 2012, s. 185-226.
- ŞENYÜZ, Doğan:** (6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış) Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, 6. Baskı, Bursa, 2012.
- TANDOĞAN, Haluk:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1/2, Üçüncü Tıpkı Basım’dan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul, 2008.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. Baskı, İstanbul, 1993.
- TERCAN, Erdal:** İflasın Sözleşmelere Etkisi, Ankara, 1996.
- TEZCAN, Mehmet:** Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Ankara, 2004 (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/302/594.pdf, erişim tarihi: 03.05.2013.
- TOPUZ, Seçkin/ CANBOLAT, Ferhat:** “*Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi*”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 1, S. 1, Yıl: 2011, Ankara, 2011, s. 1-31.
- TUNABOYLU, Müslim:** Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara, 2006.
- TUNÇOMAĞ, Kenan:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 4. Bası, İstanbul, 1969, (*Genel Hükümler*).
- TUNÇOMAĞ, Kenan:** Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. 2, 3. Bası, İstanbul, 1977, (*Özel Borç İlişkileri*).
- UMAR, Bilge/ YILMAZ, Ejder:** İsbat Yüğü, 2. Bası, Büyükçekmece, 1980.

ULUCAN, Devrim: “*Belirli Süreli İş Sözleşmesinin Yapılması Ve Sona Ermesine İlişkin Değerlendirme*”, T.C Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2011/1-2, s. 151-168.

ULUSAN, İlhan: Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, İstanbul, 1977.

ÜSTÜNDAĞ, Saim: İflas Hukuku, Gözden geçirilmiş ve yenilenmiş 8.bası, İstanbul, 2009.

YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, İstanbul, 2012.

YAVUZ, Nihat: 6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları”, 1.Baskı, Ankara, 2012.

YÜREKLİ, Sabahattin: Türk Borçlar Kanununa Göre Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Ankara, 2011.

ZEYTİN, Zafer: Türk Medeni Hukuku, Ankara, 2008.

ZEVKLİLER, Aydın: Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara, 2002.

ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, Kadir Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Baskı, Ankara, 2013.

ZEVKLİLER, Aydın/ ERTAŞ, Şeref/ HAVUTÇU, Ayşe/ AYDOĞDU, Murat/ CUMALIOĞLU, Emre: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler, İzmir, 2013,

Yargıtay kararları için bkz. **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bilgi Bankası:**

www.kazanci.com (çevrimiçi).