

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

HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN
DAVALAR VE TAKİPLER

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Yasemin KARABİDEK

DANIŞMAN
Doç. Dr. Recep AKCAN

KONYA-2011



T.C.33
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle riayet edildiğini, tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel kurallara uygun olarak atıf yapıldığını bildiririm.

Öğrencinin Adı Soyadı
Yasemin Karabidek
(İmza)



T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



YÜKSEK LİSANS TEZİ KABUL FORMU

YASEMİN KARABİDEK tarafından hazırlanan HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN DAVALAR VE TAKİPLER başlıklı bu çalışma/...../..... tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, jürimiz tarafından yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Recep AKCAN

Başkan

Doç. Dr. Süleyman YALMAN

Üye

Yrd. Doç. Dr. Abdurrahman SAVAŞ

Üye

TEŐEKKÜR

Tezimin bu hali almasında değerli görüŐlerinden, önerilerinden yararlandığım Doç. Dr. Recep AKCAN, Doç. Dr. Süleyman YALMAN, Yrd. Doç. Dr. Abdurrahman SAVAAŐ'tan oluşan jüri hocalarıma katkılarından dolayı teŐekkürü bir borę bilirim.

Tezimi hazırlama, yazma, düzeltme aŐamalarında gösterdikleri fedakarlık ve yardımlarından dolayı eŐim Mehmet KARABİDEK, ocuklarım Ahmet Metin KARABİDEK, Ali Kemal KARABİDEK ve ablam Arife KATIRCI'ya sonsuz teŐekkürlerimi sunarım.

Konya, Mart 2011

Yasemin KARABİDEK



T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



Öğrencinin	Adı Soyadı	Yasemin Karabidek		
	Numarası	054233001005		
	Ana Bilim / Bilim Dalı	Özel Hukuk/Özel Hukuk		
	Programı	Tezli Yüksek Lisans <input checked="" type="checkbox"/>	Doktora	<input type="checkbox"/>
	Tez Danışmanı	Doç. Dr. Recep Akcan		
Tezin Adı		Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler		

ÖZET

Kira sözleşmesi, taşınır veya taşınmaz mallar ile bir hakkın kullanılmasının belirli bir bedel karşılığı başkasına devir borcunu sağlayan bir sözleşme türüdür. Kira sözleşmesinin, adi kira ve hasılat kirası olmak üzere iki türü vardır.

Hasılat kirası, hasılat getiren bir malın veya hakkın kullanılmasının yanında semelerinden yararlanılmasının da devredildiği sözleşmedir. Hasılat kirasının konusunu taşınır veya taşınmaz mallar oluşturabileceği gibi adi kiradan farklı olarak haklarda oluşturur.

Hasılat kirası sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar hasılat kirasından kaynaklanan davalar ve takiplerin konusunu oluşturur. Uygulamada hasılat kirasından kaynaklanan davalar; tahliye davaları, tespit davaları, uyarılma davaları, kira bedelinin indirilmesi davaları, kira alacağı ve tazminat davaları şeklinde görülmektedir.

Hasılat kirasından kaynaklanan takipler, kiralayanın mahkemeden aldığı tahliye ilamına dayanarak yaptığı ilamlı icra yoluyla takip ile kira süresinin sona ermesi ve kiracının temerrüdünden kaynaklanan ilamsız icra yoluyla takip olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır.



T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



Öğrencinin	Adı Soyadı	Yasemin Karabidek		
	Numarası	054233001005		
	Ana Bilim / Bilim Dalı	Özel Hukuk/Özel Hukuk		
	Programı	Tezli Yüksek Lisans <input checked="" type="checkbox"/>	Doktora	<input type="checkbox"/>
	Tez Danışmanı	Doç. Dr. Recep Akcan		
Tezin İngilizce Adı		The Actions and The Executing Proceedings Stem From The Lease of Revenue		

SUMMARY

The lease agreement is a type of contract which allows to transfer to someone else movable or real properties and a right for a price. The lease agreement has two type as ordinary rent and rent of revenue.

The rent of revenue is a contract that transferred the usage not only the bringing a revenue property or the right also its fruits. Subject of the revenue contract arise from movable and real estate in addition differ from ordinary rent as includes the rights.

The contradictions arised from revenue contract couse of actions and executing proceeds. In practise actions stem from revenue contract are eviction case, declaratory action, adaptation action, rental diminishing action, rental demand action and action for compensation.

Executing proceeds stem from revenue contract combines in two part which judgment dept handled from a court after action and default of tenant.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
KISALTMALAR	ix
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMELERİ

I-GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....	3
A-KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI.....	3
B-KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	4
C-KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ.....	5
D-KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI	6
1-Kira Sözleşmesinin Konusu	6
2-Kiralananın Kullanılmasının Devri	7
3-Kira Bedeli	8
4-Tarafların Anlaşması	9
E-KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÇEŞİTLERİ	10
1-Adi Kira.....	10
2-Hasılat Kirası	11
3-Konut ve Çatılı İşyeri Kirası	11
II-HASILAT KİRASI.....	12
A-HASILAT KİRASININ TANIMI.....	12
B-HASILAT KİRASININ HUKUKİ NİTELİĞİ.....	14
C-HASILAT KİRASININ ŞEKLİ.....	14
D-HASILAT KİRASININ UNSURLARI	15
1-Hasılat Kirasının Konusu	15
2-Kira Bedeli	16
3-Tarafların Anlaşması	17
4-Kiracının İşletme Yükümlülüğü	17
5-Hasılat Kirasında Defter Tespiti.....	18
E-HASILAT KİRASINDA TARAFLARIN HAKLARI VE BORÇLARI.....	19

1-Kiralayanın Borçları.....	20
a-Kiralananın Teslimi Borcu	20
b-Kiralananı Kullanıma Uygun Halde Bulundurma Borcu.....	21
c-Kiralayanın Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.....	22
d-Kiralayanın Zapta Karşı Tekeffül Borcu	26
aa-Sözleşmenin Kurulması Anında Mevcut Olan Zapt.....	26
bb-Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Meydana Gelen Zapt.....	28
e-Kiralayanın Kiralananın Vergi ve Mükellefiyetlerini Ödeme Borcu ...	30
f-Kiralayanın Esaslı Tamiratları Yapma Borcu.....	30
2-Kiracının Borçları.....	34
a-Kiralananı İyi İşletme Borcu.....	34
b-Kiralananın İyi Bir Halde Muhafazası İçin Özen Gösterme Borcu.....	36
c-İhbar Borcu	37
d-Kira Bedelini Ödeme Borcu	38
F-YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA HASILAT KİRASI.....	40
III-ADİ KİRA İLE HASILAT KİRASI ARASINDAKİ FARKLAR.....	42
A-KONU BAKIMINDAN	42
B-KİRACININ HAK VE YETKİLERİ BAKIMINDAN.....	43
C-KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ BAKIMINDAN	44
D-KİRA BEDELİ BAKIMINDAN	44
E-UYGULANACAK KANUN BAKIMINDAN.....	44

İKİNCİ BÖLÜM

HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN DAVALAR

I-MEDENİ USUL HUKUKUNDA DAVA	47
A-DAVANIN TANIMI.....	47
B-DAVA ÇEŞİTLERİ	47
1-Mahkemededen İstenen Hukuki Korunmaya Göre Dava Çeşitleri	48
a-Eda Davaları	48
b-Tespit Davaları	48
c-İnşai Davalar	50
2-Dava Konusu Hakkın Niteliğine Göre Dava Çeşitleri	51

a-Ayni Davalar	51
b-Şahsi Davalar	51
c-Karma Davalar.....	51
II-HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN DAVALAR	51
A-TAHLİYE DAVALARI	52
1-Tahliye Davalarının Hukuki Niteliği	52
2-Hasılat Kirasından Kaynaklanan Tahliye Davalarına Uygulanacak Kanun.....	53
3-Tahliye Sebepleri	56
a-Borçlar Kanununda Düzenlenen Tahliye Sebepleri.....	56
aa-Hasılat Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	56
aaa-Sürelî Hasılat Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi	56
i-Önemli Sebeplerden Dolayı Sona Erme	58
ii-Kiracının Sözleşmeden Kaynaklanan Borçlarını Yerine Getirmemesinden Dolayı Sona Erme	61
bbb-Süresiz Hasılat Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi	63
i-Süresiz Hasılat Kirasında Fesih Bildirimi.....	63
ii-Süresiz Hasılat Kirasının Çekilmez Olması Nedeniyle Sona Ermesi.....	64
bb-Kiracının Temerrüdü	64
cc-Kiracının İflası	67
dd-Kiracının Ölümü	69
b-6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda Düzenlenen Tahliye Sebepleri	69
aa-Yazılı Tahliye Taahhüdü	70
bb-Konut İhtiyacı	72
cc-İşyeri İhtiyacı	74
dd-Yeniden İnşa veya İmar	76
ee-Yeniden İktisap	77
ff-İki Haklı İhtar	79
gg-Aynı Şehir ve Belediye Hudutları İçinde Konut Bulunması	81
B-HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN TESPİT DAVALARI	82

1-Kira Bedelinin Tespiti Davası	83
a-Kira Bedelinin Tespiti Davasının Hukuki Niteliği	84
b-Kira Bedelinin Tespiti Davasının Kapsamı	85
c-Kira Bedelinin Tespiti Davasını Açma Şartları.....	86
aa-Taraflar Arasında Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması.....	87
bb-Hukuki Yararın Bulunması.....	87
cc-İhtar	88
dd-Süre	90
d-Kira Bedelinin Belirlenmesine Egemen Olan İlkeler.....	91
aa-Sözleşme Serbestisi.....	91
bb-Kamu Düzeni.....	92
cc-Rayiç Esası ve Emsal Uygulaması.....	93
dd-Ekonomik Esaslar	93
ee-Hak ve Nesafet	94
2-Hasılat Kirasından Kaynaklanan Diğer Tespit Davaları	95
C-UYARLAMA DAVALARI.....	96
1-Uyarılma Davalarının Hukuki Niteliği.....	99
2-Uyarılma Davalarının Şartları.....	100
a-Değişen Hal ve Şartlar Objektif Nitelikte ve Olağanüstü Olmalı	100
b-Sözleşmede Kurulan Denge Aşırı Ölçüde Bozulmuş Olmalı.....	100
c-Olağanüstü Olaylar Önceden Öngörülemeyen ve Beklenilmeyen	
Olaylar Olmalı.....	101
d-Edimler İfa Edilmemiş Olmalı.	102
e-Sözleşmede veya Kanunda Değişen Hal ve Şartlarla İlgili Hüküm	
Bulunmamalı.....	102
f-Değişen Hal ve Şartların Ortaya Çıkmasında Davacının Kusuru	
Olmamalı.....	103
3-Uyarılma Davalarında Dikkate Alınması Gereken Hususlar	104
4-Uyarılma Davaları İle Kira Bedelinin Tespiti Davası Arasındaki	
Farklar	105
D-KİRA BEDELİNİN İNDİRİLMESİ DAVALARI.....	106
1-Kira Bedelinin İndirilmesi Davalarının Hukuki Niteliği.....	106

2-Kiralananda Ayıp Bulunması Halinde Kira Bedelinin İndirilmesi Davası	107
3-Fevkalade Felaket Hallerinin Meydana Gelmesi Halinde Kira Bedelinin İndirilmesi Davası	108
E-TAZMİNAT DAVALARI	110
1-Tazminat Davalarının Hukuki Niteliği.....	110
2-Tazminat Davalarının Şartları.....	110
3-Tazminat Davalarında Zamanaşımı.....	112
F-KİRA ALACAĞI DAVALARI	112
1-Kira Alacağı Davalarının Hukuki Niteliği	113
2-Hasılat Kirasında Kira Bedeli.....	114
3-Kira Bedelini Ödeme Zamanı	114
4-Kira Bedelini Ödeme Yeri	114
III-HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN DAVALARIN MEDENİ USUL HUKUKU İLE İLGİLİ ESASLARI	116
A-GÖREV	116
1-Genel Olarak.....	116
2-Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalarda Görevli Mahkeme	117
a-Kira Sözleşmesine Dayanan Her Türlü Tahliye Davalarında Görevli Mahkeme.....	119
b-Kira Sözleşmesine Dayanan Her Türlü Kira Tespit Davalarında Görevli Mahkeme.....	120
c-Kira Sözleşmesine Dayanan Her Türlü Akdin Feshi Davalarında Görevli Mahkeme.....	120
d- Kira Sözleşmesine Dayanan Her Türlü Tahliye, Akdin Feshi veya Tespit Davaları ile Birlikte Açılmış Kira Alacağı ve Tazminat Davalarında Görevli Mahkeme.....	121
e-Kira Sözleşmesine Dayanan Her Türlü Tahliye, Akdin Feshi veya Tespit Davalarına ve Bu Davalarla Birlikte Açılmış Kira Alacağı ve Tazminat Davalarına Karşı Açılacak Karşılık Davalarında Görevli Mahkeme.....	122

3-Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalarda Görevli Mahkeme	122
B-YETKİ	123
1-Genel Olarak	123
2-Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalarda Yetkili Mahkeme	124
3-Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalarda Yetkili Mahkeme	126
C-TARAFLAR	128
1-Genel Olarak	128
a-Taraf Ehliyeti.....	128
b-Dava Ehliyeti.....	129
c-Taraf Sıfatı	129
2-Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davaların Tarafları	130
a-Kiralayan.....	130
aa-Gerçek Kişiler.....	131
bb-Birden Fazla Kiralayan Bulunması	132
aaa-Paylı Mülkiyette.....	132
bbb-Elbirliği Mülkiyetinde	134
cc-Tüzel Kişiler	135
b-Kiracı.....	136
aa-Gerçek Kişiler.....	136
bb-Tüzel Kişiler	137
D-YARGILAMA USULÜ	138
E-YARGILAMA GİDERLERİ VE VEKALET ÜCRETİ	140
1-Harçlar	140
2-Masraflar	140
3-Vekalet Ücreti.....	141
F-KANUN YOLLARI	143
1-Genel Olarak	143
2-Olağan Kanun Yolları.....	145
a-İstinaf.....	145
b-Temyiz	147

c-Karar Düzeltme.....	148
3-Olağanüstü Kanun Yolu Olarak Yargılamamın Yenilenmesi	150

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN TAKİPLER

I-KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAMLİ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİ	153
A-TAŞINMAZIN BORÇLUNUN ELİNDE BULUNMASI HALİ.....	153
B-TAŞINMAZIN ÜÇÜNCÜ BİR KİŞİNİN ELİNDE BULUNMASI HALİ.....	155
II-KİRALANAN TAŞINMAZIN İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİ.	156
A-KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE TAHLİYE	156
1-Takip Talebi.....	158
2-Ödeme Emri.....	160
a-Takip Talebinde Bulunan Kayıtlar	160
b-Fesih (Tahliye) İhtarı	160
c-İtiraz Süresi	160
d-Kira Akdine İtiraz ile İlgili İhtar	160
e-Ödeme (Temerrüt) İhtarı.....	161
f-Tahliye İhtarı	161
3-Ödeme Emrine İtiraz	161
a-Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesi.....	162
b-Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi.....	163
B-KİRA SÜRESİNİN SONA ERMESİ NEDENİYLE TAHLİYE	165
1-6570 Sayılı Kanun'a Tabi Olmayan Taşınmazların Tahliyesi.....	167
a-Tahliye Talebi.....	167
b-Tahliye Emri	168
c-Tahliye Emrine İtiraz	168
aa-Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi.....	168
bb-Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi	169
2-6570 Sayılı Kanun'a Tabi Olan Taşınmazların Tahliyesi	169
C-KİRALANAN TAŞINMAZDA ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN BULUNMASI.....	171

SONUÇ	174
KAYNAKÇA.....	179

KISALTMALAR

BK	: Borçlar Kanunu
bkz.	: bakınız
C	: Cilt
E	: Esas
E.T	: Erişim Tarihi
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
K	: Karar
m	: madde
RG	: Resmi Gazete
s	: sayfa
t	: tarih
TEFE	: Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TMK	: Türk Medeni Kanun
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
vs.	: ve saire
vd	: ve devamı
YHMK	: Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YTBK	: Yeni Türk Borçlar Kanunu
yy.	: yüzyıl

GİRİŞ

Araştırma konumuz, “Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler” dir. Konu, hasılat kirasının özellikleri ve sona erme sebepleri belirlenerek uygulanacak usul hükümleri üzerinde durulmak suretiyle incelenmiştir.

Kira sözleşmesi; kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerin en başında geleni, en önemlisi ve uygulama alanı en geniş olup gerçek hayatta insanlarımızı çok yakından ilgilendiren bir sözleşme türüdür.

Kira sözleşmesinin, adi kira ve hasılat kirası olmak üzere iki türü bulunmaktadır. Yeni Türk Borçlar Kanunu “çatılı ve işyeri kiralari” ile yeni bir tanım daha getirmiştir. Uygulamada ve doktrinde genel olarak adi kira sözleşmesi işlenmiştir. Fakat hasılat kirası Borçlar Kanunu’nda geniş yer almasına rağmen uygulamada ve doktrinde yeterince kendisine yer bulamamıştır. Son zamanlarda büyük alışveriş merkezlerinde, turizm amaçlı kiralanan turistik tesislerde, şirketlerin kiralmasında hasılat kirası sözleşmeleri artarak kullanılmaktadır. Gelişen ekonomi ile uygulama alanı hızla artan hasılat kirası, beraberinde hasılat kirasından kaynaklanan davalar ve takiplerin de artmasına yol açmaktadır. Bu nedenle çalışmamızda hasılat kirasından kaynaklanan davalar ve takipler incelenmiştir.

Çalışmamız bir giriş, üç bölüm ve bir sonuçtan oluşmaktadır.

Giriş bölümünde kısaca konunun önemine değinilmiş ve konunun sınırlandırılması yapılmıştır.

Çalışmamızın birinci bölümünde kira sözleşmesi anlatılarak daha sonra hasılat kirası sözleşmesi incelenmiştir. Bu bölümde hasılat kirasının tanımı, unsurları, tarafların hak ve borçları ile adi kira ile hasılat kirası arasındaki farklar incelenmiştir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde hasılat kirasından kaynaklanan davalar incelenmiştir. Hasılat kirasından kaynaklanan, tahliye davaları hasılat kirasının Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Kanun’da düzenlenen sona erme sebepleri irdelenmek suretiyle incelenmiştir. Bu bölümde, kira sözleşmelerinden kaynaklanan

tespit davaları, uyarılma davaları, kira bedelinin indirilmesi davaları, kira alacağı ve tazminat davaları incelenmiştir. Bu bölümün sonunda hasılat kirasından kaynaklanan davalara uygulanacak medeni usul hükümleri incelenmiştir.

Çalışmamızın son bölümünde ise hasılat kirasından kaynaklanan takipler incelenmiştir. Hasılat kirasından kaynaklanan takipler, kiralayanın mahkemeden almış olduğu tahliye ilamına dayanarak yaptığı ilamlı icra yoluyla takip ile kira süresinin sona ermesi ve kira bedelinin ödememesinden kaynaklanan ilamsız icra yoluyla takip olmak üzere iki kısımda incelenmiştir.

Çalışmamızın sonuç bölümünde konu özetlenerek genel bir değerlendirme yapılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMELERİ

I- GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

A- KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI

Başkasına ait, taşınır veya taşınmaz bir malın veyahut bir hakkın, belli bir bedel karşılığında geçici bir süre için kullanım hakkını sağlayan anlaşmaya kira sözleşmesi denir¹.

Bir şeyi, belirli bir bedel karşılığında, kullanan veya yararlanana kiracı; bir şeyi, belirli bir bedel karşılığında, kullanma ve yararlanma amacıyla kiracıya teslim edene kiralayan; kira sözleşmesine konu olan maddi varlığa sahip, taşınır veya taşınmaz mala ise kiralanan denilmektedir².

Kira sözleşmesi, kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerin en başında geleni, en önemlisi ve uygulama alanı en geniş olanıdır³. Kira sözleşmesi 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun, 248-269 maddeleri arasında adi (olağan) kira, 270-298 maddeleri arasında ise hasılat kirası olmak üzere iki kısımda düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda ise 299-338 maddeleri arasında adi (olağan) kira, 338-356 maddeleri arasında konut ve çatılı işyeri kiralari, 357-378 maddeleri arasında ise ürün kirası olmak üzere üç kısımda düzenlenmiştir.

¹ **TANDOĞAN, Haluk**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Ankara 1985, s. 2; **ERDOĞAN, Hasan**, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2006, s. 3; **ERDEM, Nafiz**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Davaları (Özel Hükümler), Ankara 1988, s. 387.

² **ERDOĞAN, Celal**, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 1990, s. 19; **ERDEM**, s. 387-388.

³ **ZEVKLİLER, Aydın**, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2002, s. 163; **YAVUZ, Cevdet**, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2000, s. 133; **KESKİN, Nur**, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007, s. 3.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun adi kirayı düzenlediği 248. maddesindeki tanımın aksine YTBK.'nun kira sözleşmesinin tanımını düzenlediği 299. maddesinde hem adi kirayı hem de hasılat kirasını kapsayacak bir tanım yapılmıştır. Ayrıca kiracının asli edimini ifade eden “ücret” kavramı yerine, kira bedeli kavramı kullanılmıştır. Doktrinde, ücret kavramının para kavramını çağrıştırdığı, kira bedeli kavramının ise para olarak belirlenebileceği gibi misli veya misli olmayan eşya olarak da belirlenebileceği belirtilerek bu değişikliğin isabetli olduğu belirtilmiştir⁴. Ancak doktrinde, YTBK. m.299 da yapılan kira sözleşmesi tanımı, hem adi kirayı hem de hasılat kirasını kapsayacak şekilde yapıldığı için kira bedeli kavramının ürün kirasında ürün getiren hakları ifade edemediği belirtilerek yetersiz bulunmuştur⁵.

B-KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Kira sözleşmesi, kullandırma borcu doğuran sözleşmeler arasında kabul edilir⁶. Tam iki tarafa borç yükleyen karşılıklı ve ivazlı bir sözleşmedir⁷. Kira sözleşmesi, aynı zamanda rızai bir sözleşmedir⁸. Rızai olması sebebi ile kiralanan şeyin kiracıya verilmesi, sözleşmenin kurulması için şart değildir. Bu nedenle tarafların borç doğurucu nitelikte taahhütlerde bulunması sözleşmenin kurulması için yeterlidir⁹.

Kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Kira sözleşmeleri, sürekli borç doğuran sözleşmeler olduğu için sözleşmeden doğan edimlerin ifasına başladıktan sonra, sözleşmeden rücu ile geçmişe etkili olarak sona erdirilmesi mümkün değildir. Sözleşme kurulduktan ve edimler ifa edilmeye başladıktan sonra, bazı istisnalar hariç ancak ileriye etkili olarak sözleşme sona

⁴ **GÜMÜŞ, Mustafa Alper**, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011, s.26.

⁵ **GÜMÜŞ**, (kira), s.22.

⁶ **ALTAŞ, Hüseyin**, Hasılat ve Şirket Kirası, Ankara 2009, s. 46.

⁷ **ALTAŞ**,(hasılat), s. 46; **ZEVKLİLER, Aydın/HAVUTÇU, Ayşe**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007, s.159; **KARAHASAN, Mustafa Reşit**, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Beta Yayıncılık, İstanbul 2002, s.701; **GÜMÜŞ, Mustafa Alper**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, C.I, s.312.

⁸ **ALTAŞ**,(hasılat), s. 47; **GÜMÜŞ**, (borçlar), s.312; **OLGAÇ, Senai**, Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu ve İlgili Hususi Kanunlar, C.II, İstanbul 1966, s. 253.

⁹ **ALTAŞ**,(hasılat), s. 47; **GÜMÜŞ**, (borçlar), s.312.

erdirilebilir¹⁰.

Kira sözleşmesi ile taraflar şahsi nitelikli hak sahibi olurlar. Bunun sonucu olarak kira sözleşmesi ancak tarafları arasında hüküm ve sonuç doğurur¹¹.

Kira sözleşmesi ile kiracı, kiralananı kullanma hakkını elde eder. Taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesi, TMK m. 1009 uyarınca tapu kütüğüne şerh edilebilir. Kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesi, kira sözleşmesinin niteliğini değiştirmez ve sözleşmeden doğan hakkı, aynı bir hak yapmaz. Ancak kiracıya, kiralananın üçüncü kişilere devri halinde sahip olduğu sözleşmeden doğan hakkını ileriye sürme imkânı tanıyarak kuvvetlendirilmiş bir şahsi hakkın oluşmasını sağlar¹².

C- KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

Kira sözleşmesinin geçerliliği, BK m.11/I hükmüne göre hiçbir şekil şartına bağlanmamıştır¹³. Taraflar kira sözleşmesini diledikleri şekilde yapabilirler¹⁴. Taraflar serbest iradeleri ile kira sözleşmesinin geçerliliği için yazılı şekil öngörmüş olabilirler. Bu durumda tarafların, bu şarta uymaları gerekir. Uygulamada tarafların kullandıkları kira kontratosu, kira sözleşmesinin geçerliliği için aranan bir belge değildir. Ancak bu belge ispat kolaylığı sağladığı için taraflar arasında yaygın olarak düzenlenmektedir¹⁵.

Kanun koyucu bazı özel kanunlarda kira sözleşmesinin geçerliliği için şekil şartı aramıştır. Örneğin; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu m.57/I hükmüne göre kiraya verilen taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin, yazılı şekilde yapılması ve

¹⁰ ALTAŞ,(hasılat), s. 47.

¹¹ ALTAŞ,(hasılat), s. 47.

¹² OĞUZMAN, Mustafa Kemal/SELİÇİ,Özer, Eşya Hukuku, 9. Bası, İstanbul 2002, s.201-201; KESKİN, s.14.

¹³ YTBK m.12/I de “Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.” şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu bu hüküm aynen korunmuştur.

¹⁴ “3 HD 27.12.2004 T 2004/14524 E - 2004/14466 K:... Kira sözleşmesi şekil şartına bağlı olmayıp sözlü de olabilir. Davacıların sözlü kira sözleşmesinin varlığını ispatlaması için davacı tarafa kira sözleşmesini ispata yarayan delilleri sorulup, deliller değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmelidir.” bkz. akip. (Açıklamalı Kanun – İçtihat Programı), (E.T. 10.10.2010).

¹⁵ ANIL,Yaşar Şahin, Kira Tahliye Davaları, Beta Yayınları, İstanbul 2007, s. 10; BİLGE, Necip, Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971, s. 147; TEKİL, Fahiman, Borçlar Hukuku, İstanbul 1980, s. 286.

noter tarafından tescil edilmesi şartı getirilmiştir¹⁶. Yine TMK. m. 1009 hükmü gereğince taraflar, kira sözleşmesini tapuya şerh ettirmek isterlerse kira sözleşmesinin yazılı olarak yapılması gerekmektedir¹⁷.

D- KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

Kira sözleşmesinin unsurları, dört başlık altında toplanmaktadır. Birincisi kira sözleşmesinin konusunun bulunması; ikincisi kiralananın kullanılmasının devri; üçüncüsü kira bedeli; dördüncüsü ise tarafların anlaşmasıdır.

1- Kira Sözleşmesinin Konusu

Kira sözleşmesinin konusunu, maddi varlığa sahip taşınır veya taşınmaz mallar oluşturmaktadır¹⁸. Bir hakkın kira sözleşmesinin konusunu oluşturması adi kirada mümkün değilken; hasılat kirasında mümkündür¹⁹.

Taşınır veya taşınmaz mallar, kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir. Bir şeyin tamamen veya kısmen kiralınması da mümkündür. Örneğin; bir bina çatısının reklam amacıyla kiralınması gibi.

Misli şeylerin, kira sözleşmesine konu olabilmesi için sözleşme sonunda iade edilmesi gerekir. Örneğin; bir sepet muzun tiyatro sahnesinde dekorasyon amacıyla kiralınması gibi²⁰.

Kira sözleşmesinde, kiralanan, yalnızca kullanılmak amacı ile kiralandığından ve sözleşmenin sonunda da kiralananın, kiralayana iadesi gerektiğinden, kiralananın, tüketilmesi mümkün değildir. Bu nedenle misli şeylerin, tüketim amacıyla ve iade olmaksızın devredilmesi halinde kira

¹⁶ ANIL, s.10; BİLGE,(borçlar), s. 147; TEKİL, s. 286, DOĞRUSÖZ,Edip,/YAVUZ,Nihat, Kira Tespit Davaları, Ankara 1992, s.90.

¹⁷ KESKİN, s.15.

¹⁸ BİLGE, (borçlar), s 142; TEKİL, s. 283.

¹⁹ TANDOĞAN, s. 3; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 156; “HGK 14.04.2004 T 2004/11-222 E - 2004/222 K: ... adi kiranın konusunu taşınır ve taşınmaz mallar oluşturmaya karşın, hasılat kirasının konusu, hasılat veren (ürün sağlayan) taşınır veya taşınmaz bir mal olabileceği gibi, adi kiradan farklı olarak bir hak da hasılat kirası sözleşmesine konu edilebilir.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

²⁰ TANDOĞAN, s. 2; HATEMİ/SEROZAN/ ARPACI, s. 156.

sözleşmesinden söz edilemez. Örneğin; su, elektrik, doğalgazın iade olmaksızın, tüketim amacıyla devredilmesi durumu satım sözleşmesi kapsamında değerlendirilmektedir²¹.

2- Kiralananın Kullanılmasının Devri

Kiralayan, kiralananın kullanılmasını, sözleşmeye uygun olarak kullanabilir halde kiracıya devretmiş olmalıdır²². Kiracının, kullanma hakkı şahsı hak olduğu için, kiralanan malik olamaz. Ancak kiracı, kiralanan üzerinde ferî zilyet olduğu için zilyetlikten kaynaklanan savunma haklarını kullanabilir²³. Örneğin kiracı, üçüncü kişilere karşı zilyetliğe dayalı elatmanın önlenmesi ile ecrimisil davası açabilir²⁴.

Kiralananın, kiracıya devri tek başına yeterli olmayıp kiralayanın, kira sözleşmesi süresince kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanabilir halde olmasını sağlaması da gerekmektedir²⁵.

Kullanmanın türü, içeriği ve şartları, kira sözleşmesi ile taraflarca belirlenir. Sözleşme serbestisi gereğince, taraflar, diledikleri gibi kira sözleşmesinin türünü, içeriğini ve şartlarını belirleyebilirler. Kira sözleşmesi, yorumlanırken, kira sözleşmesi veya tarafların iradesi; yetersiz kalırsa, yerel örf ve adetlere başvurulabilir. Bunun için eşyanın tamamının, kira sözleşmesinin konusunu oluşturması aranmamaktadır²⁶. Kira sözleşmesinin konusunun, kısmen kiraya verilmesi durumunda da aynı esaslar uygulanacaktır²⁷.

Kira sözleşmesinin kurulması için, kiralayanın kira konusuna malik olması gerekmez. Malik olmayan kişi ile kira sözleşmesi yapıldığında, malik tarafından sözleşmeye karşı çıkılsa bile kira sözleşmesi şahsî hak doğurduğundan tarafları

²¹ TANDOĞAN, s. 3; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 156; ERDEM, s 393.

²² YAVUZ, C, s. 135; OLGAÇ, s. 366; HGK 17.04.2002 T 2002/3-163 E - 2002/308 K bkz.A kip (E.T.10.10.2010).

²³ ALTAŞ,(hasılat), s.49.

²⁴ ÖZTÜRK, Gülay, Teoride ve Uygulamada, Hasılat Kirası, Ankara 2010, Seçkin Yayınları, s.483.

²⁵ KESKİN, s. 8.

²⁶ TUNÇOMAĞ,(borçlar), s. 244,245.

²⁷ KESKİN, s.8.

bağlar. Ancak kiralayan, sözleşme gereğinin yerine getirilmemesinin sonuçlarına katlanır²⁸.

Kiralananın, kullanılmasının devri kira sözleşmesi süresiyle sınırlı olup kiracı, sözleşme sonunda kiralananı kiralayana geri vermekle yükümlüdür²⁹.

3-Kira Bedeli

Kira sözleşmesi, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olduğu için kiralananın kullanılması, bir bedel karşılığında devredilmektedir. Kira bedelinin varlığı, kira sözleşmesini, ariyet ve karz sözleşmelerinden ayırmaktadır³⁰.

Kira bedeli, para olabileceği gibi paradan başka bir mal, hizmet vs olabilir³¹. Sözleşme serbestisi gereğince taraflar kira bedelini, BK. m.19 vd. hükümlerinin çizdiği³², genel sınırlar içerisinde, kalmak şartıyla serbestçe kararlaştırabilirler. Kira bedeli belirli veya belirlenebilir nitelikte olabilir³³. Kira bedeli, kira sözleşmesi yapılırken kesin olarak belirtilmediği halde, belirlenmesi için yeterli kıstaslar verilmişse sözleşme geçerli olarak kurulmuş olur³⁴. Yani kira bedelinin belirlenebilir nitelikte olması yeterli olmaktadır³⁵. Kira sözleşmesi ile bedel belirlenmemiş ve sözleşme kapsamından belirlenmesi de mümkün değilse kira sözleşmesi kurulmamış sayılır³⁶.

Kira bedelinin, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun çizdiği, genel sınırlar içerisinde kalmak şartıyla, serbestçe kararlaştırılmasının ardından kiracı,

²⁸ ALTAŞ,(hasılat), s.49.

²⁹ KESKİN, s. 9.

³⁰ TANDOĞAN, s. 16; ERDEM, s. 393; TUNÇOMAĞ, (borçlar), s. 346.

³¹ “6 HD 10.11.2008 T 2008/9297 E - 2008/12258 K: ... Kullanma karşılığı ödenecek bedele kira bedeli denir. Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey, örneğin hizmet akdi veya bir şey imal etme (istisna akdi) gibi şeyler de olabilir.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³² YTBK m.26 vd. maddelerinin çizdiği genel sınırlar içerisinde kalmak şartıyla serbestçe kararlaştırabilirler. Hüküm aynen korunmuştur.

³³ TUNÇOMAĞ, (borçlar), s. 246; YAVUZ, Nihat, Uygulamada ve Öğretide Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, Türk Kira Hukuku, C.1, Ankara, 2003, s. 99; 13 HD 09.12.1983 T 1983/6909 E - 1983/8752 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³⁴ YAVUZ, N, s. 99; ARPACI, ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2002, s. 18; HATEMİ/SEROZAN/ ARPACI, s. 158.

³⁵ HATEMİ/SEROZAN/ ARPACI, s. 158; ARPACI, s. 18.

³⁶ TANANDOĞAN, s.14; ARAL, s.210.

başlangıçta belirlenen kira bedeline itiraz etmediği ve TMK. m.2 hükmüne göre işlemin temelinden çökmesi söz konusu olmadığı takdirde, kira sözleşmesi ile belirlenen süre içerisinde söz konusu kira bedeli ile bağlı olmaktadır³⁷.

Kira bedelinin, para dışında başka bir şey olarak kararlaştırılması halinde, sözleşme karma sözleşme niteliğine dönüşür. Örneğin, “ev kirasız, hizmet parasız” şeklinde kararlaştırılan kapıcılık sözleşmeleri gibi. Bunun gibi hasılat kirasında semere veya hasılatın bir miktarı kira bedelini teşkil edebilir. Bu halde iştirakli kiradan bahsedilir ve BK. m. 270/f. III’e³⁸ göre, iştirakli kirada hasılat örfü göre bölüşülür³⁹.

YTBK. m.299’da kiracının asli edimini ifade etmek üzere 818 sayılı Borçlar Kanunu m.248’den farklı olarak “ücret” kavramı yerine isabetli olarak “kira bedeli” kavramı kullanılmıştır.

4-Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmeleri, belirli bir bedel karşılığında, kiralananın kullanılmasının devri konusunda, tarafların anlaşmaları ile kurulur⁴⁰. Tarafların anlaşması, kira sözleşmesinin esaslı unsurlarındandır.

Tarafların, anlaşabilmesi için her şeyden önce fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Kira sözleşmesi rızai bir sözleşme olduğu için tarafların karşılıklı birbirine uygun irade beyanı ile sözleşme kurulur. Kiralayanın, kira sözleşmesi hususunda, anlaşma yapabilmesi için malik olmasına gerek yoktur.

Kiralananın veya kira bedelinin, karşı tarafa teslim edilmemiş olması, sözleşmenin kurulmasında etkili olmamaktadır⁴¹. Kira sözleşmesi, iki tarafa borç

³⁷ ARAL, s. 217; KESKİN, s.11.

³⁸ YTBK. m. 357’de “Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır. Bu oran sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenir.” şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu eski düzenlemeyi aynen korumuştur.

³⁹ HATEMİ/SEROZAN/ ARPACI, s. 257.

⁴⁰ ERDEM, s. 388; TANDOĞAN, s. 11; ARAL, s. 219; 13 HD 15.04.1993 T 1993/1993 E - 1993/3207 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴¹ ZEVLİLİLER, s. 172; FEYZİOĞLU, Necmettin Feyzi, Feyzi Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), C.I, İstanbul 1980 s. 413.

yükleyen sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte, kiracı ve kiralayan karşılıklı olarak, borçlarını yerine getirme; kiralayan kiralananı, kiracı ise kira bedelini teslim etme yükümlülüğü altına girmektedir⁴².

E-KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÇEŞİTLERİ

818 sayılı Borçlar Kanunu'nda, adi kira ve hasılat kirası olmak üzere iki çeşit kira sözleşmesi düzenlenmiştir. BK.'nun 248-269 maddeleri adi kiraya; 270-298 maddeleri ise hasılat kirasına ilişkin bulunmaktadır. 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndaki bu ayırım, kira konusunun ürün getirip getirmemesine göre yapılmıştır.

YTBK.'nunda üç çeşit kira sözleşmesi düzenlenmiştir. YTBK. 299-338 maddeleri adi kiraya; 339-356 maddeleri konut ve çatılı işyeri kiralalarına; 357-378 maddeleri ise hasılat kirasına ilişkin bulunmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemeler, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin aynen veya değiştirilerek Yeni Türk Borçlar Kanunu içinde düzenlenmesinden ibarettir. YTBK. 'nun yürürlüğe girmesi ile 6570 sayılı Kanun yürürlükten kalkacaktır⁴³.

1-Adi Kira

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 248. maddesinde tanımı yapıldığı üzere, adi kira sözleşmesi, taşınır veya taşınmaz bir malın belli bir bedel karşılığı kullanma

⁴² ZEVKLİLER, s. 172; FEYZİOĞLU, s.413; KESKİN, s. 12.

⁴³ BAŞARAN, Ece, Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl: 4, Sayı: 38, Ekim 2009, s.55-69.

hakkının bir başkasına bırakılmasıdır⁴⁴. Bu tür kira sözleşmesinde sadece kullanma hakkı söz konusudur⁴⁵. Örneğin; bir konutun veya dükkanın kiraya verilmesi gibi.

Bir kira sözleşmesinin adi kira olarak kabul edilebilmesi için anlaşmanın konusu olan şeyin gelir getirmeyen bir mal olması gerekir⁴⁶. Ticari işletmeler ve haklar adi kiraya konu olamazlar.

2-Hasılat Kirası

BK.' nun 270. maddesinde düzenlendiği şekliyle hasılat kirası, ürün veren taşınır veya taşınmaz malların veya hakların bir bedel karşılığında, kullanılmasının ve semerelerinin toplanmasının dışında ticari işletmelerin ve hakların kiralanması halini ifade eder⁴⁷. İşletilmek üzere bir tarlanın kiraya verilmesi, bir taşıtın işletme ruhsatı ile birlikte, kiraya verilmesi veya gelir getiren patent vs. gibi hakların kiraya verilmesi hasılat kirasına örnek verilebilir.

3-Konut ve Çatılı İşyeri Kirası

YTBK. 'nun 4. bölümünün 2. ayırımında “Konut ve Çatılı İşyeri” başlığı altında konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanacak hükümler düzenlenmiştir. YTBK.'nun 339-356 maddeleri nde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemelerde 6570 sayılı Kanun'un uygulanan pek çok hükmü aynen veya

⁴⁴ YTBK.'nun m. 299'da “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” şeklinde kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. Yeni düzenlemede, eski düzenlenmeden farklı olarak kiracıya kiralananndan yararlanma hakkı da tanınmıştır. Yararlanma hakkı 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda düzenlenmemiştir. Yeni düzenlemede ayrıca “ücret” yerine daha geniş kapsamlı olan “kira beledi” kavramı kullanılmıştır. Kira bedelinin para dışında başka bir şey olarak belirlenmesi halinde karma akit söz konusu olur. Örneğin kira bedelinin bir hizmet şeklinde ödenmesi kararlaştırılması halinde hem kira hem de hizmet aktinin bir arada bulunduğu bir karma akit meydana gelir.

⁴⁵ ERDOĞAN, H, s. 4.

⁴⁶ ÖZTÜRK, s.33; ERDEM, s.460.

⁴⁷ YTBK.'nun m. 357'de “Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.” şeklinde hasılat kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır.

değiştirilerek düzenlenmiştir. YTBK' nun yürürlüğe girmesi ile 6570 sayılı Kanun yürürlükten kalkacaktır⁴⁸.

Konut kirasını, diğer kiralardan ayıran özelliği kiralananın kullanım amacıdır. Kiralanan şey kişinin oturma ihtiyacını gideriyorsa konut kirasından söz edilir⁴⁹. Çatılı işyeri kirası ise bir kira sözleşmesi kiralayanın ticari, sınai nitelikteki ekonomik faaliyetlerinin veya mesleğinin icrasına hizmet ediyorsa işyeri kirası niteliği taşır⁵⁰.

II-HASILAT KİRASI

A-HASILAT KİRASININ TANIMI

Hasılat kirası, BK. m. 270-298'de düzenlenmiştir. BK. m. 270/I'de, “*Hasılat icarı, bir akittir ki onunla mucir, müstecire ücret mukabilinde hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve semerelerinin iktifatını terk etmeği iltizam eder.*” şeklinde tanımlanmıştır⁵¹.

Hasılat kirası, hasılat veren bir mal veya hakkın kullanılmak, semerelerinden yararlanılmak ve işletmek üzere bir bedel karşılığında kiralayan tarafından, kiracıya devredilmesinin taahhüt edilmesidir⁵². Hasılat kirasında, kiralayan hasılat getiren bir malı ya da hakkı, kiraya verirken semerelerden yararlanma hakkını da kiracıya devretmektedir⁵³.

Hasılat kirasının konusunu, hasılat getiren bir taşınır veya taşınmaz mal oluşturabileceği gibi gelir getiren ticari işletme veya haklar da oluşturabilir⁵⁴.

⁴⁸ GÜMÜŞ, (kira), s.13.

⁴⁹ GÜMÜŞ, (kira), s.15.

⁵⁰ GÜMÜŞ, (kira), s.17.

⁵¹ ALTAŞ,(hasılat),s. 73; TANDOĞAN, s.2; ÖZTÜRK, s.49.

⁵² ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.225; TANDOĞAN, C.I, s.2; KARAHASAN, s.1154; ŞENYÜZ, Doğan, Borçlar Hukuku, 3. Baskı, Ekin Kitapevi Yayınları, Bursa 2006, s.218; OLGAC, s.334; GÜMÜŞ, (borçlar), s.400.

⁵³ ALTAŞ,(hasılat), s. 73; TANDOĞAN, s. 2; AKINTÜRK, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, Savaş Yayınları, Ankara 1989, s. 186.

⁵⁴ ALTAŞ,(hasılat), s. 73; HGK 14.04.2004 T 2004/11-222 E - 2004/222 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

Hasılat kirasına konu olan maddi mallar, genellikle tabii semere getiren mallardır; ticari işletmelerin ve hakların hasılat kirasında ise daha çok medeni semerelerden yararlanma söz konusu olur. Tabii semere, zaman zaman tekrar eden ürünle, kiralananın tahsis amacına göre kiralananadan elde edilmesi caiz sayılan üründür. Medeni semere ise bir mal veya haktan gelir elde edilmesine yönelik bir hukuki ilişkiye dayanılarak elde edilen gelirdir. Örneğin; bir ticari işletmeden elde edilen kar, medeni semeredir⁵⁵.

Tüm sözleşmelerde olduğu gibi hasılat kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların karşılıklı irade beyanlarının birbirine uygun olması gerekir. İrade beyanının hata, hile ve ikrahtan uzak ve BK. m. 19 ve 20 de⁵⁶ konulan ilkelere uygun olmalıdır⁵⁷.

Sözleşmenin oluşması için kullanma ve yararlanmayı sağlama gerekli değildir; bir malın ya da hakkın kullanılmasının ve semerlerinin devşirilmesinin, kira bedeli karşılığında bırakılması konusunda tarafların anlaşması yeterlidir⁵⁸.

YTBK.'da ürün kirası olarak adlandırılan hasılat kirası m.357-378'de düzenlenmiştir. YTBK. m.357/I'de “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde tanımlanmıştır. Yeni düzenlemede kiracının, kiralayana karşı borcu her zaman paradan ibaret olmadığı için “ücret” yerine daha geniş kapsamlı olan “kira bedeli” kavramı kullanılmıştır. Maddede arılaştırma dışında 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndan farklı bir düzenleme getirilmemiştir.

⁵⁵ TANDOĞAN, s. 3-4; ALTAŞ,(hasılat), s. 74; 13 HD 25.06.1992 T 1992/4326 E - 1992/5714 K bkz akip. (E.T.10.10.2010).

⁵⁶ YTBK.'nun m. 26-27'da konulan ilkelere uygun olmalıdır.

⁵⁷ ALTAŞ,(hasılat), s. 74; YAVUZ,C, s. 204; EREN, Faruk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 10. Bası, Ankara 2008, s. 218.

⁵⁸ ALTAŞ,(hasılat), s. 74; YAVUZ, C, s. 204; EREN, s. 218.

B-HASILAT KİRASININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Hasılat kira sözleşmesi, rızai bir sözleşmedir⁵⁹. Sözleşmenin kurulması için kiralananın, teslimine gerek yoktur. Tarafların anlaşmaları yeterlidir⁶⁰. Hasılat kirası tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.

Hasılat kira sözleşmesinde, kira bedeli bulunduğundan, kullanma ve işletme hakkı veren sözleşmeler arasında yer alır. Hasılat kirasında, kiracının kullanma ve işletme hakkı, şahsi nitelikli bir haktır. Ancak tarafları arasında, hüküm ve sonuç doğurur. Sözleşme ile kiracı, kiralanan üzerinde, herhangi bir aynı hak talep edemez⁶¹. Kiracı, kiralananın, fer'i zilyedir.

Hasılat kira sözleşmesi ile kiracıya, kiralananın kullanma hakkı devredildiğinden, sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerdendir⁶². Bunun sonucu olarak sözleşmeden doğan edimlerin ifasına başlandıktan sonra sözleşmenin geçmişe etkili olarak sona erdirilmesi mümkün değildir.

C-HASILAT KİRASININ ŞEKLİ

Hasılat kirası sözleşmesinde, kural olarak herhangi bir şekil şartına yer verilmemiştir. Hasılat kira sözleşmesini, BK. m. 11/I 'deki " *Akdin sıhhati, kanunda sarahat olmadıkça hiç bir şekle tabi değildir.* " kuralı gereği taraflar istedikleri şekilde yapabilirler⁶³. YTBK m.12/I de bu hüküm aynen korunmuştur.

Hasılat kirasında, kanunen veya taraflarca şekil şartı konulmadıkça sözleşme hiçbir şekle bağlı değildir⁶⁴. Örneğin, hasılat kirası şeklinde yapılan finansal kiralama

⁵⁹ ALTAŞ,(hasılat), s. 75; YAVUZ, C, s. 203.

⁶⁰ ALTAŞ,(hasılat), s. 75.

⁶¹ YAVUZ, C, s. 314.

⁶² ALTAŞ,(hasılat), s. 75; CANSEL, Erol, İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Desen Matbaası, Ankara 1953, s. 126.

⁶³ ALTAŞ,(hasılat), s. 76; TANDOĞAN, s. 92; TUNÇOMAĞ, (borçlar), s. 217; KILIÇOĞLU, Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Genişletilmiş 4. Bası, Ankara 2004, s.465; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.168; TUNABOYLU, Müslim, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Seçkin, Ankara,2007, s.434; NOMER, Haluk Nami , Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta, İstanbul 2008, s.48-49.

⁶⁴ ALTAŞ, Hüseyin, Kira Parası Artışlarının Sınırlanması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.49, Ankara 2000, s.47; GÜMÜŞ, (borçlar), s.320.

sözleşmeleri Finansal Kiralama Kanununun 8. maddesi gereğince noterlikçe düzenleme şeklinde yapılmak zorundadır. Bu sözleşmelerde kanun koyucu özel bir şekil şartı getirmiştir⁶⁵.

D-HASILAT KİRASININ UNSURLARI

1-Hasılat Kirasının Konusu

Hasılat kirasının konusu, taşınır veya taşınmaz mallar ile işletme (Ticari-Zirai İşletme vs.) veya haklar olabilir⁶⁶. Örneğin; bir otelin işletme ruhsatı ile birlikte kiralanması, bir işletmenin tamamının veya bir kısmının kiralanması, bir gazetenin ilanlar kısmının kiralanması, madenlerin kiralanması, meyve bahçesinin meyvelerinin toplanması için kiralanması vs hasılat kirasına konu olabilir⁶⁷.

Hasılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması, burasının demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. Taşınmazın, tek başına kiraya verilmesi halinde işletme hakkı da kiraya verilmemiş ise hasılat kirasından söz edilemez⁶⁸. Bir otelin binasının, işletme ruhsatı olmaksızın kiraya verilmesi halinde hasılat kirası söz konusu olmaz.

⁶⁵ ALTAŞ,(hasılat), s. 76.

⁶⁶ “14 HD 04.11.2010 2010/10574 E – 2010/12098 K: Taraflar arasındaki 19.07.2006 tarihli ve 30 yıl süreli sözleşmenin konusu “kale kaynak suyu” işletme hakkına ilişkindir. Sözleşme mahiyeti itibariyle hasılat kira sözleşmesidir. Bu bakımdan uyuşmazlığın çözümünde hasılat kirasına ilişkin Borçlar Kanununun 270. ve devamı maddeleri hükümlerinin uygulanması gerekir. ” bkzYargıtay Başkanlığında Görev Yapan Kullanıcılara Hizmet Veren Resmi Site. (<http://intranet.yargitay.gov.tr>) (E.T. 10.10.2010).

⁶⁷ ALTAŞ,(hasılat), s. 77.

⁶⁸ “6 HD 01.06.2010 T 2010/5140 E - 2010/6524 K: . 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 konusu oluşturması, burasının demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir.Oysa taraflar arasında düzenlenen sözleşmede davacıya ait tesislerin demirbaşları ile birlikte otel olarak kullanılması için davalı borçluya kiraya verildiği ve işletme ruhsatı alma yükümlülüğünün davalı borçluya ait olduğu anlaşılmaktadır. Nitekim Kirazlı Belediye Başkanlığı’nca da iş yeri açma ve çalışma ruhsatı da 29.12.2006 tarihinde davalı borçlu adına düzenlenmiştir. Hasılat getiren bir yerin demirbaşları ile kiraya verilmesi tek başına ortada hasılat kirası ilişkisi olduğunu göstermez. Kiralananın işletme ruhsatı ile birlikte kiralanması da söz konusu olmalıdır. Bu halde taraflar arasındaki kira ilişkisinin Borçlar Kanunu’nun adi kira hükümlerine tabi olduğunun kabulü gerekir.” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010); 6 HD 14.07.2010 T 2010/5101 E - 2010/9086 K bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010); 6 HD 15.06.2010 T

Hasılat kirasının konusu genellikle bir taşınmaz veya bir işletmedir. Ancak hasılat getiren bir taşınırdaki hasılat kirasına konu olabilir. Taşınırların hasılat kirasına konu olması bir ticari taksinin işletme ruhsatı ile birlikte kiralanması şeklinde olabileceği gibi; semere getiren (süt, yün vs) bir ehil hayvanın, kiraya verilmesi şeklinde de olabilir⁶⁹. Bir atın, yük hayvanı olarak kiraya verilmesinde hasılat kirası değil adi kira söz konusudur.

Hasılat kirasını, adi kiradan ayıran özelliklerinden biri de hakların da hasılat kirasına konu olmasıdır. Hakların kiraya verilmesine; fikir ve sanat eserinin kiraya verilmesi, maden çıkarma hakkının kiraya verilmesi, gölden balık tutma hakkının kiraya verilmesi örnek gösterilebilir⁷⁰.

2-Kira Bedeli

Kira bedeli, hasılat kirasının esaslı unsurlarındandır. Kiralayanın bir mal ya da işletmenin kullanımını ve semerelerinden yararlanılmasını terk etmesine mukabil olarak kiracı tarafından kiralayana kira bedeli ödenmelidir⁷¹.

Kira bedeli genellikle bir miktar paradır⁷². Hasılat kirasında; adi kiradan farklı olarak kira bedeli kiralananın semerelerinin veya hasılatının bir kısmı olabilir⁷³. Bir tarlanın ortaklık suretiyle kiraya verilmesi, bir şirketin elde edeceği karın bir kısmının kira olarak belirlenmesi buna örnek gösterilebilir.

YTBK'nın 357. maddesinde isabetli olarak ücret kavramı yerine kira bedeli kavramı tercih edilmiştir.

2010/2448 E - 2010/7268 K bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010); 6 HD 11.11.2010 T 2010/8719 E - 2010/12486 K bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

⁶⁹ TANDOĞAN, s. 4.

⁷⁰ TANDOĞAN, s.6.

⁷¹ ALTAŞ,(hasılat), s. 79; TANDOĞAN, s. 14; YAVUZ,N, s.2849; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.170; KARAHASAN, s.1159.

⁷² ALTAŞ,(hasılat) s. 79; CANSEL, s. 107, 108; TANDOĞAN, s. 14; YAVUZ,N, s.2864; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.170, ŞENYÜZ, s.228; ARAL, s.210.

⁷³ ALTAŞ,(hasılat), s. 79; TANDOĞAN, s. 14; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.170; KAHVECİ, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005, s.23.

3-Tarafların Anlaşması

Tüm sözleşmelerde olduğu gibi hasılat kirasının kurulabilmesi için tarafların anlaşması gerekmektedir. Tarafların anlaşması, hasılat kirasının esaslı unsurlarındandır. Hasılat kirasında kiralayan ile kiracının, kiralananın kullanma ve işletme hakkının devri ile buna mukabil ödenecek kira bedeli üzerinde, karşılıklı olarak anlaşmaları gerekir. Adi kirada olduğu gibi hasılat kirasında da kira konusu şeyin teslimi, sözleşmenin geçerli olarak kurulması için şart değildir⁷⁴.

Hasılat kirasında, tarafların anlaşmalarında sözleşme ehliyeti, sözleşmenin kurulması gibi genel hükümler uygulanır⁷⁵. Sözleşme serbestisi gereği taraflar hasılat kirası sözleşmesini diledikleri şekilde yapabilecekleri gibi içeriğini de diledikleri gibi belirleyebilirler. Ancak bunun sınırı BK. 19. vd. (YTBK m. 26. vd.) maddeleridir.

4-Kiracının İşletme Yükümlülüğü

Hasılat kirasında, semere getiren bir şeyin, kirası söz konusu olduğu için adi kiradan farklı olarak kiracının, işletme yükümlülüğü vardır. İşletme yükümlülüğü, kiracının, kira konusu şeyi, işletmek suretiyle semerelerini arttırması yada en azından muhafaza etmesidir⁷⁶.

Kira sözleşmelerinde kiralayanın, kiralananı kullanıma uygun bulundurma zorunluluğu vardır. Kiracının da buna paralel olarak kiralananı faydalanma zorunluluğu bulunmaktadır.

Hasılat kirasında, kiralanan gelir getiren bir şey olduğu için kiracının işletmemesi halinde gelir getirme kabiliyetini koruması riske girecektir. Örneğin; bir otel işletme ruhsatı ve müşterileri ile birlikte kiraya verildiğinde kiracı oteli işletmediği takdirde, kiralayan, müşterilerini kaybedecektir. Kiracının, kiralananı iyi

⁷⁴ ALTAŞ,(hasılat), s. 80; YAVUZ,C, s. 203; TANDOĞAN, s. 11; EREN, s.199; AKINTÜRK, s.185; KARAHASAN, s.1154; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.167; KAHVECİ, s.6-7, TUNABOYLU, s.434; ŞENYÜZ, s.227; GÜMÜŞ, (borçlar), s.312.

⁷⁵ ALTAŞ,(hasılat), s. 80; YAVUZ,C, s. 206; KARAHASAN, s.1154.

⁷⁶ ALTAŞ,(hasılat), s. 81; CANSEL, s. 94; TANDOĞAN, s. 7; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.216; YAVUZ,C, s. 210; TUNABOYLU, s.447; ŞENYÜZ, s.227; GÜMÜŞ, (borçlar), s.310.

kullanması halinde ise kiralayanın geliri garanti altına girecek hatta artacaktır⁷⁷. Bu nedenle kanun koyucu bu şekilde hasılat kirasında kiralayana, işletme yükümlülüğü koymuştur⁷⁸.

Hasılat kirasına konu şey belirli bir bedel karşılığında, kiraya verilmiş ve kiralananın işletilmemesi halinde, kiralayan zarara uğramıyorsa bu gibi istisnai hallerde, kiracının, işletme yükümlülüğü ortadan kalkabilir.

5-Hasılat Kirasında Defter Tespiti

BK. m. 271'e göre; *“İcarda alat, hayvan yahut zahirede dahil ise iki taraftan her biri diğerine bu eşyanın tamam ve imzalı bir defterini vermek ve bunların kıymetlerini müştereken takdir ve tesbit etmekle mükelleftir.”*

Tek başına, doğrudan doğruya hasılat getirmese bile bazı taşınır mallar da tarımsal veya sınai bir işletmenin parçası olarak hasılat kirasına konu olabilirler. Bu şekilde taşınırlar söz konusu olduğu zaman, taraflardan biri bunların defterinin tutulmasını isteme hakkına sahip olur⁷⁹.

Uygulamada genellikle defteri kiralayan düzenler, kiracı ise kontrol eder. Defter tutulması konusundaki yükümlülük sözleşmenin kurulmasından sonra gündeme gelmektedir ve sözleşmenin kurulmasıyla ilgili değildir. Bu nedenle defter tutma yükümlülüğü, sözleşmenin zorunlu unsurlarından değildir. Defter tutma yükümlülüğü, kiralayanın teslim ve kiracının da geri verme borcunun kapsamının

⁷⁷ “14 HD 04.11.2010 T 2010/10574 E – 2010/12098 K: ... Bu konudaki BK.m.278 f.1 hükmü “kiracı kiralananını tahsis olduğu dairede iyi bir surette işletmeye bilhassa hasılatla kabiliyetli bir halde bulundurmaya mecburdur” şeklindedir. Görülüyor ki kiracının işletme hakkı kanunda daha ziyade bir mükellefiyet olarak belirtilmiştir. Çünkü işletme borcu ifa edilmezse kiracı belki yalnız semer elde edemez. Fakat işletme bir iktisadi ve hukuki bütünlük olarak bu vasfını devam ettirmezse kiralayanın uğrayacağı zarar kiracının kinden çok daha fazladır. Özellikle hasılattan bir miktarın kira bedeli olarak ödenmesi modeliyle kiraya verilen şirketlerde (işletmelerde) şirketin (işletmenin) faaliyetleri ve elde ettiği gelir ya da emtia kiralayanı da kira gelirleri açısından yakından ilgilendirir. Bu nedenle kiralayan şirket faaliyetlerinin (işletmenin) kiracı tarafından doğru ve maksimum gelir getirecek nitelikte yapılıp yapılmadığıyla yakından ilgili ve onu kontrol etme hakkına sahiptir. Bütün bunlardan anlaşılacağı üzere şirket (işletme) kiralalarında hasılat kiracısı “basiretli bir tacir” gibi davranmalı işletmenin verim kabiliyetini zarar vermemek için bütün gayreti göstermelidir. Kuşkusuz kiracının kiralananı iyi bir surette işletme, bilhassa hasılatla kabiliyetli bir halde bulundurma borcunu ihlal etmesi sözleşmeye aykırılık teşkil eder.” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

⁷⁸ ALTAŞ,(hasılat), s. 81.

⁷⁹ ALTAŞ,(hasılat), s. 83.

belirlenmesi açısından önemlidir. Defterin adi yazılı olması yeterlidir. Defter tespiti, ispat hukuku açısından önemlidir. Hasılat kirasına konu malı, geri verme aşamasında taraflara ispat kolaylığı sağlamaktadır. Taraflardan birisinin, defter yapılmasına katılmaktan kaçınması halinde, hakim bizzat kendisi ya da üçüncü kişi marifetiyle gerekeni yapar⁸⁰.

YTBK.'da “defter tespiti”, “tutanak düzenleme ” adı altında m.359'da düzenlenmiştir. YTBK. m. 359'a göre “*Kira sözleşmesi, araç ve gereçleri, hayvanları, devredilen eşyayı veya stoklanmış malları da içeriyorsa taraflar, bunların değerlerini birlikte takdir ederek iki nüsha düzenleyecekleri tutanağa geçirip imzalayarak, birbirlerine vermeye yükümlüdürler.*” Yeni düzenlemede kira sözleşmesine konu taşınırın kayıt altına alınması için defter tutma yükümlülüğü yerine, tutanak düzenleme yükümlülüğü getirilmiştir. Tutanağın iki nüsha halinde düzenlenmesi ve bir nüshasının karşı tarafa verilmesi zorunluluğu getirilerek ispat kolaylığı sağlanmak istenmiştir.

E-HASILAT KİRASINDA TARAFLARIN HAKLARI VE BORÇLARI

Hasılat kirasında, tarafların hak ve borçları BK m. 272-285’ de düzenlenmiş olup⁸¹ bu düzenlemelerde genellikle adi kiranın ilgili hükümlerine yollama yapılmıştır⁸². Hasılat kirasında, taraflardan birinin hakkı diğerinin borçlarını oluşturmaktadır. Kiralayanın borçları anlatılırken kiracının hakları, kiracının borçları anlatılırken de kiralayanın hakları anlatılmış olacaktır.

Hasılat kirasında, tarafların hak ve borçları YTBK m. 360-368’ de düzenlenmiştir. YTBK.' nun m.358'deki yollama nedeniyle, ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmayan hallerde, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanabilecektir.

⁸⁰ ALTAŞ,(hasılat), s. 83.

⁸¹ Hasılat kirasında, tarafların hak ve borçları YTBK m. 360-368’ de düzenlenmiştir.

⁸² ÖZTÜRK. s.169.

1-Kiralayanın Borçları

Hasılat kirasında kiralayanın borçları; kiralananın teslimi, kiralananın kullanıma uygun halde bulundurulması, kiralayanın ayıba ve zapta karşı tekeffülü, kiralayanın kiralananın vergi ve mükellefiyetlerini ödeme, kiralayanın esaslı tamiratları yapma borçlarıdır. Kiralayanın borçları, aynı zamanda kiracının haklarını oluşturmaktadır.

a-Kiralananın Teslimi Borcu

BK. m 272'e göre, *"Mucir, birlikte icar edilmiş menkul şeyler varsa bunlar dahi dahil olduğu halde mecuru akitten maksut olan kullanmağa ve işletmeğe salih bir halde müstecire teslim ile mükelleftir.*

Bu borcun ifa edilmemesi halinde,adi icar hakkındaki hükümler tatbik olunur."

818 sayılı Borçlar Kanunu'nda, kiralayanın, kiralananı kullanma ve işletmeye uygun şekilde kiracıya teslimi borcu düzenlendikten sonra, BK. m. 250'ye⁸³ atıf yapılarak adi kira hakkındaki hükümlerin hasılat kirasına da uygulanacağı belirtilmiştir⁸⁴. Hasılat kirasında, teslim borcuna aykırı davranış için ayrıca bir düzenleme yapılmamıştır. Adi kirada olduğu gibi hasılat kirasında, kiralananı teslim eden kiralayanın kiralananı elverişli tarzda teslim etmesi de gerekir⁸⁵. İşletmeye elverişli teslimden amaç, kiralananın, işletilmesi için gerekli alet, edavat ve malzemelerle birlikte işletme ruhsatının da teslimidir⁸⁶.

⁸³ YTBK. m. 304, 305, 306, 307 ve 208 'de düzenlenmiştir.

⁸⁴ YTBK. m. 358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapılmıştır.

⁸⁵ **TANDOĞAN**, s.110; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s.194; **YAVUZ,C**, s.207; **OLGAÇ**, s.321; **GÜMÜŞ**, (borçlar), s.337-338; **CANSEL**, s.57; **ALTAŞ**,(hasılat) s.100; "HGK 30.09.1981 T 1981/372 E – 1981/657 K: ... kiralananı sözleşmenin amacına uygun surette kullanmaya (ve İşletmeye) elverişli bir şekilde teslim mecburdur. Ancak kiralayanın kiralananı sözleşmenin başlangıcında kiracının kullanmasına elverişli halde teslim etmiş bulunması gerekli olmakla beraber, asla yeterli değildir. Kiralayanın bu borcu, sözleşmenin devamı boyunca da devam eden bir süreklilik taşır." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁸⁶ **TANDOĞAN**, s.110; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s.193-194; **YAVUZ,C**, s.207; **OLGAÇ**, s.321; **GÜMÜŞ**, (borçlar), s337-338; **CANSEL**, s.57; **ALTAŞ**,(hasılat), s.100.

Hasılat kirasının, belirleyici unsurlarından olan işletme yükümlüğüne aykırı şekilde yapılan teslim halinde, kiralaayanın, edimini ayıplı ifa ettiği kabul edilir⁸⁷. Bu nedenle, kullanıma ve işletmeye hazır halde teslimin kapsamını belirlemek önemlidir. Aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa örf ve adette bir hüküm bulunmuyorsa taşınır bir malın, hasılat kirası getirmek üzere tesliminde kiracının kiralanana kullanabilmesi için kiralaayanın, gerekli fiili engellerin yanında, hukuki engelleri de ortadan kaldırması gerekir⁸⁸. Ancak sözleşme gereği veya örf ve adet gereği, ruhsatların ve izinlerin alınması kiracının görevi ise kiralaayanın bu sorumluluğundan söz edilemez⁸⁹.

Kiralananın, fiili teslimi yapılabileceği gibi hükmen yada havale yoluyla da teslimi mümkündür. Burada amaç, kiralananın, kiracıya kullanılır vaziyette, işletilmek üzere teslimidir⁹⁰.

YTBK. m. 360'a göre “*Kiraya veren, birlikte kiralanmış taşınır şeyler varsa bunlar da içinde olmak üzere, kiralanana, sözleşmenin amacına uygun biçimde kullanılmaya ve işletilmeye elverişli bir durumda kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür.*” Konun koyucu, yeni düzenlemede, eskisinden farklı olarak kiralaayana, kiralananın elverişli halde işletmeye uygunluğunu, sözleşme süresince koruma yükümlülüğü de getirmiştir. YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun m.272/II' deki hükme yer verilmemiştir.

b-Kiralanana Kullanıma Uygun Halde Bulundurma Borcu

Hasılat kirası, sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olduğu için kiralananın, kiracıya işletmeye uygun halde teslim edilmesi ile kiralaayanın sorumluluğu sona ermez. Kiralaayan, kiralananın, elverişli halde işletmeye

⁸⁷ TANDOĞAN, s.111; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.195; YAVUZ,C, s.163; OLGAÇ, s.321; GÜMÜŞ, (borçlar), s.340; CANSEL, s.57-58; ALTAŞ,(hasılat), s.100; ARAL, s.241.

⁸⁸ TANDOĞAN, s.110-111; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.193-194; YAVUZ,C, s.161-163; ARAL, s.241; CANSEL, s.57; ALTAŞ,(hasılat), s.100.

⁸⁹ TANDOĞAN, s.110-111; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.193-194; YAVUZ,C, s.161-163; ARAL, s.241; CANSEL, s.57; ALTAŞ,(hasılat), s.100; GÜMÜŞ, (borçlar), s.343.

⁹⁰ ALTAŞ,(hasılat), s.101; GÜMÜŞ, (borçlar), s.338.

uygunluğunu korumalı ve devamını sağlamalıdır⁹¹. Kiralayan, bu borcunu yerine getirirken üçüncü kişilerin müdahalelerinin yanında, bizzat kendisinin de kiralananın kullanımına ve işletilmesine müdahale etmemesi gerekir⁹².

Kiralayanın, kiralananı kullanıma uygun halde bulundurma borcuna ilişkin 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda bir düzenleme yok ise de BK. m. 273 de kiralayana,⁹³ esaslı tamiratları yapma borcu getirilmiştir. Bu maddedeki düzenleme ile kiralayan kiralananı bir nevi işleme hazır halde bulundurmakla yükümlüdür⁹⁴.

Konun koyucu, kiralananı kullanıma uygun halde bulundurma borcuna ilişkin 818 sayılı Borçlar Kanununda bir düzenleme olmamasını göz önünde bulundurarak YTBK m.360'da kiralayanın bu borcunu düzenlemiştir. Bu şekilde kanunda bulunan boşluk giderilmiş olup kiralayanın bu borcu kanunla düzenlenmiş bulunmaktadır.

c-Kiralayanın Ayıba Karşı Tekeffül Borcu

818 sayılı Borçlar Kanunu'nda hasılat kirasında kiralayanın ayıba karşı tekeffül borcuna ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Hasılat kirasında kiralayanın, ayıba karşı tekeffül borcunun belirlenmesi için adi kiraya ilişkin hükümlere bakmak gerekmektedir⁹⁵.

Kiralananındaki ayıplar, kiralayanın tekeffülü altındadır⁹⁶. Kiralananın ayıbından kasıt, kiralananın kira sözleşmesinin amacına uygun biçimde kullanılmasını veya

⁹¹ ALTAŞ,(hasılat), s. 102.

⁹² “14. HD 25.03.2009 T. 2009/2613 E 2009/3800 K: ... Öte yandan, yukarıda açıklandığı üzere Borçlar Kanununun 272. maddesi uyarınca kiralayan kiralananı sözleşme süresince işletmeye elverişli durumda bulundurması gerekir, bu yükümlülük öncelikle üçüncü kişiler haricinde bizzat kiralayanın kendisinin kiralananı tecavüz etmemesini gerektirir. Bu nedenle, kira sözleşmesi sona ermeden kiralayanın kiralananı tecavüz ederek tesisleri yıkması Borçlar Kanununun 272. maddesine aykırılık teşkil eder ve tazminattan sorumludur.” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

⁹³ YTBK. m.361'de “Esaslı onarımlar” şeklinde düzenlenmiştir.

⁹⁴ ALTAŞ,(hasılat), s.102; YAVUZ,C, s.318.

⁹⁵ TANDOĞAN, s.111; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.195; YAVUZ,C, s.163; ARAL, s.241; CANSEL, s.57-58; ALTAŞ,(hasılat), s.103; GÜMÜŞ, (borçlar), s.340.

⁹⁶ TANDOĞAN, s.111.

işletilmesini imkansız kılacak yada bu kullanımı veya işletmeyi önemli ölçüde azaltacak ayıplardır⁹⁷.

Kira sözleşmesindeki ayıplar, kiralananın camlarının kırık olması şeklinde maddi olabileceği gibi; kiracının haksız şekilde rahatsız edilmesi, gürültü, koku, duman bulunması şeklinde manevi ayıplar da olabilir⁹⁸.

Adi kirada kiralananın ayıplı teslimi; kullanıma uygun teslim edilmemesi, sözleşme süresince kullanıma uygun bulundurulmaması, gürültü kirliliği, kiracıyı taciz vs. ayıp olarak nitelendirilirken, hasılat kirasında, bunların yanı sıra hasılat kirasının yapısından kaynaklanan ayıp hallerinden de söz etmek mümkündür. Hasılat kirasında kiralananın işletimine ve semere getirmesine engel olan her şey ayıp olarak nitelendirilebilir⁹⁹.

Hasılat kirasında, tarafların amacı mümkün olan en fazla ürünü yani geliri elde edip paylaşmaktır. Sözleşmenin kurulduğu anda var olmayan bir engel nedeniyle tarafların amacına uygun kullanım ve işletim dolayısıyla ürün veya gelirin azalmasına neden olan bir hal varsa kira konusunda ayıp oluşmuş demektir¹⁰⁰.

Sözleşmede, semere veya gelirin artışına neden olacak şeylerin vaat edilip yapılmaması da bir ayıptır¹⁰¹. Bazen kira konusunda bazı nitelik eksiklikleri gelirin azalmasına neden olabilir. Ancak başka unsurların iyileştirilmesiyle aynı gelir düzeyi tekrar yakalanmışsa kiralananın ayıplı olduğu gerekçesiyle kiralayanın sorumluluğundan söz edilemez.

Hasılat kirası, adi kiradan farklı olarak, haklar üzerinde de söz konusu olabilmektedir. Kiralayanın, hasılat kirasına konu olan hakkın kullanımını tesis etmemesi, kiracıya engel olması ya da işletmenin elverişli şekilde işletilmesine engel mahiyette teslimi, işletilmeye hazır şekilde teslim edilmemesi hasılat kirasındaki özel

⁹⁷ 14 HD 04.07.2005 T 2005/6204 E – 2005/6853 K bkz akip. (E.T. 10.10.2010).

⁹⁸ TANDOĞAN, s.112.

⁹⁹ TANDOĞAN, s.111; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.195; YAVUZ,C, s.163; CANSEL, s.60; ALTAŞ,(hasılat), s.103; GÜMÜŞ, (borçlar), s.340.

¹⁰⁰ TANDOĞAN, s.112; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.196; YAVUZ,C, s.164-165; CANSEL, s.63; ALTAŞ,(hasılat), s.104; GÜMÜŞ, (borçlar), s.340.

¹⁰¹ TANDOĞAN, s.112; YAVUZ,C, s.165; CANSEL, s.60; ALTAŞ,(hasılat), s.104.

ayıp halleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunlardan başka, işletmenin verim kabiliyetinin mevcut olmaması da ayıp olarak nitelenir. Zira semere elde etme amacı olan kiracının, bu amacı ancak işletmenin verim kabiliyetinin olması halinde gerçekleştirebilir¹⁰².

Kiracı, kiralanda bulunan ayıpları, sözleşme kurulurken açık veya zımni irade beyanıyla kabul ederek alırsa ayıplardan dolayı sözleşmeyi sona erdiremez¹⁰³. Kiralananda, sözleşme kurulduğu anda var olan gizli ayıpların kiracı tarafından kabul edildiği ileri sürülemez. Kiracı bu durumda gizli ayıplarla ilgili BK. m. 198 vd. deki hükümlerin¹⁰⁴ uygulanmasını talep edebilir¹⁰⁵.

Hasılat kirasında da kiralanda ayıp bulunması halinde kiracının seçimlik hakları bulunmaktadır. Kiralananda ayıp bulunması halinde kiracı öncelikle ayıbın giderilmesini, kiralananın tamirini isteyebilir¹⁰⁶. Satış sözleşmesinde, böyle bir hak ancak sözleşmede kabul edilen hallerde söz konusu olduğu halde, kira sözleşmesinde kanunen mümkündür. Kiralayan kiracıya, ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermesi gerekir. Kiralayan, verilen süre içerisinde ayıpları gidermezse kiracı, kiralayan hesabına bu ayıpları bertaraf edebilir. Ancak bu ayıpların giderilmesi kiracıya ait olmamalıdır. Örneğin alelade kullanma için gerekli temizleme ve ıslah masrafları kiracıya aittir.

BK. m. 272/II' ye göre¹⁰⁷ kiralayanda ayıp bulunması halinde kiracının bir diğer seçimlik hakkı ise kira bedelinin indirilmesi talebidir¹⁰⁸. Kiracı ayıbın giderilmesini

¹⁰² CANSAL, s.58-59; ALTAŞ,(hasılat), s. 104.

¹⁰³ TANDOĞAN, s.115; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.197-198; CANSAL, s.66-67; ALTAŞ,(hasılat), s.104; GÜMÜŞ, (borçlar), s.342.

¹⁰⁴ YTBK. m.223 vd. da düzenlenmiştir.

¹⁰⁵ ALTAŞ,(hasılat), s.105; ARAL, s.244-245.

¹⁰⁶ ALTAŞ,(hasılat), s.103; TANDOĞAN, s.116.

¹⁰⁷ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun m.272/II'deki hükmüne yer verilmemiş.

¹⁰⁸ "14 HD 04.02.2010 T. 2010/14956 E – 2010/1043 K: ... Hasılat kirasına uygulanması gereken Borçlar Kanununun 272. maddesine göre kiralayanın kiralananı akitte belirtilen maksada uygun kullanmaya ve işletmeye elverişli bir şekilde kiracıya teslimi zorunludur. Teslimin eksik yapılması halinde kiracı Borçlar Kanununun 272. maddesinin yaptığı gönderme sebebiyle adi kiraya ilişkin Borçlar Kanununun 249. maddesinden yararlanarak ya akti feshe yahut kira ücretinden uygun bir miktarın tenzilini istemeye yetkilidir. Bu sebeple davalının sözleşmenin 16.3. maddesi hükmü uyarınca bedelden indirim yaparak kira bedeli ödemesinde somut olay açısından yasaya aykırılık yoktur." bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T.10.10.2010).

isteyebileceği gibi bunu istemiş olmasına rağmen ayıp giderilmemişse ayıp nedeniyle kullanımda veya semere elde edilmesinde meydana gelen azalma oranında kira bedelinin indirilmesini talep edebilir¹⁰⁹. Ayıp, kiralayanın kusurundan meydana gelmese bile kiracı bu hakkı talep edebilir. Kiranın indirilmesini talep hakkı, bir camın kırık olması, taşınmazın anahtarının bulunmaması gibi önemsiz ayıplar için kullanılamaz. Kiracı, bu hallerde ancak ayıbın giderilmesini veya tazminat ödenmesini isteyebilir. Kiracı, kira bedelinin indirilmesine ek olarak genel hükümlere göre müspet zararının tazminini de isteyebilir. Örneğin işletmeyi su basması nedeniyle işin durdurulması dolayısıyla uğradığı kar yoksunluğunu veya nem yüzünden mallarının bozulmasından kaynaklanan zararlarının tazminini isteyebilir.

Kiralayanda ayıp bulunması halinde kiracının diğer seçimlik hakkı ise sözleşmeden rücu hakkıdır¹¹⁰. Kiracı, kiralayana ayıpları gidermesi için uygun bir süre vermesine rağmen, süre sonunda ayıplar giderilmezse sözleşmeden rücu edebilir¹¹¹. Bu halde kiracı, kiralayandan menfi zararının tazminini isteyebilir. Kiralayan, kusuru olmadığını ispat etmedikçe kiracının menfi zararını ödemek zorundadır¹¹².

Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda da hasılat kirasında kiralayanın, ayıba karşı tekeffül borcu düzenlenmemiştir. YTBK. 'nun 358. maddesi gereğince kiralayanın ayıba karşı tekeffül borcunun belirlenmesi için kira sözleşmesine ilişkin YTBK. m.304, 305, 306 ve 307'de düzenlenen genel hükümlere bakılması gerekmektedir.

¹⁰⁹ **ALTAŞ**,(hasılat), s.103; **TANDOĞAN**, s.120.

¹¹⁰ **ALTAŞ**,(hasılat), s.103; **TANDOĞAN**, s.123.

¹¹¹ “14 HD 25.05.2010 T 2010/5086 E – 5897 K: ... Dosyada yer alan bilgi ve belgelerden davalı kiralayan tarafından davacıya gönderilen 1.7.2009 tarihli ihtarnamede o yer Cumhuriyet Başsavcılığının çalışanlarla ilgili bilgi verilmeden işçi çalıştırıldığı bildirildiği, bu durumun şartnamenin 9.maddesine aykırı olduğu ve düzeltilmesinin talep edildiği, daha sonra yine Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından tespit edilen sözleşmeye aykırılığın giderilmediği gibi kiracının binadaki üçüncü kattaki çay ocağını kapattığı, böylelikle hizmet kalitesinde düşüklük meydana geldiğinin saptandığı, kiralayanın da 14.9.2009 tarihli ihtarında sözleşmeyi feshettiği anlaşılmaktadır. Kiralayanın tespit edilen bu iş ve işlemleri şartnamenin 9. maddesine aykırı olduğundan bu suretle kiracı kiralananın sözleşme hükümlerine uygun tam bir özenle tahsis amacına uygun kullanmadığından davalı tarafından kira sözleşmesinin feshinde Borçlar Kanununun 289.maddesi hükmüne bir aykırılık yoktur.” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

¹¹² **TANDOĞAN**, s.123; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s.198; **ALTAŞ**,(hasılat), s.103; **GÜMÜŞ**, (borçlar), s.347; **OLGAÇ**, s. 261-62.

d-Kiralayanın Zapta Karşı Tekeffül Borcu

Hasılat kirasında üçüncü kişilerin, kiralanan üzerinde hak iddia etmesine zapt denir. Hasılat kirasında zapt, sözleşmenin kurulması anında olabileceği gibi sözleşme kurulduktan sonra da gerçekleşebilir¹¹³.

aa-Sözleşmenin Kurulması Anında Mevcut Olan Zapt

Sözleşmenin kurulması anında mevcut olan zapta gerçek anlamda zapt ta denir. Gerçek anlamda zapt, kiralanananda sözleşmenin kurulması sırasında mevcut bulunan üçüncü kişilerin hakları dolayısıyla ortaya çıkar. Bu durumun varlığı halinde zapta karşı tekeffül sorumluluğu söz konusu olur¹¹⁴.

BK. m. 275'te “Üçüncü şahıs tarafından hak iddiası halinde mucirin mükellefiyeti hakkında, adi icara mütedair hükümler tatbik olunur.” düzenlemesi bulunmaktadır¹¹⁵. Bu düzenleme nedeniyle hasılat kirasında da adi kiradaki zapta ilişkin BK. m. 253'teki “Üçüncü bir şahıs, mecur üzerinde müstecirin haklariyle telifi kabil olmayacak bir iddiade bulunduğu takdirde; mucir, müstecirin ihbarı üzerine muhasamayı deruhte ve müstecirin akit mucibince mecurdan intifaina halel gelmiş ise tazminat itasiyle mükellef olur ” hükmü uygulanacaktır¹¹⁶.

Üçüncü kişi, sözleşmenin yapılmasından önce mevcut olan aynı veya tapu siciline şerh edilmiş şahsi bir hak dolayısıyla kiracının hakları ile bağdaşmayan bir iddiada bulunursa kiralayan, kiracının ihbarı üzerine husumeti üzerine alarak ortadan kaldırmaya ve dava sonunda kiracı zarar görmüşse tazminat vermeye mecburdur¹¹⁷.

¹¹³ TANDOĞAN, s.125; ALTAŞ,(hasılat), s.105.

¹¹⁴ TANDOĞAN, s.124; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.202; CANSER, s.73; ALTAŞ,(hasılat), s.105; GÜMÜŞ, (borçlar), s.351; ARAL, s.251.

¹¹⁵ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 275'deki hükme yer verilmemiş.

¹¹⁶ YTBK. m.309'da düzenlenmiştir.

¹¹⁷ TANDOĞAN, s.124; 13 HD 25.05.2010 T 2010/1035 E – 2010/7128 K bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010); HGK 30.09.1981 T 1981/372 E – 1981/657 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

Üçüncü kişilerin, kiracının haklarıyla bağdaşmayan haklar ileri sürmesi zapta karşı tekeffül borcunun doğumu için öncelikli şarttır¹¹⁸. Ancak üçüncü kişinin hakkının varlığına rağmen, bu hak kira konusu şeyin kullanımını engellemiyorsa zapta karşı tekeffülden bahsedilemez¹¹⁹.

Kiracı, üçüncü kişinin kiralanan üzerindeki hak iddiasını kiralayana ihbar etmek zorundadır. Kiralayan da ihbar üzerine husumeti devralmak¹²⁰ zorundadır. Zapta karşı tekeffül sorumluluğu için kiralayanın kusuru şart değildir. Ancak kiralayan, kusurunun olmadığını ispat ederek kiracının zararlarını tazminden kurtulabilir¹²¹.

Zapt tehlikeleri karşısında, kiracı, ihbar yükümlüğünü yerine getirmemişse kiracı meydana gelen zararlardan sorumludur¹²². Ancak kiracının sorumluluğu, ihbar yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle meydana gelen zarar oranındadır. Kiralayan, ihbar edilmesi halinde daha elverişli sonuç alınacağını ispat ederse kiracı, bu oranda haklarını kaybeder¹²³.

YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda bulunan hasılat kirasında zapta karşı

¹¹⁸ TANDOĞAN, s.124; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.202; CANSEL, s.78; ALTAŞ,(hasılat), s.106; GÜMÜŞ, (borçlar), s.352; ARAL, s.252.

¹¹⁹ TANDOĞAN, s.125-126; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.202; CANSEL, s.103; ALTAŞ,(hasılat), s.106; GÜMÜŞ, (borçlar), s.353; ARAL, s.252.

¹²⁰ “14 HD 08.04.2010 T 2010/3269 E – 2010/4013 K: ... Hasılat kirasına uygulanması gereken Borçlar Kanununun 272. maddesine göre kiralayanın kiralananı akitte belirtilen maksada uygun kullanmaya ve işletmeye elverişli bir şekilde kiracıya teslimi zorunludur. Teslimin eksik yapılması halinde kiracı Borçlar Kanununun 272. maddesinin yaptığı gönderme sebebiyle adi kiraya ilişkin Borçlar Kanununun 249. maddesinden yararlanarak ya akti feshe yahut kira ücretinden uygun bir miktarın tenzilini istemeye yetkilidir. Bu sebeple davalının sözleşmenin 16.3. maddesi hükmü uyarınca bedelden indirim yaparak kira bedeli ödemesinde somut olay açısından yasaya aykırılık yoktur.” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

¹²¹ TANDOĞAN, s.125; CANSEL, s.74; ALTAŞ, (hasılat), s.106; GÜMÜŞ, (borçlar), s.353; ARAL, s.252.

¹²² TANDOĞAN, s.124; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.202; CANSEL, s.79; ALTAŞ, (hasılat), s.106; GÜMÜŞ, (borçlar), s.353; ARAL, s.252.

¹²³ “13 HD 19.09.1990 T 1990/965 E – 1990/5339 K: ... Diğer bir anlatımla ihbarın yapılmaması halinde, kiracının hakları mutlaka tamamen ortadan kalkmamakta, kiralayan ancak kiracı daha elverişli sonuç alınacağını ispat ettiği takdirde ve orada bu hakları kaybetmektedir. Davalı bu konuya ilişkin savunmasını kanıtlayamamıştır. Öte yandan üçüncü kişilerin kira sözleşmelerinden evvel mülkiyet sahibi olmaları karşısında, davalının muhasama ona bırakılırsa daha iyi sonuç alabileceği def'i hukuken tutarlı görülmemiştir.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

tekeffüle ilişkin m.275'deki hükme yer verilmemiş. Kiralayanın üçüncü kişilerin zaptına karşı tekeffül borcu YTBK. m.309'da; *“Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür.”* şeklinde düzenlenmiştir. Yeni düzenlemede kanun koyucu “muhasamayı deruhte” yerine “davayı üstlenmek” kavramını kullanarak kiralayanın sorumluluğunu somutlaştırmıştır. “tazminatın itasiyle” kavramı yerine “her türlü zararı gidermek” kavramını kullanarak üçüncü kişinin zaptından meydana gelecek zararın geniş yorumlanmasını amaçlamıştır.

bb-Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Meydana Gelen Zapt

Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen zapta, gerçek olmayan zapt da denir. Gerçek olmayan zapt ise kiralananın, sözleşme kurulduktan sonra üçüncü şahsa temlik sebebiyle gerçekleşen zapttır¹²⁴.

BK. m. 276 'da¹²⁵. kiralananın başkasına temlik halinde, sözleşmenin devamının yeni malikin kabulü ile mümkün olacağı düzenlemiştir¹²⁶. Yeni malikin, kabulünün olmaması halinde kiracı, yeni maliki buna zorlayamayacağı için kiralayandan ancak tazminat isteyebilir¹²⁷.

Kira sözleşmesine konu şeyin, üçüncü kişilere temlik halinde, kiralayan, kusursuz olduğunu ileri süremeyeceği için kiracı, ayrıca kiralayanın kusurunu ispat etmek zorunda değildir¹²⁸.

¹²⁴ TANDOĞAN, s.124; ALTAŞ,(hasılat), s.106.

¹²⁵ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 276'daki hükme yer verilmemiş.

¹²⁶ TANDOĞAN, s.127; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s.203; GÜMÜŞ, (borçlar), s.354; ALTAŞ, (hasılat), s.106.

¹²⁷ “13 HD 11.02.1983 T 1983/7489 E – 1983/827 K: ...Borçlar Kanunu m. 254 ve 276'ya göre sözleşmenin kurulmasından sonra kiralayan, kiralayanı temlik eder veya icra takibi yahut iflas dolayısıyla kiralanan şey, kiralayanın elinden alınır, kiracı temellük eden üçüncü şahsı akdi devama zorlayamaz. Buna, satımın kirayı bozacağı kuralı (esas) da denir. (Haluk Tandoğan Akdin Muhtelif Nevileri C.I. Ankara 1969 s. 336) Bu takdirde, kural olarak kiracı sadece kiralayandan tazminat istemekle yetinmek zorunda kalır” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

¹²⁸ ALTAŞ, (hasılat), s.106-107.

Kanun koyucu, kiracıyı kiralayan karşısında tamamen savunmasız bırakmamış, kiracıyı koruyan başka düzenlemeler getirmiştir. Örneğin, BK. m. 277'deki *"Bir gayrimenkul hasılat icarı, adi icardaki esaslara göre aynı hükümleri haiz olmak üzere tapu siciline şerh verilebilir."* şeklindeki düzenleme ile hasılat kirasından kaynaklanan şahsi (alacak) hak, kuvvetlendirilmiş alacak hakkına dönüştürülerek, yeni malike karşı da ileri sürülebilir hale getirilmiştir¹²⁹. Yine BK. m. 179 ve 180 ile¹³⁰ miras yoluyla intikal veya işletmenin alacak ve borçlarıyla devri gibi hallerde; kiralayanın hak ve borçlarının da külli haleflerine geçeceği düzenlenmiştir¹³¹. Aynı şekilde BK. m. 276/II de¹³² ise yeni malikin 6 ay evvelden fesih ihbarda bulunmaması halinde sözleşmeyi kabul edeceği düzenlenmiştir.

YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndaki m.276'daki hükme yer verilmemiş. Kiralananın el değiştirilmesi YTBK. 'nunda m.310' da; *"Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır."* şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile kanun koyucu, kiracıyı yeni malik karşısında korumak istemiştir. Yeni malikin, kiralananı edindiği anda kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı olacağı kabul edilmiştir. Yürürlükte bulunan düzenlemede kira sözleşmesinin nispiyeti ilkesi gereği, kira sözleşmesinin tarafı olmayan yeni malik kiracının kiralananı iadesini, mülkiyet hakkına dayalı olarak talep edebilmekteydi. Ancak yeni düzenleme ile kanun koyucu kira sözleşmesinin nispiyetine bir istisna getirmiştir.

Kanun koyucu YTBK. m.311 ile 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda bulunmayan yeni bir düzenleme getirmiştir. YTBK. m.311'de; *"Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak*

¹²⁹ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 277'deki hükme yer verilmemiş.

¹³⁰ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 275'deki hükme yer verilmemiş.

¹³¹ **KILIÇOĞLU, Ahmet**, Miras Hukuku, Turhan Kitapevi, Ankara 2006 (miras), s.246; **İNAN, Ali Naim/ERTAŞ,Şeref**, Miras Hukuku, 3. Bası, Ankara, 1995, s.398; **İMRE,Zahit/ERMAN,Hasan**, Miras Hukuku, 5. Basım, İstanbul, 2004, s.322.

¹³² YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 276/II'deki hükme yer verilmemiş.

sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.” şeklindeki düzenleme ile nc kişinin, kiralanan üzerinde sınırlı aynı hakka sahip olması halinde YTBK. m.310'un uygulanacağını kararlaştırmıştır.

e-Kiralayanın Kiralananın Vergi ve Mükellefiyetlerini deme Borcu

Hasılat kirasında, kiralayanın, bir diğer borcu olan mükellefiyet ve vergiyi yüklenme borcu, BK. m. 283' te¹³³ düzenlenmiş olup kiralananana ilişkin mükellefiyet ve vergilerin sorumluluğu, kiralayana bırakılmıřtır¹³⁴.

YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 283'teki hükme yer verilmemiş. YTBK. m. 358'deki yollama nedeniyle hasılat kirasında vergi ve mükellefiyetleri ödeme borcuna YTBK. m.302'de; *“Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri ykmllklere, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır.”* hükmü uygulanacaktır. Kanun koyucu bu düzenleme ile vergi ve benzeri yükümlülüklerden kiralananı sorumlu tutarken aksinin kararlaştırılabileceğini düzenlemiştir.

f-Kiralayanın Esaslı Tamiratları Yapma Borcu

BK. m. 273'te *“Mucir, icar müddeti zarfında icrasına zaruret hasıl olan esaslı tamirati müstecir tarafından ihbar edilir edilmez masrafı kendisine ait olmak üzere yapmağa mecburdur.”* düzenlemesi ile esaslı tamiratları yapma borcu kiralayana yklenmiřtir¹³⁵.

Esaslı tamiratların kiralayana ait olacağını düzenleyen BK. m. 273 kapsamından ufak tefek tamiratların, kiracıya ait olacağı anlaşılmaktadır. Adi kirada ufak tefek tamiratlar BK. m. 258/II gereęince¹³⁶ kiralayana ait iken hasılat kirasında,

¹³³ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 283'teki hükme yer verilmemiş.

¹³⁴ TANDOğAN, s.140; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.206; ALTAş, (hasılat), s.108; GüMüş, (borçlar), s.360; ARAL, s.256; YAVUZ,C, s.209; KARAHASAN, s.819.

¹³⁵ TANDOğAN, s.117; CANSEL, s.63; ALTAş, (hasılat), s.109; GüMüş, (borçlar), s.343; YAVUZ,C, s.208.

¹³⁶ YTBK. m.303, 317 ve 341'de düzenlenmiştir.

kiracının kiralananı iyi halde bulundurma yükümlüğü bulunduğundan, ufak tefek tamiratlar, kiracıya aittir¹³⁷.

818 sayılı Borçlar Kanunu m. 273' de bahsedilen esaslı tamirat, kiralanan şeyin, sözleşmeden beklenen amaca uygun kullanma ve işletmeye elverişli bir durumda bulundurulması için gereken tamirat demektir¹³⁸.

Sözleşme yapılırken kiralanan eksiksiz kiracıya teslim edilse bile sözleşmenin devamı sırasında kullanma ve işletmenin mümkün olamayacağı veya çok azalacağı haller ortaya çıkabilir. Bu gibi durumlarda tamiratın kapsamına bakmak gerekir. Tamiratın kapsamı belirlenirken hasılat kirasında adi kiradan daha geniş düşünülmesi gerekir. Örneğin; çatı tamirâtı, adi kirada esaslı tamiratken hasılat kirasında, ufak tefek tamirat sayılmış ve kiracı tarafından yaptırılması uygun görülmüştür¹³⁹.

Hasılat kirasında, kiralananın tamiratında esaslı veya ufak tefek tamirat gerekip gerekmediği mahalli örf'e göre tespit olunur. Eğer yapılacak tamirat esaslıysa kiralayan; ufak tefek ise kiracı yaptırmak zorundadır. Örneğin; hasılat getirisi şeklinde kiraya verilmiş bir benzin istasyonunun çatısı rüzgarda uçmuşsa (normalde adi kirada olsaydı önemli sayılacak) ufak tefek tamirat sayılıp kiracı tarafından tamir edilmesi gerekir¹⁴⁰.

Esaslı tamiratları gidermek kiralayanın sorumluluğunda olmasına rağmen, bu durum kiracının kusurundan kaynaklanıyorsa sorumluluk kiracıya aittir. Ayrıca taraflar, kira sözleşmesini imzalarken, tüm tamiratların kiracıya ait olacağını kararlaştırmışlarsa ufak tefek veya esaslı ayırımı yapılmadan tüm tamiratlardan kiracı sorumlu olur¹⁴¹.

Sözleşmenin kurulduğu anda bulunan ve kiracı tarafından bilerek kabul edildiği varsayılan tamiratlardan da ufak tefek yada esaslı ayırımı yapılmadan kiracı

¹³⁷ ALTAŞ, (hasılat), s.108; TANDOĞAN, s.117.

¹³⁸ 14 HD 29.03.2005 T 2005/4575 E – 2005/8491 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

¹³⁹ CANSEL, s.64; ALTAŞ, (hasılat), s.110.

¹⁴⁰ CANSEL, s.64; ALTAŞ, (hasılat), s.110; TANDOĞAN, s.117; GÜMÜŞ, (borçlar), s.345.

¹⁴¹ ALTAŞ, (hasılat), s.110.

sorumludur¹⁴². Bu durumda tamirat gerektiren hallerin sözleşmenin kurulması aşamasında, var olduğunu ispatlamak ise kiralayana aittir¹⁴³.

Sözleşmenin kurulduğu anda var olan esaslı tamiratlar gizli ise kiracının bu tamiratlardan sorumlu olacağından söz edilemez. Ancak bu durumda da kiracının bu tamiratların sözleşmenin kurulduğu anda gizli olduğunu ispat etmesi gerekir¹⁴⁴.

Kiralananın işletilmesi için zaruri olan yani önem arzeden tamiratlar esaslı tamiratlardır. Esaslı tamiratlar gerektiren haller ortaya çıktığında kiracının bu durumu kiralayana ihbar etmesi gerekir¹⁴⁵. Adi kirada esaslı tamirat sayılan durumlar, hasılat kirasında ufak tefek tamirat olabileceği için tamiratın niteliğinin belirlenmesi, borcun yerine getirilmesi bakımından önemlidir. Örneğin, aletler ile makinelerde normal kullanılmadan kaynaklanan aksaklıklar BK. m. 279/II gereği¹⁴⁶. ufak tefek tamirat kapsamındadır.

Hasılat kirasında somut olaya veya örf adete göre meydana gelen ve esaslı tamirat gerektiren bir husus bulunduğu anda, tamiratın yapılıp yapılamayacağına da bakmak gerekir. Eğer tamiratı istenen husus, BK. m. 117'ye göre¹⁴⁷. imkansız bir hal

¹⁴² “14 HD 27.06.2007 T 2007/6943 E – 2007/8424 K: ... Olaya uygulanması zorunlu Borçlar Kanunu'nun 273. maddesindeki esaslı tamirattan maksat ise; kiralanan şeyin akitten beklenen amaca uygun kullanma ve işlemeye elverişli bir durumda bulundurulması için gereken tamirat demektir. Esaslı olmayan onarmaların neler olduğu da yasanın 274. maddesi hükmünde gösterilmiştir. Ne var ki, kiralayana esaslı tamirat giderlerinden sorumlu tutulması için kiracının (davacının) davalı kiralayana esaslı tamiratın varlığını ihbar etmesi, uygun bir süre tanınmasına rağmen kiralayana Borçlar Kanunu'nun 273. maddesinde hükme bağlanan esaslı tamirat borcunu yerine getirmemesi, kiralayana temerrüdünden sonra da kiracının Borçlar Kanunu'nun 97. maddesinden yararlanılarak hakimden alacağı izin sonucu onarımın kiralayana namına yapması gerekir. Öncelikle Borçlar Kanunu'nun 273. maddesindeki kiracının "ihbar borcu" yerine getirilmeden nama ifa yapılamaz. Kaldı ki, eğer kiracı kiralananı akit tamamlanmadan önce gezmiş ve muayene etmişse, kiralananın o andaki durumunu kullanmaya elverişli olarak kabul etmiş sayılır. Ticari bir işletme olan kafeteryayı işleten ve basiretli tacir olması gereken davacının kiralanan şeyi gezip görmediğini veya muayene etmediğini kabul etmek hayatın olağan akışına uygun düşmez. Bütün bu açıklamalardan sonra mahkemece yapılması gereken iş, davacının Borçlar Kanunu'nun 273. maddesinde hükme bağlanan ihbar mükellefiyetini yerine getirmeden ve kiralanan mevcut durumu ile kiralandığından sözleşmenin 9. maddesine dayanılarak istenen onarım giderleri ile ilgili davasını reddetmek olmalıdır.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

¹⁴³ CANSEL, s.65; ALTAŞ, (hasılat), s.110; TANDOĞAN, s.114-115; GÜMÜŞ, (borçlar), s.342.

¹⁴⁴ CANSEL, s.63; ALTAŞ, (hasılat), s.111; TANDOĞAN, s.114; GÜMÜŞ, (borçlar), s.342, ZEVKİLER/HAVUTÇU, s.197; ARAL, s.244.

¹⁴⁵ CANSEL, s.63; ALTAŞ, (hasılat), s.111; TANDOĞAN, s.114-115; GÜMÜŞ, (borçlar), s.346.

¹⁴⁶ YTBK. m.365'te düzenlenmiştir.

¹⁴⁷ YTBK. m.136'da düzenlenmiştir.

ise taraflar borçlarından kurtulur yani borç sona erer¹⁴⁸. Örneğin, işletilmek üzere kiralanan bir işletmenin binasının, imar hukukuna uygunluk nedeniyle, yıkılması halinde ifa imkansızlığı vardır. Ancak ifa imkânsızlığına (tamirata) kiralayan, kusuruyla neden olmuşsa BK. m. 96 vd.'na göre¹⁴⁹ kiracıya tazminat ödemek zorundadır¹⁵⁰.

Hasılat kirasında, kiralayanın esaslı tamiratlardan sorumluluğundan, söz edilebilmesi için kiracının, zamanında kiralayana, ihbarda bulunması gerekir. Eğer kiracının, ihbar etmemesi nedeniyle bir zarar meydana gelmişse artık kiralayanın sorumluluğundan söz edilemez. Kiracının, ihbar görevini yerine getirmemesi kendi haklarının kaybedilmesine sebep olabileceği gibi meydana gelecek zararlardan da sorumlu olmasına neden olabilir¹⁵¹.

Kiracı, kiralayana esaslı tamiratları yapması için BK. m. 106/I'e göre¹⁵² süre verir. Kiralayan, verilen süre içerisinde esaslı tamiratları yapmazsa kiracı BK. m. 106/II' deki¹⁵³ seçimlik haklarından birini kullanabilir.

YTBK. m. 361'de "*Kiraya veren, kira süresi içinde yapılması zorunlu olan esaslı onarımları, kiracı tarafından bildirilir bildirilmez, gideri kendisine ait olmak üzere yapmakla yükümlüdür.*" düzenlemesi ile "esaslı tamiratları yapma borcu" "Esaslı onarımlar" adı altında düzenlenmiştir. Kanun koyucu yeni düzenlemede maddenin arılaştırılması dışında başka değişiklik yapmamıştır.

¹⁴⁸ CANCEL, s.60; ALTAŞ, (hasılat), s.111; TANDOĞAN, s.120.

¹⁴⁹ YTBK. m.112 vd. da düzenlenmiştir.

¹⁵⁰ 14. HD 25.03.2009 T. 2009/2613 E 2009/3800 K bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

¹⁵¹ 14 HD 29.03.2005 T 2005/4575 E – 2005/8491 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); "14 HD 18.10.2010 T. 2010/9168 E 2010/10791 K: ... kiracı, işletmede kendisinin gidermesi gerekmeyen esaslı tamiratların ortaya çıkması (BK. m.273) veya kiracılık hakkı ile bağdaşmayan üçüncü kişilerin hak iddiaları (BK. m.275) karşısında sessiz kalmamalı, kiralananı ilgilendiren bu gibi hak iddialarını kiralayana ihbar etmelidir. Kiracının ihbar mükellefiyeti, kiralayanın BK. m. 251,253 ve 276'daki vecibelerini ifa etmesini ve ifa etmediği takdirde kiracının haiz olduğu hakları talep etmek imkanını hazırlar. Kiracının ihbar mükellefiyetini yerine getirmemesi yalnız kendi haklarının kaybedilmesine intaç etmeyip aynı zamanda, husule gelecek zararlardan da mesul olmasına sebep olabilir." bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

¹⁵² YTBK. m. 123'te düzenlenmiştir.

¹⁵³ YTBK. m. 125'te düzenlenmiştir.

2-Kiracının Borçları

Hasılat kirasında kiracının; kiralananı iyi işletme, kiralananın iyi bir halde muhafazası için özen gösterme, ihbar ve kira bedelini ödeme borçları vardır. Kiracının borçları, aynı zamanda kiralayanın haklarını oluşturmaktadır.

a-Kiralananı İyi İşletme Borcu

Hasılat kirasında kiracının işletme borcu BK. m. 278'te şöyle düzenlenmiştir; *"Müstecir, mecuru tahsis olunduğu dairede iyi bir surette işletmeğe bilhassa hasilata kabiliyetli bir halde bulundurmağa mecburdur.*

Müstecir, mucirin muvafakati olmaksızın icar müddetinin hitamından sonra mecur üzerinde tesirleri görülebilecek surette işletmenin tarzını tebdil edemez"

Kiracının adi kirada kiralananı kullanma, hasılat kirasında ise kiralananı işletme ve semerelerinden yararlanma yükümlüğü vardır¹⁵⁴. Kiracı kiralananı özenle işletmek zorundadır. Örneğin; otel olarak kiralanan binanın işyeri olarak kullanılması mümkün değildir. Kiracının iyi işletme borcunu belirlerken hasılat kirasına konu şeyin, kapsamının belirlenmesi gerekir. Hasılat kirasına konu şeyin amacını etkilemeyecek şekilde değişiklikler yapılması iyi işletme yükümlüğünü etkilemez¹⁵⁵. Örneğin; pastane olarak kiralanan yerin bir kısmına amacına uygun olarak buzdolabı, vantilatör ve sandalye konulması mümkündür.

Kiracının, işletme borcunun kapsamına, hasıllata kabiliyetli halde bulundurma borcu da dahildir¹⁵⁶. Hasılat kabiliyeti, kiralananın hasılat elde etme imkanının devam

¹⁵⁴ ALTAŞ, (hasılat), s.113; TANDOĞAN, s.141.

¹⁵⁵ ALTAŞ, (hasılat), s.114; TANDOĞAN, s.141.

¹⁵⁶ TUNABOYLU, s. 447; KARAHASAN, s.819; CANSEL, s.96; ALTAŞ, (hasılat), s.114; TANDOĞAN, s.144-145; GÜMÜŞ, (borçlar), s.361; "14 HD 04.11.2010 T. 2010/10574 E – 2010/12098 K: ... Dosyada yer alan bilgi ve belgelerden davacı kiralayanın dava açmadan önce tespit yaptırdığı yapılan tespit sonucu bilirkişinin 30.10.2006 tarihli raporunda işletme bir faaliyet gösterilmediğini saptadığı mevcut tesisin "içilebilir nitelikteki suların istihsalı, ambalajlanması Satışı ve Denetlenmesi Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak revize edilmesi gerektiğini tespit ettiği anlaşılmaktadır. Yine dosyada mevcut 24.11.2006 tarihli davacı kiralayanın işletmede halen bir faaliyet olmadığı nedeniyle kiracının kiralananı tahliyesini istediği anlaşılmıştır. Esasen davalı da cevap dilekçesinde tesisin 29.09.2000 tarihinde mühürlendiğini revize çalışmaları için mali kaynak arayışlarının halen sürmekte olduğunu kabul etmiştir. Yapılan bu açıklamalara göre davalı kiralayanın işletmeyi faal

etmesi şeklinde anlaşılmalıdır. Kiralanan işletilmeye uygun bulundurulduğu sürece, kiralayan sözleşmeden kaynaklanan borçlarını ifa etmiş sayılır. Ancak işletmeye uygun bulunan kiralananı kullanmayan, işletmeyen kiracı, borcundan kurtulamaz. Zira hasılat kirasının en önemli unsuru, kiralananın hasılat getirmeye devam etmesinin sağlanmasıdır¹⁵⁷.

Şirket (işletme) kiralalarında, kiracı işletme borcunu yerine getirirken “basiretli bir tacir” gibi davranmalı, işletmenin verim kabiliyetine zarar vermemek için bütün gayreti göstermelidir. Kiracının, kiralananı iyi bir surette işletme, bilhassa hasılat kabiliyetli bir halde bulundurma borcunu ihlal etmesi, sözleşmeye aykırılık teşkil eder. Bu durum da kiralayan, sözleşmenin feshini de isteyebilir¹⁵⁸. Kiracının iyi işletme borcunu yerine getirebilmesi için kiralananı sözleşmeye uygun şekilde işletmesi de gerekmektedir¹⁵⁹.

Kiralananın hasılat getirmeye uygun bulundurulması ve hasılat yeteneğinin tüketilmemesi halleri, kiralananın hasılatının tüketilmesi amacıyla kiraya verilmesi hallerinde geçerli değildir. Örneğin, bir maden ocağının hasılat kirası şeklinde işletilmesi halinde kiracının hasılat kabiliyetini azaltmaması, tüketmemesi gibi bir yükümlülüğünden bahsedilemez¹⁶⁰.

Hasılat kirasında kiracının işletme borcu YTBK. m. 364'te; *"Kiracı, kiralananı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür.*

bulundurmamak ve hasılat elverişli hale getirmemek suretiyle kira sözleşmesine aykırı davrandığı kısaca borca ehemmiyetli derecede muhalefet ettiği sabittir. Davacı kiralayan Borçlar Kanununun 289. maddesinden yararlanarak taşınmazdan (kiralanan) tahliyesini (haksız elatmasının önlenmesini) isteyebileceğinden ...” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

¹⁵⁷ TUNABOYLU, s. 447; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.216; CANSEL, s.96; ALTAŞ, (hasılat), s.115; TANDOĞAN, s.141; GÜMÜŞ, (borçlar), s.361; YAVUZ,C, s.210; OLGAC, s.323; ŞENYÜZ, s.213.

¹⁵⁸ 14 HD 04.11.2010 T 2010/10574 E - 2010/12098 K bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

¹⁵⁹ 13 HD 04.10.2010 T 2010/1916 E - 2010/12615 K bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

¹⁶⁰ ALTAŞ, (hasılat), s.116.

Kiracı, kiraya verenin izni olmaksızın, kiralananın işletme usulünü, kira süresinin bitiminden sonra etkisi görülebilecek biçimde değiştiremez.” şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu yeni düzenlemede maddenin arılaştırılması dışında başka değişiklik yapmamıştır.

b-Kiralananın İyi Bir Halde Muhafazası İçin Özen Gösterme Borcu

BK. m. 279'a göre, *"Müstecir, mecurun iyi bir halde muhafazası için lazım gelen tekayyüdü ifa ile mükelleftir.*

Müstecir, ufak tefek termimatı zirai mecurlarda bilhassa yol, geçit, hendek, set, çit, çatı, su yolları ve sairenin muhafazasını mahalli adete göre deruhte etmek ve bundan başka eskilikten yahut kullanmaktan dolayı telef olan ehemmiyetsiz kıymetteki alat ve edavatın yerine başkalarını koymakla mükelleftir.”

Kiralananın, sözleşmedeki amaç doğrultusunda hasılat getirebilmesi için iyi halde muhafaza edilmesi gerekmektedir. Bu borç, kiracının işletme borcunun devamı niteliğindedir¹⁶¹. Kiracı alışılmış kullanma dışında, kiralanan şeyin özünü etkileyecek, ona zarar verecek, hasılat kabiliyetini düşürecek veya tehlikeye sokacak bir şekilde hareket edemez¹⁶².

Hasılat kirasında adi kiradan farklı olarak, olağan kullanımdan kaynaklanan eksiklikler işletme faaliyetini etkiliyorsa kiracının, bu eksiklikleri tamamlaması gerekmektedir¹⁶³. Burada önemli olan kiracının kiralananı kendisine teslim edildiği şekliyle bulundurmasıdır.

YTBK.'da kiracının “iyi bir halde muhafaza borcu” “bakım borcu” adı altında m. 365'te *"Kiracı, kiralananın bakımını gereği gibi sağlamakla yükümlüdür.*

Kiracı, yerel âdete uygun olarak küçük onarımları yapmak, bozulan veya kullanılmayla yok olan düşük değerli araç ve gereçlerin yerine yenilerini koymak

¹⁶¹ TUNABOYLU, s. 447; KARAHASAN, s.820; CANSEL, s.95; ALTAŞ, (hasılat), s.119; TANDOĞAN, s.149-150; GÜMÜŞ, (borçlar), s.362-263; YAVUZ,C, s.210; OLGAC, s.326; YAVUZ,N, s.3392.

¹⁶² TANDOĞAN, s.142.

¹⁶³ CANSEL, s.104; ALTAŞ, (hasılat), s.120; TANDOĞAN, s.150; GÜMÜŞ, (borçlar), s.263.

zorundadır.” şeklinde düzenlenmiştir. Yeni düzenlemede maddenin arılaştırılması yapılmıştır. 818 sayılı Borçlar Kanunu 279. maddesinin 2. fıkrasından farklı olarak yeni düzenlemede tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kirasında yerel adete göre kiracıya ait bakım borcunun konularına örnek verilmesinden vazgeçilmiştir.

c-İhbar Borcu

BK. m. 280'e göre: “*Esaslı tamirata zaruret hasıl olduğu yahut bir üçüncü şahıs mecur üzerinde hak iddia ettiği takdirde müstecir keyfiyeti heman mucire ihbar etmekle mükelleftir. Etmezse zarardan mesul olur.*”¹⁶⁴.

Kiracının, kiralananı muhafazası için özen gösterme borcunun devamı niteliğinde olan ihbar borcu, esaslı tamiratların ve üçüncü kişilerin saldırılarının kiralayana bildirilmesi borcudur. Hasılat kirasında, esaslı tamiratları gidermek kiralayana ait olduğu için kiracının, bunları kiralayana ihbar etmesi gerekir¹⁶⁵. Kiracı tarafından, ihbar mükellefiyetinin yerine getirilmesi ile kiralayanın, gereken tedbirleri alması gerekmektedir. Zira kiracı, bu tamiratları kiralayana ihbar etmediği takdirde, meydana gelecek zararlardan sorumlu olur¹⁶⁶. Kiralayan, kiracının ihbarına rağmen üzerine düşen görevi yerine getirmediği takdirde kiracı hakimden izin almak suretiyle gerekli işleri yapabilir¹⁶⁷.

Kiralanda, üçüncü kişilerin hak iddia etmesi halinde de kiracı derhal kiralayana ihbar etmek zorundadır. Kiracı, bu durumda zilyetliğin korunması hakkındaki hükümlerden de yararlanabilir¹⁶⁸.

¹⁶⁴ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 280'deki hükme yer verilmemiş.

¹⁶⁵ TUNABOYLU, s. 447; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.217; ALTAŞ, (hasılat), s.121; TANDOĞAN, s.150-151; GÜMÜŞ, (borçlar), s.364; OLGAÇ, s.326; KARAHASAN, s.220.

¹⁶⁶ TUNABOYLU, s. 447; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.217; ALTAŞ, (hasılat), s.121; TANDOĞAN, s.151; GÜMÜŞ, (borçlar), s.364; YAVUZ,C, s.210; OLGAÇ, s.326.

¹⁶⁷ ZEVKLİLER/HAVTÇU, s.217; CANSEL, s.65; ALTAŞ, (hasılat), s.121; TANDOĞAN, s.118.

¹⁶⁸ TANDOĞAN, s.150-151.

İhbar bildirimini, hiçbir şekil şartına bağlanmamıştır. İhbar, yazılı yapılabileceği gibi sözlü de yapılabilir. Ancak yazılı ihbar ispat kolaylığı sağlar¹⁶⁹.

YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 280'deki hükme yer verilmemiş. Hasılat kirasında, esaslı tamiratları ihbar borcu YTBK. m.318' de; *“Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur.”* şeklinde; üçüncü kişilerin hak iddialarını ihbar borcu ise YTBK. m.309'da; *“Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirimini üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür.”* şeklinde düzenlenmiştir.

d-Kira Bedelini Ödeme Borcu

Kira bedeli hasılat kirasının esaslı unsurlarından olduğu için kiracının en önemli borcu, kira bedelini ödeme borcudur¹⁷⁰. Hasılat kirası karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerden olduğu için kiralanan, kiracıya bir ivaz karşılığı terk edilir. Bu ivaz, kira sözleşmesini ariyet ve karzdan ayırır¹⁷¹.

Hasılat kirasında kira bedeli semere veya hasılatın bir miktarı olarak yani aynı olarak kararlaştırılabileceği gibi belli bir miktar para, yani nakdi olarak da kararlaştırılabilir. Aynı kira bedeli, genellikle zirai işletmelerde söz konusu olup

¹⁶⁹ “14 HD 26.07.2010 T 2010/6707 E – 2010/8533 K: ... Hasılat kira sözleşmesinde kiralayanın ayıba karşı sorumlu tutulmasında aranan en önemli koşul kiracının ayıp ihbarında bulunmasıdır. Kiracının ayıp ihbar bildirimini kiralayana ayıba karşı tekeffül sebebiyle haklarını kullanacağını bildirmesi demektir. Ancak belirtilmelidir ki ayıp, meydana çıkınca kiracı akdin sonunu beklememelidir, ayıpları makul bir süre içerisinde kiralayana ihbar etmelidir. Aksi takdirde, kural olarak kiracı kiralanda ortaya çıkan ayıpları kabul etmiş, kiralananı ayıplı haliyle kullanmaya tahammül göstermiş sayılır. Zira, öğrenilmesine rağmen ayıpların bildirilmemesi ve sonradan ileri sürülmesi dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz. Diğer taraftan, kiracının ihbar yükümlülüğünü yerine getirmesi hiçbir şekle tabi değildir. Yazılı olarak yapılabileceği gibi sözlü de yapılabilir. Kuşkusuz, yazılı şekle uyulması kiracıya ispat kolaylığı sağlar. Ayıp ihbarının varlığı tanık sözleri ile de kanıtlanabilir.” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

¹⁷⁰ **TANDOĞAN**, s.14; **TUNABOYLU**, s. 447; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s.212; **CANSEL**, s.106; **ALTAŞ**, (hasılat), s.122; **GÜMÜŞ**, (borçlar), s.375; **YAVUZ,C**, s.212; **OLGAÇ**, s.327; **ŞENYÜZ**, s.228.

¹⁷¹ **TANDOĞAN**, s.14.

semerenin belli bir kısmı kira bedeli olarak kiralayana verilir¹⁷². Nakdi kira bedeli ise kiranın bir miktar para olarak ödenmesi biçiminde karşımıza çıkar. Bu para, uygulamada genellikle işletme cirosunun belli bir yüzdesi üzerinden hesaplanmaktadır. Ancak hasılat kirasında önemli olan, kiracının işletme mükellefiyetini yerine getirmesi ve bunun uzantısı olarak da işletmenin verim kabiliyetinin devamının sağlanması olduğu için nakdi kira bedelinin mutlaka ciro üzerinden hesaplanması şartı aranmamalıdır¹⁷³. Tarafların karşılıklı rızalarıyla belirlenen sabit bir kira bedeli, hasılat kirasının geçerliliğine etki etmez¹⁷⁴.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nda hasılat kirasında kira bedelinin nasıl belirlenmesi gerektiği konusunda bir düzenleme yoktur. Hasılat kirasında, kira bedelinin ne olacağı öncelikle taraflarca sözleşmeyle tespit edilmelidir. Kira bedeli, sözleşmenin esaslı unsurunu teşkil ettiği için önceden belirlenmiş veya belirlenebilir kıstaslara bağlanmış olmalıdır. Hasılat kirasında kira bedeli unsuru, belirlenmemiş ya da belirlenebilir kıstaslara bağlanmamışsa sözleşme kurulmamış sayılmalıdır¹⁷⁵.

Kira bedelinin, hasılatın bir bölümü olarak tespit edilmesi halinde taraflar arasında hasılatın miktarı üzerinde bir uyuşmazlık varsa hakim bilirkişiler aracılığıyla hasılatı tespit etmelidir.

Kira bedelinin, aynı bir semere verilmesi şeklinde, tespit edilmesi halindeyse, kiralayandan elde edilecek her türlü ürünün belli bir miktarı veya kiracı kiralayandan ne tür ürün elde ederse etsin sadece belli bir miktarda bir ürünün kira bedeli olarak tespiti de mümkündür¹⁷⁶.

BK. m. 281'e göre¹⁷⁷ kiracı, kirayı sözleşmeye yahut mahalli örf'e göre belirlenen zamanda ödemeye mecburdur. Bu maddede, kira bedelinin ne zaman ödeneceğine ilişkin bir hükme yer verilmiştir. Maddenin ikinci fıkrasına göre taraflarca kira bedelinin ödenmesine ilişkin bir hüküm konulmamış veya örf'e göre bir süre de

¹⁷² ALTAŞ, (hasılat), s.122.

¹⁷³ CANSEL, s.107-108; ALTAŞ, (hasılat), s.122; TANDOĞAN, s.14.

¹⁷⁴ CANSEL, s.107-108; ALTAŞ, (hasılat), s.122; TANDOĞAN, s.14.

¹⁷⁵ ALTAŞ, (hasılat), s. 123.

¹⁷⁶ CANSEL, s.107 vd.; ALTAŞ, (hasılat), s.125; TANDOĞAN, s.14 vd.

¹⁷⁷ YTBK. m.362' de düzenlenmiştir.

yoksa her yılın sonunda ya da her halükarda kira süresinin sonunda kira bedelinin ödenmesi düzenlenmiştir.

Kira bedeli, BK. m. 73/I' e göre¹⁷⁸ götürülecek borçlardandır. Kiracı kira bedelini kiralayanın ikametgahında ödemek zorundadır¹⁷⁹.

Hasılat kirasında kira bedelini ödeme borcu YTBK. m.362/I' de; “*Kiracı, sözleşmede aksine bir hüküm veya yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür.*” şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu yeni düzenleme ile kiracının yükümlülükleri arasında bulunan yan giderleri de kira bedeli ile aynı düzenlemeye tabi tutmuştur. YTBK. m.362'nin gerekçesinde bu düzenlemenin 818 sayılı Borçlar Kanununun 281. maddesinin 1. ve 2. fıkraları ile 288. maddesinin 1. fıkrasını karşıladığı, bu maddelerde yer verilen diğer konuların kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde düzenlenmiş olması nedeniyle madde metnine alınmadığı belirtilmiştir.

F-YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA HASILAT KİRASI

Yeni Türk Borçlar Kanunu ile kira sözleşmesi, “Genel Hükümler”, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Ürün Kirası” olmak üzere üç ayrı başlık altında ele alınmaktadır.

Yeni Türk Borçlar Kanunu'nun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile 6570 sayılı Kanun yürürlükten kalkacaktır. Yürürlükteki her iki kanunda yer alan düzenlemelerin, Yeni Türk Borçlar Kanunu ile birleştirilerek tek bir kanun altında bir araya getirilmesi ile var olan ikiliğin ortadan kaldırılması amaçlanmıştır.

Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda, hasılat kirası, “Ürün Kirası” adı altında 357 ve devamı maddelerde düzenlenmiştir. Kanunda yapılan düzenlemede, genellikle yürürlükte olan 818 sayılı Borçlar Kanununun 270 vd. maddelerinin, arılaştırması ve düzeltilmesi yoluna gidilmiştir. Hasılat kirası yerine ürün kirası tanımı kullanılmıştır.

¹⁷⁸ YTBK. m.89/1' de düzenlenmiştir.

¹⁷⁹ ARAL, s. 268; ZEVLİLİLER/HAVTÇU, s.212; NOMER, s.131; ALTAŞ, (hasılat), s.68; TANDOĞAN, s.168; GÜMÜŞ, (borçlar), s.378; OLGAC, s.281; ŞENYÜZ, s.210.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 270 inci maddesinin birinci fıkrasında kullanılan "ücret" sözcüğü yerine, kira sözleşmesinde kiracının kiraya verene karşı olan borcu her zaman paradan ibaret olmadığı gerekçesi ile isabetli şekilde, YTBK. m.357/I' de "bedel" sözcüğü kullanılmıştır¹⁸⁰.

Yürürlükte bulunan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda, hasılat kirasında boşluk bulunması halinde, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı konusunda, genel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Ancak Yeni Türk Borçlar Kanunu'nun 358. maddesinde "*Bu ayırimda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.*" hükmüne yer verilmek suretiyle hasılat kirası için boşluk bulunması halinde genel hükümlerin uygulanacağı konusunda düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme kanun yapma tekniğine uygun olup gereksiz tekrarların önüne geçmiştir.

Yeni Türk Borçlar Kanunu'nun 362/II. maddesinde "*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az altmış günlük bir önel verip, bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.*" şeklindeki düzenleme ile yürürlükte bulunan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 281. maddesinden farklı olarak yan giderler de kira bedeli ile aynı düzenlemeye tabi tutulmuştur¹⁸¹. Yeni Türk Borçlar Kanunu'nun 369/II maddesinde "*Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlar.*" şeklindeki düzenleme ile, yürürlükteki 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 286. maddesinde yer alan tam tazminat ifadesine, yer verilmeyerek hakime geniş takdir yetkisi tanınmıştır¹⁸². Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları"na ilişkin düzenlemelerde, 6570 sayılı Kanunun 1. maddesinde getirilen "belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlarda bulunan taşınmaz kiralalarına uygulanacağına" şeklindeki yer itibariyle sınırlamaya ilişkin hükme, YTBK. 'nunda yer verilmeyerek, bütün konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazlara uygulanabileceği düzenlemiştir.

¹⁸⁰ **DİNÇ, Mutlu,** Türk Borçlar Kanunu, Seçkin Yayınları, Ankara, 2011, s.306.

¹⁸¹ **DİNÇ,** s.309.

¹⁸² **DİNÇ,** s.313.

Ayrıca hasılat kirasının düzenlendiği üçüncü ayırımında YTBK. m.358’de; bu ayırımında ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı belirtildiğinden, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin hasılat kirasına konu sözleşmelere uygulanamayacağı anlaşılmaktadır. Kanun koyucu bu düzenleme ile doktrinde ve yargı kararlarında tartışma konusu olan 6570 sayılı Kanun kapsamında kalan hasılat kirasına konu taşınmazlara uygulanacak kanun sorununu çözmüştür.

Her ne kadar YTBK. m. 339/2’de “*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.*” şeklindeki düzenleme ile kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları bütün kira sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanacağı düzenlemişse de kanaatimizce hasılat kirasına ilişkin düzenlemelerde konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin düzenlemelere atıfta bulunulmadığı ve hasılat kirasına ilişkin düzenlemeler ayrı başlık altında düzenlendiği için kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları adi kira sözleşmelerine bu hükmün uygulanması gerekmektedir.

III-ADİ KİRA İLE HASILAT KİRASİ ARASINDAKİ FARKLAR

A-KONU BAKIMINDAN

Adi kiranın konusu, maddi varlığı olan herhangi bir taşınır veya taşınmaz olabilir. Misli ile belirli mallarda adi kira sözleşmesinin konusu olabilir¹⁸³.

Hasılat kirasında, maddi şeyler yanında haklar ve işletmelerde sözleşmenin konusu olabilir. Hasılat kirasının konusu, hasılat getiren bir taşınır veya taşınmaz mal olabileceği gibi bir ticari işletme veya hak da olabilir¹⁸⁴.

Adi kiranın konusu, hasılat getirmeyen bir mal olduğu halde, hâsılat kirasının konusunu ürün veren bir taşınır veya taşınmaz mal veya bir ticari işletme yahut bir

¹⁸³ ALTAŞ, (hasılat), s.235; ÖZTÜRK, s.36; TANDOĞAN, s. 2.

¹⁸⁴ ALTAŞ, (hasılat), s.235; “6 HD 12.04.2005 T 2005/2138 E – 2005/3505 K: BK.'nun 270.maddesinde düzenlenen hasılat kirasında kiralayan kiracıya ürün veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve semerelerinin devşirilmesini bir kira parası karşılığında bırakma borcu altına girer. Hasılat kirasının konusu ürün getiren bir taşınır ya da taşınmaz ya da ticari işletme veya haktır.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

hak oluşturur. Bir ticari işletme veya hak hiç bir şekilde adi kiraya konu olamaz. Örneğin, bir otel veya lokanta işletmek üzere ruhsatnamesini kiracının ilgili makamdan alması kaydıyla kiralanması adi kira olduğu halde otelin ve lokantanın demirbaş eşyaları ve işletme ruhsatıyla birlikte kiralanması hâsılat kirasına konu teşkil eder¹⁸⁵.

Adi kirada, kira konusunun tüketilmesi mümkün değilken; hasılat kirasında kira konusunun tüketilmemesi geçerli olmakla birlikte, kiralananın semereleri tüketilebilir¹⁸⁶.

B-KİRACININ HAK VE YETKİLERİ BAKIMINDAN

Adi kirada, kiracı kiralananda sadece kullanma hakkına sahip olduğu halde, hâsılat kirasında kiracı kiralanamı kullanmasının yanında, semere ve ürün elde etme hak ve yetkisi de vardır¹⁸⁷.

Bazen, adi kirada da kiracının kira konusu üzerinde ikincil olarak semerelerden yararlanma yetkisi bulunabilir. Örneğin; bahçeli bir evin, kiraya verilmesinde bahçedeki meyveleri toplama hakkı gibi. Bazen de hasılat kirasına konu olabilecek şey sadece adi kiranın konusunu oluşturabilir. Örneğin; çayır alanı olarak kullanılabilen yerin spor alanı olarak kiraya verilmesi gibi. Bu gibi hallerde; adi, kira hasılat kirası ayırımı için sadece kullanma ve semelerden yararlanma yetkisinin hangisinin daha önemli olduğuna bakılması gerekir¹⁸⁸.

Adi kirada, ufak tefek tamiratlarla, esaslı tamiratlar kiralayana ait iken; hasılat kirasında ufak tefek tamiratlar iyi işletme borcu gereği, kiracıya; esaslı tamiratlar ise kiralayana aittir.

¹⁸⁵ ERDOĞAN, H, s. 617; ÖZTÜRK, s.37; ALTAŞ, (hasılat), s.235.

¹⁸⁶ YAVUZ, N, C.3, s.2839.

¹⁸⁷ ERDOĞAN, H, s. 618; ÖZTÜRK, s.38; ALTAŞ, (hasılat), s.237; TANDOĞAN, s. 6.

¹⁸⁸ ALTAŞ, (hasılat), s.237; TANDOĞAN, s. 7.

C-KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ BAKIMINDAN

Adi kirada, kiracı kiralananı kullanma zorunda olmadığı halde; hâsılat kirasında kiracı kiralananı işletmeye mecbur olduğu kadar onu işletmeye elverişli durumda bulundurmaya da mecburdur¹⁸⁹.

Hasılat kirasını adi kiradan ayıran en önemli özellik, kiracının kiralananı tahsis amacına uygun iyi şekilde işletmek ve ürün vermeye elverişli tarzda hazır bulundurmaya kapsayan işletme yükümlülüğüdür¹⁹⁰.

Kiracının, işletme yükümlüğü ancak bu ihmal nedeniyle kiralananın veriminin azalması ve kiralayanın zarara uğraması ihtimali olan hallerde söz konusu olabilir. Bu durum, adi kiraya çok yakın bir hal olmasına rağmen sözleşmede işletme yükümlüğü kabul edilmişse kural olarak bu hasılat kirasının varlığını gösterir¹⁹¹.

D- KİRA BEDELİ BAKIMINDAN

Adi kirada, kira bedeli genellikle para olduğu halde hâsılat kirasında paranın yanında kiralananın elde edilecek semere veya ürününün bir kısmı olabilir¹⁹².

Kira bedelinin, hasılatın bir bölümü olduğu hallerde kiracının borcunu ifası hasılat konusuna göre değişir. Kira bedeli hasılat kirasını adi kiradan ayıran önemli bir özelliktir. Ama mutlak bir kıstas değildir. Bu iki kira türünü ayıran en önemli kıstas, hasılat getiren bir şeyin bulunması ve kiracının bunu kullanma ve işletme zorunluluğunun olup olmadığıdır¹⁹³.

E-UYGULANACAK KANUN BAKIMINDAN

818 sayılı Borçlar Kanunu, hem adi kira hem de hasılat kirası için özel düzenlemeler getirmiştir. Adi kiraya ilişkin düzenlemeler, genel nitelikte olup hasılat

¹⁸⁹ ERDOĞAN, H, s. 618; ÖZTÜRK, s.38; ALTAŞ, (hasılat), s.239; TANDOĞAN, s. 7.

¹⁹⁰ CANSEL, s. 94; TANDOĞAN, s. 7; ALTAŞ, (hasılat), s.238; TANDOĞAN, s. 7.

¹⁹¹ ALTAŞ, (hasılat), s.239; TANDOĞAN, s. 7.

¹⁹² ERDOĞAN, H, s. 618; ÖZTÜRK, s.39; ALTAŞ, (hasılat), s.240.

¹⁹³ CANSEL, s. 94; TANDOĞAN, s. 141; ALTAŞ, (hasılat), s.240.

kirası ile ilgili bir düzenleme bulunmaması halinde mahiyetine aykırı düşmedikçe hasılat kirasına da kıyasen uygulanır¹⁹⁴.

Kanun koyucu, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yanında 6570 sayılı Kanun ile taşınmaz kiralalarına ilişkin özel düzenlemeler getirmiştir. 6570 sayılı Kanunun uygulama alanı, öncelikle belediye teşkilatı bulunan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki musakkaf taşınmazlardır. Kanunun uygulanabilmesi için, kanunda iki şart aranmaktadır. Birincisi; kiralanan yerin musakkaf yani taşınmazın üstünün örtülü ve duvarlarının bulunması ikincisi; kiralanan yerin belediye sınırları içerisinde bulunmasıdır. İstisnası, belediye sınırları içerisinde bulunmayan iskele, liman ve istasyonlarda bulunan musakkaf taşınmazlardır¹⁹⁵.

Hasılat kirasına konu olan taşınmazın, 6570 sayılı Kanun'un uygulama alanı içinde bulunması halinde, bu taşınmaza ilişkin kira sözleşmesine 6570 sayılı Kanun hükümlerinin mi yoksa 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun hasılat kirasına ilişkin hükümlerinin mi uygulanacağı hususu doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre; hasılat kirasına konu olan taşınmazın belediye teşkilatı olan yerlerde veya iskele, liman veya istasyonlarda bulunması ve musakkaf olması halinde, taşınmaza ilişkin söz konusu sözleşmeye 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanacaktır¹⁹⁶. Doktrinde; hasılat kirasına konu olan taşınmazın 6570 sayılı Kanun'un kapsamı dışında kaldığı ve dolayısıyla söz konusu taşınmaza 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması gerektiği savunulan bir diğer görüştür¹⁹⁷.

Yargıtay, genellikle hasılat kirasına konu olan taşınmazlara 6570 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmayacağını kabul etmektedir.¹⁹⁸ Ancak bazı kararlarında ise söz konusu taşınmazın 6570 sayılı Kanun'a tabi olacağı sonucuna varmıştır¹⁹⁹.

¹⁹⁴ CANSEL, s. 15.

¹⁹⁵ ÖZTÜRK, s.364-367.

¹⁹⁶ ERDOĞAN, C, s. 611; TANDOĞAN, s.21; FEYZİOĞLU, s.406-407.

¹⁹⁷ ANIL, s. 320; ZEVLİLER, s.171; ERDEM, s.573-574.

¹⁹⁸ 6 HD 19.09.1977 T 1977/5179 E – 1977/5619 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 13 HD 25.06.1992 T 1992/4326 E – 1992/5714 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

¹⁹⁹ 6 HD 19.02.2002 T 2002/1001 E – 2002/1150 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 6 HD 07.03.1994 T 1994/2289 E – 1994/2657 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

Doktrinde ve yargı kararlarında halen tartışmalı olmakla birlikte kanaatimizce 6570 sayılı Kanun'un 1. maddesinde uygulama alanı belirtilirken; adi kira, hasılat kirası ayırımı yapılmadığından, şartlarının bulunması halinde 6570 sayılı Kanun hasılat kirasına da uygulanabilir.

Yeni Türk Borçlar Kanununun “konut ve çatılı işyeri” kiralari ile ilgili düzenlemeleri yürürlüğe girdiğinde, 6570 sayılı Kanun'da düzenlenen taşınmaz kiralari ile ilgili hükümler yürürlükten kalkacaktır. Tartışma konusu olan 6570 sayılı Kanun'un uygulama alanında kalan hasılat kirasına konu taşınmaz kiralari ile ilgili uygulanacak kanun sorununu YTBK. kanaatimizce çözmüştür.

Hasılat kirası ile ilgili YTBK. m.358 'de; *“Bu ayırimda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.”* şeklinde düzenleme yapılmıştır. Kanun koyucu, bu maddenin gerekçesinde ürün kirasında kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanmasını düzenlediğini ve ürün kirasında özel hüküm bulunmadığı durumlarda, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulama alanı bulacağını belirtmiştir. YTBK. 'nun kira sözleşmesini düzenleyen dördüncü bölümü üç ayırimdan oluşmakta olup birinci ayırimda genel hükümler, ikinci ayırimda konut ve çatılı işyeri kiralari, üçüncü ayırimda ise ürün kirası düzenlenmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN DAVALAR

I-MEDENİ USUL HUKUKUNDA DAVA

A-DAVANIN TANIMI

Dava, bir başkası (davalı) tarafından sübjektif hakkı ihlal edilen veya tehlikeye sokulan veya kendisinden haksız bir talepte bulunulan kimsenin(davacının), mahkemeden hukuki koruma (himaye) istemesidir²⁰⁰.

Mahkemeden hukuki koruma isteyen kimseye, davacı denir. Dava, davacının sübjektif hakkını ihlal eden veya tehlikeye sokan veya davacıdan haksız bir talepte bulunan kimseye karşı açılır; bu kimseye de davalı denir²⁰¹.

Bir sübjektif hakkın, mahkemeler vasıtasıyla ileri sürülme yetkisine dava hakkı denir. Dava hakkı Anayasa ile teminat altına alınmıştır²⁰².

Mahkeme, iki taraf arasındaki uyuşmazlığa ancak davacının dava açması üzerine el koyar ve bu uyuşmazlığı vereceği hüküm ile çözümler. Davacının talebi olmadan, mahkemenin kendiliğinden bir davaya bakması yasaktır²⁰³.

B-DAVA ÇEŞİTLERİ

Davalar, değişik şekillerde isimlendirilir. Bu isimlendirme bizzat kanun tarafından yapılmış olabileceği gibi doktrin ve uygulamadan da ortaya çıkmış olabilir²⁰⁴.

²⁰⁰ KURU,Baki/ARSLAN,Ramazan/YILMAZ,Ejder, Medeni Usul Hukuku, Genişletilmiş 6. Baskı, Yetkin Ankara,1994, s.257; PEKCANITEZ, Hakan / ATALAY, Oğuz/ ÖZEKES, Muhammet, Medeni Usul Hukuku, 4. Bası, Yetkin, Ankara 2005, s.240.

²⁰¹ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (hukuk) s.257; PEKCANITEZ/ATALAY /ÖZEKES, (hukuk), s.240.

²⁰² KURU/ARSLAN/YILMAZ, (hukuk), s.258; PEKCANITEZ/ATALAY /ÖZEKES, (hukuk), s.238.

²⁰³ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (hukuk), s.258; PEKCANITEZ/ATALAY /ÖZEKES, (hukuk), s.238.

²⁰⁴ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.247.

Davaların değişik şekillerde ayırımı tabi tutulması da mümkündür. Ancak en önemli ayırım mahkemeden istenen hukuki korumaya göre yapılan ayırımdır²⁰⁵.

1-Mahkemeden İstenen Hukuki Korunmaya Göre Dava Çeşitleri

Davalar, mahkemeden istenen hukuki korumanın çeşidine göre, üçe ayrılır: 1-Eda davaları, 2-Tespit davaları, 3-İnşai davalar²⁰⁶.

a-Eda Davaları

Davacının, talebinde davalının bir şeyi yapmaya, bir şey vermeye veya bir şeyi yapmamaya mahkum edilmesini istediği dava türüne eda davası denir²⁰⁷.

Mesela, davalının taşınmazı tahliye etmesine (yapmak)²⁰⁸, bir hakkın tescili, bir paranın ödenmesi, hukuka aykırı bir davranışa engel olunması eda davasının konusunu oluşturur²⁰⁹.

Eda davası, uygulamada en çok görülen dava tipidir. Eda davası sonunda verilecek kabul hükmü, İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre infaz edilir²¹⁰.

Eda davası, YHMK. m.105'te "*Eda davası yoluyla mahkemeden, davalının, bir şeyi vermeye veya yapmaya yahut yapmamaya mahkûm edilmesi talep edilir.*" şeklinde düzenlenmiştir.

b-Tespit Davaları

Tespit davaları, bir hukuki ilişkinin var olup olmadığının tespitine ilişkin davalardır²¹¹. Davacının, bir hukuki ilişkinin varlığı, yokluğu veya içeriğinin

²⁰⁵ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.247; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.262.

²⁰⁶ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.262; ÖNEN,Ergun, Medeni Yargılama Hukuku, Sevinç Matbaası, Ankara 1979, s.55.

²⁰⁷ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.247; ÖNEN, s.55.

²⁰⁸ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.262.

²⁰⁹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.248.

²¹⁰ ÖNEN, s.56.

²¹¹ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.263.

belirlenmesi hakkında tespit hükmü elde etmek için açtığı davaya tespit davası denir²¹².

İki çeşit tespit davası vardır. 1-Müspet tespit davası, 2-Menfi tespit davası²¹³.

Davacının, bir hukuki ilişkinin mevcut olduğunun tespitini istediği hallerde müspet tespit davası; davalı tarafından iddia edilen bir hukuki münasebetin mevcut olmadığı tespit edilmesinin istendiği hallerde menfi tespit davası söz konusudur²¹⁴.

Hukuki ilişki hakkındaki tereddütleri giderecek özel bir usuli hukuki himaye biçimi söz konusudur. Bu sebeple bu davalar sonucunda hükmün icrası söz konusu olmaz²¹⁵.

Yürürlükte bulunan HUMK'da tespit davası düzenlenmemiştir. Fakat yargı kararları ile tespit davası kabul edilmiştir.

Kanun koyucu, uygulamada kabul edilen tespit davalarını Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.106'da; *“(1) Tespit davası yoluyla, mahkemeden, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi talep edilir.*

(2) Tespit davası açanın, kanunlarda belirtilen istisnai durumlar dışında, bu davayı açmakta hukuken korunmaya değer güncel bir yararı bulunmalıdır.

(3) Maddi vakıalar, tek başlarına tespit davasının konusunu oluşturamaz.” şeklinde düzenlemiştir. Maddenin birinci fıkrasında, tespit davasının tanımı yapılmış, ikinci ve üçüncü fıkrasında ise tespit davasının açılabilme şartları düzenlenmiştir. Yeni kanundan önce tespit davaları, bir geçici hukuksal korunma türü olan delil tespiti kurumuyla karıştırılmakta idi. Ancak bu düzenleme ile tespit davasının

²¹² PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.248; ÖNEN, s.57.

²¹³ KURU,Baki, Tespit Davaları, Ajans-Türk Matbaası, Ankara 1963, s.21; KURU,Baki/BUDAK,Alı Cem,Tespit Davaları, On iki Levha Yayınları, İstanbul 2010, s.73-79.

²¹⁴ KURU, (tespit), s.21; KURU/BUDAK, s.73-79.

²¹⁵ ALANGOYA/H.Yavuz, Medeni Usul Hukuku Esasları, 2. Bası, İstanbul 2001, s.203.

hukukumuzda caiz olduğu ve delil tespitinden tümüyle farklı bir kurum olduğu hususuna uygulamada duyulan tereddüt giderilmek suretiyle açıklık kazandırılmıştır.

c-İnşai Davalar

Bir hukuki durumun kurulması, kaldırılması veya değiştirilmesi için (yani yenilik doğuran bir hakkın kullanılması için) davacının tek taraflı iradesinin yeterli olmadığı veya bu konuda tarafların anlaşmasının mümkün olmadığı bunun ancak bir mahkeme kararı ile sağlanabildiği durumlarda açılan davaya inşai dava veya yenilik doğuran dava denir²¹⁶.

İnşai davalar, kural olarak kanunun açıkça ön gördüğü hallerde açılabilir. Bu haller ise genellikle maddi hukuk tarafından belirlenir²¹⁷.

İnşai dava, mutlaka bir inşai hakka dayanır. İnşai haklar, kural olarak hak sahibinin tek taraflı olarak hakkını kullanması ile sonuç doğururlar. Örneğin; sözleşmenin feshi, tek taraflı bir irade beyanıyla hukuki sonuç doğurur. Bunun için ayrıca mahkeme kararına gerek yoktur. Taraflardan biri sözleşmeyi feshetmesine rağmen diğer taraf bu konuda aksini iddia ediyor veya gerekli hukuki sonucun doğmadığını ileri sürüyorsa bu konuda ortaya çıkan uyuşmazlık inşai dava yoluyla değil duruma göre eda veya tespit davası ile giderilir. Çünkü taraflardan birinin iradesini kullanması ile zaten bir hukuki sonuç meydana gelmiştir. Açılacak dava ile bunun tespiti veya bu hakkın kullanılmasıyla doğan taleplerin hüküm altına alınması istenmektedir²¹⁸.

İnşai hükümlerin icra (infaz) edilmesine gerek yoktur. İnşai tesir, hükmün verilmesi ve kesinleşmesi ile kendiliğinden doğar (meydana gelir)²¹⁹.

İnşai dava YHMK. m.108'de "(1) İnşai dava yoluyla, mahkemeden, yeni bir hukuki durum yaratılması veya mevcut bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesi yahut onun ortadan kaldırılması talep edilir.

²¹⁶ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.252; ÖNEN, s.57.

²¹⁷ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.268; ÖNEN, s.58.

²¹⁸ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.252.

²¹⁹ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.269.

(2) Bir inşâî hakkın, dava yoluyla kullanılmasının zorunlu olduğu hâllerde, inşâî dava açılır.

(3) Kanunlarda aksi belirtilmedikçe, inşâî hükümler, geçmişe etkili değildir.” şeklinde düzenlenmiştir.

2-Dava Konusu Hakkın Niteliğine Göre Dava Çeşitleri

a-Aynı Davalar

Konusu aynı hak olan davalardır. Örneğin; istihkak davaları, müdahalenin önlenmesi davaları, tapu iptali ve tescil davaları aynı davalardır²²⁰.

b-Şahsi Davalar

Konusu şahsi hak olan davalardır. Örneğin; kira alacak davaları, kiralananın tahliyesi davaları kira sözleşmesinden kaynaklandığı için şahsi davalardır²²¹.

c-Karma Davalar

Konusu hem aynı hem de şahsi hak olan davalardır. Örneğin, elatmanın önlenmesi davası ile birlikte ecrimisil davasını açılması halinde karma dava söz konusudur²²².

II-HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN DAVALAR

Taraflar arasında düzenlenen bir hasılat kira sözleşmesi tarafların anlaşması suretiyle sona erdirilir ve taraflar birbirlerini ibra ederlerse o zaman hiçbir dava açılmasına gerek kalmaz. İbra, alacaklı ile borçlu arasındaki mevcut bir borcu kısmen veya tamamen ortadan kaldıran bir sözleşmedir. Tarafların düzenledikleri ibranameye göre sözleşmeden sonra aynı döneme ve sözleşmeye dayalı olarak herhangi bir talepte bulunmayacaklarından, açılan davaların da böyle bir sözleşmenin varlığı karşısında reddine karar vermek gerekir.

²²⁰ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.270.

²²¹ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.271.

²²² KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.271.

Hasılat kira sözleşmesi nedeniyle taraflar arasında görülecek tahliye davaları, hasılat kirasından kaynaklanan tespit davaları, uyarılma davaları, kira bedelinin indirilmesi davaları, kira alacağı davaları ve tazminat davaları ile bu davaların açılma şartları, yargılama usulleri bu bölümde incelenecektir.

A-TAHLİYE DAVALARI

Kira sözleşmelerinden doğan tahliye davaları, genel olarak 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerine tabi bulunmaktadır.

Bu iki temel kanun dışında, tahliye davaları konusunda İİK'nu m.269 ve 276 ile 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu gibi bir kısım özel kanunlarda tahliye ile ilgili hükümler vardır.

Yeni Türk Borçlar Kanunu, 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Kanun'undaki hükümleri birleştirmek suretiyle Türk Kira Hukukundaki ikili yapıya şekli anlamda son vermiştir. 6570 sayılı Kanun'da belirtilen tahliye sebepleri önemli değişiklikler yapılmadan kanun koyucu tarafından YTBK. içerisine alınmıştır. YTBK. yürürlüğe girdiği tarihten itibaren tahliye davalarına hasılat kirasına ilişkin sona erme sebeplerinin düzenlendiği 383-385 maddeleri ile özel hüküm bulunmaması halinde m.358 'de yapılan atıf nedeniyle kira sözleşmesine ilişkin sona erme sebeplerinin düzenlendiği 327-333 maddeleri uygulanacaktır.

Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sona erme sebepleri 347-356 maddeleri arasında düzenlenmiştir.

1-Tahliye Davalarının Hukuki Niteliği:

Kiralanan taşınmazın, bir yargı kararına dayanılarak tahliyesi için açılan davalara tahliye davası denilmektedir²²³.

Kira sözleşmesinin kiralayan tarafından feshi tek taraflı bir irade beyanı ile hukuki sonuç doğurur bunun için ayrıca mahkeme kararına gerek yoktur. Ancak

²²³ ANIL, s.47.

kiralayan, sözleşmeyi feshetmesine rağmen kiracı bu konuda aksini iddia ediyor veya gerekli hukuki sonucun doğmadığını ileri sürüyorsa bu konuda ortaya çıkan uyuşmazlık açılacak dava ile çözümlenebilir. Bu durumda açılacak dava inşai dava değildir. Ya bir eda davasıdır veya tespit davasıdır. Verilecek hükümde tespit edici niteliktedir²²⁴.

İnşai hükümlerin başta gelen niteliğinin yeni bir hukuki durum meydana getirmesi anlamına geldiği ve tahliye kararının da kiracının ferî zilyetliğini kaldırmak amacı ile kira akdini sona erdiren inşai, kurucu nitelikte bir karar olduğunu belirterek tahliye davasının inşai davalardan olduğu görüşünde olan doktrinde bir kısım yazarlar vardır²²⁵. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'da, 25.10.1989 T 1989/6-362 esas 1989/551 karar sayılı kararı ile tahliye davalarının inşai dava niteliğinde olduğunu kabul etmiştir²²⁶.

Tahliye davaları sonunda, mahkemenin vereceği kararla davalı taşınmazdan tahliye edilerek bir işi yapmaya yani taşınmazı tahliye etmeye mahkum edildiğinden kanaatimizce tahliye davaları eda davası niteliğindedir.

Tahliye davası, kira sözleşmesinin tarafı olan kiralayan tarafından sözleşmeden kaynaklanan şahsi haklarına dayalı olarak yine sözleşmenin tarafı olan kiracı aleyhine açıldığı için aynı zamanda şahsi dava niteliğindedir.

2-Hasılat Kirasından Kaynaklanan Tahliye Davalarına Uygulanacak Kanun

Hasılat kirasıyla ilgili sözleşmelere kural olarak 818 sayılı Borçlar Kanununun 270 - 295 maddeleri arasında düzenlenmiş bulunan hasılat kirasına ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir.

6570 sayılı Kanun, özel nitelikte bir kanun olmakla birlikte farklılığı uygulama alanı bakımından taşıdığı hükümlerdir. Bu kanunun, uygulama alanının düzenlendiği 1. maddesinde 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun bu kanuna aykırı olmayan

²²⁴ **KURU,Baki**, Hukuk Muhakemeleri Usulü, C.2, 6. Baskı, İstanbul 2001, s.1469.

²²⁵ **ANIL**, s.45.

²²⁶ bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir. Burada amaç, 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin getirilen özel hükümlere aykırı düşmeyecek şekilde uygulanmasıdır. 6570 sayılı Kanun ile getirilen bu özel hükümler özellikle sözleşmenin sona ermesi ile tahliye sebepleridir. Örneğin, 818 sayılı Borçlar Kanununda 6570 sayılı Kanun'da düzenlenen ihtiyaç sebebiyle tahliye hususunda bir düzenleme bulunmamaktadır²²⁷.

6570 sayılı Kanun'un 1. maddesine göre bu kanun, belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki üstü örtülü taşınmaz kiralalarında uygulama alanı bulmaktadır. Görüleceği üzere bu kanunun uygulama alanına ilişkin, adi kira ve hasılat kirası ayırımı yapılmamıştır²²⁸.

6570 sayılı Kanun kapsamına girip de hasılat kirasına konu olan taşınmazlara 6570 sayılı Kanun'un mu yoksa BK.' nun mu uygulanacağı hususu doktrinde tartışmalı olup; Yargıtay Hukuk Daireleri arasında da görüş birliği yoktur.

Doktrinde, genel olarak "6570 sayılı Kanun'da bu kanunun sadece adi kira sözleşmeleri hakkında uygulanabileceği hasılat kiralari hakkında uygulanamayacağı belirtilmediğinden yani bu konuda kanunda bir ayırım yapılmamış olduğundan üstü örtülü taşınmazlar hakkında; ister adi kiraya ister hasılat kirasına konu olsun 6570 sayılı Kanun'un uygulanması gerekeceği" belirtilmiştir²²⁹.

Doktrinde, hasılat kirasına sadece BK m. 270- 295 hükümlerinin uygulanabileceğinin kabul edilmesinin 6570 sayılı Kanun'un amacına uygun düşeceği görüşünü savunanlar da bulunmaktadır²³⁰.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve 6. Hukuk Dairesi eski tarihli kararlarında, 6570 sayılı Kanun'un hasılat kirasına da uygulanmasına yönelik kararlar vermekte iken,²³¹ yeni tarihli verdiği kararlarda, 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin

²²⁷ ALTAŞ, (hasılat), s.70; GÜMÜŞ, (borçlar), s.311.

²²⁸ KAHVECİ, s.26; ALTAŞ, (hasılat), s.72.

²²⁹ TANDOĞAN, s.21; TUNÇOMAĞ, (borçlar), s.352; GÜMÜŞ, (borçlar), s.310; FEYZİOĞLU, s.406; YAVUZ,N, s.3857;ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.166; KARAHASAN, s.581.

²³⁰ ZEVKLİLER, s.171.

²³¹ HGK 21.05.1986 T 1986-6-247 E – 1986/551 K; "6 HD 07.03.1994 T 1994/2289 E -1994/2657 K: ...Taraflar arasında yapılan 1.9.1987 başlangıç tarihli, 5 yıl süreli kira sözleşmesinde; sözleşmeye konu teşkil eden otelin hasılat kirasına konu teşkil ettiği, ayrıca 6570 sayılı Yasanın uygulama alanı içerisinde kaldığı hususunda taraflar arasında bir uyuşmazlık konusu yoktur.

uygulanması yönünde kararlar vermektedir²³². Yargıtay 13. ve 14. Hukuk Daireleri de hasılat kirasından kaynaklanan davalara 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması gerektiğini belirtmişlerdir²³³. Bu konuda uygulamadaki tereddütlerin giderilmesi için içtihatların birleştirilmesi yoluna gidilmesi gerekmektedir²³⁴.

Kanaatimizce, 6570 sayılı Kanun'un uygulama alanı taşınmazın bulunduğu yere ve taşınmazın musakkaf olup olmamasına göre sınırlandırılmıştır. Hasılat kirasına konu olan bir taşınmaz, musakkaf yani üzeri kapalı ise ve bu kanun kapsamı içindeki bir alanda bulunuyorsa 6570 sayılı Kanun'un uygulanması gerekir. Aksini kabul etmek kanunda belirtilen sınırlamalara ek sınırlamalar getirmek olur ki, bu hayatın olağan akışına ve kira sözleşmesinin kiracı lehine yorumlanması ilkesine aykırılık oluşturacaktır.

Çözümlemesi gereken sorun, hasılat kirasına 6570 sayılı Yasanın uygulama alanına girip girmediğinin saptanmasında toplanmaktadır. 6570 sayılı Yasanın uygulama alanını belirleyen 1. maddesinde; iki koşul öngörülmüştür: Birinci koşul, kiralanan taşınmazın musakkaf olması, ikinci koşul ise belediye sınırları içerisinde veya iskele, liman veya istasyonlarda bulunmasıdır. Yasa, adi kira ve hasılat kirası arasında bir ayırım yapmamıştır. O halde, yasada yazılı yerlerde bulunan ve galip vasfı musakkaf olan taşınmazların hasılat kirasına ait uyuşmazlıkların çözümünde de 6570 sayılı Yasa ile bu yasaya aykırı olmayan BK.nun hasılat kirasına ilişkin hükümlerinin uygulanması icap eder.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); aynı görüşte **ALTAŞ**, (hasılat), s.72; **HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI**, s.272; **YAVUZ,N**, s.3859.

²³² 6 HD 22.02.1999 T 1999/1365 E – 1999/1316 K; “HGK 14.04.2004 T 2004/11-222 E – 2004/222 K: ... 6570 Sayılı Kanun'un, sadece konut veya işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlar; dolayısıyla, kiracıya sadece kiralananı kullanma hak ve yetkisi tanıyan kira sözleşmeleri (B.K. nun adi kiraya ilişkin hükümlerinin kapsamında bulunan sözleşmeler) bakımından bir düzenleme getirmiş olduğu; hasılat kirasına ilişkin sözleşmelerin ise bu yasanın kapsamı dışında bırakıldığıdır: 6570 Sayılı Kanun'da, hasılat kirası sözleşmelerinin dahi kapsam içinde bulunduğu sonucuna götürebilecek hiçbir hüküm bulunmamaktadır; esasen, kanun koyucunun temel amaç ve endişesini oluşturduğu yukarıda ifade edilen kiracıyı koruma olgusu da gözetildiğinde, hasılat kirası sözleşmelerinin bu yasa kapsamında olmasına olanak da yoktur. Zira, hasılat kirası sözleşmelerini adi kira sözleşmelerinden ayıran temel unsur durumundaki, kiralananı kullanmanın yanında ve ondan daha önemli olarak "ürünü toplama, semereden yararlanma" olgusu ve kira bedelinin nakit yanında semere veya hasılatın bir hissesi olarak da ödenebilmesi, bu sözleşme tipini kendine özgü bir yapıya kavuşturmakta ve adi kira sözleşmelerinden farklı olarak, hasılat kirasında kiracı, kiralayandan daha zayıf bir konumda bulunmamaktadır.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

²³³ 13 HD 09.03.1992 T 1992/1260 E – 1992/2218 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 13 HD 23.06.1992 T 1992/4616 E – 1992/5663 K; “14 HD 27.04.2009 T 2009/3720 E – 2009/5153: ... Uyuşmazlık Borçlar Kanununun 270. ve devamı maddelerinde düzenlenen hasılat kira sözleşmesinden kaynaklanmıştır. Bu tür sözleşmeler 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun uygulama alanı dışında kalır.” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010); Aynı görüşte **ZEVKLİLER**, s.179; üstün amaca bakılarak karar verilmesi görüşü için: **FEYZİOĞLU**, s.407.

²³⁴ **TANDOĞAN**, s.21; **ZEVKLİLER**, s.179.

Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda “konut ve çatılı işyeri” kiralari ile ilgili dördüncü bölüm ikinci ayırımdaki düzenlemeleri yürürlüğe girdiğinde 6570 sayılı Kanun yürürlükten kalkacaktır. Tartışma konusu olan 6570 sayılı Kanun'un uygulama alanında kalan hasılat kirasına konu taşınmaz kiralari ile ilgili uygulanacak kanun sorununu YTBK. kanaatimizce çözmüştür. Bu konu ile ilgili olarak yukarıda birinci bölümde ayrıntılı bilgi verilmiştir²³⁵.

3-Tahliye Sebepleri

Hasılat kirası ile ilgili tahliye sebepleri, BK.' nun 285 ila 291. maddeleri²³⁶ ile 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinde²³⁷ düzenlenmiştir.

YTBK. da hasılat kirası ile ilgili tahliye sebepleri, hasılat kirasına ilişkin sona erme sebeplerinin düzenlendiği 383-385 maddeleri ile özel hüküm bulunmaması halinde m.358 'de yapılan atıf nedeniyle kira sözleşmesine ilişkin sona erme sebeplerinin düzenlendiği 327-333 maddelerinde düzenlenmiştir. Yeni Türk Borçlar Kanunu'nun 347-356 maddeleri arasında konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilişkin sona erme sebepleri düzenlenmiştir.

a-Borçlar Kanununda Düzenlenen Tahliye Sebepleri

aa-Hasılat Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi

aaa-Sürelî Hasılat Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi

Taraflarca sözleşmenin kurulması sırasında açık veya zımni bir irade beyanıyla sözleşmenin ifası için bir süre tayin edilmişse bu sözleşme süreli bir sözleşmedir²³⁸. Örf, adet veya teamülen de bir sözleşme süreli sayılabilir. Kiracının ölümü tarihine kadar süreceği kararlaştırılan kira sözleşmeleri de belirli süreli kira sözleşmesi sayılır²³⁹.

²³⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. I. Bölüm III/E.

²³⁶ YTBK. m.368-371' de düzenlenmiştir.

²³⁷ YTBK. m.350-352' de düzenlenmiştir.

²³⁸ CANSEL, s.128; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.225; ALTAŞ, (hasılat), s.252.

²³⁹ TANDOĞAN, s. 195.

Sürelî sayılan bir hasılat kirası sözleşmesi, süre bitiminde yenilenmemiş ise sona ermiş sayılır²⁴⁰. BK. m. 287'ye göre²⁴¹, taraflar yaptıkları sözleşme ile aksini kararlaştırmamışlarsa bir yıllık kira sürenin bitiminden altı ay önce ihbar etmek suretiyle fesih olununcaya kadar sözleşme seneden seneye yenilenmiş sayılır.

Hasılat kirasında, adi kiradan farklı olarak zımni tecdit süresiz değil, her yıl için ayrı ayrı söz konusu olduğundan aslında sürelî bir hasılat kirasının süresizleşmesi de mümkün değildir²⁴². Örneğin; bir yıllığına yapılan bir hasılat kirası, üç buçuk yıl sonra yine sürelî gibi taraflarca dördüncü yıl tecdidi önlenerek sözleşme sona erdirilebilir²⁴³. Kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olduğundan ve hem adi hem de hasılat kirasında zımni tecdit bulunduğu sürelî de olsa sözleşmenin sona erdirilmesi (zımni tecdidin önlenmesi gibi) için bazı prosedürlerin de tamamlanması gerekir²⁴⁴.

Hasılat kirası sözleşmesi, belirli sürelî ise sürenin dolması halinde zımni tecdit de yoksa sözleşme sona erer²⁴⁵. Hasılat kirası sözleşmesinin sona ermesi bir süreye bağlanmışsa yani sürelî bir hasılat kirası sözleşmesi mevcutsa kural olarak sözleşme süresinden önce sona erdirilemez²⁴⁶. Ancak bu kuralın iki istisnası bulunmaktadır. Bunlar BK. m.286'da düzenlenen önemli sebeplerden dolayı sona erme ile m.289'da düzenlenen kiracının sözleşmeden kaynaklanan borçlarını yerine getirmemesinden dolayı sona erme sebepleridir.

YTBK'nun 367. maddesinde belirli sürelî kira sözleşmesinin sürenin bitiminde kendiliğinden sona ereceği düzenlenmiştir. 818 sayılı Borçlar Kanununun 287. maddesini karşılayan bu düzenlemede "sükut ile tecdit" kenar başlığı yerine "sözleşmenin sona ermesi", "sona erme sebepleri", "sürenin geçmesi" şeklinde

²⁴⁰ CANSEL, s.128; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.226; ALTAŞ, (hasılat), s.252.

²⁴¹ YTBK. m.367' de "Belirli sürelî kira sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Ancak, tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır. Yenilenen kira sözleşmesi yasal bildirim süresine uyularak, her kira yılının sonu için feshedilebilir." şeklinde düzenlenmiştir.

²⁴² CANSEL, s.130; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.226; ALTAŞ, (hasılat), s.252; YAVUZ,N, s.2892; YAVUZ,C, s.207; TANDOĞAN, s.100; OLGAÇ, s.334.

²⁴³ CANSEL, s.130; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.226; ALTAŞ, (hasılat), s.252; YAVUZ,N, s.2892; YAVUZ,C, s.207; TANDOĞAN, s.100; OLGAÇ, s.334.

²⁴⁴ CANSEL, s.130; ALTAŞ, (hasılat), s.252.

²⁴⁵ ALTAŞ, (hasılat), s.252.

²⁴⁶ CANSEL, s.135; ALTAŞ, (hasılat), s.253; YAVUZ,C, s.355; KARAHASAN, s.822.

düzenleme yapılmıştır. Kanun koyucu, eski düzenlemedeki “bu müddetin hitamında mucirin malumatiyle ve muhalefeti olmaksızın mecurun istimaline devam olduğu yahut mukavelede fesih hakkında gösterilen ihbarı iki taraftan hiç biri yapmadığı takdirde” tabiri yerine; yeni düzenlemede “örtülü olarak” ibaresi kullanarak gereksiz detaylara girmeyerek maddeyi sadeleştirmiştir.

i-Önemli Sebeplerden Dolayı Sona Erme

BK. m. 286'ya göre "*İcar, birden ziyade seneler için akdedilmiş ise mucir akdin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusünde iki taraftan her biri diğerine tam bir tazminat vermek ve kanuni müddetlere riayet etmek şartıyla akdi hitamından evvel feshedebilir.*

Bu takdirde, mucire veya müstecire verilecek tazminat bir senelik kiradan aşağı olamaz.

*Müstecir, kendisine tazminat verilmedikçe mecuru terke icbar olunamaz.*²⁴⁷

Kanun koyucu, belirli süreli kira sözleşmelerinde önceden öngörülemeyen şartlar sebebiyle kira sözleşmesinin yerine getirilmesinin tahammül edilemez hale gelmesi durumunda taraflara sözleşmeyi feshetme imkanı tanımıştır. Burada amaç tarafları korumak olduğundan BK. m. 286 ile tanınan feshi ihbar hakkından, önceden feragat geçerli değildir²⁴⁸.

Türk Borçlar Hukukunda sözleşmelerde “ahde vefa ilkesi”²⁴⁹ önemli olduğu için süreli hasılat kirasının süresinden önce sona erdirilebilmesi sıkı şartlara bağlanmıştır. Bu bakımdan önemli sebebi, kiracının semereden beklediği menfaati elde edememesi, kiralayanın da kiracıdan beklediği menfaati önemli ölçüde azaltmasına yol açan hal olarak kabul etmek gerekir²⁵⁰.

²⁴⁷ YTBK. m. 369'da önemli sebeplerden fesih "*Taraflardan biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.*" şeklinde düzenlenmiştir.

²⁴⁸ TANDOĞAN, s.230-231.

²⁴⁹ ALTAŞ, (hasılat), s.253; KILIÇOĞLU,A,(borçlar) s.179.

²⁵⁰ CANSEL, s.137; ALTAŞ, (hasılat), s.254; YAVUZ,N, s.3789; TANDOĞAN, s.230.

Bir hasılat kirası sözleşmesinin süresinden önce sona erdirilebilmesi için sözleşmeye devam taraflar için katlanılmaz bir hal almalı, kanunda belirtilen sürelerle uyulmalı ve sözleşmeyi sona erdiren taraf karşı tarafa tam bir tazminat ödemelidir²⁵¹. Hasılat kirasında kiracının amacı kira konusunu kullanmak, işletmek ve ürün yani hasılat elde etmektir²⁵². Kiralayanın da amacı, kiraya verdiği şeyin kiracı tarafından işletilmesine katlanarak belli bir kira bedeli almaktır. Eğer tarafların bu yöndeki amaçlarına ulaşmalarını engelleyen ve kısa sürede de kalkması mümkün olmayan haller vuku bulursa sözleşmeye devamın katlanılmaz hal aldığı kabulü gerekir²⁵³. Örneğin; hasılat kirası şeklinde kaplıca otelinde kuraklık nedeniyle hizmet verilemiyorsa taraflardan her biri sözleşmeye devamın katlanılmaz olduğunu ileri sürebilir²⁵⁴.

Önemli sebebin tespitinde, TMK. m. 2 de düzenlenen iyi niyet kuralları göz önünde bulundurulmalıdır²⁵⁵. Önemli sebep tarafların kendi kusurundan kaynaklanmamalıdır.

Hasılat kirasının süresinden önce sona erdirilmesi halinde, sona erdiren veya sona ermesine neden olan taraf diğer tarafa tam tazminat ödemelidir²⁵⁶. Kiracı kendisine tam tazminat ödenmedikçe veya bu tazminat bir tevdi mahalline yatırılmadıkça kiralananı terke zorlanamaz²⁵⁷.

Tam tazminattan kasıt müspet zararın tazminidir. Tazminattan indirim sebeplerinin varlığı halinde bu hususlar göz önünde bulundurulmalıdır²⁵⁸. Tam tazminatın kapsamı her somut sözleşmeye sözleşmenin kalan süresine ve tarafların

²⁵¹ ALTAŞ, (hasılat), s.254; YAVUZ,C, s.356; KARAHASAN, s.823; OLGAÇ, s.333; TANDOĞAN, s.231.

²⁵² ALTAŞ, (hasılat), s.254; YAVUZ,C, s.210; KARAHASAN, s.819; OLGAÇ, s.325; TANDOĞAN, s.141; TUNABOYLU, s.447; CANSEL, s.94.

²⁵³ ALTAŞ, (hasılat), s.254; YAVUZ,C, s.192; OLGAÇ, s.304; TANDOĞAN, s.232; CANSEL, s.136; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s.233; YAVUZ,N, s.3779; ARAL, s.282; ŞENYÜZ, s.218.

²⁵⁴ ALTAŞ, (hasılat), s.254.

²⁵⁵ TANDOĞAN, s.232.

²⁵⁶ ALTAŞ, (hasılat), s.256; YAVUZ,C, s.192; OLGAÇ, s.305; TANDOĞAN, s.235; CANSEL, s.138; ARAL, s.282; YAVUZ,N, s.3784; ŞENYÜZ, s.218; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s.233.

²⁵⁷ TANDOĞAN, s.235.

²⁵⁸ TANDOĞAN, s.234.

kusur oranlarıyla kiralananın tekrar kiraya verilip verilmemesine göre tespit edilebilir²⁵⁹.

Tam tazminatın en yüksek sınırı, kira sözleşmesi sonuna kadar ödenecek olan kira bedelidir. Asgari sınırı ise BK. m. 286/II gereğince²⁶⁰ bir yıllık kiradan az olamaz²⁶¹.

Tazminat miktarı hesaplanırken kiralayanın süresinden önce fesih nedeniyle elde edeceği avantajların göz önünde bulundurulması gerekir. Sözleşme devam etseydi kiralayan için söz konusu olacak menfaat kayıplarının tazminattan düşülmesi gerekir²⁶².

Sözleşme serbestisi gereği taraflar karşılıklı anlaşarak sözleşmenin katlanılmaz hale geldiğini tespit edip hiçbir tazminat ödenmeyeceğini kararlaştırabilirler²⁶³.

Hasılat kirasında önemli sebeplerin ortaya çıkması halinde kanunda belirtilen sürelerle uyularak fesih beyanında bulunulmalıdır²⁶⁴. Bu süreler BK. m. 285'de

²⁵⁹ ALTAŞ, (hasılat), s.256; OLGAÇ, s.305; TANDOĞAN, s.234.

²⁶⁰ YTBK. Bu düzenlemeye yer verilmeyerek hakime takdir hakkı tanınmıştır.

²⁶¹ “14 HD 17.09.2009 T 2009/6593 E – 2009/8928 K: ... 23.03.2001 başlangıç tarihli kira sözleşmesi 5 yıl için düzenlenmiştir. Süre, 23.03.2006 tarihinde dolmaktadır. Ne var ki, 23.03.2006 tarihinde biten kira sözleşmesi il genel meclisinin 06.09.2005 tarih ve 59 sayılı kararı ile uzatılmıştır. Sözleşmeye göre, uzatılan kira süresinin bitiş tarihi 23.03.2009’dur. Müddet hakkında sözleşmede bir hüküm bulunmadığından, feshin ihbarının bu tarihten en aşağı 6 aylık bir süre içinde yapılması gerekir. Davacı kiracı, fesih ihbarını 20.03.2008 tarihinde yapmış olduğundan, fesih ihbarı 6 aylık süreye riayet edilerek yapılmıştır. Buna göre davacı, akit tahammül edilmez hale geldiğinden süresinde yaptığı ihbarla sözleşmenin bitiminden önce feshini dava edebilir. Ancak, sözleşmenin akdin hitamından evvel feshedilebilmesi için diğer bir koşul da Borçlar Kanununun 286/2.fikrasında yer alan tam tazminat verilmesi, yasadaki deyimini ile kiralayana “bir senelik kira parası” ödemesi yapılmasıdır. Bütün bu anlatılanlardan sonra mahkemece yapılması gereken iş, sözleşmesi uyarınca davalının almaya hak kazandığı bir senelik kira parasını belirlemek, bu miktarı davalı kiralayana ödenmek üzere davacı kiracıya depo ettirmek, davacının feshe ilişkin istemini bunun sonucuna uygun hükme bağlamak, davadaki diğer istek kalemlerini de yapılan hukuki saptama doğrultusunda inceleyip değerlendirerek bir hüküm kurmak olmalıdır” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

²⁶² ALTAŞ, (hasılat), s.257.

²⁶³ ALTAŞ, (hasılat), s.257; OLGAÇ, s.305; TANDOĞAN, s.234; YAVUZ,N, s.3784.

²⁶⁴ ALTAŞ, (hasılat), s.257; YAVUZ,C, s.192; OLGAÇ, s.303; TANDOĞAN, s.233; CANSER, s.137; YAVUZ,N, s.3783; ŞENYÜZ, s.218; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.233; GÜMÜŞ, (borçlar), s.402.

düzenlenmiştir²⁶⁵. Buna göre sözleşmeyle veya örf ve adete göre aksine bir hüküm yoksa altı aylık bir feshi ihbar süresi söz konusudur²⁶⁶. Ayrıca, zirai taşınmazlarda BK. m. 285/II 'ye göre²⁶⁷ cari ilk veya son bahar mevsimleri feshi ihbar için uygun zamanlardır. Kanuni süreye uymak şartından aslında aynı zamanda sona erdirme için hakkaniyete uygun zamanı da anlamak gerekir²⁶⁸. Örneğin; çekilmez hale gelen bir şirket sözleşmesinde kanuni fesih süresi temettü dağıtımından bir ay önceye geliyorsa fesih için uygun süre temettü dağıtımını anı olmalıdır²⁶⁹.

YTBK.'nun 369. maddesi 818 sayılı Borçlar Kanununun 286. maddesini karşılamak üzere düzenlenmiştir. Kanun koyucu, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerden biri olan 331. maddeye paralel olarak bu maddeyi kaleme almıştır. YTBK.'nun m.369'de, 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak hakime takdir yetkisi tanınmıştır.

ii-Kiracının Sözleşmeden Kaynaklanan Borçlarını Yerine Getirmemesinden Dolayı Sona Erme

BK. m. 289'a göre, *“Müstecir, mecurun işletilmesine ve muhafazasına müteallik borçlarına ehemmiyetli bir tarzda muhalefet eder ve mucirin ihtarına rağmen ve tayin ettiği münasip bir mehil zarfında borçlarını ifa etmezse mucir, başka bir muameleyle hacet kalmaksızın akdi feshedebilir.”*²⁷⁰.

Hasılat kirasında kiracı, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini önemli surette aksatırsa kiralayan, belli şartlarda süreyi beklemeden sözleşmeyi sona erdirebilmektedir²⁷¹. Kiracının sözleşmeyi her ihlali bu madde kapsamına

²⁶⁵ YTBK. m.368' de; *“Belirsiz süreli sözleşmede, fesih 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 kiralalarında yerel âdetçe uygulanan bahar veya güz mevsimleri için; diğer ürün kiralalarında ise herhangi bir zaman için fesih bildirim yapılabilir.”* şeklinde düzenlenmiştir.

²⁶⁶ ALTAŞ, (hasılat), s.257; YAVUZ,C, s.192; OLGAÇ, s.303; TANDOĞAN, s.233; CANSER, s.137; YAVUZ,N, s.3783; ŞENYÜZ, s.218; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.233.

²⁶⁷ YTBK. m.368/II' de düzenlenmiştir.

²⁶⁸ ALTAŞ, (hasılat), s.257; YAVUZ,C, s.192; OLGAÇ, s.303; TANDOĞAN, s.233; CANSER, s.137; YAVUZ,N, s.3783; ŞENYÜZ, s.218; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.233.

²⁶⁹ ALTAŞ, (hasılat), s.257.

²⁷⁰ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 289'daki hükme yer verilmemiş.

²⁷¹ ALTAŞ, (hasılat), s.258.

girmeyeceği için sözleşmenin önemli surette ihlalinin tespiti somut olaya göre değişir²⁷². Kiracının kiralayana gerekli esaslı tamiratları (BK. m. 273)²⁷³ ve üçüncü kişilerin hak iddialarını ihbar etmemesi²⁷⁴ (BK. m. 275)²⁷⁵, şahsından kaynaklanan nedenlerle işletme faaliyetini yerine getirememesi (BK. m. 274)²⁷⁶, işletme dahilindeki maddi faaliyetini eksik yapması (BK. m. 278)²⁷⁷, kiralananı tahsis amacı doğrultusunda kullanmaması (BK. m. 278/II)²⁷⁸ halleri BK. m. 289 anlamında önemli derecede yükümlülüğünü ihlal ettiği hallere örnek verilebilir²⁷⁹.

Önemli derecede ihlali tespit ederken kiracının davranışının hasılatı önemli derecede azaltıp azaltmadığına bakmak gerekir²⁸⁰. Hasılat kirasında kiralayan hasılatı belli oranda pay aldığı için hasılatın azalması onu da etkileyecektir. Örneğin; bir hakkın hasılat kirasına konu edildiği hallerde de bu hakkın yeterince kullanılmaması veya tahsis amacına aykırı kullanılması halinde kiralayanın sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı vardır²⁸¹.

Kiralayanın fesih hakkını kullanabilmesi için kiracıya ihtarda bulunması ve ihlalin giderilmesi için süre vermesi gerekir. Kiracı, verilen sürede ihlali ortadan kaldırmış ise artık kiralayanın fesih hakkını kullanması mümkün değildir²⁸². Kiracı, kendisine verilen sürede ihlali ortadan kaldırmazsa kiralayan sözleşmeyi sona erdirebilir²⁸³. Şayet kiracı, ihlalin kendi kusurundan kaynaklanmadığını ispat ederse kiralayanın sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı ortadan kalkar.

Kiralayanın sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını kullanabilmesi için kiracının verilen sürede ihlali ortadan kaldırmaması yeterlidir. Kiracının süresinde ihlali

²⁷² ALTAŞ, (hasılat), s.258; OLGAÇ, s.336; CANSEL, s.139; TUNABOYLU, s.488.

²⁷³ YTBK. m.361' de düzenlenmiştir.

²⁷⁴ ALTAŞ, (hasılat), s.258.

²⁷⁵ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 275'deki hükme yer verilmemiş.

²⁷⁶ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 274'deki hükme yer verilmemiş.

²⁷⁷ YTBK. m.364'de düzenlenmiştir.

²⁷⁸ YTBK. m.364/II'de düzenlenmiştir.

²⁷⁹ ALTAŞ, (hasılat), s.258; CANSEL, s.139; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.230.

²⁸⁰ ALTAŞ, (hasılat), s.258; CANSEL, s.140; TUNABOYLU, s.487.

²⁸¹ ALTAŞ, (hasılat), s.259.

²⁸² ALTAŞ, (hasılat), s.259; TUNABOYLU, s.488; TANDOĞAN, s.231; CANSEL, s.141; OLGAÇ, s.335.

²⁸³ ALTAŞ, (hasılat), s.259; TUNABOYLU, s.487.

kaldırmaması halinde sözleşme kendiliğinden sona ereceğinden kiralananın başka bir işlem yapmasına gerek yoktur²⁸⁴.

bbb-Süresiz Hasılat Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi

Süresiz hasılat kirası sonsuza kadar devam edemeyeceği için kanun koyucu BK. m. 285²⁸⁵ ile kira sözleşmesinin her iki tarafına da fesih hakkı tanımıştır²⁸⁶. Ayrıca hasılat kirası, BK. m.286 da²⁸⁷ düzenlenen şartlarının varlığı halinde de sona erdirilebilir.

i- Süresiz Hasılat Kirasında Fesih Bildirimi

Süresiz hasılat kirasında tarafların her biri, belli bir süre önceden karşı tarafa kirayı sona erdireceğini bildirerek sözleşmeyi sona erdirebilir²⁸⁸.

Hasılat kirasında feshi ihbar süreleri, BK. m.285/I' de²⁸⁹ düzenlenmiştir. Süresiz hasılat kiralalarında sözleşme veya mahalli örf'e göre aksine bir hüküm yoksa taraflar altı aylık süreye uyararak sözleşmeyi sona erdirebilirler²⁹⁰. Kiralayanın sözleşmeyi sona erdirmesi için başka bir sebebe ihtiyacı yoktur²⁹¹.

Altı aylık süre hesaplanırken somut olayın özelliklerinin göz önünde bulundurulması gerekir. Örneğin; süresiz bir işletme kirasında tam hasılatın toplanma

²⁸⁴ **ALTAŞ**, (hasılat), s.259; **TUNABOYLU**, s.488; **OLGAÇ**, s.335.

²⁸⁵ YTBK. m.368'de düzenlenmiştir.

²⁸⁶ **TANDOĞAN**, s.199-200.

²⁸⁷ YTBK. m.369'da düzenlenmiştir.

²⁸⁸ **ALTAŞ**, (hasılat), s.261; **YAVUZ,C**, s.216; **OLGAÇ**, s.333; **TANDOĞAN**, s.200; **YAVUZ,N**, s.3783; **ŞENYÜZ**, s.217; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s.227; **ARAL**, s.272.

²⁸⁹ YTBK. m.368'de düzenlenmiştir.

²⁹⁰ **ALTAŞ**, (hasılat), s.262; **YAVUZ,C**, s.216; **OLGAÇ**, s.333; **TANDOĞAN**, s.200; **ŞENYÜZ**, s.217; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s.227; **ARAL**, s.272; **GÜMÜŞ**, (borçlar), s.395.

²⁹¹ “6 HD 09.11.2010 T 2010/8013 E - 2010/12425 K: Borçlar Kanununun 287.maddesi hükmü uyarınca hasılat kirasında süre bittiği halde kiralayanın açık veya örtülü rızasıyla kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesi veya kira sözleşmesinde kararlaştırılan feshi ihbarı iki taraftan birinin yapmamış olması durumunda sözleşme yıldan yıla yenilenmiş sayılır. Sözleşmenin bu şekilde yenilenmiş olması halinde bir senelik bir müddetin hitamından altı (6) ay önce kiracıya feshi ihbar tebliğ edilmek suretiyle ancak o senenin sonunda tahliye davası açılabilir.” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

zamanına gelen altı aylık ihbar süresi yerine, hasılat toplama zamanı sekiz ay ise bu süre içinde sözleşmenin sona erdirilmesinin kabul edilmesi gerekir²⁹².

Taraflar, sözleşme yapılırken serbest iradeleri ile feshi ihbar süresi kararlaştırmış olabilirler. Taraflar, şarta bağlı fesih bildirimini de kararlaştırabilirler. Süresiz kira sözleşmelerinde taraflar fesih bildirim hakkının belli bir süre kullanılmamasını kararlaştırabilirler. Ancak fesih bildirim hakkının tamamen kaldırılmasını kararlaştıramazlar²⁹³.

Tarafların belirlediği bir feshi ihbar süresi yoksa örf ve adetlerde belirlenmiş süre olup olmadığı araştırılır. Örf ve adetlerde bir süre bulunmaması halinde ise artık kanunda belirlenen altı aylık fesih ihbar süresine uyulması gerekir²⁹⁴.

YTBK'nun 368. maddesinde belirsiz süreli hasılat kirası sözleşmesinin fesih bildirimini ile sona ermesi düzenlenmiştir. Bu madde 818 sayılı Borçlar Kanununun 285. maddesini karşılamak üzere düzenlenmiştir. Metninde yapılan arılaştırma dışında değişiklik yoktur.

ii- Süresiz Hasılat Kirasının Çekilmez Olması Nedeniyle Sona Ermesi

Süresiz hasılat kirası sözleşmesi de BK. m. 286'ya²⁹⁵ göre sözleşmenin devamı çekilmez hale gelmişse karşı tarafa tam tazminat vermek ve kanuni sürelerle riayet etmek suretiyle sözleşme sona erdirebilirler. Bu konuda da yukarıda süreli hasılat kirasının önemli sebeplerden dolayı sona ermesinde anlatılan hususlar geçerli olduğu için yeniden anlatılmamıştır.

bb- Kiracının Temerrüdü

BK. m. 288'e göre, *"Müstecir kirayı vadesi hülulünde tediye etmezse mucir, altmış günlük bir mehil tayin ederek birikmiş olan kira bu müddet zarfında verilmediği takdirde; mehlin hitamında akdi feshedeceğini, müstecire ihtar edebilir.*

²⁹² ALTAŞ, (hasılat), s.262; YAVUZ,C, s.216; YAVUZ,N, s.3656; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.229; CANSER, s.148.

²⁹³ TANDOĞAN, s.202.

²⁹⁴ ALTAŞ, (hasılat), s.262; OLGAC, s.333; YAVUZ,N, s.3657; KARAHASAN, s.823; GÜMÜŞ, (borçlar), s.395.

²⁹⁵ YTBK. m.369'da düzenlenmiştir.

Bu mehil, ihtarın müstecire tebliğ edildiği günden başlar.

*Bu mehlin tenkisine yahut kiranın tediye edilmemesi halinde akdin hemen feshedileceğine dair yapılan mukaveleler batıldır.*²⁹⁶ Bu madde ile kiracının, kira bedelini ödememesi halinde kiralayana sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmıştır²⁹⁷.

Kiracı, kira bedelini ödeme zamanı gelmesine rağmen bedeli ödemezse temerrüde düşmüş demektir²⁹⁸. Kiracının temerrüdünün gerçekleşmesi için ilk şart, kiracının bedeli zamanında ödememesi²⁹⁹ ya da sürekli olarak geç ödemesidir³⁰⁰. Kira bedelini ödeme zamanı sözleşmede kararlaştırılabileceği gibi sözleşmede hüküm bulunmaması halinde örf ve adete göre belirlenebilir³⁰¹.

BK. m. 281'de " *Müstecir kirayı, akit ile yahut mahalli adet ile taayyün eden zamanda tediye ile mükelleftir.*

*Böyle bir zaman taayyün etmemiş ise kira, beher senenin mürurundan sonra ve nihayet icar müddetinin hitamında verilmek lazımdır.*³⁰² şeklindeki düzenleme ile kira bedelinin ödenme zamanıyla ilgili hasılat kirasında özel bir düzenlemeye yer verilmiştir. Buna göre kira bedeli sözleşmeyle yahut mahalli adetle belirlenen zamanda verilmelidir. Taraflarca, böyle bir zaman belirlenmemiş ise kira her senenin sonunda ya da en son olarak kira sözleşmesinin sona erme tarihinde ödenmelidir³⁰³.

²⁹⁶ YTBK. m.362'de; "Kiracı, sözleşmede aksine bir hüküm veya yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür. Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az altmış günlük bir önel verip, bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir." şeklinde düzenlenmiştir.

²⁹⁷ ALTAŞ, (hasılat), s.268; TANDOĞAN, s.211; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.234; TUNABOYLU, s.479; 6 HD 07.04.2010 T 2010/2185 E 2010/4054 K; 6 HD 14.07.2010 T 2010/5101 E - 2010/9086 K bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

²⁹⁸ TANDOĞAN, s.211.

²⁹⁹ ALTAŞ, (hasılat), s.268; OLGAC, s.334; TANDOĞAN, s.211; YAVUZ,N, s.3679; ŞENYÜZ, s.219; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.234; ARAL, s.276; CANSEL, s.144; TUNABOYLU, s.479.

³⁰⁰ ALTAŞ, (hasılat), s.268.

³⁰¹ ALTAŞ, (hasılat), s.268; YAVUZ,C, s.212; OLGAC, s.327; TANDOĞAN, s.165; YAVUZ,N, s.3463; ŞENYÜZ, s.211; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.213; ARAL, s.268; CANSEL, s.109; TUNABOYLU, s.447.

³⁰² YTBK. m.362'de düzenlenmiştir.

³⁰³ ALTAŞ, (hasılat), s.268; TANDOĞAN, s.167; YAVUZ,N, s.3680; CANSEL, s.109.

Hasılat kirasında kiracının temerrüde düşmesi için ihtar yapılarak kiracıya altmış günlük süre verilmelidir³⁰⁴. Kanunda sürenin altmış gün şeklinde düzenlenmesi asgari sürenin belirlenmesi anlamındadır. Kiralayan, dilerse altmış günden fazla da süre verebilir. Ancak kanunda belirtilen süreden daha az süre verilemez³⁰⁵. Kiralayan daha az süre verse bile kiracı kanunda belirtilen süre içerisinde kira bedelini ödemediği takdirde kira sözleşmesini sona erdirebilir. Mehil süresinin kısaltılması yada gecikme halinde sözleşmenin derhal feshedileceği şeklindeki anlaşmalar geçersizdir³⁰⁶.

Kiracı, altmış günlük veya özel nedenlerle daha fazla belirlenen süre içinde kira bedelini kiralayana vermezse temerrüde düşmüş sayılır³⁰⁷. Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi tarafların arzuladığı durum olmadığı için ihtar ile kiracıya yaptığı hatanın telafisi için süre verilir³⁰⁸. Kiracı, belirlenen süre içerisinde kira bedelini öderse kiralayan, bu hükme dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez³⁰⁹.

Kiracının temerrüde düşmesinin bir diğer şartı ise kiralayanın verdiği süreye rağmen kira bedelinin ödenmemesidir. Kira sözleşmesinin temerrüt nedeniyle sona erdirilebilmesi için kiralayanın gönderdiği ihtarda kira bedelinin ödenmemesi halinde sözleşmenin sona erdirileceğini de bildirmesi gerekir³¹⁰. Bir feshi ihbara dayanılarak

³⁰⁴ **ALTAŞ**, (hasılat), s.269; **TANDOĞAN**, s.213; **YAVUZ,N**, s.3709; **CANSEL**, s.144; **TUNABOYLU**, s.479; **KARAHASAN**, s.1169; **NOMER**, s.150.

³⁰⁵ “14 HD 21.10.2008 T 2008/7969 E – 2008/12073 K: ... Taraflar arasındaki 04.07.2004 günlü sözleşmenin 6. maddesinde “rödovans ödemeleri malın sevk ve satışını müteakip (1) ay içinde yapılacaktır. Ödemeler Matkim’in vereceği fatura karşılığında olacaktır” hükmü bulunmaktadır. Görülüyor ki sözleşmede fatura karşılığı ödeme için kiracıya bir süre verileceğine dair hüküm yoktur. Ne var ki, az yukarıda sözü edildiği üzere eldeki uyuşmazlığa uygulanması zorunlu Borçlar Kanununun 288. maddesi hükmüne göre kiralayanın “kiracı, kirayı vadesi hululünde tediye etmezse kiralayan altmış günlük bir mehil tayin ederek birikmiş olan kira bu müddet zarfında verilmediği takdirde mehlin hitamında akdi feshedeceğini, kiracıya ihtar etmesi” zorunludur. Kanunun öngördüğü altmış günlük bu süre taraflarca uzatılabilir ise de, hüküm borçlu yararına konulduğundan yasadaki bu sürenin sözleşmeyle kısaltılması olanaklı değildir. Davalı ve karşı davacı kiralayan, yasa hükmüne uyarak kiracıya altmış günlük süre tanımadan akdi feshedemeyeceğinden feshe ilişkin karşı davanın da reddi yerine yasa kuralı bir yana bırakılarak istem kabul edildiğinden karar bozulmalıdır.” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

³⁰⁶ **TANDOĞAN**, s.214.

³⁰⁷ **ALTAŞ**, (hasılat), s.269; **YAVUZ,N**, s.3709; **CANSEL**, s.145.

³⁰⁸ **ALTAŞ**, (hasılat), s.269.

³⁰⁹ **ALTAŞ**, (hasılat), s.269; **YAVUZ,C**, s.212; **TANDOĞAN**, s.217; **ŞENYÜZ**, s.220; **ZEVLİLER/HAVUTÇU**, s.234; **CANSEL**, s.145.

³¹⁰ **ALTAŞ**, (hasılat), s.270; **YAVUZ,N**, s.3719; **GÜMÜŞ**, (borçlar), s.405; **TUNABOYLU**, s.479.

açılan tahliye davası reddedildiği takdirde, o feshi ihbara dayanılarak, yeniden tahliye davası açılmaz³¹¹.

Kiralayan, bu fesih hakkını kullanacağını açık veya zımni irade beyanıyla bildirebilir³¹². Altmış veya daha fazla belirlenen sürenin başlangıç tarihi kiracıya tebliğ tarihidir³¹³. Ancak sürenin hesabında tebliğ edilen gün hesaba katılmaz³¹⁴.

YTBK.'nun 362. maddesi kiracının, kira bedeli ve yan giderlerini ödeme borcunu, 818 sayılı Borçlar Kanununun 281. maddesinin 1. ve 2. fıkraları ile 280. maddesinin 1. fıkrasını karşılamak üzere düzenlemiştir. Bu maddede 818 sayılı Borçlar Kanununun belirtilen maddelerinde yer verilen diğer konulara yer verilmemesinin sebebi bunların kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde düzenlenen kiracının temerrüdüne ilişkin YTBK.'nun 315 sayılı maddesinde düzenlenmesidir.

YTBK.'nun 362. ve 315. maddelerinin getirdiği en önemli yenilikler, kiracının temerrüdü halinde kiralayanın kiracıya yapacağı bildirim yazılı olarak yapılması şartıdır. Kanun koyucu, yeni düzenleme ile yan giderlerin ödenmemesi halini de temerrüt kapsamında düzenleyerek yan giderlerin ödenmemesi halinde de kiralayana fesih hakkı tanımıştır.

cc-Kiracının İflası

BK. m. 290'a göre "*Müstecirin iflası halinde icare, iflasın açılmasıyla beraber nihayet bulur.*

Şu kadarki, işlemekte olan kira ve defterin ihtiva ettiği eşya için kafî teminat verildiği takdirde mucir, icar senesinin hitamına kadar akdi idame ile mükelleftir."³¹⁵.

³¹¹ HGK 29.01.2003 T 2003/13-66 E 2003/38 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³¹² ALTAŞ, (hasılat), s.270.

³¹³ ALTAŞ, (hasılat), s.270; OLGAC, s.335; TANDOĞAN, s.214; YAVUZ,N, s.3718; ARAL, s.277; CANSEL, s.145; TUNABOYLU, s.479.

³¹⁴ TANDOĞAN, s.214; YİBK 22.06.1966 T 1966/8 E 1966/8 K.

³¹⁵ YTBK. m.370'te; "*Kiracının iflası hâlinde sözleşme, iflasın açıldığı anda, kendiliğinden sona erer. Ancak, kiraya veren, işlemekte olan kira ve tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence*

Kiracının iflası halinde BK. m. 290' da ki düzenleme gereği sözleşme kendiliğinden sona erer³¹⁶. Ancak iflasın açılmasıyla sözleşmenin kendiliğinden sona ermesinin istisnası, kiracının kira bedelleri için göstereceği güvencedir. Kiracı tarafından güvence gösterildiği takdirde kiralayanın bu güvence sebebiyle sözleşmenin devamına uyma yükümlülüğü bulunmakla beraber bu yükümlülük kira yılı bitiminde yine de sona erer³¹⁷. Yani söz konusu güvence, sadece o yılın bitimine kadar sözleşmenin sona ermesine engel teşkil eder³¹⁸. Hasılat kirasında genellikle kiralayan için kiracının şahsi nitelikleri önemlidir³¹⁹. Bu nedenle kanun koyucu da onun ticari hayattaki itibarını zedeleyen iflas halinin de istisnalar dışında sözleşmeyi sona erdireceğini düzenlemiştir. Kiracının hakları her türlü hak gibi iflas halinde iflas idaresine geçeceği için, bu maddenin ikinci fıkrasının uygulanma alanı aslında oldukça sınırlıdır. Çünkü kira sözleşmesinin kiracının iflası halinde sona ermesi ve kiralayanın müflis bir kiracıdan kurtulması hakkaniyete uygundur. Ancak bazı teminatların verilmesiyle bir kira dönemi daha sözleşmenin devam edeceğine ilişkin kuralın uygulanması iflas hukuku dikkate alındığında imkansızdır³²⁰. Çünkü bu durumda kiracının hakları iflas idaresindedir. Aslında iflas idaresi tarafından sözleşmenin devam ettirilmek istenmesinde bu sözleşmenin dönem sonuna kadar devam edebileceğini kabul etmek daha doğru olacaktır³²¹.

YTBK'nun 370. maddesinde sözleşmenin sona ermesi sebeplerinden kiracının iflasının düzenlendiği bu düzenleme 818 sayılı Borçlar Kanununun 290. maddesini karşılamaktadır. Madde metninde arılaştırma dışında bir hüküm değişikliği yoktur.

verildiği takdirde, sözleşmeyi kira yılının sonuna kadar sürdürmekle yükümlüdür.” şeklinde düzenlenmiştir.

³¹⁶ ALTAŞ, (hasılat), s.264; OLGAC, s.336; TANDOĞAN, s.229; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.231; ARAL, s.280; CANSEL, s.142; GÜMÜŞ, (borçlar), s.413; SELİÇİ, Özer, Borçlar Kanuna Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977, s.173.

³¹⁷ ALTAŞ, (hasılat), s.264; OLGAC, s.336; TANDOĞAN, s.229; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.231; ARAL, s.280; CANSEL, s.142; GÜMÜŞ, (borçlar), s.413; SELİÇİ, s.173; YAVUZ,N, s.3833.

³¹⁸ ALTAŞ, (hasılat), s.264; OLGAC, s.336; TANDOĞAN, s.229; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.231; ARAL, s.280; CANSEL, s.142; YAVUZ,N, s.3833.

³¹⁹ ALTAŞ, (hasılat), s.264; OLGAC, s.331; TUNABOYLU, s.450.

³²⁰ ALTAŞ, (hasılat), s.264; TERCAN, Erdal, İflasın Sözleşmelere Etkisi, Adil Yayınevi, Ankara,1996, s.236.

³²¹ ALTAŞ, (hasılat), s.264; OLGAC, s.336; TANDOĞAN, s.229; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.231; ARAL, s.280; CANSEL, s.142; YAVUZ,N, s.3833; TERCAN, s.240.

dd-Kiracının Ölümü

BK. m. 291'e göre "*Müstecir vefat ederse gerek mirasçıları gerek mucir altı aylık kanuni mehillere riayet şartıyla icarın feshini ihbar edebilirler.*"³²².

Hasılat kirası sözleşmesinde ölen kiracının şahsi özellikleri kiralayan için önemlidir³²³. Bu nedenle hasılat kirasında kanun koyucu kiracının ölümü halinde kiralayana sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmıştır. Ancak kiracının ölümü halinde kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez. Kiralayan bu durumda altı aylık fesih ihbar süresine uyararak sözleşmeyi sona erdirebilir³²⁴.

Kiracının birden fazla mirasçısı varsa, fesih bildiriminin hepsine yapılması gerekir. Yalnızca birine fesih bildiriminde bulunulması geçerli değildir.

YTBK'nun 371. maddesinde sözleşmenin sona ermesi sebeplerinden kiracının ölümünün düzenlendiği bu düzenleme 818 sayılı Borçlar Kanununun 291. maddesini karşılamaktadır. Madde metninde arılaştırma dışında bir hüküm değişikliği yoktur.

b-6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda Düzenlenen Tahliye Sebepleri

6570 sayılı Kanun'un kapsamında kalan taşınmazlara ilişkin tahliye sebepleri 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinde düzenlenmiştir.

6570 sayılı Kanun'un temel amacı zayıf durumdaki kiracıyı korumaktır. Bu nedenle kiralayanın, kiracıyı, tahliye davası ile tahliye etme imkânı 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinde öngörülen tahliye sebepleri ile sınırlandırılmıştır³²⁵.

YTBK. 'nun yürürlüğe girmesi ile 6570 sayılı Kanun yürürlükten kalkacaktır. 6570 sayılı Kanun'un hükümleri YTBK. 'nun kira sözleşmesi düzenlemesine dahil edildiği için 6570 sayılı Kanun'a tabi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan

³²² YTBK. m.371'de; "*Kiracının ölümü hâlinde, onun mirasçıları ve kiraya veren, altı aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymak koşuluyla, sözleşmeyi feshedebilirler.*" şeklinde düzenlenmiştir.

³²³ ALTAŞ, (hasılat), s.266; CANSEL, s.146.

³²⁴ ALTAŞ, (hasılat), s.266; GÜMÜŞ, (borçlar), s.397; TANDOĞAN, s.239.

³²⁵ GÜMÜŞ,(kira), s.330.

taşınmazlara ilişkin tahliye sebepleri, YTBK. 'nun konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ilgili düzenlemelerin yer aldığı ikinci ayırımında bulunan 339-356. maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Kanun koyucu YTBK. 'nunda konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ilgili tahliye sebeplerini kiracıdan kaynaklanan ve kiralayandan kaynaklanan sebepler olarak düzenlemiştir.

aa-Yazılı Tahliye Taahhüdü

Yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin kanuni dayanağı 6570 sayılı Kanun'un 7/a maddesinde olup bu maddeye göre *“Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen kiralanan tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye istenebilir.”*³²⁶.

Bu hükümde; kiracının, kiralananı belli bir tarihte tahliye yönünde yazılı olarak vermiş olduğu geçerli bir taahhüde rağmen kiracı, kiralananı taahhüt ettiği tarihte tahliye etmezse kiralayan, kiracı ile arasındaki kira sözleşmesini icra takibi yoluyla sona erdirebilir. Kanun maddesi içerisinde dava yolu ile sona erdirebilme düzenlenmemiş ise de kiralayan, kira sözleşmesini yargı yoluna başvurarak sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açma yoluyla da sona erdirebilir.³²⁷ Bu hüküm, ancak 6570 sayılı Kanun'un kapsamında kalan yerler için uygulanabilir. Bu kanunun kapsamında kalmayan yerler için uygulanamaz.

Tahliye taahhüdünün geçerli olması yazılı olması şartına bağlanmıştır. Adi yazılı şekilde yapılması yeterli olup resmi yazılı şekil şartı aranmamaktadır³²⁸. 6570 sayılı Kanun'da tahliye taahhüdünün verilme zamanı için özel bir düzenleme yoktur. Ancak Yargıtay, kira ilişkisi kurulmadan veya bu ilişki kurulurken alınan tahliye

³²⁶ YTBK. m.352/1'de; *“Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.”* şeklinde düzenlenmiştir.

³²⁷ ARAL, s.293; KÖKTEN, Erinç Özlem, 6570 Sayılı Kanun'a Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2006, s.5.

³²⁸ TANDOĞAN, s.424; TUNÇOMAĞ, (borçlar), s.268; FEYZİOĞLU, s.501.

taahhütlerinin serbest iradeye dayanmadıkları gerekçesi ile geçersiz olduklarını kabul etmiştir³²⁹. Ayrıca tahliye taahhüdünün tarihinin belirsiz olması halinde de taahhüdün değer taşımayacağına ilişkin Yargıtay kararları da vardır³³⁰. Yazılı tahliye taahhüdünün varlığına rağmen kira sözleşmesinin yenilendiği aynı eşdeğerdeki belge ile ispatlanabilir³³¹. Örneğin; yazılı tahliye taahhüdü noterde düzenlenmiş ise kira sözleşmesinin yenilendiği ancak noterde düzenlenmiş bir belge ile ispatlanabilir.

Tahliye taahhüdünde taahhüdü veren kiracının imzasının bulunması zorunludur. Asıl olan kiracının tahliye taahhüdünü bizzat kendisinin vermesidir³³². Tahliye Taahhüdü şarta bağlı olarak ta yapılabilir³³³. Birden fazla kiracının bulunması halinde tahliye taahhüdünün birlikte verilmesi gerekir. Kiracılardan yalnız birinin verdiği tahliye taahhüdü, bağlayıcı kabul edilemez³³⁴.

Tahliye taahhüdünde kiracının kiralananı hangi tarihte tahliye edeceği hususu da net olarak belirtilmeli, kiracının tahliye iradesi açıkça anlaşılmalıdır³³⁵.

Kiracı, tahliyeyi taahhüt ettiği tarihte kiralananı tahliye etmezse, yazılı tahliye taahhüdünün bulunması halinde; kiralayan, bir aylık süre içinde tahliye davası açabileceği gibi icra takibine de başvurabilir. Bu süre İİK. nun 272. maddesinin kıyasen uygulanması sonucu ortaya çıkmıştır³³⁶. Bir aylık süre hak düşürücü niteliktedir. Sürenin geçirilmesi halinde tahliye taahhüdünün artık hükmü kalmayacaktır³³⁷.

6570 sayılı Kanun'un 7/a maddesi YTBK. m.352/I'de düzenlenmiştir. Önceki düzenlemede; yazılı tahliye taahhüdüne rağmen kiracı, kiralayanı boşaltmaz ise

³²⁹ TANDOĞAN, s.196; HGK 16.04.1986 T 1986/742 - 1986/419 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³³⁰ “6 HD 18.06.2007 T 2007/6086 E – 2007/7625 K: Şarta bağlı tahliye taahhüdü Borçlar Kanunu'nun 149. maddesine göre geçerlidir. Şart gerçekleşmiş ise taahhüt hüküm ifade eder. Ancak tahliye taahhüdünün açıkça belli ve muayyen bir tarihi içermesi gerekir. Sözleşmenin 3., 17. maddesi belli ve muayyen bir tarihi içermediğinden bu tahliye taahhüdüne değer verilemez.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³³¹ 6 HD 16.06.2007 T 2007/5249 E – 2007/7533 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³³² TANDOĞAN, s.195; ERDOĞAN,H, s.697; TUNÇOMAĞ, (borçlar), s.269; ANIL, s.461; FEYZİOĞLU, s.499.

³³³ 6 HD 03.05.2001 T 2001/3462 E – 2001/3638 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³³⁴ 6 HGK 17.11.1999 T 1999/6-965 E – 1999/975 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³³⁵ TANDOĞAN, s.198; TUNÇOMAĞ, (borçlar), s.268; FEYZİOĞLU, s.501.

³³⁶ TANDOĞAN, s.199; TUNÇOMAĞ, (borçlar), s.275; FEYZİOĞLU, s.503.

³³⁷ TANDOĞAN, s.199; TUNÇOMAĞ, (borçlar), s.275.

kiralayana sadece icra yoluyla tahliye talep edebileceği belirtilmesine rağmen doktrin ve yargı uygulamalarında kiralayanın sulh hukuk mahkemelerinde tahliye davası açabileceği kabul edilmişti. Kanun koyucu, doktrin ve uygulamada kabul edilen dava yolunu YTBK. m.352/I'de düzenlemiştir³³⁸.

6570 sayılı Kanun'un 7/a maddesinde tahliye taahhüdünde belirli bir tahliye tarihinin gösterilmesi düzenlenmemiştir. Kanun koyucu, doktrinde ve uygulamada eleştirilen bu hususu dikkate alarak m.352/I'de tahliye taahhüdünde belli bir tarihin bulunması şartını düzenlemiştir³³⁹.

6570 sayılı Kanun'un 7/a maddesinde yazılı tahliye taahhüdünün verilme zamanına ilişkin bir düzenleme olmamasına rağmen doktrin ve uygulamada yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için kiralananın teslim edilmesinden sonraki bir tarihte yapılması aranmakta idi. Kanun koyucu isabetli olarak doktrin ve uygulamada aranan bu hususu m.352/I'de düzenlemiştir³⁴⁰.

bb-Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye, 6570 sayılı Kanun'un 7/b maddesinde düzenlenmiştir. Düzenlemeye göre; *“kiralayan gayrimenkulü, kendisi, eşi veya çocukları için mesken olarak kullanmak ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında tahliye davası açabilir.”*³⁴¹.

Bu maddede iki önemli kavram vardır. Bunlar mesken ve ihtiyaç kavramlarıdır. Mesken kavramı, oturma niyetinin bulunduğu yer yani genel olarak konut anlamına gelmektedir³⁴².

³³⁸ GÜMÜŞ,(kira), s.331.

³³⁹ GÜMÜŞ,(kira), s.331.

³⁴⁰ GÜMÜŞ,(kira), s.334.

³⁴¹ YTBK. m.350/1'de; *“Kiraya veren, kira sözleşmesini; 1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, ”* şeklinde düzenlenmiştir.

³⁴² ARPACI, s.107; TANDOĞAN, s.241; FEYZİOĞLU, s.627.

İhtiyaç kavramı gerçek samimi ve zorunlu ihtiyaç anlamında kullanılmıştır³⁴³. İhtiyacın tahliye talebi zamanında doğmuş olması şarttır³⁴⁴. Kiralayan, kendisi, eşi veya çocuklarının ihtiyacı için kiracının taşınmazdan tahliyesini isteyebilir.

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davasının hangi süre içinde açılacağı hakkında 6570 sayılı Kanun'da açık hüküm bulunmamaktadır. Bu tahliye sebebinde de İİK. m. 272' de belirtilen bir aylık süre kıyasen uygulanır.

6570 sayılı Kanun'un 7/b maddesi YTBK. m.350/1'de düzenlenmiştir. Önceki düzenlemede; kiralayan kendisi, eşi veya çocukları için konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmekteydi. YTBK. m.350/1'de "çocuk" sözcüğü yerine "altsoy" kavramı kullanılarak, uygulamada torun ve torun çocuğu gereksimi bakımından ortaya çıkan tereddütler giderilmiştir. Ayrıca maddede "kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin" konut gereksinimi, sona erme sebebi olarak düzenlenerek Türk aile içi ilişkileri dikkate alınmıştır. Yasa koyucu, maddenin gerekçesinde; "kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin" TMK m.364 hükümlerine göre belirlenmesi gerektiğini belirtmiştir³⁴⁵.

6570 sayılı Kanun'un 7/b maddesinde dava açma süresi belirlenmemiştir. Uygulamada İİK' nun 272' inci maddesi kıyas yoluyla uygulanarak davanın bir aylık süre içinde açılacağı benimsenmişti. Kanun koyucu, uygulamayı dikkate alarak YTBK. m.350/son'da dava açma süresini bir ay olarak belirlemiştir³⁴⁶.

Hasılat kirasına konu taşınmazlara 6570 sayılı Kanun'un 7/b maddesinin uygulanmasına hasılat kirasının niteliği gereği çok sık rastlanması mümkün değildir. Ancak hasılat kirasına konu taşınmazın aynı zamanda konut ihtiyacının giderebilecek nitelikte bir taşınmaz olması halinde uygulanması mümkün olacağını düşünmekteyiz. Ancak bu konuda kesin bir değerlendirme yapmak mümkün olmayıp somut olaya göre uygulamanın belirlenmesi gerekir. Örneğin Beypazarı evi niteliğindeki bir taşınmazın ev eşyaları ile birlikte turizm amaçlı işletilmek

³⁴³ TANDOĞAN, s.249; TUNÇOMAĞ, (borçlar), s.256; ANIL, s.461; FEYZİOĞLU, s.629; 6 HD 10.11.2008 T 2008/10465 E – 2008/12346 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³⁴⁴ TANDOĞAN, s.250; ERDOĞAN,H, s.753.

³⁴⁵ GÜMÜŞ,(kira), s.353.

³⁴⁶ GÜMÜŞ,(kira), s.353-354.

üzere kiraya verilmesi halinde kiralayanın konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabileceğini düşünmekteyiz. Bu durumda kiralayanın konut ihtiyacının samimi olması ve kiraya verilen taşınmazın da konut ihtiyacını karşılayabilecek nitelikte olması gerekir. 6. HD 2001/7209 E 2001/7170 K sayılı içtihadında pansiyon olarak kiraya verilen bir taşınmaza ilişkin kiralayanın konut ve işyeri ihtiyacının samimi olması halinde tahliye davası açabileceğini belirtmiştir³⁴⁷.

cc-İşyeri İhtiyacı

Kira sözleşmesini sona erdiren bir diğer sebep de kiralananın işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye edilmesidir. 6570 sayılı Kanun'un 7/c maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre *“kiralayan gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek ve sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında tahliye davası açabilir.”*³⁴⁸.

İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye ile konut ihtiyacı nedeniyle tahliye arasında niteliklerinden kaynaklanan farklar dışında ciddi bir benzerlik söz konusudur. Kira sözleşmesini sona erdiren iki sebepte de içtihatlar doğrultusunda aranan en önemli şart kiralananın duyulan ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olmasıdır³⁴⁹. Mevcut bir işi olan kiralayan, işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye talep edemez³⁵⁰.

İşyeri ihtiyacına dayalı tahliye istemlerinde ihtiyaç kavramı, konut ihtiyacına dayalı tahliye sebeplerinden daha farklı değerlendirilmektedir. İşyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davasında en önemli husus kiralayanın zorunlu bir ihtiyacının bulunmasıdır. Kiralayan ek iş yapmak için kiralananın tahliyesini talep ediyorsa bu ihtiyaç zorunlu olmadığından tahliye davası kabul edilmeyecektir. Fakat kiralayan yaptığı işin devamı ve genişletilmesi niteliğindeki tahliye talebinde

³⁴⁷ bkz. akip (E.T. 10.10.2010).

³⁴⁸ YTBK. m.350/1'de; *“Kiraya veren, kira sözleşmesini; 1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, ”* şeklinde düzenlenmiştir.

³⁴⁹ **BURCUOĞLU**, s.400; **TANDOĞAN**, s.257; **TUNÇOMAĞ**,(borçlar), s.323; **FEYZİOĞLU**, s.484; **ZEVKLİLER**, s.241.

³⁵⁰ 6 HD 02.03.2009 T 2008/13227 E – 2009/1536 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

bulunuyorsa bu talebi haklı görülebilecektir³⁵¹. İş yeri ihtiyacında bulunulması halinde kiralananın, kiralayanın yapacağı işe uygun olması gerekir³⁵².

İhtiyaç kavramı ile amaçlanan özellikle ihtiyaç sahibi kiralayanının eşinin veya çocuklarının işsiz olması ve çalışma zorunluluğunun bulunmasıdır. Ayrıca ihtiyaç sahibi kişilerin bizzat işi yapmaları yada organize etmek suretiyle işi yardımcıları marifetiyle yapmaları da yeterlidir. Kanunu geniş yorumlamak gerekmektedir³⁵³.

İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davasının hangi süre içinde açılacağı hakkında 6570 sayılı Kanun'da açık hüküm bulunmamaktadır. Bu tahliye sebebinde de İİK. m. 272 de belirtilen bir aylık süre kıyasen uygulanır.

6570 sayılı Kanun'un 7/c maddesi YTBK. m.350/1'de düzenlenmiştir. Önceki düzenlemede; kiralayan kendisi, eşi veya çocukları için işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmekteydi. YTBK. m.350/1'de "çocuk" sözcüğü yerine "altsoy" kavramı kullanılarak uygulamada torun ve torun çocuğu gereksinimi bakımından ortaya çıkan tereddütler giderilmiştir. Ayrıca maddede "kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin" işyeri gereksinimi sona erme sebebi olarak düzenlenerek Türk aile içi ilişkileri dikkate alınmıştır. Yasa koyucu, maddenin gerekçesinde; "kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin" TMK m.364 hükümlerine göre belirlenmesi gerektiğini belirtmiştir³⁵⁴.

6570 sayılı Kanun'un 7/c maddesinde dava açma süresi belirlenmemiştir. Uygulamada İİK' nun 272' inci maddesi kıyas yoluyla uygulanarak davanın bir aylık süre içinde açılacağı benimsenmiştir. Kanun koyucu, uygulamayı dikkate alarak YTBK. m.350/son'da dava açma süresini bir ay olarak belirlemiştir³⁵⁵.

³⁵¹ BURCUOĞLU, s.412.

³⁵² "6 HD 03.11.2008 T 2008/10080 E – 2008/11815 K: ... İhtiyaçlının ihtiyacının samimim olduğu yukarıda tarih ve numarası belirtilen tahliye davası ve tanık beyanlarından anlaşılmakta ise de davaya konu yerin eczane olarak işletilmesinin 6197 sayılı eczacılar ve eczaneler hakkındaki kanun ve bu kanuna göre çıkarılan yönetmelikte bulunan şartlara uygun olup olmadığı araştırılmamıştır." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³⁵³ TANDOĞAN, s.257; TUNÇOMAĞ,(borçlar), s.257; FEYZİOĞLU, s.483; ZEVLİLER, s.241; ARPACI, s.114; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.218.

³⁵⁴ GÜMÜŞ,(kira), s.359.

³⁵⁵ GÜMÜŞ,(kira), s.360.

dd-Yeniden İnşa veya İmar

6570 sayılı Kanun'un 7/ç maddesine göre, “*taşınmazın yeniden inşası veya imar amacıyla esaslı surette olmak üzere tamiri (onarım), tevsi (değiştirme) veya tadili söz konusu olduğunda taşınmazda ikamet ve işgalin mümkün olmadığına fennen anlaşılması halinde kira akdinin hitamında*” tahliye davası açılabilir³⁵⁶.

Kanun koyucu, bu düzenleme ile şehirlerin imarını, taşınmazların bakım ve ıslahını sağlamak, yeni binaların inşasına imkan vermek amacını gütmüştür. 6570 sayılı Kanun'un konuyla ilgili kanun maddesi taşınmazın tamiri, tevsi veya tadilini tahliye için yeterli görmemiş, yeniden inşa dışında kalan haller için bu işlemlerin esaslı olmalarını, imar amacıyla yapılmalarını ve yapıldıkları sırada taşınmazda ikamet veya işgal etmenin mümkün olmadığına tespitini şart olarak aramıştır³⁵⁷.

Yeniden inşa, taşınmazın eski olması nedeniyle veya genişletilmesi amacıyla yıkılıp yeniden yapılmasıdır³⁵⁸. Yeniden inşa, mutlaka fenni sebeplerle binanın yıkılıp yeniden yapılması anlamına gelmez. Bir binanın ekonomik nedenlere dayalı olarak onarılması da yeniden inşa anlamına gelir³⁵⁹.

İmar, mutlaka mevcut taşınmazın yıkılıp yeniden inşa edilmesi değil, mevcut taşınmazda esaslı değişikliklerin yapılması anlamını taşır. Taşınmazda yapılacak tamir, genişletme veya değiştirmenin imar amaçlı ve esaslı olması halinde bunların hepsi birer tahliye nedeni sayılır³⁶⁰.

³⁵⁶ YTBK. m.350/2'de; “2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.” şeklinde düzenlenmiştir.

³⁵⁷ “6 HD 11.10.2005 T 2005/7634 E – 2005/9269 K: ... 6570 Sayılı Yasanın 7/ç maddesine göre kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için yeniden inşa veya imar maksadı ile esaslı surette tamir tevsi veya tadil nedeniyle tahliyenin istenmesi, yapılacak tadilatın esaslı nitelikte olması ve imar amacı taşınması zorunludur.Yapılacak işlemler sırasında kiralanda ikametinin fennen imkansız bulunması da şarttır.Ayrıca imarca tasdikli tadilat projesinin ve ruhsatının ibraz ettirilmesi ve mahalline uygulanması gerekir.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³⁵⁸ ARPACI, s.118.

³⁵⁹ ARPACI, s.114; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.223.

³⁶⁰ TANDOĞAN, s.279; FEYZİOĞLU, s.491; BURCUOĞLU, s.459; ERDEM, s.619.

İmar ve yeniden inşanın esaslı olup olmadığı somut olaya göre değerlendirilmelidir. Burada önemli olan değişikliğin veya onarımın esaslı olması ve imar amacını taşımasıdır³⁶¹. Esaslı olmayan değişiklik ve onarımlara dayalı olarak açılan tahliye davalarının kabulü mümkün değildir³⁶². Yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye edilen kiracının, imar ve tahliye den sonra kiralananı kiralama hakkı bulunmaktadır. Ancak kiracı bu hakkını, kendisine tebliğ tarihinden itibaren kullanmak zorundadır³⁶³.

Yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye davasının hangi süre içinde açılacağı hakkında, 6570 sayılı Kanun'da açık hüküm bulunmamaktadır. Bu tahliye sebebinde de İİK. m. 272 de belirtilen bir aylık süre kıyasen uygulanır³⁶⁴.

6570 sayılı Kanun'un 7/ç maddesi YTBK. m.350/2'de düzenlenmiştir. 6570 sayılı Kanun'un 7/ç maddesinde dava açma süresi belirlenmemiştir. Uygulamada İİK' nun 272' inci maddesi kıyas yoluyla uygulanarak davanın bir aylık süre içinde açılacağı benimsenmiştir. Kanun koyucu, uygulamayı dikkate alarak YTBK. m.350/son'da dava açma süresini bir ay olarak belirlemiştir³⁶⁵. Kanun koyucu, yeni düzenlemede dava açma süresi dışında farklı bir düzenleme getirmemiştir.

ee-Yeniden İktisap

6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesine göre, "*Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra,*" tahliye davası açılabilir³⁶⁶.

³⁶¹ BURCUOĞLU, s.459.

³⁶² 6 HD 06.10.2005 T 2005/9420 E – 2005/9070 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³⁶³ TANDOĞAN, s.283; FEYZİOĞLU, s.493; TUNÇOMAĞ, s.261; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.223.

³⁶⁴ TANDOĞAN, s.283; FEYZİOĞLU, s.493; TUNÇOMAĞ, s.261; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.223.

³⁶⁵ GÜMÜŞ,(kira), s.353-354.

³⁶⁶ YTBK. m.351'de; "*Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakımına yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle*

Kiralanan taşınmazı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre iktisap eden kişinin bu taşınmaza kendisi, eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen, mesken veya işyeri olarak kullanmak üzere ihtiyaç duyması halinde taşınmazı iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıyı haberdar etmesi şartıyla yine iktisap tarihinden itibaren işleyecek altı ayın sonunda kiracı aleyhine tahliye davası açmasına imkan tanımaktadır³⁶⁷. Bu madde yeni malikin eski malik ile kiracı arasındaki sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda tahliye davası açmasına engel değildir.

BK.'nun 277. maddesi³⁶⁸, kira sözleşmesinde tarafların sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesini kararlaştırmaları halinde, bu şerhin kiralananı daha sonra iktisap eden maliklere kiralanan taşınmazdan istifade edilmesine müsaade etme zorunluluğunu düzenlemektedir. 6570 sayılı Kanun'un 1. maddesi uyarınca BK.'nun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri de 6570 sayılı Kanun'a uygulanabileceğinden, BK.'nun 277. maddesi 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesi için de uygulanabilecektir.

Bu maddeye dayanılarak tahliye davası açılabilmesi için yeni iktisap yeterli olmayıp aynı zamanda ihtiyacın da mevcut olması gerekmektedir³⁶⁹.

kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.” şeklinde düzenlenmiştir.

³⁶⁷ “6 HD 14.09.2009 T 2009/7257 E – 2009/7186 K: 6570 Sayılı Yasa kapsamına giren bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda, dilerse Yasanın 7/d maddesinde öngörülen sürelerden yararlanarak ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Yeni malikin bu seçeneklerden hangisi yararına ise onu tercih etme hakkı vardır. 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine dayanması halinde yeni malikin iktisap günü de dahil olmak üzere iktisap tarihinden itibaren bir (1) ay içinde kiralananı satın aldığını ve ihtiyacı olduğunu kiracıya bildirmesi ve yine iktisaptan itibaren iktisap günü dahil altı (6) ayın sonunda dava açması gerekir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak iktisabı izleyen bir ay içerisinde ihtar tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³⁶⁸ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 277'deki hükme yer verilmemiş.

³⁶⁹ **BURCUOĞLU**, s.436; **TUNÇOMAĞ**,(borçlar), s.260; **KARAHASAN**, s.770.

Yeniden iktisap nedeniyle tahliye davası iktisap tarihinden itibaren bir ay içerisinde kiracıya ihtar tebliğ edilmek şartıyla iktisap tarihinden itibaren altı ay içerisinde açılabilir³⁷⁰.

6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesi, YTBK. m.351'de düzenlenmiştir. 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesinde, iktisap eden sadece kendisinin, karısının ve çocuklarının konut veya işyeri ihtiyacı için tahliye davası açabilirdi. YTBK. m.351'de hükmün uygulama alanı genişletilerek kiralananı sonradan edinen kişiye kendisi, eşi, altsoyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açma imkanı tanınmıştır³⁷¹.

6570 sayılı Kanun'un uygulanması bakımından, Yargıtay'a göre iktisap eden kişi 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesinde başvurmadan kira sözleşmesinin bitiminde konut veya işyeri ihtiyacı nedenine dayanarak tahliye davası açabilirdi. Bu uygulama YTBK. m.351/II'de kanun hükmü haline getirilmiştir³⁷².

ff-İki Haklı İhtar

Kira sözleşmesinde taraf teşkil eden kiracının ifa ile yükümlü olduğu en önemli borçlardan biri de kira bedelidir. Bu nedenle kanun koyucu, kira bedelinin ödenmemesi hali için 6570 sayılı Kanun'un 7/e maddesinde "*Kira bedelini vakdinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine ayrıca ihtarla gerek kalmaksızın kira müddetinin hitamında kiralayan tahliye davası açabilir.*" şeklinde özel düzenleme getirmiştir³⁷³.

³⁷⁰ FEYZİOĞLU, s.480; TUNÇOMAĞ, s.208; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.219.

³⁷¹ GÜMÜŞ,(kira), s.366.

³⁷² GÜMÜŞ,(kira), s.368.

³⁷³ YTBK. m.352/II'de; "*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.*" şeklinde düzenlenmiştir.

Bu maddeye göre tahliye istenebilmesi için kiracının, bir kira yılı içinde farklı aylara ait kira bedellerini ödememesi, kiralayanının da bu nedenle iki haklı ihtar yapması gerekmektedir.

İhtarın yazılı olması gerekir. İhtarda kira ödenmediği takdirde akdin feshedileceğinin veya tahliye isteneceğinin yazılmasına gerek yoktur. İhtarda istenen kira bedellerinin hangi aylara ait olduğunun yazılması gerekir³⁷⁴. İhtarın bir kira yılı içerisinde iki farklı aylara ilişkin olması gerekir. Aynı aya ait iki farklı ihtar kanun kapsamında değildir³⁷⁵. Aynı aya ait iki ihtara dayalı tahliye davası açılmaz. Ancak ikinci ihtarda birinci ihtardaki aylara ait kira bedellerinin de istenmesi ihtarı haksız hale getirmez³⁷⁶. İhtar tebliğ edilmeden, kira bedeli ödenmişse artık bu ihtarın haklı olduğundan söz edilemez³⁷⁷.

İki haklı ihtar nedeniyle dava sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılmalıdır³⁷⁸.

6570 sayılı Kanun'un 7/e maddesinde geçen "yıl" kavramı bir kira yılını belirtir. Bu kavramın takvim yılı ile ilgisi yoktur. Sözleşmedeki kira süresi bir yıldan az ise iki haklı ihtara dayalı tahliye davası açılmaz³⁷⁹.

6570 sayılı Kanun'un 7/e maddesi, YTBK. m.352/II'de düzenlenmiştir. 6570 sayılı Kanun'un 7/e maddesine göre bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde, iki haklı ihtar ile kira sözleşmesi sona erdirilemez iken, YTBK. m.352/II 'deki düzenleme ile bir yıldan kısa süreli kira sözleşmeleri için de iki haklı ihtar, kira sözleşmesini sona erdirme sebebi olarak düzenlenmiştir³⁸⁰. Ayrıca yeni düzenleme ile, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri de, ihtarın yapıldığı kira yılının

³⁷⁴ TANDOĞAN, s.225.

³⁷⁵ 6 HD 26.11.2001 T 2001/8991 E – 2001/9157 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³⁷⁶ 6 HD 27.04.2004 T 2004/3162 E – 2004/3213 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³⁷⁷ "6 HD 28.11.2005 T 2005/9549 E – 2005/10896 K: Ödeme emrinin tebliğinden önce kira bedeli yatırılmış olduğundan bu ihtar 6570 sayılı yasanın 7/e maddesi anlamında haklı ihtar olarak kabul edilemez. Bununla birlikte ikinci ihtara konu olan Eylül 2004 ayı kira bedelinin de ihtarın tebliğ tarihi olan 28.09.2004 tarihinde icra dosyasına yatırıldığı dolayısıyla bu ihtarın da 6570 sayılı yasanın 7/e maddesi anlamında haklı ihtar olmadığı anlaşılmıştır." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³⁷⁸ TANDOĞAN, s.227; FEYZİOĞLU, s.510; TUNÇOMAĞ, s.274; ARPACI, s.133.

³⁷⁹ ARAL, s.288; ARPACI, s.127.

³⁸⁰ GÜMÜŞ,(kira), s.340.

bitiminden başlayarak bir ay içinde dava yoluyla sona erdirilebilecektir. Bu sözleşmelerde bir kira yılını aşan süreler içinde kalması şartıyla iki haklı ihtarda bir yıldan az süreli kira sözleşmelerinde olduğu gibi sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesi için yeterli olacaktır³⁸¹.

gg-Aynı Şehir ve Belediye Hudutları İçinde Konut Bulunması

6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinin son fıkrası: *“Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur”* diyerek kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin, kiralananla aynı şehir veya belediye içinde oturulabilir konutunun bulunması halinde, malikin bu sebebe dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmesine imkan vermiştir.³⁸²

Kiracının veya eşinin, konut niteliği taşımayan taşınmazının bulunması tahliye sebebi değildir. Kiracının eşine ait konut nedeniyle tahliye edilebilmesi için, kiracının eşi ile birlikte yaşaması gerekir³⁸³. Kiracı veya eşi dava açıldıktan sonra kendisine ait konutu satsa dahi bu husus hakkın kötüye kullanılması olacağından dikkate alınmaz³⁸⁴.

Bu nedene dayanarak kira sözleşmesini yalnızca malik sona erdirebilir³⁸⁵. Bu sona erme sebebi herhangi bir süreye bağlanmamıştır. Dava açılabilmesi için önceden ihtar çekilmesine de gerek yoktur.

Kiracının kendisine veya eşine ait konut nedeniyle tahliyesinin istenebilmesi için konutun kiracının kendisinin ve ailesinin sosyal ve sağlık bakımından orada oturmalarına elverişli olması gerekir³⁸⁶.

³⁸¹ **DİNÇ**, s.302.

³⁸² YTBK. m.352/III'de; *“Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.”* şeklinde düzenlenmiştir.

³⁸³ **TANDOĞAN**, s.272.

³⁸⁴ 6 HD 18.03.1999 T 1999/2535 E – 1999/2498 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³⁸⁵ **TANDOĞAN**, s.269.

³⁸⁶ **TANDOĞAN**, s.274; “6 HD 27.04.2004 T 2004/3162 E – 2004/3213 K: Davalının aynı belediye hududu içinde mevcut olduğu anlaşılan evinin de tam anlamıyla harap vaziyette olduğu,

6570 sayılı Kanun'un 7/son maddesi, YTBK. m.352/III'de düzenlenmiştir. Kanun koyucu 6570 sayılı Kanun'un 7/son maddesinden farklı olarak YTBK. m. 352/III'de "aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde olma", "kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmeme", "sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sona erdirme" şartlarının birlikte gerçekleşmesini aramıştır. Bu düzenleme ile kiraya veren söz konusu durumu biliyorsa sözleşmeyi dava yoluyla sona erdiremeyecektir³⁸⁷.

6570 sayılı Kanun'un 7/son maddesinden farklı olarak, yeni düzenlemede aynı şehir ve belediye hudutları içinde konut bulunması nedeniyle tahliye davası açma hakkı malike değil kiralayana tanınmıştır³⁸⁸.

B-HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN TESPİT DAVALARI

Tespit davaları bir hukuki ilişkinin (münasebetin) var olup olmadığının tespitine ilişkin davalardır³⁸⁹. Tespit davası, HUMK.'nda açıkça düzenlenmiş değildir. Fakat bazı tespit davalarını düzenleyen özel kanun hükümleri vardır; mesela TMK m. 25; İİK m. 69, 72, 89 gibi³⁹⁰. Türk doktrininde, hukukumuzda tespit davalarının caiz olduğu hakkında tam bir görüş birliği vardır³⁹¹.

Yargıtay da, özellikle son yıllardaki kararları ile, hukukumuzda tespit davalarının caiz olduğunu açık ve kesin bir şekilde belirtmiş bulunmaktadır.³⁹²

hali hazır durumunun oturmaya elverişli bulunmadığı, 15 milyon TL. bir masrafla esaslı surette tadilat ve tamirattan sonra oturmaya elverişli hale geleceği keşif ve bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir. Hali hazır durumu veya ufak tefek onarımla oturulur durumda bulunmadığına göre 6570 sayılı Yasanın 7/son maddesine dayanılması mümkün görülmemiştir. Çünkü bu maddede davalının belediye hududu içerisindeki evinin sosyal ve ekonomik durumuna uygun oturulabilir ev olması gerekmektedir. Bu nedenle yasanın aradığı tahliye sebepleri bulunmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken aksi düşünce ile kabulüne karar verilmesi uygun bulunmamış bu nedenlerle bozulmasına karar verilmiştir." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

³⁸⁷ DİNÇ, s.303.

³⁸⁸ GÜMÜŞ,(kira), s.340.

³⁸⁹ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.263; YAVUZ,N, s.145; ÖZTÜRK, s.383.

³⁹⁰ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.263; ÖZTÜRK, s.383; ERTÜRK, Erkan, Kanunlar Açıklamalar ve İçtihatlarla Uygulamada Kira Tespiti ve Uygulama davaları, Ankara 2005, s.43; KURU,(hukuk) C.2, s.1411; UYGUR, Turgut, Açıklamalı İçtihatlı Borçlar Kanunu, 2. Baskı, Ankara 2003, C.6, s.6952.

³⁹¹ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (hukuk), s.264; ÖZTÜRK, s.383; POSTACIOĞLU, İlhan E, Medeni Usul Hukuku Dersleri, 3. Baskı, Baha Matbaası, İstanbul 1966 (hukuk); s.252; ÜSTÜNDAĞ, Saim, Medeni Yargılama Hukuku, C.I-II, İstanbul 1997, s.261.

³⁹² HGK 04.02.2003 T 2003/7-256 E 2003/269 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

Yargıtay'ın kararlarında, tespit davasının şartları, tespit davasının niteliğine ve Türk Doktrinindeki hakim görüşe uygun olarak, doğru bir şekilde açıklanmaktadır. Bu nedenle HUMK.'unda tespit davasını düzenleyen açık ve genel bir kanun hükmü bulunmadığı halde; uygulama, sanki tespit davalarını düzenleyen genel bir kanun hükmü varmış gibi gelişmiş ve istikrar bulmuştur³⁹³.

Hasılat kirasından kaynaklanan tespit davaları kira bedelinin tespiti davası şeklinde olabileceği gibi kira sözleşmesinin uygulanması sırasında taraflar arasında çıkan ihtilafların çözümü için açılan tespit davaları şeklinde de olabilir.

Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.106'da tespit davaları düzenlendiği için, yeni kanunun yürürlük döneminde hasılat kirasından kaynaklanan tespit davalarının yasal dayanağı YHMK. m.106 olacaktır.³⁹⁴

1-Kira Bedelinin Tespiti Davası

Kira parasının tespitinde asıl olan tarafların serbest iradeleri ile belirledikleri bir bedel ve artırım oranıdır. Ancak kira sözleşmesi, toplumun genelini ilgilendiren bir sözleşme olduğundan kira parasının tespiti ve artırım oranı hakkında kanun koyucunun ve yargının müdahaleleri görülmektedir³⁹⁵.

Borçlar Kanuna göre kira sözleşmesinin tarafları, sözleşme özgürlüğünün genel sınırlama hükümleri saklı kalmak şartıyla kira bedelinin artış miktarını serbest iradeleri ile tespit edebilirler. Ancak 1940 yılında ikinci dünya savaşının etkisi ile Milli Korunma Kanunu kabul edilmiştir. Bu kanunda kira bedelinin 1939 yılı rayiçleri ile dondurulması zorunluluğu getirildi. Bu hüküm, 1947 yılında kaldırılarak kira bedeli artış oranı serbest bırakıldı. Fakat nüfus ve şehirleşmenin artması sonucu, kira sorununun ülkede ciddi bir sorun teşkil etmesi nedeniyle kiralari 1953 rayiçi ile

³⁹³ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.264; ÖZTÜRK, s.383.

³⁹⁴ YHMK. m.106 "(1) Tespit davası yoluyla, mahkmeden, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi talep edilir.

(2) Tespit davası açanın, kanunlarda belirtilen istisnai durumlar dışında, bu davayı açmakta hukukten korunmaya değer güncel bir yararı bulunmalıdır.

(3) Maddi vakıalar, tek başlarına tespit davasının konusunu oluşturamaz." şeklinde düzenlenmiştir.

³⁹⁵ ALTAŞ, (makale), s.97-116.

donduran ve kiralayanın fesih hakkını sınırlayan 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun yürürlüğe girmiştir. Ancak Anayasa Mahkemesi 26.03.1963 tarih, 1963/3 esas, 1963/67 karar sayılı kararı ile bu kanunun kira bedelini sınırlayan ikinci ve üçüncü maddelerini, mülkiyet hakkının özüne sınırlamalar getirdiği gerekçesi ile iptal etmiştir³⁹⁶.

Kira parasının belirlenmesine ve sınırlanmasına dair hükümler getiren, 6570 sayılı Kanun'un 2. ve 3. maddeleri, Anayasa Mahkemesi'nin az yukarıda belirtilen kararı ile iptal edilmiş, iptal edilen maddelerin yerine yenilerinin getirilmesi için 6 aylık bir süre verilmiş, fakat bu süre sonunda yeni bir kanun düzenlemesine de gidilmemiştir. Kanundaki bu boşluk Türk Medeni Kanununun 1. maddesi uyarınca uyuşmazlığı çözmekle görevli mahkemelerce doldurulmaya başlanmış ise de bu konuda birbirine çelişik kararların çıkması üzerine Yargıtay içtihatları birleştirme yoluna gitmiştir. Yargıtay 18.11.1964 T 1964/2 E 1964/4 K sayılı içtihadı birleştirme kararı³⁹⁷ ile kanun koyucu gibi kanun boşluğunu doldurmuştur. Kira bedelinin tespiti davasının usul ve esasları bu içtihadı birleştirme kararı ile belirlenmiştir³⁹⁸.

Yargıtay kararları ile kira tespit davaları sonucunda içtihadi bir kira bedeli tespiti hukuku ortaya çıkmıştır. Yargıtay içtihatlarına bağlı kira bedeli tespiti hukuku Yeni Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile sona erecektir. Çünkü YTBK.'nun 343 – 346 maddelerinde konut ve çatılı işyeri kiraları için özel bir kira bedelinin tespiti hükümleri getirilmiştir³⁹⁹.

a-Kira Bedelinin Tespiti Davasının Hukuki Niteliği

Doktrinde bir kısım yazarlar, kira bedelinin tespiti davalarında taraflar arasındaki hukuki ilişkinin, mahkemenin kararı ile belirli bir durum kazandığından bu davaların yenilik doğuran bir dava olduğunu ve kira bedelinin tespiti davasının

³⁹⁶ ALTAŞ, (makale), s.98.

³⁹⁷ YİBK, 18.11.1964, 2/4, RG.11867.

³⁹⁸ NOKAY, Murat, Gayrimenkul Kiralarında Kiracının Kira Parasını Ödeme Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, s.66.

³⁹⁹ GÜMÜŞ, (kira), s.60.

inşai davalardan olduğunu belirtmişlerdir⁴⁰⁰. Bu görüşü destekler mahiyette “kira tespiti kararları eda davaları sonunda verilen mahkumiyet kararlarını değil inşai davalar sonunda verilen kararlara yakın bir nitelik göstermektedir” şeklinde Yargıtay içtihatları da bulunmaktadır⁴⁰¹.

Yargıtay içtihatları ile oluşturulan kira bedelinin tespiti davaları süresi sona eren ve kendiliğinden yenilenmiş sayılan kira sözleşmelerinde yeni başlayan kira dönemindeki kira bedelinin hakim tarafından belirlenmesi nedeniyle doktrinde bir kısım yazarlar kira bedelinin tespiti davalarının hukuki niteliğinin bir tespit davası olduğu görüşündedirler⁴⁰².

HUMK'un m.8/II'de⁴⁰³ yer alan ve yukarıda belirtilen İçtihadı Birleştirme Kararında esasları belirlenen kira bedelinin tespiti davası ile bir hukuki ilişki tespit edilmemekte kira sözleşmesinin yeni dönemde belirli olmayan "bedel unsuru" belirli hale getirilmektedir⁴⁰⁴. Kanaatimizce de kira bedelinin tespiti davası, tespit davası niteliğindedir.

b- Kira Bedelinin Tespiti Davasının Kapsamı

Kira bedelinin tespiti davalarının konusu, 6570 sayılı Kanun'un kapsamına giren taşınmaz mallardır. Bu dava 6570 sayılı Kanun'un uygulandığı yerler ve taşınmazlar için söz konusudur⁴⁰⁵. Kira bedelinin tespiti davaları 18.11.1964 tarih ve 2/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına⁴⁰⁶ göre kira sözleşmesinin varlığı halinde söz konusudur⁴⁰⁷.

⁴⁰⁰ DOĞRUSÖZ, M.Edip,/ER,Refik, Uygulamada Kira Tespiti Davaları ve Sular Hukuku, Ankara 1987, s.42; TUNÇOMAĞ, Kenan, Yargıtay Yüzüncü Yıl Dönüm Armağanı, Yargıtay Yayınları, 1986, s.494; KILIÇOĞLU, Mustafa, Tahliye Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları, Adil Yayınevi, Ankara 1995, s.385.

⁴⁰¹ YİBK 12.11.1979 T 1979/1 E - 1978/3 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); HGK 18.02.2004 T 2004/19-99 E 2004/87 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁰² KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.264; ÖZTÜRK, s.383; HGK, 07.07.1965 T, 1965/2 E - 1965/4 K.

⁴⁰³ YHMK. m.4'te düzenlenmiştir.

⁴⁰⁴ ÖZTÜRK, s.384; HGK. 18.2.2004 T, 2004/19-99 E, 2004/87 K, bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁰⁵ DOĞRUSÖZ/ER, s.47; DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.69.

⁴⁰⁶ bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁰⁷ DOĞRUSÖZ/ER, s.53.

6570 sayılı Kanun'un 2 ve 3. maddelerinin iptalinden sonra kira bedelinin tespiti davaları söz konusu olduğundan, bu davaların kapsamı da anılan kanuna tabi olan taşınmazlarla sınırlıdır. 6570 sayılı Kanun kapsamına girmeyen yerlerle ilgili kira sözleşmeleri için kira bedelinin tespiti davası açmanın mümkün olmadığı 12.11.1979 sayılı 1/3 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararında da belirtilmiştir⁴⁰⁸. Hasılat kiralalarında, kiralananın, 6570 sayılı Kanun'un 1. maddesi kapsamında kalması halinde taraflar arasındaki kira ilişkisine bu kanun hükümlerinin uygulanabileceği uygulama ve doktrinde kabul edildiğinden, bu gibi yerler arasında devam eden kira ilişkisi nedeniyle, kira bedelinin belirlenmesi ile ilgili olarak kira bedelinin tespiti davalarının da açılabilmesinin kabul edilmesi gerekir⁴⁰⁹.

YTBK. 'nun 343 – 346 maddelerinde konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedelinin tespitine ilişkin özel düzenleme getirilmiştir⁴¹⁰. Bu düzenlemeler, konut ve çatılı işyeri kiralaları için uygulanabilir. Konut ve çatılı işyeri kirası niteliği taşımayan taşınmaz ve taşınır kiralaları bakımından kural olarak kira bedelinin tespiti davası açılmaz⁴¹¹. YTBK.'nun m.358'de hasılat kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir. Ayrıca hasılat kirasına ilişkin düzenlemeler ile kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerde kira bedelinin tespiti davası düzenlenmemiştir. Bu nedenle, hasılat kirasına konu olan taşınmazlar için YTBK.' nun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren kira bedelinin tespiti davasının açılabilmesi söz konusu değildir. Fakat doktrinde ve yargı kararlarında bu hususunun tartışma konusu olamaya devam edeceği kanaatindeyiz.

c- Kira Bedelinin Tespiti Davasını Açma Şartları

Kiralanan bir taşınmaz hakkında kira bedelinin tespiti davası açılabilmesi için; taraflar arasında devam eden bir kira ilişkisinin bulunması, kiralananın 6570 sayılı

⁴⁰⁸ bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁰⁹ DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.80; ÖZTÜRK, s.386.

⁴¹⁰ GÜMÜŞ, (kira), s.60.

⁴¹¹ GÜMÜŞ, (kira), s.61.

Kanun'a tabi olması ve kiralayanın veya kiracının bu davayı açmakta hukuki yararının bulunması gerekir⁴¹².

YTBK'nun 343 – 346 maddelerinde yapılan düzenlemeler ile ancak konut ve çatılı işyeri kiralaları için kira bedelinin tespiti davası açılabilir. Konut ve çatılı işyeri kirası niteliği taşımayan taşınmaz ve taşınır kiralaları bakımından kira bedelinin tespiti davası açılmaz⁴¹³.

aa-Taraflar Arasında Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması

Kira bedelinin tespiti davasının açılabilmesi için her şeyden önce taraflar arasında geçerliliğini devam ettiren bir kira sözleşmesinin bulunması gerekir⁴¹⁴. Bu sözleşme uyarınca da kiralayanın yükümlü olduğu edimleri yerine getirmiş olması gerekir. Eğer sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin, tam olarak yerine getirmemesi nedeniyle kiralananda önemli ayıplar var ise o zaman yeni dönem için belirlenecek kira bedeli saptanırken bu ayıplarda nazara alınarak önceki kira döneminde ödenen miktarın altında olmamak kaydıyla uygun bir indirim yapılır⁴¹⁵.

bb-Hukuki Yararın Bulunması

Kira bedelinin tespiti davası açılabilmesi için tüm tespit davalarında olduğu gibi kiralayanın bu davayı açmakta hukuki yararı bulunmalıdır⁴¹⁶. Kiralayanın kira döneminin bitiminden çok önce kira bedelinin tespiti davası açmasında, hukuki yararı yoktur. Çünkü yeni dönemin başlamasından çok önce açılmış bir kira bedelinin tespiti davası sırasında yeni dönem rayiçlerinin saptanması olanaksız olabilir. Uzun süreli bir kira sözleşmesinin bitiminden örneğin; 10 yıllık bir kira sözleşmesinin ikinci yılında kira tespit davası açılmasında yarar yoktur. Ancak uzun

⁴¹² **KURU /ARSLAN /YILMAZ**, (hukuk), s.264; **YAVUZ,N**, C. 1, s.145; **ÖZTÜRK**, s.388.

⁴¹³ **GÜMÜŞ**, (kira), s.61.

⁴¹⁴ **KURU /ARSLAN /YILMAZ**, (hukuk), s.265; **YAVUZ,N**, C. 1, s.145; **ÖZTÜRK**, s.388.

⁴¹⁵ 3 HD. 15.09.2003 T 2003/10689 E 2003/10912 K, bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴¹⁶ **KURU /ARSLAN /YILMAZ**, (hukuk), s.265; **YAVUZ,N**, C.1, s.145; **ÖZTÜRK**, s.388; **DOĞRUSÖZ/ER**, s.36; **DOĞRUSÖZ/YAVUZ**, s.32.

sürelî kira sözleşmesinin son yılında yeni dönem için kira bedelinin tespiti için dava açılmasında hukuki yarar vardır⁴¹⁷.

Kiralayan tarafından yenilenen dönem için belirlenen kira bedelinin kiracı tarafından kabul edilmemesi hukuki yararın varlığı için aranılan bir husus olup teklif edilen miktarın kabulü halinde dava açmanın şartı bulunmaz⁴¹⁸.

Uygulamada tespit davasının açılabilmesi için aranan hukuki yarar şartı, YHMK. m.106/2 de “bu davayı açmakta hukuken korunmaya değer güncel bir yararı bulunmalıdır.” şeklinde yer almıştır.

cc-İhtar

Kural olarak kira bedelinin tespiti davaları ihtara gerek olmadan her zaman açılabilir. İhtar ya da dava dilekçesinin, kiracıya tebliği bu davada kira parasının geçerli olacağı dönemi belirleme açısından önemlidir⁴¹⁹.

Kira bedelinin tespiti davalarında teknik anlamda kullanılan ihtar veya ihbarı, 818 sayılı Borçlar Kanunundaki ihtar ve ihbardan ayırmak gerekir. Buradaki ihtar, başlayacak yeni dönemde, eski dönemdeki kira bedelini artırma iradesinin ulaşması şeklinde anlamak gerekir. Bunun sonucudur ki ihtarda herhangi bir şekil şartı aranmamaktadır⁴²⁰.

Taraflar, kira sözleşmesinde sonraki dönemlerde kira parasının artırılabacağına ilişkin özel şart koymaları halinde de kira bedelinin tespiti için ihtar çekmeye de gerek yoktur. Zira bu irade zaten önceden açıklanmıştır⁴²¹.

Kiralayan tarafından kiracıya yapılan ihtarın amacı, yeni dönem kira bedelinin bir anlaşma olmadığı takdirde hakim tarafından, tespit edileceğinin kiracıya duyurulması ve hâkimin takdir edeceği kira bedelini fazla bulacak kiracıya kira

⁴¹⁷ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.265; YAVUZ,N, s.145; ÖZTÜRK, s.388; KURU,(hukuk) C.2 s.1427.

⁴¹⁸ ÖZTÜRK, s.389.

⁴¹⁹ YAVUZ,N, C.1, s.443; ÖZTÜRK, s.389; DOĞRUSÖZ/ER, s.72; DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.115.

⁴²⁰ ÖZTÜRK, s.389; DOĞRUSÖZ/ER, s.72; DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.115.

⁴²¹ YAVUZ,N, C.1, s.445; DOĞRUSÖZ/ER, s.74; DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.117.

sözleşmesinin kanuni olarak uzamasını önlemek ve tahliye isteğini kiralayana 6570 sayılı Kanun'unun 11'nci maddesinde öngörülen süre içerisinde bildirilebilme imkanını sağlamaktır⁴²².

Kiralayanın ihtarda bildireceği kira bedelini kiracı kabul etmek zorunda olmadığından yeni kira dönemine ait tarafları bağlayıcı kira bedelini ancak hakim saptayabileceğinden ihtarda istenen bedelin açıklanmaması, ihtarı geçersiz kılan bir geçerlilik şartı olarak kabul edilemez⁴²³. İhtarname ile istenen miktarın, davalı tarafından kabul edilmemesi halinde davacı kiralayan, ihtarda yazılı miktarla da bağlı değildir⁴²⁴.

Kira bedelinin geçerli olacağı dönem belirlenirken 2.11.1966 tarih 1966/19 esas 1966/10 karar sayılı YİBK. uyarınca⁴²⁵; Kira parasının hangi tarihten itibaren kiracıyı bağlayacağı hususu kararda açıkça gösterilmelidir. Tespit edilen kira miktarı ihtarın ya da dava dilekçesinin tebliğini takip eden dönem kiracıyı bağlayacaktır⁴²⁶.

YTBK.' da ihtar, dava açma şartı olarak düzenlenmemiştir. YTBK.' nun m.345' te mahkemece belirlenen kira bedelinin belirli süreli kira sözleşmelerinde kiracıyı hangi tarihten itibaren geçerli olmak üzere bağlayacağı düzenlenmiştir. Kanun koyucu, bu düzenleme ile uygulamada kabul edilen esasları dikkate almıştır⁴²⁷.

⁴²² YAVUZ,N, C.1, s.445; DOĞRUSÖZ/ER, s.74; DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.116.

⁴²³ YAVUZ,N, C.1, s.447; DOĞRUSÖZ/ER, s.74; DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.118.

⁴²⁴ DOĞRUSÖZ/ER, s.74; DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.118.

⁴²⁵ bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴²⁶ ÖZTÜRK, s.389.

⁴²⁷ YTBK. m.345'de; *“Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.”* şeklinde düzenlenmiştir.

dd-Süre

Kira bedelinin tespiti davası, her zaman açılabilir. Davanın, kira döneminin başlangıcına nazaran belli zaman önce veya sonra açılması zorunlu değildir. Bunun hukuki gerekçesi, kira bedelinin tespiti davalarında ihtarin zorunlu olmamasıdır⁴²⁸.

Süre, kira bedelinin tespiti davasında hukuki yararın tespiti açısından önemlidir. Bunun dışında süre, tespit edilen kira bedelinin geçerli olacağı dönemin belirlenmesi için de önem taşımaktadır. Kira bedelinin tespit edildiği tarih ile bu bedelin geçerli olacağı tarih birbirinden farklıdır. Dava dilekçesinde geçerlilik tarihi yazılmaksızın yalnızca kira bedelinin tespiti talep edilmişse, hakim HUMK. m.74 gereğince talepten fazlasına hükmedemeyeceği için geçerlilik tarihi hakkında hüküm kuramayacaktır⁴²⁹.

Kira sözleşmesinde artış şartı yoksa o zaman ihtarin veya dava dilekçesinin tebliğ tarihi artırım istenen dönemin belirlenmesi bakımından önem taşır. Eğer ihtar, kira sözleşmesinin bitiminden 15 gün önce kiracıya tebliğ edilmişse o zaman yenilenen dönemin başından sonuna kadar istenildiği zaman kira bedelinin tespiti davası açılabilir. Dava dilekçesi de kira sözleşmesinin bitiminden 15 gün önce kiracıya tebliğ edilmişse aynı hususlar geçerlidir⁴³⁰.

Ancak sözleşmede kira artışı ile ilgili bir şart yoksa ve dava dilekçesi sözleşmenin bitim tarihinden 15 gün önce değil de daha sonraki bir tarihte kiracıya tebliğ edilmişse o zaman yenilenen sözleşmenin o dönemi için kira bedelinin artırılarak tespiti istenemez⁴³¹.

YTBK.' nun m.345' te kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davanın her zaman açılabileceği düzenlenmiştir. Kanun koyucu bu düzenleme ile uygulamada kabul edilen esasları dikkate almıştır.

⁴²⁸ DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.115.

⁴²⁹ AYDIN,Sevgican, Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarılma Davaları, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl:5, Sayı:45, s.47-61.

⁴³⁰ ÖZTÜRK, s.390.

⁴³¹ ÖZTÜRK, s.391.

d-Kira Bedelinin Belirlenmesine Egemen Olan İlkeler

Kira bedelinin belirlenmesine egemen olan ilkelerin, kira sözleşmesinin düzenlenmesi, yenilenmesi ve sonrasında sözleşmenin yorumlanmasında önemli etkileri bulunmaktadır. Kira bedelinin tespiti davasında da hakimin karar vermesinde, bu ilkeleri göz önünde bulundurması gerekmektedir.

YTBK. m.344'te kira bedelinin belirlenmesine ilişkin ilkelere yer verilmiştir⁴³². Maddenin gerekçesinde uygulamada kabul edilen esaslar göz önünde tutularak yasal düzenlemenin yapıldığı belirtilmiştir. Doktrinde, kanun koyucunun, Yargıtay'ın 1964 yılına ait 2/4 sayılı YİBK⁴³³ ile belirlediği esasları, kanuna taşıdığı belirtilmektedir⁴³⁴.

aa- Sözleşme Serbestisi

Hukuk düzeni bireylere istedikleri biçimde hukuki ilişkiler kurmak, değiştirmek ve ortadan kaldırmak hakkını tanımıştır. Bireylere tanınan bu hakka kısaca "irade serbestisi" adı verilmektedir⁴³⁵.

Sözleşme serbestisi, genellikle iki anlamda kullanılmaktadır; birincisi, sözleşme yapma serbestisi, diğeri ise tarafların, yapacakları sözleşmenin muhtevasını diledikleri gibi düzenleme serbestisidir. Ayrıca sözleşme özgürlüğü ilkesi, taraflara,

⁴³² YTBK. m.344'de; "*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

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

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, "Aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır." şeklinde düzenlenmiştir.

⁴³³ YİBK, 18.11.1964, 2/4, RG.11867.

⁴³⁴ GÜMÜŞ,(kira) s.69.

⁴³⁵ NOKAY, s.55.

karşı tarafı seçme, sözleşmenin şeklini belirleme, sözleşme hükümlerinde değişiklik yapma ve kaldırma özgürlüklerini de tanır⁴³⁶.

Türk hukukunda genel ilke sözleşme özgürlüğü ilkesidir. 818 sayılı Borçlar Kanunu 19. vd. maddelerindeki düzenlemeler, sözleşme serbestisi prensibi ile bunun hudutlarını tayin etmektedir. Sözleşmenin konusunu belirleme serbestisinin de “hukuka aykırılık”, “ahlaka aykırılık” ve “imkansızlık” gibi sınırları vardır. Bunun gibi “genel işlem kayıtları” da anılan serbestiyi sınırlar⁴³⁷.

Kira bedelinin belirlenmesinde de genel kural olan sözleşme serbestisidir. Bu ilke, taraflara kira bedelini özgürce belirleme yetkisi sağlar. Ancak belirtmelidir ki bu özgürlük genel anlamda BK. m.19 vd. da belirtilen sınırlamalar ışığında değerlendirilmelidir⁴³⁸.

bb- Kamu Düzeni

Kamu düzeni, kamu yararı düşüncesi ile konulmuş özel hukuk düzenine verilen isimdir. Yazılı hukuk kuralları ve mahkeme içtihatları gibi iki temel kaynağı vardır. Sözleşme serbestisinin sınırlarının belirlenmesinde bu ilkeye baş vurulur⁴³⁹.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 28.11.1973 gün ve 609/959 sayılı kararında "kamu düzeni kavramı, benzer yönler olmakla beraber her ülkenin, o ülkenin kendisine özgü tarihsel, sosyal, ekonomik ve diğer şartların oluşturduğu özel bir anlam taşır" hükmüne yer verilmiştir⁴⁴⁰.

Bir kuralın kamu düzeni ile ilgisi, ülkenin sosyal, ekonomik, kültürel ve tarihsel gerçeklerine göre belirlenmelidir. Diğer bir deyimle, sözü edilen gerçekler kuralın vazgeçilmezliğini, toplumsal yararını ve hukuk düzeninin korunmasına yönelik amacını ortaya koyuyorsa kuralın kamu düzeni ile ilgisi kabul edilmelidir⁴⁴¹.

⁴³⁶ **AYAN, Mehmet**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2005, s.7.

⁴³⁷ **TUNÇOMAĞ**, (borçlar), s.248.

⁴³⁸ **NOKAY**, s.56.

⁴³⁹ **NOKAY**, s.57.

⁴⁴⁰ bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁴¹ **NOKAY**, s.58.

Hukukumuzda kira parasının saptanması, kamu düzeni ile ilgili sayılmıştır. Bu nedenle; kira bedelinin saptanması sırasında, ülkemizin sosyal ve ekonomik gerçekleri, sözleşme özgürlüğünün önünde görülmüş, kira sözleşmelerinin saptanmasında kısıtlayıcı ve düzenleyici kurallar getirilmiştir⁴⁴².

Anayasa Mahkemesi de 26.03.1963 tarih 1963/3 esas 1963/67 karar sayılı kararında devletin kamu düzenini sağlamak amacıyla kamu yararına olmak üzere, sözleşme serbestisinin mülkiyet hakkının özünü zedelememesi şartı ile kısıtlanabileceğini ve düzenleyici kurallar getirilebileceğini kabul etmiştir⁴⁴³.

cc- Rayiç Esası ve Emsal Uygulaması

Kira bedelinin tespit edilmesinde en önemli etkenlerden biri rayiç hesabıdır. Rayiç, kiralanan çevresel faktörlerin etkisinin, kira bedeline yansması sonucu oluşan değerdir. Olağan rayiç, olağan şartlar altında yapılan kira sözleşmesinde kabul edilen şekillenmiş olağanüstü ve özel şartlar altında yapılan kira sözleşmelerinde rayiç saptanamaz⁴⁴⁴. Belli bir çevrede muntazaman ve devamlı sürelerde yapılmış kira sözleşmelerinde kira bedelinin ulaştığı belli değerlere, olağan rayiç denir⁴⁴⁵.

Rayiç kira bedeli hesaplanırken rayicinin uzun süreden beri oturulan ve yerleşilmiş yer olması ve kiralaayanlar ve kiracılar tarafından kabul edilmiş olması gerekir. Her an kira bedelinin tespiti davasına konu olabilecek konut ve iş yerlerine ait kira sözleşmelerinde yer alan kira bedeli olağan rayiç olarak kabul edilemez⁴⁴⁶.

dd-Ekonomik Esaslar

Bir kira sözleşmesi yapılırken kira bedeli o anki şartlara göre belirlenir. Bu şartlar kamu düzeni, mecurun nitelikleri vb. konulardan ibaret değildir. Aynı

⁴⁴² NOKAY, s.58.

⁴⁴³ NOKAY, s.59.

⁴⁴⁴ ERTÜRK, s.45.

⁴⁴⁵ YAVUZ,N, C.1, s.213; DOĞRUSÖZ/ER, s.79; DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.123.

⁴⁴⁶ YAVUZ,N, C.1, s.213; DOĞRUSÖZ/ER, s.79; DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.123.

zamanda ülkenin ve o bölgenin bulunduğu ekonomik düzeyde, bu miktarın belirlenmesine etkilidir⁴⁴⁷.

Kiralanan ile kira bedeli arasındaki denge, iktisadi bir kavram olan arz ve talep dengesi ile ilişkilidir. Örneğin; bir bölgede yaşayanların çoğunun evi var ise ve o bölgenin göç almasını sağlayacak başka ticari gelişmelerde bulunmuyor ise kira bedelleri oldukça düşük kalacaktır. Bu şartlar altında bir taşınmazın kiraya verilmesi ve bu kiralama dolayısı ile istenebilecek kira bedeli miktarı düşük olacak tam tersi bir durumda ise yüksek kira bedellerinden bahsedilecektir⁴⁴⁸.

Bugünkü ekonomik ortamda olağan rayicinin kolay tespit edilemeyeceği düşünülerek kira bedelinin tespitinde toptan eşya fiyat artış ortalamasının (TEFE) kira parasına yansıtılması uygulaması getirilmiştir⁴⁴⁹. Zira bu tatbikat, objektif olma, eşit uygulamayı sağlama ve kendiliğinden işlerlik ilkesine uygun bulunmaktadır⁴⁵⁰.

ee-Hak ve Nesafet

Borçlar Hukukunun en önemli özelliklerinden biri eşitlik ilkesinin benimsenmiş olmasıdır. Sosyal ve ekonomik durumlara bakılmaksızın alacaklı ve borçlu ilişkilerinde kural eşit şekilde muamele görmeleridir. 20. yy. dan itibaren gelişen sosyal içerikli sözleşmeler kavramı, zayıf tarafı, ekonomik ve sosyal anlamda güçlenen tarafa karşı korumayı amaçlamış ve değişen şartlara göre sözleşmelerin iki tarafını da ezmeyecek şekilde yorumlanmasına gidilmiştir.

Hakimin, hak ve nesafetle hüküm vermesi için; ilk önce davacı ve davalının içerisinde buldukları durumu ve ilgililerin menfaatini dikkate almak suretiyle kanun ve içtihadı birleştirme kararları çerçevesinde bulunduğu en adil çözüm tarzını uygulaması, ikinci olarak kendisini formalitelerden ve kalıplardan kurtararak, toplum vicdanına en uygun gelen çözüm tarzını göz önünde bulundurması gerekir⁴⁵¹.

⁴⁴⁷ NOKAY, s.62.

⁴⁴⁸ NOKAY, s.62.

⁴⁴⁹ ERTÜRK, s.45.

⁴⁵⁰ DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.123.

⁴⁵¹ YAVUZ,N, C.1, s.214.

2-Hasılat Kirasından Kaynaklanan Diğer Tespit Davaları

Taraflar arasında düzenlenen bir kira sözleşmesinin bazı hükümlerinin yorumlanması bakımından uyuşmazlık çıkması halinde bu hükümlerin sözleşmenin bütünlüğü ve amacına uygun iyi niyet kuralları çerçevesinde yorumlanarak açıklığa kavuşturulması mahkemeden istenebilir⁴⁵².

Sözleşmenin sona ermesi bakımından taraflar arasında ihtilaf çıkmışsa, kira sözleşmesinin devam ettiği ve kiracılık sıfatının tespiti istenebileceği gibi sözleşme kapsamının belirlenmesi de istenebilir⁴⁵³.

Kira sözleşmesinin bitiminde veya devamı sırasında kira bedellerinin tamamının ödenip ödenmediği konusunda taraflar arasında çıkan ihtilaflar nedeniyle menfi tespit davası açılabilir⁴⁵⁴.

Hasılat kirasından kaynaklanan tespit davalarında, tespit davaları hakkındaki genel dava şartlarının bulunup bulunmadığı öncelikle saptanması gereken bir husustur⁴⁵⁵. Bu tespit davalarında da taraflar arasında mevcut olan ve somut bir olaydan doğan hukuki ilişkinin varlığı ve davacının hukuki ilişkinin hemen tespitinde hukuki yararının bulunması gerekir⁴⁵⁶.

Bir hukuki ilişkinin hemen tespit edilmesinde hukuki yararın bulunması şu üç şartın birlikte varlığına bağlıdır. Birincisi; davacının bir hakkı veya bir hukuki durumunun güncel bir tehlikeyle tehdit edilmiş olmalıdır. İkincisi; bu tehdit nedeniyle davacının hukuki durumu tereddüt içinde olmalı ve bu husus davacıya zarar verecek nitelikte bulunmalıdır. Üçüncüsü ise yalnız kesin hüküm etkisine sahip olup cebri icraya yetki vermeyen tespit hükmü bu tehlikeyi kaldırmaya elverişli olmalıdır⁴⁵⁷.

⁴⁵² **ÖZTÜRK**, s.480.

⁴⁵³ 14 HD 25.05.2010 T 2010/5086 E – 2010/5897 K bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010); **ÖZTÜRK**, s.480.

⁴⁵⁴ **ÖZTÜRK**, s.480.

⁴⁵⁵ **ÖZTÜRK**, s.480.

⁴⁵⁶ **KURU**,(tespit), s.80-160.

⁴⁵⁷ HGK 06.10.2004 T 2004/7-411 E 2004/477 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

Yargıtay vermiş olduğu birçok kararda HUMK m. 8/II-1’de belirtilen kira sözleşmesine dayanan her türlü tespit davaları deyiminden kira bedelinin tespiti davasının anlaşılması gerektiğini; kiracılık sıfatının tespiti,⁴⁵⁸ kira sözleşmesinin uzatılmış olduğunun tespiti,⁴⁵⁹ kiracı olduğunun tespiti,⁴⁶⁰ kira sözleşmesinin geçersiz olduğunun tespiti⁴⁶¹ gibi davaların ise bu madde kapsamında olmadığını belirtmiştir.

Kira bedelinin tespiti davaları kanun gereği sulh hukuk mahkemelerinde görülmekte iken kira sözleşmesi ile ilgili açılacak diğer tespit davaları genel kurallara göre dava değeri göz önünde bulundurularak belirlenmesi gerekmektedir⁴⁶².

Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.4/1-a ile ayırım yapılmaksızın kira ilişkisinden doğan tüm davalarda, sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu düzenlenmiştir. Yeni kanunun yürürlüğe girmesi ile kira sözleşmelerinden kaynaklanan tüm tespit davalarında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleri olacaktır.

C-UYARLAMA DAVALARI

Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa - Pacta Sund Servande) ilkesi gereğince sözleşmenin yapıldığı andaki gibi uygulanması gerekir. Sözleşme şartları borçlu için sonradan ağırlaşmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu, sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Ancak sözleşmenin yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki meydana gelir. Bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (TMK m. 2, 4) kurallarına

⁴⁵⁸ 3 HD 25.01.2007 T 2006/1633 E – 2007/450 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁵⁹ 3 HD 21.03.1986 T 1986/732 E – 1986/1673 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁶⁰ 6 HD 21.06.2005 T 2005/964 E – 2005/10517 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁶¹ 6 HD 18.06.2006 T 2006/2433 E – 2006/4549 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁶² **ÖZKAN, Hasan**, Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, 2007, Legal, (tahliye), s. 1298.

aykırı bir durum oluşturur⁴⁶³. Hukukta bu zıtlık, sözleşmenin, değişen şartlara uydurulması ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyen ve sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar, daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar o akitle bağlı tutulamazlar. Değişen şartlar karşısında TMK'nun 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi gerekir⁴⁶⁴. Önceden görülmeyen değişikliklerin borcun ifasını güçleştirmesi halinde "işlem temelini çökmesi" gündeme gelir. İşlemin temelinden çökmesi halinde; duruma göre alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltilmesine, borçlu lehine ise onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verilebilir.

İşlem temelini çöküşüne ilişkin uyumsuzlukların giderilmesinde TMK'nun 1. 2. ve 4. maddelerinden yararlanır. İşlem temelini çöktüğünün, dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Yani işlemin temelinden çökmesi durumunda hala sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması üzerine taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur. Bu yönüme, sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir.⁴⁶⁵

Uyarlama davaları, sözleşmenin yorum yolu ile değişen hal ve şartlara uydurulması olduğundan daha çok uzun süreli borç ilişkilerinde söz konusu olur⁴⁶⁶. Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 30.10.2002 T 2002/13-852 E 2002/864 K sayılı kararında kanunda uyarlama davalarının şartlı olarak süre sınırlaması

⁴⁶³ ÖZTÜRK, s.422; ÜLGEN, Celal, Uyarlama Davaları, Akademik Düzey Yayınları, 1.Baskı, İstanbul, 2001, s.7.

⁴⁶⁴ ÖZTÜRK, s.422; ARAL, s.224; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.173.

⁴⁶⁵ HGK 18.11.1998 T 1998/815 E - 1998/835 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁶⁶ ÖZTÜRK, s.422; 13. HD 21.11.1991 T 1991/8374 E 1991/10619 K bkz. akip (E.T. 10.10.2010).

bulunmadığını belirtilerek bir yıllık kira sözleşmelerinde de uyarılama davası açılabilceğini kabul etmiştir⁴⁶⁷.

Kira sözleşmesinin değışen durumlara uyarlanması hasılat kirası sözleşmesinin süresi ve içeriğı ile ilgili olarak önce sözleşmede bu yönde bir hüküm varsa ona göre sözleşmede hüküm yoksa; kanunda değışen hal ve şartların sözleşmeye ne şekilde etki edeceğine ilişkin hüküm bulunuyorsa bu kanun hükmüne göre çözümlenir⁴⁶⁸.

Değışen hal ve şartlar, hasılat kirası sözleşmesinin yapılmasından sonra meydana gelmiş olmalıdır. Toplumun büyük kesimini etkileyerek onların ekonomik ve sosyal güçlerini temelden sarsan savaş, tabii afetler, büyük çapta ekonomik kriz gibi olağanüstü nitelikte ve objektif haller olmalı ve bunun sonucunda da kira sözleşmesinde taraflar arasındaki denge açık bir şekilde bozulmalıdır⁴⁶⁹.

Kira sözleşmesinde uyarılama hem kiracı hem de kiralayan tarafından istenebilir⁴⁷⁰. Yani uyarılama davalarında davacı kiracı olabileceğı gibi kiralayan da olabilir.

Yargıtay, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlük döneminde kiracı veya kiralayanın açtığı uyarılama davaları sonucunda vermiş olduğı kararları ile kanunda düzenlenmeyen uyarılama davalarını, içtihat yolu ile oluşturmuştur⁴⁷¹. Kanun

⁴⁶⁷ "HGK 30.10.2002 T 2002/13-852 E 2002/864 K: ... Bilindiğı gibi hukuki yararı olmak şartıyla T.C. Anayasası'nın 36. maddesinde "Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı ve davalı olarak iddia ve savunma hakkına sahiptir". O halde konu öncelikle doğrudan doğruya bir temel hakkın kullanılmasını ilgilendirmektedir. T.C. Anayasası'nın 13. maddesi uyarınca hakkın sınırlandırılmasının yasaya dayanması zorunludur. Yasalarımızda uyarılama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlama bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarılama davasının açılabilceğinin kabulü gerekir." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁶⁸ **ERTÜRK**, s.443; **ÖZTÜRK**, s.422.

⁴⁶⁹ **TEKİNAY,Selahattin Sulhi/AKMAN,Sermet/BURCUOĞLU,Haluk/ALTOP,Atilla**, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz, İstanbul 1993, s.368-369; **OĞUZMAN, Mustafa Kemal**, Borçlar Hukuku Dersleri, C.I, 4. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 1987, s.124; **ARAL**, s.224; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s.173.

⁴⁷⁰ **ÜLGEN**, s.131.

⁴⁷¹ **GÜMÜŞ**,(kira), s.75.

koyucu Yeni Türk Borçlar Kanunu'nu m.138'de⁴⁷² uyarlama davaları ile ilgili uygulamadaki esasları dikkate alarak yasal düzenleme getirmiştir.

1-Uyarlama Davalarının Hukuki Niteliği

Uyarlama davalarında hakim hasılat kirası sözleşmenin süresinden önce sona ereceğine karar verebileceği gibi hasılat kirası sözleşmenin içeriğinin değiştirilmesine de karar verebilir. Hakim, hasılat kirası sözleşmenin içeriğine müdahale ederse taraflardan birinin veya her ikisinin esas ve yan borçlarını değiştirebilir veya borcun vadesini değiştirebilir. Özellikle hasılat kirası sözleşmesinin taraflarından birinin, edim borcunun kapsamını daraltarak veya yükselterek sözleşmenin değişen hal ve şartlara uymasını sağlayabilir⁴⁷³.

Uyarlama davası ile taraflarca kira sözleşmesinin değişen şartlara göre yeniden düzenlenmesi istendiğinden, dava sonunda hakimin kararı ile önceki sözleşmeden farklı bir sözleşme meydana gelmektedir⁴⁷⁴. Kanaatimizce uyarlama davası bu özelliğinden dolayı inşai dava niteliğindedir.

Uyarlama davalarında HUMK m.74 gereğince hakim, tarafların talepleri ile bağlıdır. Hasılat kirası sözleşmesinin tarafları sözleşmenin sona ermesini talep etmişlerse artık hakim sözleşmenin muhtevasının uyarlanmasına karar veremez. Sözleşmenin tarafları sözleşmenin devam etmesini istiyorlarsa aynı şekilde hakim sözleşmeyi sona erdiremez⁴⁷⁵.

⁴⁷² YTBK. m.138'de; *“Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.”* şeklinde düzenlenmiştir.

⁴⁷³ **KAPLAN, İbrahim**, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Seçkin Yayınları, Ankara 2007, s.154.

⁴⁷⁴ **KAPLAN**, s.154; 14 HD 16.04.2009 T 2009/3381 E – 2009/5067 bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T.10.10.2010).

⁴⁷⁵ **KAPLAN**, s.155.

2-Uyarılma Davalarının Şartları

a-Değişen Hal ve Şartlar Objektif Nitelikte ve Olağanüstü Olmalı

Sözleşmede kurulmuş olan dengeyi bozan olağanüstü olaylar, toplumun tamamını veya bir kısmını etkileyen ve sosyal durumu temelden sarsan olaylardır⁴⁷⁶. Olağan üstü haller önceden öngörülemeyen her türlü durumu ifade eder⁴⁷⁷.

Bu durumlar harp, ekonomik krizler, para değerinin büyük ölçüde düşmesi, enflasyon, doğal afetler, (sel deprem, yangın, salgın hastalık gibi) büyük banka iflasları ve benzeri gibi olaylardır⁴⁷⁸. Olayın olağan üstü felaket sayılıp sayılmayacağı söz konusu bölgenin özellikleri göz önünde bulundurularak belirlenmelidir⁴⁷⁹.

Olağanüstü değişikliklerin meydana gelmesi kira sözleşmesinin taraflarından birinin edimini yerine getirmesini borçludan beklenemez duruma getirmişse, sözleşme yeni durumlara uyarlanır. Uyarlamada doğruluk ve dürüstlük kuralları göz önünde tutulur.

b-Sözleşmede Kurulan Denge Aşırı Ölçüde Bozulmuş Olmalı

Edimler arasındaki denge sözleşmenin kurulduğu anda mevcut kabul edilir. Fakat edimler arası denge açık ve objektif olarak bozulmuş ise denge aleyhine bozulan taraftan bu dengesizliğe katlanması beklenilemeyecek hale gelmişse diğer tarafın ifayı talep etmesi doğruluk ve dürüstlük kurallarına aykırı olur⁴⁸⁰.

Uyarılma davalarında edimler arası açık ve büyük dengesizliğin varlığı aranır. Edimler arası denge bozulmuş, sözleşme taraflarından birine yükletilmesi gereken risk sınırı nesnel anlamda aşılmış olmalıdır. Değişen hal ve şartlar nedeniyle edimler

⁴⁷⁶ ERTÜRK, s.443; ÖZTÜRK, s.426, OĞUZMAN, s.124; ARAL, s.224; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.173; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.368-369.

⁴⁷⁷ ALTAŞ, (hasılat), s.125; TANDOĞAN, s.172; OLGAC, s.328; CANSEL, s.110.

⁴⁷⁸ ERTÜRK, s.443; ÖZTÜRK, s.426, OĞUZMAN, s.124; ARAL, s.224; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.173; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.368-369.

⁴⁷⁹ TANDOĞAN, s.173.

⁴⁸⁰ YAVUZ, N, C.3, s.2962; ERTÜRK, s.443; ÖZTÜRK, s.426; OĞUZMAN, s.124; ARAL, s.224; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.173; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.368.

arasında meydana gelen bu aşırı ve olumsuz dengesizliğin mutlaka tarafların yıkımına sebep olması veya onun sömürülmesine yol açması gerekmez. Edimler arasında açık ve büyük dengesizliğin bulunması yeterlidir. Edimler arasındaki dengesizliğin hafif olduğu durumlarda uyarılma yapılması istenemez⁴⁸¹. Edimler arasındaki dengesizliğin, yüzde olarak belirlenmesine gerek yoktur. Hakim, karar verirken somut olayın özelliklerine göre edimler arasındaki dengesizliği kendisi belirlemelidir⁴⁸².

c-Olağanüstü Olaylar Önceden Öngörülemeyen ve Beklenilmeyen Olaylar Olmalı

Uyarılma istenebilmesi için olağanüstü olayların önceden öngörülemeyen, tahmin edilemeyen ve bilinmeyen olaylar olması gerekir. Olağanüstü olayların gerçekleşme ihtimali çok yüksekse ve makul düşünen olarak sözleşmenin tarafları, sözleşmenin kuruluşu ve/veya onun biçimlendirilmesinde bu gelişmeleri nazara almak zorunda ise bu olaylar artık önceden öngörülebilir sayılır⁴⁸³.

Olağan üstü olay, önceden öngörülebilecek ve bilinebilecek nitelikte ise sözleşme buna karşın kurulmuş ve taraflar edimlerini ödemeyi taahhüt etmişlerse güven ve dürüstlük kuralı gereğince sonuçlarına katlanırlar. Ediminin ifasını, ihmal eden taraf işlem temelinin çökmüş olduğunu ileri süremez.

Olayların tahmin edilebilir olması sözleşmenin süresi, sözleşmenin içeriği, sonradan meydana gelen olayların niteliği ve sözleşme anındaki hal ve şartlara bağlıdır⁴⁸⁴. Kısa süreli sözleşmelerde pahalılık, enflasyon, para değerindeki düşüş ve kanuni mevzuatlardaki düzenlemeler bilinebilir niteliktedirler.

⁴⁸¹ **KAPLAN**, s.148.

⁴⁸² **KAPLAN**, s.148.

⁴⁸³ **KAPLAN**, s.151; “13 HD 27.01.2005 T 2004/9750 E – 2005/907 K: ... Yabancı para karşısında sürekli değer kaybeden Türk Parası yerine döviz ile sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin alabileceği tedbirlerle önleyebileceği bir imkansızlığa dayanması da kabul edilemez. Davacının bunu tahmin etmesi gerekir. Açıklanan nedenlerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken,” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁸⁴ **ERTÜRK**, s.444; **ÖZTÜRK**, s.426, **OĞUZMAN**, s.124; **ARAL**, s.224; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s.175; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.368-369.

d-Edimler İfa Edilmemiş Olmalı

Değişen hal ve şartlara rağmen sözleşmenin tarafı edimini ifa etmişse, ilke olarak uyarlama istenemez⁴⁸⁵. Ancak bu husus sürekli edim içeren hasılat kirası sözleşmelerinde uygulanamaz⁴⁸⁶.

Edimin bir bölümü ifa edilmiş ise ifa edilmeyen bölümü için işlem temelinin çökmüş veya sarsılmış olup olmadığı inceleme konusu olabilir. Beklenmeyen hal şartının uygulanması için edimi aşırı oranda güçleşen taraf çekince koyarak bu edimi ifa etmiş ise sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasını talep edebilir⁴⁸⁷. Hasılat kirasında kiracı, kiralayanın ihtar hakkını önlemek için uyarlama hakkını saklı tutarak, edimini ifa ederse, uyarlama isteme hakkı mevcuttur.

Yeni Türk Borçlar Kanunu m. 138' de uyarlama istenebilmesi için edimin ifa edilmemiş olması veya çekince koyarak ifa edilmiş olması şartı aranmaktadır.

e-Sözleşmede veya Kanunda Değişen Hal ve Şartlarla İlgili Hüküm Bulunmamalı

Sözleşme serbesti gereği taraflar, sözleşme yapılırken, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin hükümler koyabilirler. Sözleşme veya kanunda hüküm var ise bu hükümler uygulanacağından, uyarlama talebi dikkate alınmaz⁴⁸⁸.

⁴⁸⁵ “13 HD 03.07.2003 T 2003/7440 E – 2003/9034 K: ... Kural olarak, hukukumuzda sözleşmeye bağlılık ilkesi egemendir. Ne var ki, akit yapıldığı sırada, mevcut bulunan şartlar önemli şekilde değişmişse, tarafların akitle bağlı olmamaları bu kuralın istisnasını teşkil eder. Buna beklenilmeyen hal şartı denmektedir. Beklenilmeyen hal kuralının uygulanabilmesi için, diğer şartların yanında, sözleşmedeki edimlerin henüz ifa edilmemiş olması gerekmektedir. Zira bu durumda ifa edenin yalnızca borcun, varlığının değil, aynı zamanda o borcun ifasını kendisinden beklenebilir olduğunu da onaylamış sayılacağı da kabul edilmektedir. Davalı şirketin süresi on yıllık kira sözleşmesinde kararlaştırılan, kira borcunun tümü; on yıl içinde ve dava açılmadan önce tamamen ödendiğinin kabulü halinde, artık sözleşmenin uyarlanması koşullarının varlığından söz edilemez.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁸⁶ **ERTÜRK**, s.444; **ÖZTÜRK**, s.426, **OĞUZMAN**, s.124; **ARAL**, s.224; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s.173; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.368-369.

⁴⁸⁷ **ERTÜRK**, s.444.

⁴⁸⁸ **ARAT, Ayşe**, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin, Ankara 2006, s.125.

Sözleşmede olağanüstü haller için uyarlamaya ilişkin düzenleme olmasına rağmen bu düzenleme genel nitelikte veya tam değilse ve yorum ile de olumlu yada olumsuz sonuç alınamıyorsa bu durumda hakim uyarlama yapabilir⁴⁸⁹.

Sözleşmede hüküm bulunmasına rağmen bu hükmün uygulanması, TMK 2/2 maddesi anlamında hakkın kötüye kullanılmasına yol açmamalıdır. Eğer sözleşmede değişen hal ve şartlara ilişkin hüküm, hakkın kötüye kullanılmasına yol açar nitelikte ise hakim sözleşmenin ve sözleşmedeki kaydın yeniden saptanmasına karar verebilir⁴⁹⁰.

Tarafların önceden öngörülemez veya bilinemez hal ve değişen durumlar için olayın meydana gelmesinden önce feragat etmeleri mümkün değildir⁴⁹¹. Ancak olayın olmasından sonra feragat mümkündür⁴⁹².

f-Değişen Hal ve Şartların Ortaya Çıkmasında Davacının Kusuru Olmamalı

Davacı, kendi kusuru ile sözleşmede belirlenen edimin ifasını güçleştiren olayın gerçekleşmesine ve değişen hal ve şartların meydana gelmesine sebep olmuş ise uyarlama talebi dikkate alınmaz⁴⁹³. Davacının kusuru ve temerrüdü illiyet bağıni keser.

Borçlu, kendi kusuru olmaksızın edimin yerine getirilmesi aşırı derecede güçleşmiş ise veya edim değerini yitirmişse veya meydana gelen olağan üstü olay nedeniyle temerrüde düşmüşse uyarlama talebi dikkate alınır. Bu hallerde borçlunun

⁴⁸⁹ **KAPLAN**, s.148.

⁴⁹⁰ **ERTÜRK**, s.443; **ÖZTÜRK**, s.426.

⁴⁹¹ “HGK 27.01.2010 T 2010/14-14 E 2010/15 K: ... son iki yıldır kiracının kusurundan kaynaklanmayan doğa ve piyasa koşullarından doğan, öngörülemez ve beklenmeyen nedenlerden dolayı kiracıların kira bedellerini ödeyemedikleri, zarar ettikleri, akdin uzun süreli olduğu, sözleşmeye göre her yıl kira artışlarının olduğu, kira bedelinin muhammen bedelin çok üstünde bir bedel olarak belirlendiği, üründe meydana gelen söz konusu zararın sigorta ile karşılanmadığı anlaşılmaktadır. O halde, kira bedelinin indirilmesi hakkında feragatin, bu maddi olgular ve yasal düzenlemeler karşısında bir geçerliliği bulunmamaktadır.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁹² **TANDOĞAN**, s.174; **YAVUZ,C**, s.323.

⁴⁹³ **ARAT**, s.135.

kusurunun bulunmadığının saptanması halinde diğer uyarılama şartları da mevcut ise uyarlamaya karar verilebilir⁴⁹⁴.

3-Uyarılama Davalarında Dikkate Alınması Gereken Hususlar

Hasılat kirası sözleşmesinde işlem temelini çöktüğü ve değişen şartlara uyarlanması ile ilgili açılacak davalarda usulü şartların varlığı saptandıktan sonra, sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanmasının gerekli olup olmadığı yani dava şartlarının bulunup bulunmadığı yönünden incelenmesi gerekir. Sözleşmede ve kanunda taleple ilgili bir düzenleme olup olmadığına bakılır. İstem ve savunma ile ilgili deliller toplanarak gerekirse bilirkişi incelemesi yaptırılarak her iki tarafın yararları, sözleşmenin süresi, kiralananın nitelikleri, ve kapsamı da göz önünde tutularak, TMK'nın 1., 2. ve 4. maddelerindeki kurallarda gözetilerek değerlendirme yapılır⁴⁹⁵.

İnceleme yapılırken sözleşmede edimler arasındaki dengeyi bozan olayların meydana gelmesinde borçlunun kusurunun bulunup bulunmadığı, bu olayların önlenabilir ve tahmin edilebilir nitelikte olup olmadığı, belirlenir ve verilen hüküm ile sözleşmenin başlangıçta var olan taraflar arasındaki dengeyi yeniden tesis eder mahiyette olmasına dikkat edilir⁴⁹⁶.

Sözleşmenin kurulması ile taraflar arasında özel bir ilişki kurulur. Olağan üstü şartların meydana gelmesi bu ilişkiyi bertaraf etmez. Sözleşmede tarafların sadakat borcu bulunduğundan ideal olan, tarafların olağanüstü halin ortaya çıkması halinde sorunu kendilerinin çözmeleridir. Tarafların anlaşamamaları halinde hakim, sözleşmeye müdahale eder. Sözleşmenin uyarlanması, daima yardımcı ve tali bir çözüm yoludur. Uyarlamaya karar verilirken özellikle tarafların farazi iradeleri yani taraflar sözleşmenin düzenlendiği sırada sözleşmede açık kalan hususu düzenlemiş

⁴⁹⁴ **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.368-369; **ERTÜRK**, s.445; **ÖZTÜRK**, s.427; **ARAL**, s.224; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s.173.

⁴⁹⁵ **TANDOĞAN**, s.174; **ERTÜRK**, s.445; **ÖZTÜRK**, s.429.

⁴⁹⁶ **ERTÜRK**, s.446; **ÖZTÜRK**, s.429: HGK 30.10.2002 T 2002/852 E – 2002/864 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

olsalardı doğru ve makul olarak düşünen taraflar olarak neyi kararlaştırmış olabilecekleri saptanarak çözüme gidilmelidir⁴⁹⁷.

Uyarlamadan amaç, sözleşmede bulunan boşluğun doldurulması olduğu için uyarlamamanın sözleşmenin özelliklerine uygun olması gerekir. Uyarlama, hak ve nesafete göre yani tarafların menfaati ve diğer her türlü hal ve şartlar göz önünde bulundurularak yapılmalıdır⁴⁹⁸. Hakim, uyarlamayı yaparken örf ve adet kurallarını da göz önünde bulundurmalıdır⁴⁹⁹.

4-Uyarlama Davaları ile Kira Bedelinin Tespiti Davası Arasındaki Farklar

Uyarlama davaları genellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde söz konusu olduğu halde kira bedelinin tespiti davaları kısa süreli sözleşmelerde de istenebilir⁵⁰⁰. Yargıtay kısa süreli sözleşmelerde tespit davası açılabileceğini kabul ettiği halde uyarlama davası açılmasını kabul etmemektedir⁵⁰¹.

Uyarlama davaları açıldığı tarihten itibaren etkili olur. Yani ileriye dönük sonuç doğurur. Kira bedelinin tespiti davaları ise kira sözleşmesinin sonundan yeni dönemin başından itibaren hüküm ifade eder⁵⁰².

Uyarlama davalarında görev, yıllık kira bedeli miktarına göre belirlenirken kira bedelinin tespiti davalarına, HUMK.'un m.8/II-b-1⁵⁰³ hükmüne göre, sulh hukuk mahkemelerinde bakılır. Bu ayırım YHMK. m.4/1-a ile kalkmıştır. Yeni kanunun yürürlüğe girmesi ile uyarlama davalarına ve kira bedelinin tespiti davalarına bakma görevi sulh hukuk mahkemelerinin olacaktır.

⁴⁹⁷ **ERTÜRK**, s.446; **ÖZTÜRK**, s.429.

⁴⁹⁸ “13 HD 29.05.2003 T 2003/3007 E - 2003/7017 K: kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağı belirlenmeli, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyi niyet, **hak ve nesafet** (MK Md 4,2/1) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde yine yabancı para olarak uyarlanmalıdır.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁴⁹⁹ **KAPLAN**, s.157.

⁵⁰⁰ **ERTÜRK**, s.446; **ÖZTÜRK**, s.429.

⁵⁰¹ **ARAT**, s.179; “13 HD 07.02.2002 T 2001/12426 E - 2002/1207 K: Kaldı ki kira sözleşmesi bir yıl süreli olup, kısa sürelidir. Kısa süreli kira sözleşmelerinde, dönem sonunda tarafların kira tespit davası açma hakları olduğu için uyarlama davası açılmaz.”bkz. Akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁰² **ARAT**, s.180.

⁵⁰³ YHMK. m. 4/1-a'da düzenlenmiştir.

Kira bedelinin tespiti davalarında kiralananın niteliği, miktarı, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi hususlar, sonucun belirlenmesinde ki ana şartlar olup, bu yöntem izlenerek kira bedeli saptanırken; uyarılma davalarında bunlar sadece yardımcı kaynak olarak değerlendirilir. Uyarılma davalarında asıl incelenmesi gereken olağanüstü değişikliklere neden olan şartlar bunlarla birlikte değerlendirilerek tarafların amacına uygun bir kira bedeli saptanır⁵⁰⁴.

Sözleşmede kira bedeli döviz olarak belirlenmişse kira bedelinin tespiti davalarında Türk Lirası; uyarılma davalarında ise aynı cins kira bedeline karar verilir⁵⁰⁵.

Uyarılma davalarında sözleşmede kararlaştırılan hususlar dikkate alınırken; kira bedelinin tespiti davalarının kamu düzeni ile yakın ilgisi nedeniyle taraflarca kararlaştırılan hususlar mahkemeyi bağlamaz⁵⁰⁶.

Uyarılma davalarında şartların esaslı ve öngörülmez şekilde değişmesi, bu değişikliğin edimler arasındaki dengeyi bozması aranırken; kira bedelinin tespiti davalarında, bu tarz değişiklikler aranmaz⁵⁰⁷.

D-KİRA BEDELİNİN İNDİRİLMESİ DAVALARI

Hasılat kirasında, kira bedelinin indirilmesi davası kiralananın ayıplı olmasından veya fevkalade felaket hallerinin bulunmasından kaynaklanabilir.

1-Kira Bedelinin İndirilmesi Davalarının Hukuki Niteliği

Kira bedelinin indirilmesi davası, kiracı tarafından açılır. Davada, fevkalade hallerin varlığı halinde kira bedeli fevkalade hallere uygun bir bedel haline

⁵⁰⁴ ERTÜRK, s.446; ÖZTÜRK, s.429; ARAT, s.180.

⁵⁰⁵ “13 HD 29.05.2003 T 2003/3007 E - 2003/7017 K: kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağı belirlenmeli, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyi niyet, hak ve nesafet (MK Md 4,2/1) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde yine yabancı para olarak uyarlanmalıdır.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁰⁶ ERTÜRK, s.446; ÖZTÜRK, s.429.

⁵⁰⁷ ARAT, s.180.

getirilirken; kiralananda ayıp bulunması halinde ise kira bedelinin, ayıpla orantılı olarak indirilmesine karar verilmektedir.

Her iki indirim sebebinde de, hakim, kira bedeline müdahale ederek, yeni bir kira bedeli belirlediği için kanaatimizce kira bedelinin indirilmesi davaları, inşai dava niteliğindedir.

2-Kiralananda Ayıp Bulunması Halinde Kira Bedelinin İndirilmesi Davası

Hasılat kirasına ilişkin hükümler arasında, kiralayanın ayıba karşı tekeffül borcu ile ilgili özel bir hüküm yoksa da BK. m. 272/II⁵⁰⁸ ile adi kiraya yollama yapılarak bu borç düzenlenmiştir⁵⁰⁹.

BK. m. 272/II' de adi kiraya yapılan yollama ile BK. m.249/II'de ve m.250'de⁵¹⁰ kiralananın ayıplı olması ve kiralayana verilen süre içinde ayıbın giderilmemesi karşısında kiracıya seçimlik haklar tanınmıştır. Kira bedelinin indirilmesi talebi de bu seçimlik haklardan birisidir.

Kira bedelinin indirilmesi davasının açılabilmesi için her şeyden önce taraflar arasındaki sözleşme sona ermemiş olmalıdır. Kiracı, kiralayana gönderdiği ihtarda ayıpların giderilmesi için belli bir süre vermeli ve bu süre içinde ayıpların giderilmemiş olması ve ayıpların devamı nedeniyle, kiracının kiralananı kullanması ve yararlanması önemli ölçüde kısıtlanmış bulunmalıdır. Kiracı bu kısıtlanma ile orantılı bir miktarın kira bedelinden indirilmesini isteyebilir⁵¹¹. Ancak böyle bir

⁵⁰⁸ YTBK. m.358'de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere yollama yapıldığı için YTBK.'da 272/II'deki hükme yer verilmemiş.

⁵⁰⁹ **KARAHASAN**, s.1161.

⁵¹⁰ YTBK. m.307'de "*Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir.*" şeklinde düzenlenmiştir.

⁵¹¹ **ALTAŞ**, (hasılat), s. 126; **TANDOĞAN**, s.172; **CANSEL**, s.111; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s.214; "14 HD 04.02.2010 T 2009/14956 E – 2010/1043 K: Hasılat kirasına uygulanması gereken Borçlar Kanununun 272. maddesine göre kiralayanın kiralananı akitte belirtilen maksada uygun kullanmaya ve işletmeye elverişli bir şekilde kiracıya teslimi zorunludur. Teslimin eksik yapılması halinde kiracı Borçlar Kanununun 272. maddesinin yaptığı gönderme sebebiyle adi kiraya ilişkin Borçlar Kanununun 249. maddesinden yararlanarak ya akti feshe yahut kira ücretinden uygun bir miktarın tenzilini istemeye yetkilidir. Bu sebeple davalının sözleşmenin 16.3. maddesi hükmü uyarınca bedelden indirim yaparak kira bedeli ödemesinde somut olay açısından yasaya aykırılık yoktur." bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

istemde bulunabilmesi için kanunda belli bir süre konulmamış ise de, bu davanın kira dönemi bitmeden makul bir sürede istenmesi gerekir.

YTBK.'da hasılat kirasına ilişkin hükümlerde kiralayanın, kiralananın ayıplarından sorumluluğu ile ilgili bir düzenleme yapılmamıştır. Hasılat kirasında kiralanda ayıp bulunması halinde kira bedelinin indirilmesi davasının hukuki dayanağı YTBK. m.358'deki yollama nedeniyle kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerdeki kiralayanın, kiralandaki ayıplarından sorumluluğu ile ilgili düzenlemelerdir. YTBK.'nun m.304'de kiralananın teslimi anındaki ayıptan; m.305'de ise kiralanda sonradan meydana gelen ayıptan kiralayanın sorumluluğu düzenlenmiştir. Kiracı, YTBK.'nun 304 ve 305. maddelerinde belirtilen ayıpların varlığı halinde YTBK.'nun 307. maddesi gereğince kira bedelinin indirilmesini isteyebilir.

3-Fevkalade Felaket Hallerinin Meydana Gelmesi Halinde Kira Bedelinin İndirilmesi Davası

Kira bedelinin indirilmesinin istenebileceği diğer bir durum ise BK. m. 282' de⁵¹² düzenlenen öngörülemeyen felaket ve tabi olaylardır. Bu maddeye göre kira bedelinin indirilmesinin istenmesi için kira dönemi içinde beklenmeyen ve önceden öngörülemeyen tabi bir olay veya felaket nedeniyle, kiralandan elde edilen hasılatın, önemli ölçüde azalması gerekir⁵¹³. Böyle bir istemde indirim miktarı, talebe dayanak olarak gösterilen olayların meydana gelmediği dönemlerde elde edilen

⁵¹² YTBK. m.363'de; *“Tarımsal bir taşınmazın her zamanki verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalırsa kiracı, kira bedelinden orantılı bir miktarın indirilmesini isteyebilir.*

Bu haktan başlangıçta feragat, ancak kira bedelinin belirlenmesi sırasında bu gibi durumların meydana gelmesi olasılığı göz önünde tutulmuş veya doğan zarar bir sigorta ile karşılanmış ise, geçerli olur.” şeklinde düzenlenmiştir.

⁵¹³ “14 HD 17.02.2009 T 2008/13916 E – 2009/1990 K: ... belgelere göre dava konusu zeytinliklerin şartnamede muhammen aylık kira bedeli 510 YTL iken ihale sonucunda davacı tarafından 1175 TL üzerinden kiralınmış olması, zeytinliklerde verim düşüklüğünün bilirkişi raporu ile tespit edilmiş olması ve bu verim düşüklüğünün gerçek sebebinin de 2007 yılındaki kuraklık olduğu belirlenmiş olmasına göre davanın reddi doğru değildir. Mahkemece, yukarıda açıklanan ilke ve kurallar gözetilmek suretiyle ve zeytin mahsulünün kuraklıktan etkilenmesi sonucu bilirkişi raporu ile belirlenen davacının zararı da göz önüne alınarak Türk Medeni Kanununun 4. maddesinin hakime tanıdığı takdir yetkisi kullanılarak davacının talepleri değerlendirilip bir karar verilmelidir.” bkz. <http://intranet.yargitay.gov.tr/> (E.T. 10.10.2010).

hasılat ile olayların meydana geldiği dönemlerde, elde edilen hasılat miktarları dikkate alınarak belirlenir⁵¹⁴.

Tarımsal taşınmaz deyiminden verimin tarım, bağcılık, meyvecilik büyük ölçüde sebzeçilik ve hayvancılık yoluyla elde edildiği taşınmazlar anlaşılmaktadır. Ancak doktrinde kıyas yoluyla her türlü hasılat kirasına uygulanabileceği görüşünde olanlarda bulunmaktadır⁵¹⁵. Ancak kanaatimizce tarımsal taşınmazlar dışındaki hasılat kirası sözleşmelerinde bedelin indirilmesi, uyarılma davası yoluyla da istenebileceğinden BK. m. 282' deki düzenleme sadece tarımsal taşınmazlar için getirilmiştir.

BK. 282 'de aranan olağan üstü felaket halleri, söz konusu bölgenin özellikleri göz önünde bulundurularak belirlenmelidir. Olay önlenemeyecek nitelikte bulunmalıdır. Verimdeki azalmanın önemli olup olmadığının belirlenmesinde verim tutarı ile kira tutarı karşılaştırılmalı; kiracı ve ailesinin en az geçim giderleri ve işletme giderleri ile normal verim arasındaki oran göz önünde tutulmalıdır. Geçmiş yılların ortalaması bulunurken yalnızca verimin iyi olduğu yıllar değil, kötü olduğu yıllar ve kira süresi de hesaba katılmalıdır. Hakim gerekirse o yıl hiç kira verilmemesine hükmedebilir⁵¹⁶.

Kiracının, kira bedelini indirme hakkından önceden vazgeçmesi BK. m. 282/2' de belirtilen istisnalar dışında mümkün değildir⁵¹⁷. BK. m. 282/2' de belirtilen bu istisnalar; Fevkalade felaket hallerinin meydana gelmesi ihtimali nazara alınarak kira bedelinin rayiçten düşük belirlenmesi hali ve meydana gelen zararın sigorta ile karşılanması halidir. Bu istisnaya YTBK. m.363'te aynen yer verilmiştir.

YTBK. m 363'te olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim başlığı altında 818 sayılı Borçlar Kanunu m.282 deki düzenlemeye yer verilmiştir.

⁵¹⁴ **ÖZTÜRK**, s.475; **YAVUZ,Nihat**, Ürün Kirası Bedelini İndirme Talebinin Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması İstemi İle Bağlantısı, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl:5 Sayı:46, Haziran 2010,(makale), s.75-87.

⁵¹⁵ bkz. **ALTAŞ**, (hasılat),s.126.

⁵¹⁶ **KARAHASAN**, s.1167; **TANDOĞAN**, s. 175; **HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI**, s 363; **ALTAŞ**, (hasılat), s.127; **CANSEL**, s.111.

⁵¹⁷ **KARAHASAN**, s.1167; HGK 27.01.2010 T 2010/14-14 E 2010/15 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

E-TAZMİNAT DAVALARI

1-Tazminat Davalarının Hukuki Niteliği

Borçlar hukukunda kiracı veya kiralayan, kira sözleşmesi dolayısı ile mal varlıklarında meydana gelen eksilmenin tazminini karşı taraftan isteyebilirler. Zararların tazmini konusunda tarafların kendi aralarında anlaşamamaları halinde tazminat davası açarak mahkeme yoluyla zararlarının tahsilini talep edebilirler.

Tarafların mal varlıklarında meydana gelen eksilmenin giderilmesi istemiyle açtıkları tazminat davasında; davalı, belli bir miktar borcu ödemeye yani vermeye mahkum edildiğinden kanaatimizce tazminat davaları eda davası niteliğindedir.

2-Tazminat Davalarının Şartları

BK. m. 96 da “*Alacaklı hakkını kısmen veya tamamen istifa edemediği takdirde borçlu kendisine hiç bir kusurun isnat edilemeyeceğini ispat etmedikçe bundan mütevellit zararı tazmine mecburdur.*”⁵¹⁸ şeklindeki düzenleme ile tazminat davasının şartları düzenlenmiştir.

Hasılat kirasında kiracının, kiralananı işletme ve iyi halde muhafaza borcu, kira bedelinin ödenmesi borcu, esaslı tamiratın yapılması gerektiği ve üçüncü şahısların kiralanan üzerinde hak iddia ettiği hallerde ihbar yükümlülüğü, kiralananın temlikli yasağına uyma borcu bulunmaktadır. Kiralayanın ise akde uygun halde kiralananı teslim ve kiralananı kullanılma ve işletilmeye uygun halde bulundurma borcu, esaslı tamiratları yapma borcu, ayıba ve zapta karşı tekeffül borcu, tapu siciline şerh verme, vergi ve masrafları ödeme gibi borçları bulunmaktadır.

Hasılat kirasında tarafların tazminat isteyebilmesi, borçlunun (kiracı yada kiralayanın) edimini hiç ifa etmemiş yada gereği gibi ifa etmemiş olmasına

⁵¹⁸ YTBK. m.112'de; “*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.*” şeklinde düzenlenmiştir.

bağlıdır⁵¹⁹. Aynı zamanda bu nedenlerle alacaklının (kiracı yada kiralayanın) bir zarara uğraması gerekir⁵²⁰.

Alacaklının borcun ifa edilmemesi yüzünden uğradığı zararın tazminini borçludan talep edebilmesi için borçlunun, borcun ifa edilmemesinden sorumlu olması gerekir⁵²¹. 818 sayılı Borçlar Kanunu borçlunun sorumluluğu için kusuru bulunmasını aramış fakat kusurun varlığını karine olarak kabul etmiştir. BK. m. 96'ya göre alacaklının, zararın varlığını ispat etmesi gerekirken; borçlunun da kusurunun olmadığını ispat etmesi gerekir⁵²².

Taraflar, tazminat şartları gerçekleştiği takdirde doğacak zararı tazmin etmek zorundadırlar. Tazminatın tarzını ve miktarını taraflar sözleşme serbestisi gereği istedikleri gibi kararlaştırmış olabilirler. Bu husus, borca aykırılıktan önce yapılırsa cezai şart; borca aykırılıktan sonra yapılırsa sulh anlaşması niteliğindedir. Taraflar öncesinde ve sonrasında tazminat hususunda anlaşmamışlarsa tazminat davası açabilirler.

Tazminat miktarı belirlenirken borçlunun kusur oranına bakılır. Tazminat, genellikle bir miktar para olabileceği gibi duruma göre başka bir tazmin şekline de karar verilebilir.

Bu tür davaların açılabilmesi için davacı ile davalı arasında, kira sözleşmesi ile kiracı kiralayan ilişkisinin bulunması gerekmektedir⁵²³. Ayrıca kira sözleşmesinde belirtilen yükümlülüklerin kasıtlı yada savsaklama suretiyle ihlal edilmiş olması gerekmektedir⁵²⁴. Tarafların açmış oldukları tazminat davalarında, hangi hukuksal nedene dayanarak istemde buldukları saptanmalı, buna göre zararın türü, gerçekleşme biçimi ve miktarı yönünden taraf delilleri değerlendirilerek, bir sonuca varılmalıdır⁵²⁵.

⁵¹⁹ OĞUZMAN, s.275; ÖZTÜRK, s.469.

⁵²⁰ OĞUZMAN, s.277; ÖZTÜRK, s.470.

⁵²¹ OĞUZMAN, s.287; ÖZTÜRK, s.469.

⁵²² OĞUZMAN, s.287; ÖZTÜRK, s.469.

⁵²³ ÖZKAN, (tahliye), s.1361.

⁵²⁴ ÖZKAN, (tahliye), s.1360.

⁵²⁵ ÖZTÜRK, s.470.

Tazminat davalarının konusu oldukça geniştir. Tazminat davası ile kiracı, kiralananın geç tesliminden kaynaklanan kar kaybını isteyebileceği gibi⁵²⁶ kiralayan, kiracının hor kullanmasından kaynaklanan hasarların tazmini de isteyebilir⁵²⁷. Kısaca tazminat davalarının konusunu kiracı ve kiralayanın, karşı tarafın kusuru sonucu gerçekleşen kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm zararları ve kar kayıpları oluşturur.

3-Tazminat Davalarında Zamanaşımı

Kiralananla ilgili tazminat davaları, kira sözleşmesinden doğan bir yükümlüğün yerine getirilmemesinden kaynaklandığından; yani kira sözleşmesinden doğan bir alacak davası olduğundan, BK. m. 125⁵²⁸ gereğince 10 yıllık zamanaşımı süresine bağlı bulunmaktadır⁵²⁹. Zaman aşımı süresi, borca aykırılığın gerçekleştiği tarihten itibaren işlemeye başlar⁵³⁰.

F-KİRA ALACAĞI DAVALARI

Kiracının, kira bedelini ödemekte temerrüde düşmesi halinde kiralayan mahkemeye başvurarak kira bedelinin tahsilini isteyebilir. Kira sözleşmeleri şahsi hak doğuran sözleşmeler olduğu için kira bedelinin tahsiline ilişkin davalar da, kiralayan ile kiracı arasında cereyan eder. Kira bedeli, ancak kiracı olan akitten istenebilir. Fuzuli şağillerden kira bedeli talep edilemez. Bu kimselerden haksız işgal tazminatı (ecrimisil) istenebilir⁵³¹.

Kiralayan, ancak ödenme zamanı gelmiş kira bedellerini talep edebilir. Ödeme zamanı gelmemiş kira bedellerini isteyemez⁵³². Kira sözleşmesinde özel hüküm yoksa birden fazla kiracı kira bedelinden eşit oranda sorumludur⁵³³.

⁵²⁶ 13 HD 15.02.2005 T 2005/13525 E – 2005/2209 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵²⁷ 13 HD 15.05.2003 T 2003/3112 E – 2003/6086 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵²⁸ YTBK. m.146'da; "*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zaman aşımına tabidir.*" şeklinde düzenlenmiştir.

⁵²⁹ ÖZKAN, (tahliye), s.1360.

⁵³⁰ OĞUZMAN, s.306; ERDOĞAN, C s.1589.

⁵³¹ ERDOĞAN, C, s.1544.

⁵³² ERDOĞAN, C, s.1545.

⁵³³ ERDOĞAN, C, s.1541.

Kira alacağı davaları, kira sözleşmesinin feshi ve tahliye istemini içeren dava ile birlikte istenebileceği gibi tek başına da talep edilebilir. Kiralayan, bu taleplerini genel mahkemelerde açacağı bir dava ile isteyebileceği gibi icra takibi yolu ile de talep edebilir⁵³⁴. Kira alacağının tek başına bir dava ile istenmesi veya icra takibine konu edildiğinde takibin itiraza uğraması nedeniyle itirazın iptali için dava açılması halinde kira alacağının miktarına göre görevli mahkeme belirlenir. Yani genel kural dikkate alınır⁵³⁵.

Kira alacağının tahliye istemi ile birlikte dava konusu yapıldığı durumlarda kira miktarı ne kadar olursa olsun HUMK m. 8 gereğince dava sulh hukuk mahkemelerinde görülür. Tahliye isteminin yargılama sırasında konusuz kalması veya kiralayanın tahliye isteminden vazgeçmiş olması halinde de kira alacağı davasına sulh hukuk mahkemesinde bakılarak sonuçlandırılır⁵³⁶.

Kira ve işgal tazminatına ait alacaklar BK. m. 126/1'e⁵³⁷ göre beş senelik zaman aşımına tabidir⁵³⁸. Kira bedelinden sayılmayan fakat sözleşmeye göre kiracı tarafından ödenmesi kararlaştırılan temizleme, aydınlatma, su ve kapıcı parası gibi paralar kira parası sayılmadığı için, BK. m. 125 gereğince on yıllık zaman aşımına tabidir⁵³⁹. Zamanaşımı, hakim tarafından resen nazara alınamaz.

1-Kira Alacağı Davalarının Hukuki Niteliği

Hasılat kirasında kiracının en önemli borcu, kira bedelini ödeme borcudur. Kiralayanın, kiralananı teslim etmesine rağmen, kiracı, kira bedelini ödeme borcunu yerine getirmezse, temerrüde düşer. Kiralayan da kira alacağını, açacağı dava ile kiracıdan tahsil edebilir.

Kira alacağı davası ile kiralayan kiracının, kira bedelini ödemeye mahkum edilmesini istediğinden hukuki niteliği eda davasıdır.

⁵³⁴ ÖZTÜRK, s.481.

⁵³⁵ ÖZTÜRK, s.482; ERDOĞAN, C, s.1542.

⁵³⁶ ÖZTÜRK, s.481; ERDOĞAN, C, s.1542.

⁵³⁷ YTBK. m.147/1'de; "Aşağıdaki alacaklar için beş yıllık zamanaşımı uygulanır: 1. Kira bedelleri, anapara faizleri ve ücret gibi diğer dönemsel edimler." şeklinde düzenlenmiştir.

⁵³⁸ ERDOĞAN, C, s.1542.

⁵³⁹ ERDOĞAN, C, s.1546.

2-Hasılat Kirasında Kira Bedeli

Hasılat kirası, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerden olduğundan kiracının borçlarından en önemlisi, kira bedelinin sözleşmede kararlaştırılan zamanda, usulüne uygun bir şekilde ödenmesidir.

Kira sözleşmesi kurulurken aylık yada yıllık kira bedeli, tarafların müşterek iradesi ile belirlenir. Belirlenen bu miktar devam eden kira yıllarında belli bir oranda artırılacağı öngörülmüşse bu şart geçerli olup tarafları bağlar. Geçerli olan ve tarafları bağlayan sözleşmedeki bu şart tarafların müşterek iradesi ile değiştirilmedikçe veya kira tespit kararı ile ortadan kaldırılmadıkça kiracı bu miktar oranında artış yaparak kira parasını ödemek zorundadır⁵⁴⁰.

3-Kira Bedelini Ödeme Zamanı

BK. m. 281 de *“Müstecir kirayı, akit ile yahut mahalli adet ile taayyün eden zamanda tediye ile mükelleftir.*

*Böyle bir zaman taayyün etmemiş ise kira, beher senenin mürrurundan sonra ve nihayet icar müddetinin hitamında verilmek lazımdır.”*⁵⁴¹ şeklinde ödeme zamanı düzenlenmiştir. Maddeye göre kira bedeli sözleşmede belirlenen günde veya örf'e göre belirlenen zamanda ödenir. Sözleşmede süre belirlenmemiş veya örf'e göre de bir süre yoksa, kira bedeli her yılın sonunda yada her halükarda kira süresinin sonunda ödenir.

4-Kira Bedelini Ödeme Yeri

BK. m. 73'te, *“Borcun ifa edilmesi lazım gelen yer, iki tarafın sarih veya zımni arzusuna göre tayin edilir. Hilafına bir şart mevcut olmadığı surette aşağıdaki hükümler tatbik olunur:*

1-Borç bir miktar paradan ibaret ise tediye alacaklının verme zamanında mukim bulunduğu yerde vukubulur.

⁵⁴⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. I-Bölüm, 2-d.

⁵⁴¹ YTBK. m.362'de düzenlenmiştir.

2-Borç muayyen bir şeye taallük ediyorsa bu şey akdin inikadı zamanında bulunduğu yerde teslim olunur.

3-Bunlardan başka her borç doğumu zamanında borçlunun mukim bulunduğu yerde ifa edilir. Alacaklının ikametgahında tediye edilmesi lazım gelen bir borcun ifası borcun doğumundan sonra alacaklının ikametgahını değiştirmesi sebebiyle ehemmiyetli bir surette güçleşmiş ise borç alacaklının evvelki ikametgahında ifa olunabilir.”⁵⁴² şeklindeki düzenleme ile borçların ödenme yeri gösterilmiştir. Kira borcu para borcu ise kiralayanın verme zamanındaki ikametgahında, muayyen bir şey ise sözleşmenin yapıldığı sırada şeyin bulunduğu yerde, bunlardan başka bir şey ise ödeme zamanında kiracının ikametgahında ödenir.

Kira bedelini ödeme borcu, kural olarak para olarak ifa edilen bir edimdir. Kira bedeli, sözleşmede aksine bir düzenleme yok ise kiralayanın ödeme zamanındaki ikametgahında ödenmelidir.

Kanunun bu maddesi emredici bir özellik taşımadığı için taraflar sözleşme ile aksini kararlaştırabilirler. Ayrıca taraflar ödeme yerini ve biçimini açık ya da örtülü olarak belirleyebilecekleri gibi sonra yapacakları sözleşme ile de belirleyebilirler.

Kiralayan, ifa yerinden başka yerde arz edilen kira bedelini almaya zorlanamaz. Ancak kiralayan dilerse kabul edebilir. Kiralayanın kabulü ile kira borcu sona erer. Kiralayanın kabul etmemesi halinde ise kira bedelini ödeme borcu sona ermediğinden kiracı temerrüde düşer

Kiracı, ikametgahta ödemeli posta havalesi yolu ile kira parasını kiralayana gönderebilir. Ancak kira parasının adi posta havalesi ile gönderilmesi, kiralayanın, postaneye giderek havale bedelini almak zorunluluğu olmadığından kira borcunu sona erdirmez.

⁵⁴² YTBK. m.89'da; “Borcun ifa yeri, tarafların açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir. Aksine bir anlaşma yoksa, aşağıdaki hükümler uygulanır;

1. Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde,

2. Parça borçları, sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yerde,

3. Bunların dışındaki bütün borçlar, doğumları sırasında borçlunun yerleşim yerinde, ifa edilir.

Alacaklının yerleşim yerinde ifası gereken bir borcun doğumundan sonra alacaklının yerleşim yerini değiştirmesi sebebiyle ifa önemli ölçüde güçleşmişse borç, alacaklının önceki yerleşim yerinde ifa edilebilir.” şeklinde düzenlenmiştir.

III-HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN DAVALARIN MEDENİ USUL HUKUKU İLE İLGİLİ ESASLARI

A-GÖREV

1-Genel Olarak

Görev (vazife), belirli bir davaya o yerdeki (ilçedeki) hüküm mahkemelerinin hangisi tarafından bakılacağını belirtir⁵⁴³.

Belli bir dava hakkındaki görevli mahkemeyi tespit ederken ilk önce o davanın genel mahkemelerin mi yoksa özel mahkemelerin mi görevine girdiği araştırılır. Özel mahkemelerin görevi genel mahkemelerin görevinden önce gelir. Açık kanun hükmü ile özel mahkemelerde görüleceği belirtilmemiş olan bütün davalar genel mahkemelerin görevine girer⁵⁴⁴. Genel mahkemelerin görevi dava konusuna göre belirlenir⁵⁴⁵.

Mahkemelerin görevi kanunla belirlenir⁵⁴⁶. Sulh ve asliye hukuk mahkemelerinin görevi de 5235 sayılı Kanun ile belirlenmiştir. Mahkemelerin görevini belirlerken kanun koyucu, dava konusunun para yada para ile değerlendirilebilen bir değeri olup olmamasına, yani mal varlığına ilişkin olmasına, eski deyimle mamelek hukukuna veya şahıs hukukuna ait olmasına göre ayırım yapmıştır⁵⁴⁷.

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 7. maddesi gereğince görev itirazı yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilir. Görülmesi diğer bir mahkemeye ait bir dava açıldığında, mahkeme görevli olmadığına resen karar vermelidir⁵⁴⁸. Görev

⁵⁴³ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.110.

⁵⁴⁴ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.110.

⁵⁴⁵ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.110.

⁵⁴⁶ PEKCANITEZ,Hakan/ATALAY, Oğuz/ÖZEKES,Muhammet, Medeni Usul Hukuku Temel Bilgileri, s.14; 14 HD 22.03.2002 T 2002/1660 E – 2002/2127 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 14 HD 15.11.2001 T 2001/7655 E – 2001/7931 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁴⁷ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.284.

⁵⁴⁸ TUNABOYLU, s.11.

kuralları kamu düzenine ilişkin olduğundan yetkidekinin aksine taraflar sözleşme ile görevli mahkemeyi değiştiremezler⁵⁴⁹.

2-Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalarda Görevli Mahkeme

Kira sözleşmeleri ile ilgili olarak açılacak davalara hangi mahkemelerde bakılacağı hususu ile ilgili olarak; kanun koyucu HUMK'un m. 8/ II-1' de "*İcra ve İflas Kanunu'nun onuncu babında yer alan 269 ve 272 nci ve sonraki maddeleri hükümleri hariç olmak üzere, kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, aktin feshi yahut tespit davaları, bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davaları ve bunlara karşılık olarak açılan davaları,*" şeklinde bir hüküm getirmiştir. Söz konusu maddeye göre, İcra ve İflas Kanunu'nun 269 ve 272 ve müteakip maddelerinde yazılı olanlar dışında kalan, kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, akdin feshi veya tespit davalarına ve bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davalarına karşı açılan karşılık davaları için (karşılık davanın değeri fazla olsa bile) sulh hukuk mahkemeleri görevlidir⁵⁵⁰.

Kanun koyucu, bu hükümle kira davalarına sulh hukuk mahkemelerinde bakılmasını belirlerken davaların biran önce sonuçlanmasını amaç edinmiştir. Bu nedenle hükümde belirtilen kira sözleşmeleri kapsamında hasılat kira sözleşmelerinin de bulunduğu kabul edilmelidir⁵⁵¹.

İcra ve İflas Kanununun 269, 272 ve müteakip maddeleriyle ilgili davalarda ise davaya bakma görevi icra mahkemesine verilmiş bulunmaktadır. Ancak icra mahkemesinin görevi yalnızca İcra ve İflas Kanununun öngördüğü konularda ve takip hukuku yönünden söz konusudur⁵⁵².

⁵⁴⁹ **KURU /ARSLAN /YILMAZ**, (hukuk), s.130.

⁵⁵⁰ **ÖZTÜRK**, s.486, **KURU /ARSLAN /YILMAZ**,(hukuk), s.122, **TUNABOYLU**, s.11; 6. HD, 03.12.1979 T, 1979/8896 E - 1979/9752 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁵¹ **ÖZTÜRK**, s.487; "6 HD 28.03.2006 T 2006/11726 E – 2006/3155 K: ... Zira tahliye davaları basit yargılamaya tabi olup, yasa koyucu tarafından biran önce çözümünü amaçlanan davalardandır." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁵² **ANIL**, s.48, **ÖZTÜRK**, s.489.

Madde kapsamında kalmayan, hasılat kira sözleşmesinden kaynaklanan davalarda ise genel kuralın uygulanması gerekir⁵⁵³. Örneğin, kiralananın kapsamı hakkında taraflar arasında ihtilaf çıkmış ve kira kapsamının tespiti için dava açılmış ise görevli mahkeme değere göre belirlenir. Kira bedelinin indirilmesi davasında da görev, kira bedelinin bir yıllık karşılığı üzerinden yapılması gereken indirim tutarına göre belirlenir⁵⁵⁴. Uyarılma davaları da madde kapsamında kalmadığı için görev, genel görev kuralları gereğince yıllık kira bedeli miktarına göre belirlenir⁵⁵⁵. Tazminat ve kira alacağı davaları ayrı bir dava biçiminde açılmışsa görevli mahkeme dava değerine göre genel kurallar uyarınca belirlenecektir⁵⁵⁶.

Hasılat kirasında kiralayanın borçlarından olan kiralananı teslim borcuna, kiralayanın muhalefet ederek kiracıya teslim etmemesi halinde kiracının kiralananın teslimine ilişkin açacağı dava da görevli mahkeme genel kurala göre yani değere göre belirlenir⁵⁵⁷.

Kiracı, kira hakkına dayanarak kiralayana yapılan el atmanın önlenmesini isteyebilir. Bu durumda görevli mahkeme kira sözleşmesinin bir yıllık tutarına göre belirlenir⁵⁵⁸.

Kanun koyucu Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.4/1-a'da "*Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları,*" şeklindeki düzenleme ile kira sözleşmesinden

⁵⁵³ **ÖZTÜRK**, s.487; 3 HD 09.10.2001 T 2001/8142 E – 2001/8911 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁵⁴ **ÖZTÜRK**, s.489; 3 HD 30.12.2004 T 2004/14463 E – 2004/14686 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁵⁵ "3 HD 27.03.2000 T 2000/2648 E – 2000/2640 K: ... Kira parasının değişen durumlara uyarlanması davalarına ise kira sözleşmesinin yıllık tutarı dikkate alınmak suretiyle Sulh ya da Asliye Hukuk Mahkemelerinde bakılmak gerekir." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁵⁶ **ÖZKAN**, (tahliye), s.1360.

⁵⁵⁷ "13 HD 27.02.1995 T 1995/1931 E – 1995/1888 K: ... kira sözleşmesiyle vücut bulan kiralananın kiracıya teslimine ilişkin kiralayana ait edimin aynen ifası istenmektedir. HUMK. Md. 8, II/1 hükmü az yukarıda açıklanan dava türünde uygulanmaz. Bu nitelikteki davalarda görev miktar ana kuralına göre belirlenir. O nedenle davaya bakmaya Asliye Hukuk Mahkemesi görevlidir. Mahkemece anılan yasa maddesi yanlış yorumlanarak yazılı şekilde görevsizlik kararı verilmesi usule ve yasaya aykırıdır. Bozma nedenidir." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁵⁸ 3 HD 14.10.1997 T 1997/9553 E – 1997/9866 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

kaynaklanan tüm uyuşmazlıklarda dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğunu düzenlemiştir. Yeni kanun döneminde artık hasılat kirasından kaynaklanan tüm davalarda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleri olacaktır. Örneğin; eski kanun döneminde kira alacağı davası tek başına açıldığı takdirde görevli mahkeme genel görev kurallarına göre belirlenmekte idi. Ancak yeni kanun döneminde kira alacağı davası tek başına açıldığı takdirde dahi görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olacaktır.

a-Kira Sözleşmesine Dayanan Her Türlü Tahliye Davalarında Görevli Mahkeme

HUMK. m. 8/II-1' de⁵⁵⁹ kira sözleşmelerine dayanan her türlü tahliye davalarında, sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu düzenlenmiştir. Bu maddenin uygulanması için taraflar arasında bir kira sözleşmesi bulunması gerekir. Eğer taraflar arasında bir kira sözleşmesi yoksa, açılacak davanın tahliye davası olduğundan söz edilemez. Bir kimse taşınmazda bir kira sözleşmesine dayanmadan oturmakta ise bu halde ona karşı açılacak dava, kira sözleşmesine dayanan tahliye davası olmayıp müdahalenin önlenmesi davasıdır ve görev taşınmazın değerine göre belirlenir⁵⁶⁰. Aynı şekilde kiralayanın, kira sözleşmesi sona ermesine rağmen kiralananı tahliye etmeyen kiracının, taşınmazına elatmasının önlenmesi istemi ile açtığı davada tahliye sözcüğü kullanılmış olsa da dava elatmanın önlenmesi davasıdır ve genel kurallara göre görev husus belirlenir⁵⁶¹.

⁵⁵⁹ YHMK. m.4/1-a'da düzenlenmiştir.

⁵⁶⁰ **KURU**,(hukuk) C.I, s.215; **ÖZTÜRK**, s.487; 6 HD 08.02.1991 T 1991/1213 E – 1991/1646 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 6 HD 23.03.1989 T 1989/3020 E – 1989/5115 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁶¹ **KURU**, C.I, s.218; **ÖZTÜRK**, s.487; **ÖZKAN, Hasan**, Açıklamalı – İçtihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı, 7. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2002 (sulh), s.414.

b- Kira Sözleşmesine Dayanan Her Türü Kira Tespit Davalarında Görevli Mahkeme

HUMK. m.8/II-1'e⁵⁶² göre, her türlü kira tespit davalarında, sulh hukuk mahkemesinin görevli olacağını belirtmiştir. Kanunda belirtilen kira tespit davaları kira bedelinin tespitine ilişkin davalardır.

Kira bedelinin tespiti dışında kalan diğer tespit davalarında görev, genel kural gereği değere göre belirlenir. Nitekim Yargıtay vermiş olduğu birçok kararlarında HUMK m. 8/II-1'de belirtilen kira sözleşmesine dayanan her türlü tespit davaları deyiminden kira bedelinin tespiti davasının anlaşılması gerektiğini kiracılık sıfatının tespiti,⁵⁶³ kiracı olduğunun tespiti,⁵⁶⁴ kira sözleşmesi nedeniyle borçlu bulunmadığının tespiti⁵⁶⁵ gibi davaların ise bu madde kapsamında olmadığını belirtmiştir.

c- Kira Sözleşmesine Dayanan Her Türü Akdin Feshi Davalarında Görevli Mahkeme

HUMK. m.8/II-1'e⁵⁶⁶ göre, kira sözleşmesine dayanan her türlü akdin feshi davaları, sulh hukuk mahkemesinde görülür. Akdin feshi davasının sulh hukukta görülebilmesi için taraflar arasında başlangıçta geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması gerekir⁵⁶⁷.

⁵⁶² YHMK. m.4/1-a'da düzenlenmiştir.

⁵⁶³ 3 HD 25.01.2007 T 2006/1633 E – 2007/450 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 3 HD 07.04.2005 T 2005/3462 E – 2005/3763 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 3 HD 10.06.2002 T 2002/6310 E – 2002/6673 K bkz. akip. (E.T.10.10.2010).

⁵⁶⁴ 3 HD 07.04.2005 T 2005/3462 E – 2005/3763 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁶⁵ 3 HD 23.12.2004 T 2004/14604 E – 2004/1422 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁶⁶ YHMK. m.4/1-a'da düzenlenmiştir.

⁵⁶⁷ “3 HD 19.03.2002 T 2002/1450 E – 2002/2670 K: ...O halde, HUMK.nun değişik 8. maddesinin 2. fıkrasında düzenlendiği şekilde akdin feshi davalarına, dava konusu şeyin değerine bakılmaksızın Sulh Hukuk Mahkemesinde görüleceği dikkate alınmadan, mahkemece davaya Asliye Hukuk Mahkemesinde bakılacağından bahisle görevsizlik kararı verilmesi doğru görülmemiş ve kararın bozulmasını gerektirmiştir.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

Taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinin geçerli olmadığı batıl olduğu gerekçesi ile kira sözleşmesinin iptali istemiyle açılan davalarda ise görevli mahkeme taşınmazın değerine göre belirlenir⁵⁶⁸.

d- Kira Sözleşmesine Dayanan Her Türlü Tahliye, Akdin Feshi veya Tespit Davaları ile Birlikte Açılmış Kira Alacağı ve Tazminat Davalarında Görevli Mahkeme

HUMK. m.8/II-1'e⁵⁶⁹ göre, kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, akdin feshi veya tespit davaları ile birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davalarında görevli mahkeme dava değerine bakılmadan sulh hukuk mahkemesidir.

Kira alacağı davası tek başına açıldığında görevli mahkeme kira alacağı miktarına göre belirlenir⁵⁷⁰. Sulh mahkemesinde tahliye davası ile birlikte açılan kira alacağı davasında sulh hukuk mahkemesi tahliye davasının reddine karar verse bile, kira alacağı talebi hakkında da esastan karar vermek zorundadır; kira alacağı miktarının sulh hukuk mahkemesinin görevini aştığı gerekçesi ile davanın kira alacağına ilişkin bölümü hakkında görevsizlik kararı veremez⁵⁷¹. Aynı şekilde tahliye davası ile alacak davasının birlikte açılması halinde, davacı tahliye davasından feragat etse dahi dava sulh hukuk mahkemesinde görülmeye devam eder⁵⁷².

⁵⁶⁸ ANIL, s.49, KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.130, ÖZTÜRK, s.488; 3 HD 10.04.006 T 2006/1403 E – 2006/3945 K bkz. akip (E.T. 10.10.2010); 13 HD 15.04.2002 T 2002/1674 E – 2002/4083 K bkz. akip (E.T. 10.10.2010); 13 HD 19.11.1981 T 1981/6759 E – 1981/7427 K bkz. akip (E.T. 10.10.2010); “3 HD 17.06.2004 T 2004/6468 E – 2004/6796 K: ... Davada, kira sözleşmesinin batıl (geçersiz) olduğu bildirilerek akdin iptali talep edilmiş olduğuna göre, bu dava geçerli bir kira sözleşmesine dayanmadığı için HUMK 8.maddesinin 2.fıkrasının 1.bendinin dışında kalacaktır. Diğer bir deyişle görevli mahkeme HUMK'nun 8/1 maddesine göre (değere) belirlenecektir.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁶⁹ YHMK. m.4/1-a'da düzenlenmiştir.

⁵⁷⁰ 6 HD 05.10.2006 T 2006/6876 E – 2006/9695 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 13 HD 06.05.1993 T 1993/3826 E – 1993/3970 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁷¹ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk),s.122; “6 HD 08.07.2008 T 2008/6952 E – 2008/8872 K: Mahkemece tahliye isteminin reddi ya da konusuz kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına ilişkin hüküm verilmiş olsa bile, miktarına bakılmaksızın kira alacağına ilişkin davalara sulh hukuk mahkemesinde bakılmaya devam edilir. Alacağın miktarı gözetilerek görevsizlik kararı verilmesi doğru değildir. Bu nedenle mahkemece kira alacağına ilişkin davanın esasına girilerek esas hakkında bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile alacak davası yönünden görevsizlik kararı verilmesi doğru olmadığından hükmün BOZULMASI gerekmiştir.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁷² HGK 15.10.2008 T 2008/6-617 E – 2008/627 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

e- Kira Sözleşmesine Dayanan Her Türlü Tahliye, Akdin Feshi veya Tespit Davalarına ve Bu Davalarla Birlikte Açılmış Kira Alacağı ve Tazminat Davalarına Karşı Açılacak Karşılık Davalarda Görevli Mahkeme

HUMK. m.8/II-1'e⁵⁷³ göre, kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, akdin feshi veya tespit davalarına ve bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davalarına karşı açılacak karşılık davalarında görevli mahkeme, dava değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesidir.

3-Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalarda Görevli Mahkeme

Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 4/b-1-a'de "*Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları,*" şeklindeki düzenleme ile kira ilişkisinden doğan tüm davalarda görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemeleri olduğu düzenlenmiştir.

Yürürlükte bulunan HUMK m. 8/II-1 e göre kira ilişkisinden doğan tüm davalar sulh hukuk mahkemelerinin görevine girmemekte, bu husus mahkemeler arasında görev uyuşmazlığına neden olmakta idi. Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile bu ayırım ortadan kaldırılmış bulunmaktadır. Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.4/1-a ile ayırım yapılmaksızın kira ilişkisinden doğan tüm davalarda sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu düzenlemekle yargılama usulünde birlik sağlanmış olmaktadır. Ayrıca basit yargılama usulü, daha hızlı işlediği için kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümü de hızlanacaktır. Bu düzenleme ile mahkemeler arasında karşılıklı verilen görevsizlik kararlarının da önüne geçilerek, yargılamanın gereksiz yere uzamasının önüne geçilmiştir. Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile getirilen düzenlemenin isabetli olduğu kanaatindeyiz.

⁵⁷³ YHMK. m.4/1-a'da düzenlenmiştir.

B-YETKİ

1-Genel Olarak

Yetki (salahiyet), bir davaya hangi yerdeki görevli hüküm (hukuk) mahkemesi tarafından bakılacağını belirler⁵⁷⁴.

Yetki kuralları, hukukumuzda kural olarak kamu düzenine ilişkin görülmemiştir. Bu nedenle davacının davasını açabilmesi genel yetki kuralı yanında ona seçim hakkı tanıyan özel yetki kuralları da düzenlenmiştir⁵⁷⁵. Fakat bazı hallerde mahkemenin yetkisi kamu düzeni ile ilgili kabul edilerek kesin yetki kuralları getirilmiştir⁵⁷⁶. Örneğin, HUMK. m. 13'e⁵⁷⁷ göre taşınmazın aynına ilişkin davaların taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılması hakkındaki bu yetki kuralı kamu düzenine ilişkin olup kesindir. Bu nedenle mahkeme yetkili olup olmadığını kendiliğinden gözetmek zorundadır⁵⁷⁸.

HUMK. m.9/1'e⁵⁷⁹ göre, genel yetkili mahkeme davalının ikametgahı mahkemesidir⁵⁸⁰. Genel kural davalının yerleşim yerinde davanın açılmasıdır. Bunun nedeni, mahkemeden hukuki korunma talep eden kendi lehine bir karar verilmesini talep eden bir davacının davalının yerleşim yerine giderek davayı açmasıdır⁵⁸¹.

HUMK. m.9/1'e⁵⁸² göre tüzel kişilere karşı açılacak davalarda yetkili mahkeme tüzel kişinin yerleşim yerinin yani merkezinin bulunduğu yer mahkemesidir⁵⁸³.

⁵⁷⁴ **KURU /ARSLAN /YILMAZ**, (hukuk), s.137; **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, (medeni usul temel bilgiler), s.21.

⁵⁷⁵ **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, (medeni usul temel bilgiler), s.22.

⁵⁷⁶ **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, (hukuk), s.99.

⁵⁷⁷ YHMK. m.12'de düzenlenmiştir.

⁵⁷⁸ "14 HD 15.02.2002 T 2002/787 E – 2002/1080 K:Gayrimenkulün aynına ilişkin davaların gayrimenkulün bulunduğu yer mahkemesinde açılması hakkındaki bu yetki kuralı kamu düzenine ilişkin olup kesindir. Bu nedenle mahkeme yetkili olup olmadığını kendiliğinden gözetmek zorundadır." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁷⁹ YHMK. m.6/1'de düzenlenmiştir.

⁵⁸⁰ **KURU /ARSLAN /YILMAZ**, (hukuk), s.138; **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, (medeni usul temel bilgiler), s.22.

⁵⁸¹ **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, (medeni usul temel bilgiler), s.22.

⁵⁸² YHMK. m.6/1'de düzenlenmiştir.

⁵⁸³ **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, (medeni usul temel bilgiler), s.22.

HUMK. m.9/II'ye⁵⁸⁴ göre davalı birden fazla ise dava davalılardan birinin yerleşim yeri mahkemesinde açılabilir⁵⁸⁵.

2- Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalarda Yetkili Mahkeme

HUMK m. 9'da "*Her dava kanunda aksine hüküm bulunmadıkça açıldığı tarihte davalının Türk Kanunu medenisi gereğince ikametgahı sayılan yer mahkemesinde görülür. Davalının ikametgahı belli değilse davaya Türkiye'de son defa oturduğu yer mahkemesinde bakılır. Davalı birden fazla ise, dava bunlardan birinin ikametgahı mahkemesinde açılır*" hükmüne yer verilmiştir. Yine HUMK m. 10' da "*Davaya, mukavelenin icra olunacağı veyahut müddeialehyh (= davalı) veya vekili dava zamanında orada bulunmak şartıyla akdin vuku bulduğu mahal mahkemesinde de bakılabilir*"⁵⁸⁶ kuralı getirilmiştir⁵⁸⁷.

Hasılat kirasından kaynaklanan davalar, taşınmazın aynına veya taşınmaz üzerindeki bir ayni hakka ilişkin değildir. Bu nedenle bu davalar HUMK m. 13' te⁵⁸⁸ belirtilen taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılır hükmüne tabi değildir⁵⁸⁹. Bu sebeplerle bu davalar, davalının ikametgahı mahkemesinde görülebileceği gibi akdin ifa yeri mahkemesi olan kiralananın bulunduğu yer mahkemesinde ya da dava açıldığı sırada bizzat davalı veya onun yetkili vekilinin orada bulunması şartıyla akdin yapıldığı yer mahkemesinde de görülebilir⁵⁹⁰.

⁵⁸⁴ YHMK. m.7/1'de düzenlenmiştir.

⁵⁸⁵ **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, (medenî usul temel bilgiler), s.23; "13 HD 24.02.1995 T 1995/1682 E – 1995/1702 K: Öncelikle belirtelim ki davalı Kooperatifin yetki itirazı bulunmamaktadır. Bu durumda bu davalı hakkında da yetkisizlik kararı verilmesi isabetsizdir. Kaldı ki davalı Kooperatifin geçerli bir yetki itirazının varlığı kabul edilse dahi davanın anılan davalının ikametgahı Isparta'da açılmış olmasına dahası HUMK. 10 ve BK. 73. maddesine göre davaya bakmaya Isparta Mahkemelerinin yetkili olduğu doğrulanmaktadır. Dosyadaki Sav Savunma ile bilgi ve belgelerden her iki davalı hakkında açılan davanın sebebi aynı olup en önemlisi birbirlerine sıkı sıkıya bağlı ve ilişkili olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda HUMK. 9/2 maddesinin olaya uygulanması gerekmektedir. Gerçekte de anılan madde hükmünce; bir dava birden fazla davalıya karşı davalılardan sadece birinin ikametgahındaki mahkemede açılabilir. Davanın sırf davalılardan birini kendi mahkemesinden başka bir mahkemeye getirmek amacıyla açıldığı da iddia ve ispat edilememiştir." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁸⁶ YHMK. m.6, 7, 9'da düzenlenmiştir.

⁵⁸⁷ **ANIL**, s.50.

⁵⁸⁸ YHMK. m.12'de düzenlenmiştir.

⁵⁸⁹ **KURU /ARSLAN /YILMAZ**, (hukuk), s.155; **ÖZTÜRK**, s.490.

⁵⁹⁰ **ANIL**, s.50.

Kira alacağı davalarında, HUMK m. 10⁵⁹¹ uyarınca sözleşmeden doğan uyuşmazlıkta sözleşmenin yerine getirileceği yer mahkemesi yetkili olduğu gibi BK. m 73⁵⁹² gereğince kira borcu, alacaklıya götürülerek ödenmesi gereken borçlardan olduğundan davacının ikametgahı mahkemesi de yetkilidir⁵⁹³.

Bu davalarda HUMK. m. 9 ve 10' da⁵⁹⁴ öngörülen yetki, kamu düzeni ile ilgili olmadığından taraflar davalının ikametgah mahkemesi ve sözleşmenin icra olunacağı yer mahkemesinin dışında başka bir mahkemeyi de HUMK. m.22⁵⁹⁵ gereği, yetki sözleşmesi yaparak yetkili kılabilirler⁵⁹⁶.

Taraflar, kira sözleşmesinde ayrı bir yer mahkemesini yetkili kılmış olsalar bile; bu husus HUMK m. 9 ve 10' da⁵⁹⁷ yetkili olarak gösterilen mahkemelerin yetkisini ortadan kaldırmaz⁵⁹⁸. Davacı, sözleşmede yetkili gösterilen mahkemede veya diğer yetkili kılınan mahkemelerden birinde dava açmak hakkına sahip bulunur⁵⁹⁹.

Davacının yetkisiz bir mahkemede dava açması üzerine davalı, ilk itirazlardan olan yetki itirazını en geç mahkemenin ilk duruşmasında ileri sürmek zorundadır. Aksi halde gerçekte yetkisiz bulunan mahkemenin yetkisini kabul etmiş sayılır ve artık bu konuda bir itiraz hakkı söz konusu olamaz⁶⁰⁰. Davalı tarafından yetki

⁵⁹¹ YHMK. m.10'da düzenlenmiştir.

⁵⁹² YTBK. m.89'da düzenlenmiştir.

⁵⁹³ 6 HD 10.11.2008 T 2008/9297 E – 2008/12258 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁹⁴ YHMK. m.6, 7, 9, 10 'da düzenlenmiştir.

⁵⁹⁵ YHMK. m.17 ve 18 'de düzenlenmiştir.

⁵⁹⁶ **ERDOĞAN, H**, s.79.

⁵⁹⁷ YHMK. m.6, 7, 9, 10 'da düzenlenmiştir.

⁵⁹⁸ HGK 16.02.2005 T 2005/19-63 E – 2005/61 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 6 HD 18.03.2008 T 2007/702 E – 2008/3197 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); “6 HD 01.12.2008 T 2008/11918 E – 2008/13413 K: ... Tahliye davalarında yetkili mahkeme kural olarak kiralananın bulunduğu yer mahkemesi olmakla birlikte, davalının ikametgahının bulunduğu yer mahkemeleri de yetkilidir. Ayrıca tahliye davaları taşınmazın aynına ilişkin davalardan olmadığı için taraflar HUMK.nun 22.maddesi uyarınca sözleşme ile de yetkili mahkemeyi belirleyebilirler. Ancak yetki sözleşmesi yapılması genel yetkili mahkemelerin yetkisini bertaraf etmez. Öte yandan özel yetki, genel yetkiyi ortadan kaldırmaz ise de, onun yanında varlığını sürdürür; dolayısıyla dava, davacının seçimine göre hem genel ve hem de özel yetkili mahkemede açılabilir” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁵⁹⁹ **ANIL**, s.50.

⁶⁰⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. **KURU /ARSLAN /YILMAZ**, (hukuk), s.166 vd.

itirazında bulunulmaması halinde mahkeme kendiliğinden yetkisizlik kararı veremez⁶⁰¹. Bu durumda artık zımni yetki sözleşmesinden söz edilir.

Bu davalarda yetki kamu düzeniyle ilgili olmadığından; dava sırasında adli teşkilatta yapılacak bir değişiklik üzerine davayı görmekte olan mahkeme taşınmazın bulunduğu yerde yeni bir mahkeme açılmış olması dolayısıyla kendiliğinden ya da talep üzerine yetkisizlik kararı veremez. Davaya bakmaya devam eder⁶⁰².

3-Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalarda Yetkili Mahkeme

Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda 5 ile 19. maddeleri arasında yetki kuralları düzenlenmiştir. Yürürlükte bulunan HUMK m. 9/I daki genel yetki kuralı, Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.6'da; *“(1) Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.*

(2) Yerleşim yeri, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümlerine göre belirlenir.” şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu, yeni düzenlemede önceki düzenlemede olduğu gibi genel yetkili mahkemeyi davalının dava açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi olarak belirlemiştir. Kanun koyucu, bu düzenlemede gerçek kişi yanında “tüzel kişi” kavramına da yer vererek “yerleşim yeri” kavramının her ikisi için de geçerli olduğunu belirtmek istemiştir.

Yürürlükte bulunan HUMK m. 9/II'de düzenlenen davalının birden fazla olması halinde yetki kuralı, Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.7'de; *“(1) Davalı birden fazla ise dava, bunlardan birinin yerleşim yeri mahkemesinde açılabilir. Ancak, dava sebebine göre kanunda, davalıların tamamı hakkında ortak yetkiyi taşıyan bir mahkeme belirtilmişse, davaya o yer mahkemesinde bakılır.*

(2) Birden fazla davalının bulunduğu hâllerde, davanın, davalılardan birini sırf kendi yerleşim yeri mahkemesinden başka bir mahkemeye getirmek amacıyla açıldığı, deliller veya belirtilerle anlaşılırsa, mahkeme, ilgili davalının itirazı

⁶⁰¹ 6 HD 28.06.2004 T 2004/5193 E – 2004/3706 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 6 HD 18.02.1997 T 1997/1073 E – 1997/1233 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁰² ANIL, s.50.

üzerine, onun hakkındaki davayı ayırarak yetkisizlik kararı verir. ” şeklinde düzenlenmiştir. Yeni düzenleme ile eskisinde farklı bir düzenleme getirilmemiştir.

Sözleşmeden doğan davalarda yetki mahkemeyi düzenleyen yürürlükteki Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun m.10, Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.10'da “*Sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir.*” Şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu, yeni düzenlemede, davalının veya vekilinin dava tarihinde orada bulunması halinde, sözleşmenin kurulduğu yerde de dava açılabileceğine ilişkin yetki kuralına yer vermemiştir. Eski düzenlemede bulunan bu karalın uygulamasında, davalının veya vekilinin dava tarihinde, sözleşmenin kurulduğu yerde de bulunup bulunmadığının tespiti oldukça güç olmakta idi. Kanun koyucu, yeni kanunda isabetli olarak bu düzenlemeye yer vermemiştir.

Yetki sözleşmesini düzenleyen HUMK. m.22, Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 17 ve 18 'de düzenlenmiştir. Kanun koyucu m.17'de; “*Tacirler veya kamu tüzel kişileri, aralarında doğmuş veya doğabilecek bir uyuşmazlık hakkında, bir veya birden fazla mahkemeyi sözleşmeyle yetkili kılabilirler. Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça dava sadece sözleşmeyle belirlenen bu mahkemelerde açılır.*” şeklindeki düzenleme ile yetki sözleşmesi yapma yetkisini sınırlandırarak tacirler ve tüzel kişilere kendi aralarındaki uyuşmazlıklar hakkında yetki sözleşmesi yapma yetkisi vermiştir. Bu düzenlemede “aksi kararlaştırılmadıkça dava sadece sözleşmeyle belirlenen bu mahkemelerde açılır.” denilmek suretiyle yetki sözleşmesi ile belirlenen yetkili mahkemenin aksi kararlaştırılmadıkça münhasır yetkili olduğunu düzenlemiştir.

C-TARAFLAR

1- Genel Olarak

Bir davada davacı ve davalı olmak üzere daima iki taraf vardır⁶⁰³. Dava açarak mahkemeden hukuki korunma talep eden kişiye davacı; kendisine karşı hukuki koruma talep edilen kişiye ise davalı denilmektedir⁶⁰⁴.

Davacı veya davalı tarafta birden fazla kişi, dava arkadaşı biçiminde yer alabilir. Ancak bunlar ya davacı yada davalı rolünde olacaktır. Çünkü iki taraf sisteminde davacı veya davalı dışında bir üçüncü taraf yoktur⁶⁰⁵.

a-Taraf Ehliyeti

Taraf ehliyeti davada taraf olabilme yeteneğidir. Taraf ehliyeti medeni (maddi) hukuktaki medeni haklardan istifade etme yeteneğinin (hak ehliyetinin) medeni usul hukukunda büründüğü şekildir⁶⁰⁶.

Tüm insanlar, hak ehliyetine ve dolayısıyla taraf ehliyetine sahiptir⁶⁰⁷. Yalnız gerçek ve tüzel kişilerin taraf ehliyeti vardır⁶⁰⁸. Taraf ehliyeti, dava şartıdır. Bu husus davanın her aşamasında hakim tarafından incelenebilir. Taraflar da davanın sonuna kadar bunu ileri sürebilirler⁶⁰⁹.

Taraf ehliyeti YHMK.m.50’de “*Medenî haklardan yararlanma ehliyetine sahip olan, davada taraf ehliyetine de sahiptir.*” şeklinde düzenlenmiştir.

⁶⁰³ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.216; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (medeni usul temel bilgiler), s.59.

⁶⁰⁴ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.165; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (medeni usul temel bilgiler), s.59.

⁶⁰⁵ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.165.

⁶⁰⁶ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.217.

⁶⁰⁷ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.167.

⁶⁰⁸ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.217.

⁶⁰⁹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.167.

b-Dava Ehliyeti

Dava ehliyeti, kişinin kendisinin veya yetkili kılacağı bir temsilci (vekil) aracılığı ile bir davayı (davacı veya davalı olarak) takip etme ve usul işlemlerini yapabilme ehliyetidir⁶¹⁰.

Dava ehliyeti, medeni hukuktaki fiil ehliyetinin medeni usul hukukundaki görünümüdür. Reşit olan ve temyiz kudretine sahip olan kişiler, fiil ehliyetine ve dolayısıyla dava ehliyetine de sahiptir. Bu kişiler, kendileri doğrudan davada yer alıp usul işlemleri yapabilirler veya bir vekil tayin edebilirler. Tüzel kişiler, fiil ehliyetine sahip olduklarından dava ehliyetine de sahiptirler. Dava ehliyetini organları aracılığıyla kullanırlar⁶¹¹.

Dava ehliyeti, dava şartlarındandır. Bu nedenle mahkeme, tarafların dava ehliyetine sahip olup olmadıklarını resen gözetmek zorundadır⁶¹².

Dava ehliyeti, YHMK.m.51’de “*Dava ehliyeti, medenî hakları kullanma ehliyetine göre belirlenir.*” şeklinde düzenlenmiştir.

c-Taraf Sıfatı

Sıfat, dava konusu subjektif hak ile taraflar arasındaki ilişkidir. Dava dilekçesinde davacı veya davalı olarak gösterilen kişiler şekli taraf kavramına göre o davanın tarafları iseler de bu her zaman o kişilerin taraf sıfatına sahip oldukları anlamına gelmez. Çünkü davacı olarak taraf sıfatına sahip olabilmek için dava konusu hakkın sahibi olmak gerekir⁶¹³.

Bir subjektif hakkı dava etme yetkisi (dava hakkı) kural olarak o hakkın sahibine aittir. Bu nedenle o hakka ilişkin bir davada davacı olma sıfatı da o hakkın sahibine aittir⁶¹⁴. Buna aktif husumet ehliyeti denir. Bir subjektif hak kendisinden

⁶¹⁰ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.224.

⁶¹¹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.169.

⁶¹² KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.227; ÖZTÜRK, s,491.

⁶¹³ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.171.

⁶¹⁴ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.231.

davalı olarak istenebilecek olan kişi o hakka uymakla yükümlü (borçlu) olan kişidir⁶¹⁵. Buna, pasif husumet ehliyeti denir.

Taraf sıfatı, dava şartı değildir. Çünkü, bir kimsenin hak sahibi veya borçlu olup olmadığı davanın esasına girildikten sonra tespit edilebilir⁶¹⁶.

Taraf sıfatı, YHMK.m.53’de “*Dava takip yetkisi, talep sonucu hakkında hüküm alabilme yetkisidir. Bu yetki, kanunda belirtilen istisnai durumlar dışında, maddi hukuktaki tasarruf yetkisine göre tayin edilir.*” şeklinde düzenlenmiştir.

2- Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davaların Tarafları

Hasılat kirasından kaynaklanan davalarda uyuşmazlık kira sözleşmesinden kaynaklandığından davanın tarafları da kira akdinin taraflarına göre belirlenir⁶¹⁷.

Kira sözleşmelerine dayanılarak açılacak davalarda sözleşmenin taraflarının tam olarak saptanması gerekir. Asıl olan kira sözleşmesidir⁶¹⁸. Kira sözleşmelerinde, kiralayanın dava hakkı mutlak olup malik olma şartı yoktur. Sözleşmenin tarafları arasında çıkan uyuşmazlıklarda bu ihtilafların çıkması genel olarak bir tarafın davranışı sonucu olduğundan ahde vefa ilkesi gereği sözleşmeden doğan hakkı ihlal edilen taraf hukuki koruma isteyebilir⁶¹⁹.

Diğer bütün davalarda olduğu gibi hasılat kirasından kaynaklanan davalarda da; davacı ve davalı olabilmek için davada taraf olma ehliyetinin bulunması gerekir⁶²⁰.

a-Kiralayan

Fiil ehliyetine sahip her gerçek veya tüzel kişi kiralayan sıfatıyla kira sözleşmesini kurabilir⁶²¹.

⁶¹⁵ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.231.

⁶¹⁶ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.172.

⁶¹⁷ ANIL, s.51.

⁶¹⁸ ÖZTÜRK, s.491.

⁶¹⁹ ÖZTÜRK, s.491.

⁶²⁰ ANIL, s.51.

⁶²¹ ARAL, s.235.

aa-Gerçek Kişiler

Mümeyyiz (sezgin) ve reşit (ergin) olup, mahcur (kısıtlı) bulunmayan her gerçek kişi tam fiil ehliyetine sahip olup kira sözleşmesi imzalayabilir. Kiralayanın fiil ehliyetine sahip gerçek kişi olması halinde, kiralayan tek başına hasılat kirasından kaynaklanan tüm davaları açabilir.

Mümeyyiz küçük veya kısıtlılar, kanuni mümessillerinin rızasıyla kira sözleşmesi yapabilirler. Bu gibi kişilerin, bir yıl veya daha uzun süreli hasılat kirası sözleşmeleri kurmaları halinde ayrıca vesayet makamının iznine ihtiyaç vardır⁶²².

Kiralayanın, mutlaka kiralanan şeyin maliki olması gerekmez⁶²³. Şey üzerinde intifa hakkı sahibi olan kimsede malikin rızasına hacet olmaksızın şeyi, kiralamaya yetkilidir. Zira sıkı surette kişiye bağlı olmayan intifa hakkının kullanılması, başkasına devredilebilir⁶²⁴.

Yeni malik, kiralayanın akdi halefi olduğundan kiralayan sıfatıyla dava açabilir veya aleyhine dava açılabilir. Bir kimse mal sahibinden aldığı yetkiye dayanarak sahibi olmadığı bir taşınmaz malı başkasına kiraya verebilir. Bunu, yasaklayan bir kanun hükmü mevcut değildir. Davacı, kiralayan şahıs ise kimliği kira sözleşmesinde belirtilmiş olduğundan davacının o kimse olup olmadığına tereddüt edilemez. Yine bu durumdaki malik önce ihbar göndererek kira bedellerinin kendisine ödenmesini istemek kaydıyla şartları gerçekleştiğinde temerrüt nedeniyle tahliye davası açabilir. Kiralayan, kira akdini kendi adına değil de vekâleten yapmışsa davayı vekilin değil asilin açması gerekir. Kiralayan, aleyhine dava açılacak ise davanın yine vekile değil asile açılması gerekir⁶²⁵.

Kiralayanın ölümü halinde mirasçılarının dava hakkı vardır. Kiralayanın malik olup olmaması mirasçılar yönünden bir ayrıcalık doğurmamaktadır. Ölü kiralayanın mirasçısı birden fazlaysa ihtar gereken hallerde ihtarı hepsinin göndermesi şarttır. Davanın hepsi tarafından açılması veya aleyhlerine dava açılmış ise hepsi aleyhine

⁶²² ARAL, s.235.

⁶²³ TANDOĞAN, s.104; FEYZİOĞLU, s.478.

⁶²⁴ TANDOĞAN, s.104.

⁶²⁵ ERDOĞAN, C, s.117.

dava açılması gerekir. Davayı biri açmışsa muvafakat istihsali veya terekeye mümessil tayini suretiyle bu noksanlık giderilebilir⁶²⁶.

bb-Birden Fazla Kiralayan Bulunması

Hasılat kirası sözleşmeleri birden fazla kiralayan ile imzalanabilir. Kiralayanın, birden fazla olması halinde dava arkadaşlığı söz konusudur. Aynı taraf yanında yer alan kişiler, dava arkadaşı adını alır. Bu dava arkadaşlığı, mecburi dava arkadaşlığı biçiminde olabileceği gibi ihtiyari dava arkadaşlığı biçiminde de olabilir⁶²⁷. Birden fazla kiralayanın bulunması hali paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyetinde söz konusudur.

aaa-Paylı Mülkiyette

Bir malın paylı malikleri sahibi oldukları malı, birlikte kiraya verebilirler. Paylı mülkiyette kiraya verme Medeni Kanun m. 691/I hükmünde öngörülen önemli idari işlemlerden sayıldığı için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmış olması gerekir. Gerekli çoğunluk sağlanarak malın kiraya verilmesi durumunda BK. m. 69 hükmü uyarınca bölünmesi mümkün olmayan bir borçtan söz edileceği için kiralayanlar, kiracıya karşı birlikte sorumlu olurlar. Gerekli çoğunluk kararı bulunmadan bütün paydaşlar adına kiralama yapılmışsa yetkisiz temsile ilişkin kurallar uyarınca diğer paydaşlarında çifte çoğunluk sağlayacak kadar onay vermemesi halinde sözleşme diğer paydaşları bağlamaz⁶²⁸.

Paylı mülkiyette, pay ve paydaş çoğunluğuyla yapılmayan sözleşme geçersizdir. Bu sözleşmede kiracı, ister paydaşlardan biri isterse 3. şahıs olsun fark etmez. Ancak kiralayan paydaş, âkit sıfatıyla kiracı aleyhine yalnız başına dava açabilir. Sözleşmede taraf olmayan paydaşlar, sözleşmeyi tanımayarak kiracı aleyhine men'i müdahale davası açabilecekleri gibi bu sözleşmeyi kabul edip geçerlilik tanıyarak pay ve paydaş çoğunluğuyla dava açabilirler⁶²⁹.

⁶²⁶ ERDOĞAN, C s.118.

⁶²⁷ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.177.

⁶²⁸ ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.162.

⁶²⁹ ERDOĞAN,C, s.118.

Paylı mülkiyete konu olan taşınmaz mallara ilişkin davaları, TMK m. 691/I gereğince davayı pay ve paydaş çoğunluğunu teşkil eden maliklerin açması veya bu şartın davanın devamı sırasında yerine getirilmesi gerekir. Sadece pay çoğunluğu veya yalnız başına paydaş çoğunluğu davanın açılması için yeterli değildir. Hem pay hem de paydaş çoğunluğunun (yarıdan fazla) bulunması gerekir⁶³⁰.

Paylı mülkiyette, dava açma şartı yoksa dava hemen reddedilmez. Davacıya bu şartı yerine getirmesi için süre verilir. Paylı mülkiyete konu olan mallara ilişkin davalarda rızalarının alınmasına lüzum hasil olan paydaşlar ya duruşmaya gelerek davanın devamına razı olduklarını, imzaları altında bizzat hakim huzurunda beyan ederler yahut noterden tasdikli imzaları ile ifade ederler. Bu halde duruşmaya gelmelerine lüzum yoktur⁶³¹.

Kanuni şartları haiz olarak açılmış olan dava sırasında bir kısım malikler, davalı ile anlaşıp davalarını takip etmez veya davanın açılmasına ait muvafakatlerini geri alırlarsa azınlığı teşkil eden paydaşla davaya devam olunabilir. Çünkü bu hal, doğmuş dava hakkını ortadan kaldırmaz. Paylı mülkiyete konu kiralanan için, pay ve paydaş çoğunluğunu oluşturmayan bir kısım davacılar davadan feragat etmişse feragatleri geçerli olmayacağından davaya devam edilir⁶³². Ancak davadan feragat eden davacılar pay ve paydaş çoğunluğunu oluşturuyorlarsa HUMK. m.91⁶³³ gereği davanın feragat nedeniyle reddi gerekir.

Paylı mülkiyette maliklerden her birinin kira alacağı belli olduğundan maliklerden her biri tek başına kendi hissesine düşen kira alacağı için dava açabilirler.

⁶³⁰ ERDOĞAN,C, s.118; YİBK 06.07.1955 T 1955/12 E – 1955/19 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 6 HD 09.10.2008 T 2008/7674 E – 2008/10530 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶³¹ ERDOĞAN,C, s.119; 6 HD 03.06.2008 T 2008/6022 E – 2008/7065 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 6 HD 05.02.2008 T 2007/13061 E – 2008/962 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); “6 HD 05.02.2007 T 2006/12148 E – 2007/827 K: Her ne kadar, davacı davayı tek başına açmış ise de yargılama aşamasında taşınmazın paydaşlarından Rahmi, Hatice, Saliha, Asiye, Muammer, Huriye ve Sündüz davaya muvafakat vermekle, pay ve paydaş çoğunluğu sağlandığından davanın açılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶³² ERDOĞAN,C, s.119.

⁶³³ YHMK. m.307 'de düzenlenmiştir.

Paylı mülkiyete konu olan taşınmaz mallarda, temerrüt sebebiyle tahliye davaları için âkit olmayan paydaşların çoğunluğu aranmaz. Bu durum, genel kaidenin bir istisnasıdır. Çünkü paydaşın kira bedelinden pay miktarı belli olduğundan, o belli kısım için ihtar çekme ve şartlar gerçekleştiğinde dava açma hakkı vardır⁶³⁴.

bbb-Elbirliği Mülkiyetinde

Elbirliği mülkiyetinde, malikler haklarını ve özellikle ortak mal üzerindeki tasarruf yetkilerini ancak oy birliğiyle verecekleri karara göre kullanabilirler. Dava açılması da bu anlamda bir hukuki tasarruf niteliğindedir. Bu durumda zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olduğu için, elbirliği mülkiyetine konu olan bir mal veya hakka ilişkin davaların elbirliği maliklerinin hepsi tarafından veya hepsine karşı birlikte açılması zorunludur⁶³⁵.

Elbirliği mülkiyetinde, malın kiralanabilmesi için maliklerin hepsinin rızası gerekir. Elbirliği mülkiyetinde, tüm ortaklarca yapılmayan sözleşme geçersizdir. Bu sözleşmede kiracı, ister paydaşlardan biri isterse 3. şahıs olsun fark etmez. Ancak kiralayan paydaş, âkit sıfatıyla kiracı aleyhine yalnız başına dava açabilir. Sözleşmede taraf olmayan paydaşlar, sözleşmeyi tanımayarak kiracı aleyhine men'i müdahale davası açabilecekleri gibi bu sözleşmeyi kabul edip geçerlilik tanıyarak tüm ortaklarca dava açabilirler.

Elbirliği mülkiyetinde, paydaşların pay miktarları belli değildir. Her paydaşın, mülkiyetin her cüz'ünde hakkı vardır⁶³⁶. Elbirliği mülkiyetinde konu olan şey için açılan davalarda, TMK m. 702 uyarınca bütün paydaşların birlikte dava açmaları, yahut biri davayı açmış ise devamı için diğer paydaşların tamamının bu davaya

⁶³⁴ ERDOĞAN,C, s.120.

⁶³⁵ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.460; “6 HD 18.03.2002 T 2002/1627 E – 2002/1794 K: Ancak kiralanan müşterek mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması iştirak halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm iştirakçilerin katılmalarının temini gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi bir ortak tarafından açılan davada sonradan duruşmada ortakların davaya muvafakat beyanlarının alınması veya buna ilişkin imzaları noterce tasdikli belgenin ibrazı veya müşterek avukata vekaletname verme suretiyle sağlanır.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶³⁶ ERDOĞAN,C, s.118.

katılmaları zorunluluğu vardır, veya terekeye bir mümessil tayin ettirilerek onun huzuru ile davaya bakılması gerekmektedir⁶³⁷.

Elbirliği mülkiyetinde, dava açma şartı yoksa dava hemen reddedilmez. Davacıya bu şartı yerine getirmesi için süre verilir. Elbirliği mülkiyetine konu olan taşınmaz malların tahliye davalarında rızalarının alınmasına lüzum hasil olan paydaşlar ya duruşmaya gelerek davanın devamına razı olduklarını imzaları altında bizzat hakim huzurunda beyan ederler yahut noterden tasdikli imzaları ile ifade ederler, bu halde duruşmaya gelmelerine lüzum yoktur. Noterdeki beyanlarını havi ibraz edilen belge ile yetinilmesi gerekir⁶³⁸.

Davacılar arasında zorunlu dava arkadaşlığının bulunması halinde hakka etki yapan işlemlerin oybirliği ile yapılması gerekir. Aksi halde o işlem geçersiz olur. Bu bakımdan elbirliği mülkiyetine konu kiralanan için açılan davada davacılardan bir veya birkaçının davadan feragati geçerli olmayacağından, davaya devam edilmesi gerekir⁶³⁹.

Elbirliği mülkiyetinde, temerrüt halinde her bir paydaşın payı belli olmadığından, paydaşların ne miktar kira bedeli talep edeceği bilinmediğinden yalnız başına ihtar çekip temerrüt sebebiyle dava açamayacaklardır⁶⁴⁰.

cc-Tüzel Kişiler

Tüzel kişiler de gerçek kişiler gibi kira sözleşmesinin tarafı olabildiği gibi kiralananın maliki de olabilir. Tüzel kişi davada organları aracılığıyla temsil edilir. Tüzel kişi gerçek kişilerden oluşur. Ancak gerçek kişilerin dışında ayrı hukuki varlığa sahiptir. Bu nedenle bir şirket ortağı, şirket ihtiyacı için kendi taşınmazı

⁶³⁷ ERDOĞAN,C, s.118; 6 HD 27.12.2001 T 2001/9764 E – 2001/9960 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶³⁸ ERDOĞAN,C, s.119; 6 HD 18.03.2002 T 2002/1627 E – 2002/1794 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶³⁹ ERDOĞAN,C, s.119; 6 HD 05.03.1992 T 1992/2520 E – 1992/3246 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁴⁰ ERDOĞAN,C, s.120; 6 HD 18.09.2001 T 2001/6638 E – 2001/6674 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

hakkında tahliye davası açamaz. Tüzel kişiler ister âkit isterse malik olarak olsun ancak kendi ihtiyaçları için tahliye davası açabilirler⁶⁴¹.

b-Kiracı

Fiil ehliyetine sahip her hukuk süjesi kiracı sıfatıyla kira akdi kurabilir. Mümeyyiz küçük veya mahcurlar açısından yukarıda kiralayan hakkında belirtilen sınırlamalar kiracılar içinde geçerlidir⁶⁴².

aa-Gerçek Kişiler

Kira sözleşmesinde, kiracı sıfatını taşıyan birden çok kişinin bulunması halinde, kural olarak ihtar zorunluluğu varsa ihtarın tüm kiracılara gönderilmesi ve davanın aralarında dava arkadaşlığı bulunduğu kabul edilen bütün kiracılara birden yöneltilmesi gerekmektedir⁶⁴³. Birden çok kiracı bulunması halinde yalnız bir kiracı aleyhine dava açılmaz⁶⁴⁴.

Sözleşme kiracı adına vekâleten yapılmışsa vekilin değil asilin hasım gösterilmesi gerekir. Kiracı ölmüş, ona dayanılarak mirasçıları bu yerde oturmakta iseler davanın onlar aleyhine açılması icap etmektedir⁶⁴⁵.

Kiracı, sözleşmeye aykırı olarak kiralananı üçüncü bir şahsa devretmişse veya sözleşmede açıkça yasaklandığı halde; o şahsı yanına almışsa, o kimse fuzulî şâgil olup kiracı ile birlikte onun da aleyhine dava açılması gerekecektir. Fuzulî şâgil ile kiracı arasında dava arkadaşlığı yoktur. Onun için ikisi aleyhine birlikte dava açma zorunlu değildir. Fuzulî şâgil aleyhine, yalnız başına dava açılabilir. İsterse bu davaya kiracı da dahil edilebilir⁶⁴⁶.

⁶⁴¹ ERDOĞAN, C, s.124; 6 HD 08.05.2006 T 2006/2944 E – 2006/5020 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁴² Ayrıntılı bilgi için bkz. II. Bölüm III/C/2/a/aa.

⁶⁴³ TANDOĞAN, s.109; BURCUOĞLU, s.78; ARAL, s.237.

⁶⁴⁴ TANDOĞAN, s.109; BURCUOĞLU, s.79; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.163; 6 HD 03.03.2008 T 2007/14170 E – 2008/2407 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 6 HD 29.04.1991 T 1991/3864 E – 1991/3874 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁴⁵ ERDOĞAN, C, s.193.

⁶⁴⁶ ERDOĞAN, C, s.193; 6 HD 15.01.1996 T 1995/127771 E – 1996/90 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

Birden fazla kiracı aleyhine tahliye davası açıldıktan sonra bir kısmı hakkındaki davadan HUMK. m.91⁶⁴⁷ gereği feragat edilirse davanın diğer kiracılar yönünden reddi gerekir⁶⁴⁸.

Dava açıldıktan sonra kiracının ölümü halinde, mirasçıları açılan davaya dahil ettirilerek devam olunur. Dava açılmadan önce kiracı ölmüşse, ona halef olan mirasçıları aleyhine dava açılır. Ölü şahıs aleyhine dava açılmaz⁶⁴⁹. Buna karşılık, kiracılar arasında teselsülün bulunduğu hallerde kiracılardan birine gönderilecek ihtar veya biri aleyhine açılacak dava diğer kiracılar içinde hüküm doğurur⁶⁵⁰. Kiracılar arasındaki teselsül, akdi veya kanunî olabilir. Sözleşmede kiracılardan biri hakkında dava açılabilirliği kabul edilmişse, akdi teselsül var demektir. Kiralanan, bir ticari işletme ihtiyacı için birden fazla tacir tarafından kiralanmışsa TTK. 7. maddesi uyarınca kiracılar arasında kanunî teselsül var sayılır. Bu durumda, kiracılardan birisine yapılan tebligat diğerine yapılmış sayıldığı gibi temerrüt ve akde aykırılıktan birisi hakkında dava açılması da yeterlidir.

Birden fazla kiracının birisinin verdiği tahliye taahhüdü veya onun yaptığı sulh, zorunlu dava arkadaşlığı nedeniyle geçersizdir. Birden fazla kiracıdan bir kısmı fiilen kiralanandan ayrılmışsa, dava, kiracılığı sürdürenler aleyhine açılır. Ayrılanları, hasım göstermeye gerek yoktur⁶⁵¹.

bb-Tüzel Kişiler

Kiracı, bir tüzel kişi ise kuruluş belgesine göre tüzel kişiyi o yerde temsil eden şahıs aleyhine dava açılır. Böyle bir şahıs aleyhine açılan davada, tüzel kişiliğin

⁶⁴⁷ YHMK. m.307 'de düzenlenmiştir.

⁶⁴⁸ ERDOĞAN, C, s.193.

⁶⁴⁹ “6 HD 16.02.1999 T 1999/99 E – 1999/1158 K: ... 4.5.1978 gün ve 4/5 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda benimsenen esaslar uyarınca ölü kişi aleyhine dava açılmaz. Çünkü ölümlü kişilik sona erer. Bu itibarla ölü kişi aleyhine dava açılmayacağından davanın reddine karar verilmesi gerekirken davayla ilgisi bulunmayan dairemiz içtihatlarından bahisle yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁵⁰ BURCUOĞLU, s.79; ARAL, s.238; “6 HD 31.05.1991 T 1991/7013 E – 1991/7688 K: ... Sözleşmede birden fazla kiracı var ise aralarında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğu davanın da tüm kiracılar aleyhine açılması icap eder. Ancak, sözleşmede kiracıların müteselsil sorumluluğu kabul edilmişse BK. nun 142. maddesi gereğince kiracılardan birine istekte bulunulması ve bu sebeple kiracılardan yalnız biri aleyhine dava açılması mümkündür.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁵¹ ERDOĞAN, C, s.194.

kuruluş belgesinin incelenmesi, davalının doğru tayin edilip edilmediğinin tetkiki gerekmektedir. Bu inceleme neticesi davalının hasım olamayacağı anlaşıldığında dava reddedilmeyip, asıl davalı olabilecek yetkili şahsa tebligat yapılması için davacıya süre verilmesi lazımdır⁶⁵².

D-YARGILAMA USULÜ

HUMK.' da dört çeşit yargılama usulü düzenlenmiştir. Bunlar yazılı, basit, sözlü ve seri yargılama usulleridir. Kanunumuzda yazılı yargılama usulü ayrıntılı olarak düzenlenmiş. Diğer yargılama usulleri ile ilgili olarak yazılı yargılama usulünden farklı olan noktaları düzenlenmiştir⁶⁵³.

HUMK. m.8/II-1⁶⁵⁴ gereğince kira sözleşmesinden kaynaklanan akdin feshi, tahliye ve bu dava ile birlikte açılacak kira alacağı, tazminat davaları ile kira tespit davaları sulh hukuk mahkemelerinde görüldüğü için basit yargılama usulüne tabidir⁶⁵⁵.

Kira sözleşmesinden doğan davaların bir kısmı sulh hukuk mahkemelerinde; bir kısmı ise miktara göre asliye hukuk mahkemelerinde görüleceğinden davanın bakıldığı mahkemeye göre yargılama usulü belirlenir. Sulh hukuk mahkemesinde görülmesi gereken davalarda basit yargılama usulü; asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gereken davalarda ise yazılı yargılama usulü uygulanacaktır⁶⁵⁶.

Hasılat kirasından kaynaklanan davalar, çoğunluğu itibari ile sulh hukuk mahkemelerinde görüldüğünden en çok uygulanan usulde basit yargılama usulüdür. Basit yargılama usulü, kanunlarda sayılan bazı davalar ve işler hakkında uygulanan ve yazılı yargılama usulünden daha basit ve çabuk işleyen bir yargılama usulüdür⁶⁵⁷.

Basit yargılama usulünde dava, iki nüsha dilekçe ile açılır ve dilekçeye yazılı deliller de eklenir. Mahkemece dava dilekçesinin alınmasından sonra bir duruşma

⁶⁵² ERDOĞAN,C, s.194.

⁶⁵³ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk),s.573.

⁶⁵⁴ YHMK. m.4/1-a 'da düzenlenmiştir.

⁶⁵⁵ 6. HD, 03.12.1979 T 1979/8896 E 1979/9752 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁵⁶ ÖZTÜRK, s.497; 6. HD, 02.10.2000 T 2000/7723 E 2000/7988 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁵⁷ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.573; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.700; ANIL, s.56.

günü tespit edilerek taraflar duruşmaya davet edilir. Bu davetnamede, tarafların ibraz etmek istedikleri belgeleri de belli günde göndermeleri veya en geç ilk duruşmada getirmeleri de bildirilir⁶⁵⁸.

Davalı, cevaplarını ilk oturuma kadar veya ilk oturumda, yazılı veya sözlü bildirebilir. İlk itirazlar da en geç ilk oturuma kadar veya ilk oturumda esasa girmeden ileri sürülmelidir⁶⁵⁹. Davalı, ilk oturumdan sonra esasa cevap vermek isterse davacı, savunmanın genişletildiği itirazında bulunabilir⁶⁶⁰.

Basit yargılama usulündeki dava ve işlere HUMK. m.176/10-11⁶⁶¹ gereğince adli tatilde de bakılır. Bu nedenle basit yargılama usulüne tabi olan bir davada, süre, adli tatil içinde sona erse dahi süre hiçbir şekilde adli tatilden sonraya uzamaz⁶⁶². Basit yargılama usulünde de kanunda belirtilen özel düzenlemeler dışında yazılı yargılama usulündeki kurallar geçerlidir⁶⁶³.

Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda yargılama usulü iki kısımda düzenlenmiştir. Bunlar Yazılı yargılama usulü ve basit yargılama usulüdür. Yürürlükteki kanunda düzenlenen seri yargılama ve sözlü yargılama usulüne yer verilmemiştir. HUMK. m.316/1-g'de⁶⁶⁴ yapılan düzenleme ile seri ve sözlü

⁶⁵⁸ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.574; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.701.

⁶⁵⁹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.574; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.701.

⁶⁶⁰ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.701.

⁶⁶¹ YHMK. m.83 'te düzenlenmiştir.

⁶⁶² PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.575; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.702; ANIL,s.57; 5 HD 26.11.2004 T 2004/19672 E 2004/24524 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁶³ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.575; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.702.

⁶⁶⁴ YHMK. m.316 'da “(1) Basit yargılama usulü, kanunlarda açıkça belirtilenler dışında, aşağıdaki durumlarda uygulanır:

a) Sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren dava ve işler.

b) Doğrudan dosya üzerinden karar vermek konusunda kanunun mahkemeye takdir hakkı tanıdığı dava ve işler.

c) İhtiyati tedbir, ihtiyati haciz, delil tespiti gibi geçici hukuki koruma talepleri ile deniz raporlarının alınması, dispeççi atanması talepleri ve bunlara karşı yapılacak olan itirazlar.

ç) Her çeşit nafaka davaları ile velayet ve vesayete ilişkin dava ve işler.

d) Hizmet ilişkisinden doğan davalar.

e) Konkordato ve sermaye şirketleri veya kooperatiflerin uzlaşma suretiyle yeniden yapılandırılmasına ilişkin açılacak davalar.

f) Tahkim hükümlerine göre, mahkemenin görev alanına giren dava ve işler.

yargılama usulünün uygulanacağı belirtilen dava ve işlerin basit yargılama usulüne tabu olacağı düzenlenmiştir. Böylece yeni düzenlemede bir boşluğun doğması ve tereddütlerin ortaya çıkmasının önüne geçilmiştir.

E-YARGILAMA GİDERLERİ VE VEKALET ÜCRETİ

Bir davanın açılmasından sonuçlanmasına kadar bir dava sebebi ile ödenen paraların tümüne yargılama harç ve giderleri denir⁶⁶⁵. Bu giderler harçlar, masraflar ve vekalet ücreti olarak üçe ayrılabilir⁶⁶⁶.

1-Harçlar

Harç, devletin yapmış olduğu adalet hizmetine karşılık belli tutar ve oranlarda aldığı paradır⁶⁶⁷. Başvurma harcı belli bir tutarda olup dava açan davacı tarafından veya davaya katılan kişiden peşin olarak alınır⁶⁶⁸. Oturum harcı da götürü olup, taraflar veya vekillerinden ertelenmesine neden oldukları oturumlar için alınır⁶⁶⁹. Karar ve ilam harcı ise konusu para ile değerlendirilebilen davalarda, örneğin alacak ve mal varlığına ilişkin davalarda belli değerler üzerinden alınan bir harç çeşididir⁶⁷⁰. Hasılat kirasından kaynaklanan tüm davalarda başvuru harcı alınır. Harçlar Kanunu m. 17 gereğince, tahliye davalarında, yazılı sözleşme olsun veya olmasın bir yıllık kira bedeli üzerinden nispi karar ilam harcı alınır. Tahliye davaları dışındaki davalarda, dava konusu değer miktarı üzerinden nispi harç alınır.

2- Masraflar

Masraflar, bir dava nedeniyle, harçlar ve vekalet ücreti dışında yapılan diğer giderlerdir. HUMK. m. 423/1-2 gereğince tanıkların yol ve konaklama giderleri ile

g) Diğer kanunlarda yer alan ve yazılı yargılama usulü dışındaki yargılama usullerinin uygulanacağı belirtilen dava ve işler.” düzenlenmiştir.

⁶⁶⁵ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.659.

⁶⁶⁶ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.554.

⁶⁶⁷ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.554; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.659; YAVUZ,N, s.1875.

⁶⁶⁸ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.555; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.660; YAVUZ,N, s.1875.

⁶⁶⁹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.555; YAVUZ,N, s.1875.

⁶⁷⁰ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.555; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.660; YAVUZ,N, s.1875; 6. HD, 17.10.2001 T 2001/7943 E 2001/8132 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

keşif ve bilirkişi ücretleridir⁶⁷¹. Tanıkların yol ve konaklama giderleri ile keşif ve bilirkişi ücretlerini mahkeme takdir eder⁶⁷².

3-Vekalet Ücreti

Vekalet ücreti, bir davada tarafların veya bir tarafın kendini vekil ile temsil ettirmesi durumunda söz konusu olur. Kendisini davada vekil ile temsil ettiren ve davayı kazanan taraf yararına, davayı kayıp eden tarafın, vekalet ücreti ödemesi gerekir⁶⁷³. Bu vekalet ücreti, taraf ve vekil arasında yapılan bir ücret sözleşmesine göre kararlaştırılan vekalet ücretinden farklıdır. Davayı kazanan tarafın vekili için davayı kaybeden tarafın ödeyeceği vekalet ücreti, bir yargılama gideridir. Davayı kazanan taraf kendisini birden çok vekille temsil ettirse bile yargılama gideri olarak her vekil için ayrı ayrı değil bütün vekiller için tek vekalet ücreti saptanır⁶⁷⁴.

Tahliye davalarında vekâlet ücreti, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenir. Asgari Ücret Tarifesinin 10. maddesi *"tahliye davalarında bir yıllık kira bedeli tutar üzerinden Tarifelerin üçüncü kısmı gereğince hesaplanacak miktarın tamamı avukatlık ücreti olarak takdir edilir. Ancak bu miktar Tarifenin ikinci kısmının ikinci bölümünde davanın görüldüğü mahkemeye göre belirlenmiş bulunan ücretten az olamaz"* hükmünü içermektedir. Buna göre öncelikle maktu ücret belirlenir. Ancak kira bedeli maktu ücretin üzerinde bir ücret takdirini gerektirecek derecede fazla olması halinde tarifenin bu hükmü uyarınca bir yıllık kira bedeli üzerinden tarifenin 3. kısmı uyarınca hesaplanacak miktarın tamamı kadar vekalet ücreti takdiri gerekir⁶⁷⁵.

⁶⁷¹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.555; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.662; YAVUZ,N, s.1875.

⁶⁷² BİLGE,Necip/ÖNEN,Ergun, Medeni Yargılama Hukuku, 3. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara,1978, s.331.

⁶⁷³ "6. HD, 25.04.2006 T 2006/2383 E 2006/4401 K: ... Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'nin 9.maddesi hükmü gereğince, tahliye davalarında bir yıllık kira bedeli tutarı üzerinden aynı tarifenin üçüncü kısmına göre hesaplanacak miktarın tamamına vekalet ücreti olarak hükmolunması gerekir." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁷⁴ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.556; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.667; YAVUZ,N, s.1875.

⁶⁷⁵ ALDEMİR, Hüsnü, Hukuk Davalarında Yargılama Giderleri, Seçkin, Ankara, 2000, s.536; ERDOĞAN,H, s.285; ERDOĞAN,C, s.339.

Kira tespit davalarında, vekalet ücreti ise mahkemece tespit olunan kira farkının bir yıllık tutarı üzerinden hesaplanacak nisbi vekalet ücretinin tamamı, vekalet ücreti olarak takdir edilir⁶⁷⁶. Kira alacağı ve tazminat davalarında, kira alacağının ve tazminatın miktarının üzerinden hesaplanacak nispi vekalet ücreti vekalet ücreti olarak takdir edilir⁶⁷⁷.

Yargılama giderleri HUMK. m. 417⁶⁷⁸ hükmü göz önünde bulundurularak davayı kaybeden tarafa yüklenir. Davalı, ilk oturumda davayı kabul etmiş fakat davanın açılmasına sebebiyet vermemiş ise HUMK. m. 94/II⁶⁷⁹ gereğince yargılama giderlerinden sorumlu olmaz. Ancak davalı yargılama sırasında dava konusu yeri tahliye etmiş böylece dava konusu kalmamış ise davanın açılmasına sebebiyet vermiş olduğu takdirde HUMK. m.94/I⁶⁸⁰ gereğince yargılama giderleriyle yükümlü tutulur⁶⁸¹.

Tahliye davaları birden fazla sebebe dayanılarak açılabilir. Bu halde yapılan yargılama sonunda tahliye sebeplerinin hepsinde gerçekleşmiş olması nedeniyle; davanın kabulüne karar verilmesi durumunda davacı yararına bir tek vekalet ücreti verilir. Öte yandan sebeplerden bir kısmı sabit görülmeyle reddedilmesi halinde ise davalı yararına vekalet ücreti verilmez⁶⁸².

⁶⁷⁶ **YILMAZ, Zekeriya**, Hukukta Yargılama Harç ve Giderleri ile Vekalet Ücreti, Ankara, 2000, Seçkin, s.202; **ALDEMİR**, s.507.

⁶⁷⁷ 6. HD, 24.01.2006 T 2005/11526 E 2006/185 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁷⁸ YHMK. m.326 'da "(1) Kanunda yazılı hâller dışında, yargılama giderlerinin, aleyhine hüküm verilen taraftan alınmasına karar verilir.

(2) Davada iki taraftan her biri kısmen haklı çıkarsa, mahkeme, yargılama giderlerini tarafların haklılık oranına göre paylaşır.

(3) Aleyhine hüküm verilenler birden fazla ise mahkeme yargılama giderlerini, bunlar arasında paylaşabileceği gibi, müteselsilen sorumlu tutulmalarına da karar verebilir." şekilde düzenlenmiştir.

⁶⁷⁹ YHMK'da m.312'de düzenlenmiştir.

⁶⁸⁰ YHMK'da m.312'de düzenlenmiştir.

⁶⁸¹ **ERDOĞAN,H**, s.285; **ERDOĞAN,C**, s.339; "6. HD, 04.05.2009 T 2009/996 E 2009/4065 K: ... Davanın konusuz kalması halinde, yargılamaya devam olunarak, taraf delilleri toplanmalı, davalının dava açılmasına sebebiyet verip vermediği araştırılarak, ortaya çıkacak sonuca göre, yargılama giderleri ve vekalet ücreti hakkında karar verilmesi gerekirken bu husus gözetilmeksizin eksik soruşturma ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁶⁸² **ERDOĞAN,H**, s.285; **ERDOĞAN,C**, s.339.

Ayrı ayrı sebeplerle açılmış olup da sonradan birleştirilmesine karar verilen davalar için sonunda ayrı ayrı hüküm kurulacağından ve her biri bağımsız dava olduklarından her bir dava için ayrı vekalet ücreti takdiri gerekir⁶⁸³.

F-KANUN YOLLARI

1-Genel Olarak

Kanun yollarıyla, davanın tarafı (tarafları), karar kesinleşmeden önce, usul kurallarına uygun olmayan bir kararı, üst mahkemede incelettirmek suretiyle; itiraz ettikleri bu kararın ortadan kaldırılmasına ve uygun bir kararın elde edilmesine çalışmaktadır⁶⁸⁴.

Mahkemelerin karar verirken yanlışlık yapmaları mümkün olabileceğinden verilen kararların bir üst mahkeme tarafından denetlenmesi amacıyla usul kanunlarınca öngörülen kanun yollarına başvurulmaktadır⁶⁸⁵.

Türk Hukuku'nda kanun yolu nihaî kararlara karşı tanınmıştır. Nihai kararlar dışında, yargılama sırasında verilen ara kararlara karşı kanun yolu tanınmamıştır. HUMK.' da bazı ara kararlar için itiraz hakkı düzenlenmiştir. HUMK m. 55, 107, 218, 373' te olduğu gibi ara kararlara karşı aynı mahkemeye itiraz edilebilir. Ancak bu durum, bir kanun yolu değildir.

Kanun yolları olağan ve olağan üstü kanun yolları olarak ayırımı tabi tutulur⁶⁸⁶. Henüz kesinleşmemiş kararlara karşı olağan kanun yoluna başvurulur⁶⁸⁷. Buna karşılık şekli anlamda kesinleşmiş kararlara karşı olağanüstü kanun yoluna

⁶⁸³ ERDOĞAN,H, s.285; ERDOĞAN,C, s.339.

⁶⁸⁴ AKCAN, Recep, Usul Kurallarına Aykırılığa Dayanan Temyiz Nedenleri, Nobel, Ankara 1999, s.7.

⁶⁸⁵ AKCAN, s.8; ARSLAN,Ramazan, Kesin Hüküm İhtiyacı ve Yanılma Gerçeği, Ankara Barosu Dergisi, 1988/5-6, s.735; ÜSTÜNDAĞ,(hukuk) s.816; YILMAZ, Ejder, Hukuk Davalarında Yasa Yoluna Başvuru Hakkı ve Bu Hakkın Sınırlandırılmasının Yerindeligi Sorunu, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 1988/1 s.131-155.

⁶⁸⁶ AKCAN, s.11; BİLGE,Necip, Karar Düzeltme, Sevinç Matbaası, Ankara, 1973, s.15.

⁶⁸⁷ BİLGE, (karar düzeltme) s.16.

başvurulmaktadır. Medeni usul hukukunda olağan kanun yolları istinaf, temyiz ve karar düzeltmedir. Olağanüstü kanun yolu ise yargılamanın yenilenmesidir⁶⁸⁸.

5235 sayılı Kanun ile Bölge Adliye Mahkemeleri hukuken kurulmuştur. Bu kanun, 1 Nisan 2005 tarihinde yürürlüğe girdiği halde Bölge Adliye Mahkemeleri hemen kurulup göreve başlamamıştır. Bölge Adliye Mahkemelerinin fiilen kurulmasından sonra temyiz, ilk derece mahkemelerine karşı başvuru kanun yolu olmaktan çıkacaktır. İlk derece mahkemelerinin kararlarına karşı ilk önce Bölge Adliye Mahkemelerine başvurulacak buradaki istinaf incelemesi üzerine verilen kararlara karşı temyiz yoluna başvurulacaktır. Bölge Adliye Mahkemelerinin kurulup fiilen göreve başlamasından sonra olağan kanun yolu olan karar düzeltme kalkacaktır⁶⁸⁹.

5236 sayılı Kanun'la Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun kanun yollarına ilişkin düzenlemelerine istinaf dahil edilmiştir. İstinafın kanun yolu olarak kabul edilmesiyle Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun kanun yollarını düzenleyen maddelerinde bir takım değişiklikler yapılmıştır. Değişiklikten önce Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun kanun yollarını düzenleyen üçüncü babının başlığı 'Hükümlere karşı müracaat tarikleri" idi. Değişiklikten sonra bu başlık 'Kanun Yolları' olarak düzenlenmiştir. Değişiklikten önce kanun yolları, m. 427-444⁶⁹¹ arasında düzenlenmişti. 5236 sayılı Kanun HUMK'un m.427-444' deki hükümlerini değiştirmiştir. Değişiklikten sonra HUMK'un 426/A-426/U⁶⁹² maddeleri arasında istinaf; 427-439⁶⁹³ maddeleri arasında temyiz; 445-454⁶⁹⁴ maddeleri arasında ise yargılamanın yenilenmesi düzenlenmiştir.

⁶⁸⁸ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.488; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.572.

⁶⁸⁹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.489.

⁶⁹¹ YHMK.'da m.341-388 arasında düzenlenmiştir.

⁶⁹² YHMK.'da m.341-360 arasında düzenlenmiştir.

⁶⁹³ YHMK.'da m.361-373 arasında düzenlenmiştir.

⁶⁹⁴ YHMK.'da m.373-388 arasında düzenlenmiştir.

2-Olağan Kanun Yolları

a-İstinaf

İstinaf, HUMK. m. 426/A-I⁶⁹⁵ gereğince ilk derece mahkemeleri kararlarına karşı başvurulmuş bir kanun yoludur. İlk derece mahkemesi yargılama yaparken, maddî vakıya uygulanacak kanun hükümlerini belirlemede veya hükümlerin yorumlanmasında hata yapabileceği gibi maddî vakıaları incelerken ve takdir ederken de hata yapabilirler. İstinaf incelemesinde hukuk kurallarının uygulanmasındaki hatalar yanında maddî vakıaların incelenmesindeki ve değerlendirilmesindeki hatalar da incelenir. İlk derece mahkemesince verilen kararlar, istinaf incelemesinde ispat ve hukuka uygunluk açısından incelenir. İstinaf incelemesinde davaya ait maddî vakıalar yeniden incelenir; tahkikat ve yargılama aşamaları ilk derece mahkemesinde olduğu gibi yeniden yapılır.

Kanun koyucu, ilk derece mahkemelerinin her türlü nihaî kararı aleyhine istinaf yolunu açmamıştır. Miktar veya değeri belli bir meblağı geçmeyen malvarlığı davalarına ilişkin kararlar kesindir, istinaf yoluna başvurulamaz. HUMK. m. 426/A-II'ye⁶⁹⁶ göre; miktar veya değeri bir milyar lirayı geçmeyen malvarlığı davalarına ilişkin kararlar kesindir. HUMK. m. 426/A-III'e⁶⁹⁷ göre alacağın bir kısmının dava edilmiş olması durumunda, bir milyar liralık kesinlik sınırı alacağın tamamına göre belirlenir. HUMK. m. 426/A-IV'e⁶⁹⁸ göre, alacağın tamamı dava edilmiş olması

⁶⁹⁵ YHMK.'da m.341'de "*İlk derece mahkemelerinden verilen nihai kararlar ile ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz taleplerinin reddi ve bu taleplerin kabulü hâlinde, itiraz üzerine verilecek kararlara karşı istinaf yoluna başvurulabilir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile yürürlükte bulunan HUMK. m.426/A aynen benimsenmiştir. Kanun koyucu eski düzenlemeden farklı olarak ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz hakkındaki kararlara karşı istinaf yolunu açmıştır. Kanun koyucu gittikçe önem kazanan geçici hukuki korumalara ilişkin farklı uygulamaların önüne geçmek için bu düzenlemeyi yapmıştır.

⁶⁹⁶ YHMK.'da m.341/2'de "*Miktar veya değeri binbeşyüz Türk Lirasını geçmeyen malvarlığı davalarına ilişkin kararlar kesindir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu eski düzenlemeyi aynen korumakla birlikte kesinlik sınırını bin beş yüz Türk Lirası olarak düzenlemiştir.

⁶⁹⁷ YHMK.'da m.341/3'de "*Alacağın bir kısmının dava edilmiş olması durumunda binbeşyüz Türk Liralık kesinlik sınırı alacağın tamamına göre belirlenir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu eski düzenlemeyi aynen korumakla birlikte kesinlik sınırını bin beş yüz Türk Lirası olarak düzenlemiştir.

⁶⁹⁸ YHMK.'da m.341/4'de "*Alacağın tamamının dava edilmiş olması durumunda, kararda asıl talebinin kabul edilmeyen bölümü binbeşyüz Türk Lirasını geçmeyen taraf, istinaf yoluna başvuramaz.*" şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu eski düzenlemeyi aynen korumakla birlikte kesinlik sınırını bin beş yüz Türk Lirası olarak düzenlemiştir.

halinde kararda asıl isteminin kabul edilmeyen bölümü bir milyarı geçmeyen taraf, istinaf yoluna başvuramaz.

HUMK. m. 426/E⁶⁹⁹ gereğince istinaf yoluna başvuru süresi onbeş gündür. Ancak 08.01.1943 tarihli ve 4353 sayılı Kanuna tabi kamu kurumları hakkında otuz gündür. Bu süre, ilâmın usulen taraflardan her birine tebliğiyle işlemeye başlar. İstinaf yoluna başvuru süresine ilişkin özel kanun hükümleri saklı tutulmuştur.

HUMK. m.426/İ⁷⁰⁰ gereğince taraflar, ilâmın kendilerine tebliğinden önce, istinaf yoluna başvurma hakkından feragat edemez. İstinaf yoluna başvurduktan sonra feragat edilirse, dosya bölge adliye mahkemesine gönderilmez ve kararı veren mahkemece başvurunun reddine karar verilir. Dosya bölge adliye mahkemesine gönderilmiş ve henüz karara bağlanmamış ise başvuru feragat nedeniyle reddolunur.

HUMK. m. 426/J⁷⁰¹ gereğince İstinaf yoluna başvurma, kararın icrasını durdurmaz. 09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun icranın geri bırakılmasıyla ilgili m.36 hükmü saklıdır. Nafaka kararlarında, icranın geri bırakılmasına karar verilemez.

Bölge adliye mahkemelerinin yetkisi, kamu düzenine ilişkindir. Yetki, ilk derece mahkemesinde olduğu gibi davalı tarafın itirazı ile değil bölge adliye

⁶⁹⁹ YHMK.'da m.341/3'de "*İstinaf yoluna başvuru süresi iki haftadır. Bu süre, ilamın usulen taraflardan her birine tebliğiyle işlemeye başlar. İstinaf yoluna başvuru süresine ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.*" şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu eski düzenlemede on beş gün olan istinaf yoluna başvuru süresini iki hafta olarak düzenlemiştir. Kanun koyucu eski düzenlemede bulunan "*08.01.1943 tarihli ve 4353 sayılı Kanuna tabi kamu kurumları hakkında otuz gündür.*" şeklindeki düzenlemeye devletle kişiler arasındaki eşitliği zedelediğinden, yeni düzenlemede yer vermemiştir.

⁷⁰⁰ YHMK.'da m.349'da "*(1) Taraflar, ilamın kendilerine tebliğinden önce, istinaf yoluna başvurma hakkından feragat edemez.*

(2) Başvuru yapıldıktan sonra feragat edilirse, dosya bölge adliye mahkemesine gönderilmez ve kararı veren mahkemece başvurunun reddine karar verilir. Dosya, bölge adliye mahkemesine gönderilmiş ve henüz karara bağlanmamış ise başvuru feragat nedeniyle reddolunur." şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu eski düzenlemeye aynen yer vermiştir.

⁷⁰¹ YHMK.'da m.350'de "*(1) İstinaf yoluna başvurma, kararın icrasını durdurmaz. İcra ve İflas Kanununun icranın geri bırakılmasıyla ilgili 36 ncı maddesi hükmü saklıdır. Nafaka kararlarında icranın geri bırakılmasına karar verilemez.*

(2) Kişiler hukuku, aile hukuku ve taşınmaz mal ile ilgili aynı haklara ilişkin kararlar kesinleşmedikçe yerine getirilemez." şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu eski düzenlemeye aynen yer vermiştir.

mahkemesinin re'sen inceleyeceği bir husustur. HUMK. m. 426/R-II' ye⁷⁰² göre, bölge adliye mahkemeleri için yetki sözleşmesi yapılamaz.

b-Temyiz

Temyiz, Bölge Adliye Mahkemeleri fiilen kurulup göreve başlayıncaya kadar olağan kanun yollarından ilki ve en önemlisidir⁷⁰³. Temyiz, ilk derece mahkemesinin uyuşmazlık hakkında verdiği kararın hukuka ve kanuna uygunluk denetiminin üst dereceli mahkeme tarafından yapılmasıdır⁷⁰⁴.

Temyizde hüküm mahkemesinin kararı yalnız hukuka uygunluk bakımından inceleme konusu yapılır. Temyiz incelemesinde tahkikat yapılmaz. Daha önce ileri sürülmeyen yeni vakıaların ve delillerin ileri sürülmesi mümkün değildir⁷⁰⁵.

Temyiz yoluna ancak davanın tarafları, başvurabilir⁷⁰⁶. Maddi bakımdan mecburi dava arkadaşları, verilen hükmü ancak birlikte temyiz edebilirler. Buna karşılık ihtiyari dava arkadaşlarından (ve şekli bakımdan mecburi dava arkadaşlarından) her biri hükmü yalnız başına temyiz edebilir. Feri müdahil yalnız başına hükmü temyiz edemez⁷⁰⁷.

⁷⁰² YHMK.'da m.357/2'de "*Bölge adliye mahkemeleri için yetki sözleşmesi yapılamaz.*" şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu eski düzenlemeye aynen yer vermiştir.

⁷⁰³ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.492.

⁷⁰⁴ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.489; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.576.

⁷⁰⁵ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.492; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.576.

⁷⁰⁶ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.499; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.584.

⁷⁰⁷ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.584; "9 HD 17.02.2004 T 2004/14131 E 2004/2579 K: ... Öte yandan, davalı ... tarafından hüküm temyiz edilmediğine göre Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 57. maddesi uyarınca fer'i müdahilin tek başına temyiz etmesi de mümkün değildir." bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

HUMK. m.432/1⁷⁰⁸ gereğince, asliye hukuk mahkemesi kararlarına karşı temyiz süresi on beş gündür. HUMK. m.437⁷⁰⁹ gereğince sulh hukuk mahkemesi kararlarına karşı temyiz süresi sekiz gündür⁷¹⁰.

Hasılat kirasından kaynaklanan davalardan, sulh hukuk mahkemesinde görülen davalar için temyiz süresi sekiz gün, asliye hukuk mahkemesinde görülen davalar için temyiz süresi on beş gündür.

Bölge adliye mahkemelerinin fiilen kurulmasından sonra temyiz ilk derece mahkemelerine karşı başvurulmuş kanun yolu olmaktan çıkacaktır. İlk derece mahkemelerinin kararlarına karşı ilk önce Bölge Adliye Mahkemelerine başvurulacak, buradaki istinaf incelemesi üzerine verilen kararlara karşı temyiz yoluna başvurulabilecektir. Kanun koyucu bölge adliye mahkemelerinin tüm kararlarına karşı temyiz yolunu açık tutmamıştır. Bölge adliye mahkemelerinin HUMK. m. 428⁷¹¹ belirtilen kararlarına karşı temyiz yoluna gidilemez. HUMK. m.428/2⁷¹² gereğince sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren davalarda Kat Mülkiyeti Kanunundan doğup gayrimenkulün aynına ilişkin olan davalar hariç verilen kararlara karşı temyiz yoluna gidilemez. Bu düzenleme ile bölge adliye mahkemelerinin hasılat kirasına ilişkin sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren kararlarına karşı temyiz yolu kapatılmıştır.

c-Karar Düzeltme

Medeni yargılama usulünde karar düzeltme, hüküm mahkemelerinin nihai kararları üzerine temyiz incelemesi sonunda verilen Yargıtay kararlarının aynı dairede tekrar incelenmesini sağlamaya yarayan bir kanun yoludur⁷¹³.

⁷⁰⁸ YHMK.'ta ilk derece mahkemelerinin kararlarına karşı temyiz yolu düzenlenmediği için yeni kanunda bu düzenlemenin karşılığı bulunmamakta.

⁷⁰⁹ YHMK.'ta ilk derece mahkemelerinin kararlarına karşı temyiz yolu düzenlenmediği için yeni kanunda bu düzenlemenin karşılığı bulunmamakta.

⁷¹⁰ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.500; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.584.

⁷¹¹ YHMK. m.362'de düzenlenmiştir.

⁷¹² YHMK. m.362'de "4 üncü maddede gösterilen davalar ile (23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan doğup taşınmazın aynına ilişkin olan davalar hariç) özel kanunlarda sulh hukuk mahkemesinin görevine girdiği belirtilen davalarla ilgili kararlar." şeklinde düzenlenmiştir.

⁷¹³ BİLGE, (karar düzeltme), s.102.

Karar düzeltme yolu, Yargıtay'ın temyiz incelemesi sonunda verilmiş kararlara karşı tanınmış kanun yoludur. Karar düzeltme incelemesinin daha önce temyiz incelemesini yapmış olan Yargıtay Hukuk Dairesi yapmaktadır. Eğer direnme kararı temyiz edilmişse HUMK. m.429/III⁷¹⁴ gereğince bu temyiz incelemesini Hukuk Genel Kurulu yapacağından bu karara karşı karar düzeltme incelemesini de Hukuk Genel Kurulu yapacaktır⁷¹⁵.

5235 sayılı Kanun'la Bölge Adliye Mahkemelerinin fiilen kurulmasıyla karar düzeltme yolu da tarihe karışacaktır. 5235 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesine göre Bölge Adliye Mahkemelerinin fiilen kurulacağı tarihe kadar karar düzeltme incelemesi devam edecektir⁷¹⁶.

İlk derece mahkemesindeki dava da taraf olarak gösterilen kişiler, meşru bir menfaatlerinin bulunması halinde karar düzeltme isteminde bulunmak yetkisine sahiptirler⁷¹⁷.

Karar düzeltme süresi, HUMK. m.440⁷¹⁸ gereğince 15 gündür. Bu süre kural olarak kararın tebliğ edildiği tarihten itibaren işlemeye başlar. Ancak temyiz incelemesi duruşmalı yapılmış ve karar duruşmada taraflara tefhim edilmişse süre tefhimden itibaren işlemeye başlar⁷¹⁹.

Yargıtay'ın her kararına karşı karar düzeltme yoluna başvurulamaz. HUMK m. 440 'da⁷²⁰ bunlar sayılmıştır. Kural olarak sulh hukuk mahkemesinden verilen

⁷¹⁴ YHMK.'ta ilk karar düzeltme yolu düzenlenmediği için yeni kanunda bu düzenlemenin karşılığı bulunmamakta.

⁷¹⁵ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.489; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.576.

PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.517.

⁷¹⁶ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.517 .

⁷¹⁷ BİLGE, (karar düzeltme), s.135.

⁷¹⁸ YHMK.'ta ilk karar düzeltme yolu düzenlenmediği için yeni kanunda bu düzenlemenin karşılığı bulunmamakta.

⁷¹⁹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.522.

⁷²⁰ YHMK.'ta ilk karar düzeltme yolu düzenlenmediği için yeni kanunda bu düzenlemenin karşılığı bulunmamakta.

kararların temyizi üzerine verilen Yargıtay kararlarına karşı karar düzeltme yoluna gidilemezse de bazı sulh hukuk mahkemesi kararları bundan ayrı tutulmuştur⁷²¹.

HUMK 440/III-2⁷²² maddesi gereğince sulh hukuk mahkemesince verilen hasılat kirası sözleşmesine dayanan tahliye davalarına ilişkin kararların temyizi üzerine verilen kararlara karşı karar düzeltme yoluna gidilebilir⁷²³.

3-Olağanüstü Kanun Yolu Olarak Yargılamanın Yenilenmesi

Kesin hükme bağlanmış olan bir davaya, yeniden bakılamayacağına ilişkin kuralın en önemli istisnası yargılamanın yenilenmesi yoludur⁷²⁴.

Yargılamanın yenilenmesi, bazı ağır yargılama hatalarından ve noksanlarından dolayı maddi anlamda kesin hükmün bertaraf edilmesini ve daha önce kesin hükme bağlanmış olan bir dava hakkında yeniden yargılama ve inceleme yapılmasını sağlayan olağan üstü bir kanun yoludur⁷²⁵.

Yargılamanın yenilenmesi yolu, ancak maddi anlamda kesin hüküm içeren kararlar için açıktır. Maddi anlamda kesin hüküm gücü olmayan kararlara karşı yargılamanın yenilenmesi yoluna başvurulamaz⁷²⁶.

⁷²¹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.517; geniş bilgi için bkz, BİLGE, (karar düzeltme), s.120-124.

⁷²² YHMK.'ta ilk karar düzeltme yolu düzenlenmediği için yeni kanunda bu düzenlemenin karşılığı bulunmamakta.

⁷²³ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.518; ANIL, s.65; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.605.

⁷²⁴ KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.643; ALANGOYA, s.519.

⁷²⁵ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.525; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.643.

⁷²⁶ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.525; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.643.

Yargılamanın yenilenmesi sebepleri HUMK'un 445⁷²⁷ ve 446.⁷²⁸ maddelerinde belirlenmiştir. Bu maddelerde yargılamanın yenilenmesi sebepleri sınırlı bir biçimde sayıldığından, bu maddelerde sayılan sebepler dışında yargılamanın yenilenmesi yoluna gidilemez⁷²⁹.

Yargıtay, temyiz süresi geçmiş olmakla beraber temyiz yoluna gidilmesi gereken bir konu varken yargılanmanın yenilenmesinin istenemeyeceğini belirtmektedir. Temyize başvurulmamışsa bunlara karşı yargılamanın iadesi yoluna başvurulamayacaktır⁷³⁰.

⁷²⁷ YHMK. m.375'te "(1) Aşağıdaki sebeplere dayanılarak yargılamanın iadesi talep edilebilir:

- a) Mahkemenin kanuna uygun olarak teşekkül etmemiş olması.
- b) Davaya bakması yasak olan yahut hakkındaki ret talebi, merciince kesin olarak kabul edilen hâkimin karar vermiş veya karara katılmış bulunması.
- c) Vekil veya temsilci olmayan kimselerin huzuruyla davanın görülmüş ve karara bağlanmış olması.
- ç) Yargılama sırasında, aleyhine hüküm verilen tarafın elinde olmayan nedenlerle elde edilemeyen bir belgenin, kararın verilmesinden sonra ele geçirilmiş olması.
- d) Karara esas alınan senedin sahteliğine karar verilmiş veya senedin sahte olduğunun mahkeme veya resmî makam önünde ikrar edilmiş olması.
- e) İfadesi karara esas alınan tanığın, karardan sonra yalan tanıklık yaptığının sabit olması.
- f) Bilirkişi veya tercümanın, hükme esas alınan husus hakkında kasten gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu sabit olması.
- g) Lehine karar verilen tarafın, karara esas alınan yemini yalan yere ettiğinin, ikrar veya yazılı delille sabit olması.
- ğ) Karara esas alınan bir hükmün, kesinleşmiş başka bir hükümle ortadan kalkmış olması.
- h) Lehine karar verilen tarafın, karara tesir eden hileli bir davranışta bulunmuş olması.
- ı) Bir dava sonunda verilen hükmün kesinleşmesinden sonra tarafları, konusu ve sebebi aynı olan ikinci davada, öncekine aykırı bir hüküm verilmiş ve bu hükmün de kesinleşmiş olması.
- i) Kararın, İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetleri Korumaya Dair Sözleşmenin veya eki protokollerin ihlali suretiyle verildiğinin, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin kesinleşmiş kararıyla tespit edilmiş olması.

(2) Birinci fıkranın (e), (f) ve (g) bentlerindeki hâllerde yargılamanın iadesinin istenebilmesi, bu sebeplerin kesinleşmiş bir ceza mahkûmiyet kararı ile belirlenmiş olması şartına bağlıdır. Delil yokluğundan başka bir sebeple ceza kovuşturmasına başlanamamış veya mahkûmiyet kararı verilememiş ise ceza mahkemesi kararı aranmaz. Bu takdirde dayanılan yargılamanın iadesi sebebinin, yargılamanın iadesi davasında öncelikle ispat edilmesi gerekir." şeklinde düzenlenmiştir.

⁷²⁸ YHMK. m.376'te "Davanın taraflarından birisinin alacaklıları veya aleyhine hüküm verilen tarafın yerine geçenler, borçluları veya yerine geçmiş oldukları kimselerin aralarında anlaşarak, kendilerine karşı hile yapmaları nedeniyle hükmün iptalini isteyebilirler." şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu eski düzenlemeye arılaştırarak aynen yer vermiştir.

⁷²⁹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.525; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.643.

⁷³⁰ ALANGOYA, s.519.

Yargılanmanın yenilenmesi farklı hak düşürücü sürelerle tabi tutulmuştur. HUMK. m.447⁷³¹ gereğince tarafların yargılanmanın yenilenmesine başvurabileceği kanununun 445. maddesinin ilk fıkrasında belirtilen (10. bent hariç) hallerde 3 ay, 446. maddeye göre alacaklıların yargılamanın yenilenmesi yoluna başvuracağı hallerde 1 aylık süre öngörülmüştür. Bu sürelerin başlangıcı da farklı durumlara göre öğrenme veya tebliğ tarihinden itibaren işlemeye başlar⁷³².

Yargılamanın yenilenmesi davası, hükmü vermiş olan mahkemeye açılır ve o mahkeme tarafından incelenip karara bağlanır⁷³³. Davanın taraflarınca HUMK'un 445 ve 446. maddelerinde belirtilen sebepler var ise hak düşürücü süreler içinde yargılamanın yenilenmesi talebinde bulunulabilir.

⁷³¹ YHMK. m. 377' de düzenlenmiştir.

⁷³² PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.531; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.650.

⁷³³ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (hukuk), s.532; KURU /ARSLAN /YILMAZ, (hukuk), s.651.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

HASILAT KİRASINDAN KAYNAKLANAN TAKİPLER

Bir taşınmazın, içinde bulunan borçlu kiracı ya da üçüncü kişinin taşınmazdan çıkartılmak suretiyle hak sahibine teslimi, alacaklının yani kiralayanın, bu konuda mahkemeden aldığı ilama dayanarak İİK.m.26-27'ye ilamlı takip; veya alacaklı kiralayanın, kira bedelinin ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi hallerinde, İİK.m.269-276'ya göre yapacağı ilamsız takip sonucunda gerçekleşir⁷³⁴.

I-KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAMLİ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİ

Kira sözleşmesine dayanarak açılan tahliye davası sonucunda verilen ilam, taşınmaz üzerindeki bir şahsi hakka ilişkindir. Şahsi hakka ilişkin böyle bir ilamın icraya konulabilmesi için ilamın kesinleşmiş olması şart değildir⁷³⁵.

Taşınmazın tahliye ve teslimine ilişkin ilam, icraya konulunca, taşınmaz ya borçlu elindedir, ya da üçüncü bir kişinin elindedir. Her iki durumda uygulanacak hükümler birbirinden farklıdır⁷³⁶

A-TAŞINMAZIN BORÇLUNUN ELİNDE BULUNMASI HALİ

Taşınmazın, tahliye ve teslimi hakkındaki ilamlar İİK.m.26 hükmüne göre yerine getirilir⁷³⁷. Alacaklı kiralayan, icra dairesine ilamı vererek takip talebinde bulunur. İcra müdürlüğü, bir icra emri düzenleyerek, borçlu kiracıya gönderir⁷³⁸.

⁷³⁴ UYAR, Talih, İcra Hukukunda Tahliye, 2. Baskı, Şafak Yayınevi, Manisa, 1987, s.1.

⁷³⁵ KURU,Baki/ARSLAN,Ramazan/YILMAZ,Ejder, İcra ve İflas Hukuku, 10. Baskı, Yetkin, Ankara,1997, s.350; UYAR, s.3.

⁷³⁶ KURU/ARSLAN/YILMAZ,(icra) s.350; UYAR, (icra), s.2.

⁷³⁷ UYAR,(icra), s.2.

⁷³⁸ KURU/ARSLAN/YILMAZ,(icra) s.315; UYAR, (icra), s.4.

Takip talebinde bulunma hakkı, kural olarak alacaklı kiralayana aittir. Ancak kiralayan, icra takibinden önce veya icra takibi sırasında, ilama konu taşınmazı devretmişse, bu hak yeni malike geçer⁷³⁹.

İcra emrinde, borçlu kiracıdan, ilamda yazılı taşınmazı, yedi gün içinde boşaltıp teslim etmesi; bu yedi gün içinde teslim etmez ve icranın geri bırakıldığına dair de bir karar getirmezse ilam hükmünün zorla yerine getirileceği yazılır⁷⁴⁰.

Borçlu kiracı, taşınmazı rızası ile tahliye ve teslim ederse, takip sona erer. Fakat bu halde dahi icra müdürünün taşınmazın bulunduğu yere gidip taşınmazı, alacaklı kiralayana, ileride borçlu kiracının aynı taşınmaza tekrar girmesi halinde İİK. m. 342'nin uygulanabilmesi için teslim etmesi gerekir⁷⁴¹.

İcra emrinin tebliğine rağmen taşınmazı yedi gün içinde rızası ile tahliye ve teslim etmeyen borçlu kiracı, icra müdürlüğü tarafından zorla taşınmazdan tahliye edilir ve taşınmaz alacaklıya teslim edilir⁷⁴².

Tahliye edilen taşınmazda bulunan eşya taşınmazdan çıkarılarak borçlu kiracıya, teslim edilir. Borçlu kiracı hazır değilse vekiline veya ailesine bırakılır. Taşınmazda kimse yoksa veya olanlar eşyaları almaktan kaçınırlarsa masrafı alacaklı kiralayan tarafından avans olarak verilmek suretiyle eşyalar koruma altına alınır. Sonrasında borçlu kiracıya eşyaların teslimi işlemleri, icra müdürlüğü tarafından yerine getirilir⁷⁴³.

Tahliyesi ve teslimi istenen taşınmazın eklentileri, tabi semereleri ve ayrılmaz parçaları takip konusu ilamda aksi belirtilmiyorsa ise taşınmaz ile birlikte alacaklı kiralayana, teslim edilir⁷⁴⁴.

⁷³⁹ UYAR, (icra), s.5.

⁷⁴⁰ KURU/ARSLAN/YILMAZ,(icra) s.350; UYAR, (icra), s.5.

⁷⁴¹ KURU/ARSLAN/YILMAZ,(icra) s.350; UYAR, (icra), s.5.

⁷⁴² KURU/ARSLAN/YILMAZ,(icra) s.350; UYAR, (icra), s.5.

⁷⁴³ UYAR, (icra), s.6.

⁷⁴⁴ UYAR, (icra), s.6.

Alacaklı kiralayana teslimi gereken bir tarlanın borçlu kiracı tarafından ekilmiş olması halinde tarlanın henüz toplanmamış olan mahsulleri ile birlikte mi alacaklı kiralayana, teslim edilip edilemeyeceği hususu doktrinde tartışmalıdır.

Doktrinde bir kısım yazarlar; ekili mahsulü toplamanın ekene ait olduğunu, tahliye ve teslimi isteyen alacaklı kiralayanın, ekemediğinden dolayı mahrum kaldığı karı ve ecrimisili dava yoluyla istemesi gerektiğini belirterek, ekili mahsulü teslim sırasında alamayacağını belirtmişlerdir⁷⁴⁵.

Doktrinde bir kısım yazarlar ise tahliyesi ve teslimi istenen taşınmazdaki mahsulün doğal semere niteliğinde olduğu, bu nedenle mahsulü ile birlikte tarlanın alacaklı kiralayana teslimi ve mahsulün, alacaklı kiralayan tarafından toplanması gerektiğini ve borçlu kiracının, yaptığı masrafları alacaklı kiralayandan, ayrıca dava açarak talep etmesi gerektiğini belirtmişlerdir⁷⁴⁶.

Kanaatimizce taşınmazdaki mahsul doğal semere niteliğinde bulunduğundan mahsul ile birlikte tarlanın alacaklı kiralayana, tesliminin gerektiği, mahsulün alacaklı kiralayan, tarafından toplanması ve borçlu kiracının, yaptığı masrafları alacaklı kiralayandan, ayrıca dava açarak talep etmesi gerekir. Aksi görüşün kabulü halinde uyumsuzluğun çözülmesi ve sona erdirilmesi zorlaşacaktır.

B-TAŞINMAZIN ÜÇÜNCÜ BİR KİŞİNİN ELİNDE BULUNMASI HALİ

Bir kira sözleşmesine dayanılarak verilen tahliye ve teslim kararlarına konu taşınmazda icra takibi sırasında borçlu kiracıdan başka bir üçüncü kişi bulunursa, İİK'nun ilamlı icra bölümünde özel bir hüküm bulunmadığından böyle bir durumda İİK.m. 276 hükmünün kıyasen uygulanması gerekecektir⁷⁴⁷. Bu husus aşağıda, kiralanan taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliye kısmında anlatılacaktır⁷⁴⁸.

⁷⁴⁵ UYAR, (icra), s.7; KARACA, Ali, İlamlı İcra Tatbikatı, 1949, s.176.

⁷⁴⁶ UYAR, (icra), s.7; ÖZCENGİZ, M.Nezir, Tetkik Mercii, 1975, s.32.

⁷⁴⁷ KURU/ARSLAN/YILMAZ,(icra) s.353; UYAR, s.29.

⁷⁴⁸ bkz. s.140 vd.

II-KİRALANAN TAŞINMAZIN İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİ

İlamsız icra, kural olarak yalnız para (ve teminat) alacakları için mümkündür, fakat istisnai olarak iki halde kiralanan taşınmazların ilamsız icra yolu ile tahliye edilebileceği kabul edilmiştir⁷⁴⁹.

İlamsız icra yoluyla tahliye, iki sebepten biri ile istenebilecektir. Bunlardan biri kira bedelinin ödenmemesi sebebi ile tahliye, yani kira parasını ödemedeki temerrüt dolayısıyla tahliye, diğeri ise yazılı bir sözleşme ile kiraya verilen taşınmazların, kira süresinin sona ermesi sebebi ile tahliyedir.

Kira bedelinin ödenmemesi sebebi ile ilamsız icra yoluyla takip, 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Kanun kapsamına giren tüm taşınmazlar için uygulanabilmektedir⁷⁵⁰.

Ancak 6570 sayılı Kanun'a tabi olan taşınmazlarda, kira süresinin sona ermesi tek başına bir tahliye sebebi değildir⁷⁵¹. Kiralayanın tahliye talebinde bulunabilmesi için ayrıca kiracı tarafından verilmiş yazılı bir tahliye taahhüdünün bulunması gerekir.

A-KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE TAHLİYE

Kural olara kiraya verilmiş bir taşınmazı tahliye ettirebilmek için alacaklı kiralayan, ilk önce borçlu kiracıya karşı sulh hukuk mahkemesinde bir tahliye davası

⁷⁴⁹ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**,(icra) s.315; **PEKCANITEZ,Hakan/ATALAY,Oğuz/ÖZEKES,Muhammet**, İcra ve İflas Hukuku Temel Bilgiler, Turhan Kitapevi, Ankara, 2001, (icra temel bilgiler), s.90; **POSTACIOĞLU, İlhan E**, İcra Hukuku Esasları, 4. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1982, s.593.

⁷⁵⁰ **UYAR**, (icra), s.47, **YILMAZ,Halil**, Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yolu ile Tahliyesi, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl 1 Sayı 4, Aralık 2006, s.54.

⁷⁵¹ **ÜSTÜNDAĞ,Saim**, İcra Hukukunun Esasları, 5. Baskı, Yaylacık, İstanbul, 1990, s.427; **MUŞUL, Timuçin**, İcra ve İflas Hukuku I İcra Hukuku, 1. Baskı, Alfa, İstanbul, Ekim 2001, s.1141.

açması gerekir. Alacaklı kiralayan, bu tahliye davası sonucunda, mahkemeden alacağı tahliye ilamını, icraya koyarak evin tahliyesini sağlar⁷⁵².

Borçlu kiracı, kirayı ödemezse alacaklı kiralayan, borçlu kiracıya karşı, ödenmeyen kira alacağı için genel haciz yolu ile takip yapabilir⁷⁵³. Alacaklı kiralayanın yalnız ödenmeyen kiranın tahsili için yaptığı, böyle bir takip, normal genel haciz yolu ile takiptir⁷⁵⁴. Fakat alacaklı kiralayan, kiranın ödenmesi ile birlikte aynı zamanda tahliye de istiyorsa o zaman ilamsız tahliye takibi yapılmalıdır⁷⁵⁵. İlamsız tahliye takibi, ödenmeyen kira alacağı için yapılabilir. Kira sözleşmesi gereğince ödenmesi gereken depozito parası için ilamsız tahliye takibi yapılamaz⁷⁵⁶.

Hasılat kirasında borçlu kiracı, kirayı zamanında (vadesinde) ödemezse alacaklı kiralayan, borçlu kiracıya, kiranın ödenmesi için altmış günlük bir süre vererek, bu süre içinde kira ödenmezse, kira sözleşmesini feshedeceğini borçlu kiracıya, ihtar edebilir. (BK. m.288). Borçlu kiracı, bu süre içinde kirayı ödemezse, alacaklı kiralayan, borçlu kiracıya karşı, sulh hukuk mahkemesinde bir tahliye davası açabilir ve bu davada ödenmeyen kirayı da isteyebilir⁷⁵⁷. Ödeme süresinde kira bedeli ödenirse, borçlu kiracının, temerrüdünden söz edilemeyeceğinden tahliye istemi reddedilir⁷⁵⁸.

Alacaklı kiralayan, borçlu kiracısına karşı bir ilamsız tahliye takibi yaparak, kiranın ödenmesini ve borçlu kiracının tahliyesini ister; borçlu kiracı kirayı ödemezse, alacaklı kiralayan, icra mahkemesinden, borçlu kiracının tahliyesine karar verilmesini isteyebilir⁷⁵⁹.

Alacaklı kiralayan, kira parası için haciz yolu ile takip talebinde bulunduğu takdirde isterse tanzim edilecek ödeme emrine BK. m 288 de yazılı ihtar ve kanuni

⁷⁵² **KORKUSUZ, Mehmet Refik**, İcra Hukuku ve Uygulaması, Roma, Ankara, Haziran 2004, s.129.

⁷⁵³ **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, (icra temel bilgiler), s.90.

⁷⁵⁴ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.315.

⁷⁵⁵ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.316; **MUŞUL**, s.1145.

⁷⁵⁶ 12 HD 14.04.1987 T 986/8635 E – 1987/5216 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁷⁵⁷ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.316; **MALKOÇ,Aytaç/KILIÇOĞLU,Mustafa**, Kira Tahliye Tespit ve Tazminat Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1991, s.447.

⁷⁵⁸ 12 HD 13.06.2002 T 2002/11610 E – 2002/12730 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁷⁵⁹ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.316.

müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden, borçlu kiracının kiralanan şeyden çıkarılmasının istenebileceği tebliğde yazılır. Bu ödeme emrine, ihtarlı ödeme emri denilmektedir⁷⁶⁰.

İlamsız tahliye takibi için yetkili icra dairesi usul kanununun yetkiye ilişkin hükümlerine göre belirlenir. Bu nedenle genel yetkili icra dairesi, borçlu kiracının ikametgahındaki icra dairesidir⁷⁶¹.

Takibin konusu, kira bedeli olan para alacağı ise ve sözleşmede aksi kararlaştırılmamış ise para alacağı alacaklı kiralayanın, ikametgahında ödeneceğinden alacaklı kiralayan kendi ikametgahında da takip yapabilir⁷⁶².

Kiralanan taşınmazın, bulunduğu yer ile yetki sözleşmesinde belirtilen yerlerdeki icra dairelerinde de takip yapılabilir. Çünkü yetki sözleşmesi, genel ve özel yetkili icra dairelerinin yetkisini kaldırmaz⁷⁶³.

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye takibi ancak adi ve hasılat kira sözleşmesi ile kiralanan taşınmazlar için yapılabilir⁷⁶⁴.

1-Takip Talebi

Alacaklı kiralayan, ilamsız tahliye takibi için doğruca icra dairesine başvurur. Alacaklı kiralayan, takip talebinde ilk önce ödenmemiş olan kiranın ödenmesini ister. İkinci olarak, borçlu kiracının tahliyesini yani taşınmazı tahliye etmesini ister. Yani alacaklı kiralayan, ödenmemiş kiranın tahsili için yaptığı ilamsız takip talebinde kiracıya ödeme emri ile BK.'nun m. 288'deki ihtarın da yapılmasını

⁷⁶⁰ ÜSTÜNDAĞ, (icra) s.429.

⁷⁶¹ KURU, (icra), s.1805.

⁷⁶² KURU, (icra), s.1805; “12 HD 27.10.2003 T 2003/17180 E – 2003/20954 K: Kira borçları alacaklının ayağına götürülecek borçlardan olduğundan Borçlar Kanununun 73. maddesine göre alacaklının olduğu yerde takip yapılabilir. Öte yandan özel yetki anlaşması genel yetkili yerin yetkisini de ortadan kaldırmaz.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁷⁶³ KURU, (icra), s.1806.

⁷⁶⁴ KURU, (icra), s.1806.

isteyebilir. Böylece alacaklı kiralayan, kira bedeli için olan genel haciz yolu ile takiple tahliye takibini birleştirir⁷⁶⁵.

Ancak taşınmazın tahliyesinin sağlanabilmesi için alacaklı kiralayanın, takip talebinde tahliye isteğini de açıkça beyan etmesi gerekir. Alacaklı kiralayan, böyle bir talepte bulunmamışsa icra dairesi veya icra mahkemesi artık ihtarlı ödeme emrine ilişkin usulü izleyemez ve tahliye kararı veremez. İcra memur ve hakimi alacaklının talebi ile bağlıdır⁷⁶⁶.

Alacaklı kiralayanın, ilamsız tahliye takibi yapabilmesi için yazılı bir kira sözleşmesi bulunması şart değildir⁷⁶⁷. Yazılı kira sözleşmesi, bulunmasa da ilamsız tahliye yoluna başvurabilir. Bu halde borçlu kiracı, ödeme emrine itiraz ederken kira akdini açık ve kesin olarak inkâr etmezse kira akdini (sözleşmesini) kabul etmiş sayılır. Alacaklı kiralayan, ilamsız tahliye takibine devam edebilir. Buna karşılık borçlu kiracı, itirazında kira akdini inkâr ederse, alacaklı kiralayan, ilamsız tahliye takibine devam edemez; mahkemede dava açabilir⁷⁶⁸.

Alacaklı kiralayan sıfatını taşıyan kişi, icra dairesine başvurarak ilamsız tahliye takibinde bulunabilir⁷⁶⁹.

Kira sözleşmesinde alacaklı kiralayan, bir kişi olabileceği gibi birden fazla alacaklı kiralayan varsa ilamsız tahliye takibinin alacaklı kiralayanların tümü tarafından birlikte yapılması zorunludur⁷⁷⁰.

Tahliye talebi, kiracı sıfatını taşıyan kişi ya da onun mirasçılarına karşı yapılabilir. Taşınmazın boşaltılması borcu, bölünemeyen borçlardan olduğundan

⁷⁶⁵ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.316; **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, (icra temel bilgiler), s.91; **MALKOÇ/KILIÇOĞLU**, s.447, Yılmaz,s.54.

⁷⁶⁶ **ÜSTÜNDAĞ**, (icra) s.429; **MALKOÇ/KILIÇOĞLU**, s.447 Yılmaz, s.55.

⁷⁶⁷ **UYAR**, (icra), s.49; 12 HD 12.04.2002 T 2002/6250 E – 2002/7720 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

⁷⁶⁸ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.317; **MALKOÇ/KILIÇOĞLU**, s.447.

⁷⁶⁹ **UYAR**, (icra), s.51.

⁷⁷⁰ **KURU,Baki**, İcra ve İflas Hukuku, C.2, 3. Baskı, Alfa, İstanbul, 1990, s.1808; **UYAR**, s.51; “12 HD 11.06.2002 T 2002/11521 E – 2002/12431 K: Takip dayanağı 1.4.1999 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde kiralayanlar K... hissedarları adına İsmail K. ve İbrahim K.'dur. Takip ise İbrahim Ulvi K. tarafından yapılmıştır. Tahliye talebi bölünebilir haklardan olmadığından kiralayanların birlikte talepte bulunması veya diğer kiralayanına onayının alınması gereklidir.” bkz. akip. (E.T. 10.10.2010); 12 HD 18.05.2000 T 2000/7040 E – 2000/8141 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

tahliye takibinin tüm borçlu kiracılara yöneltilmesi, borçlu kiracıların hepsi hakkında tahliye takibinde bulunulması gerekir⁷⁷¹.

2-Ödeme Emri

Alacaklı kiralayanın, ilamsız tahliye takip talebini alan icra dairesi, borçlu kiracıya ihtarlı ödeme emri gönderir. Bu ödeme emrine şunlar yazılır⁷⁷².

a-Takip Talebinde Bulunan Kayıtlar

Alacaklı kiralayanın, borçlu kiracının, kimlikleri ve adresleri ile istenen kiranın Türk parası ile tutarı yazılır⁷⁷³.

b-Fesih (Tahliye) İhtarı

BK.'nun m 288'de yazılı kira sözleşmesinin feshedileceğine ilişkin tahliye ihtarı ödeme emrine yazılır⁷⁷⁴.

c-İtiraz Süresi

İtiraz süresi kural olarak yedi gündür⁷⁷⁵.

d-Kira Akdine İtiraz ile İlgili İhtar

Ödeme emrine borçlu kiracının, itiraz süresi içinde kira akdini ve varsa yazılı kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse kira akdini kabul etmiş sayılacağı ihtarı da yazılır⁷⁷⁶.

⁷⁷¹ UYAR, (icra), s.58.

⁷⁷² KURU,(icra) s.697; MUŞUL, s.1147; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.471.

⁷⁷³ KURU, (icra) s.697; MUŞUL, s.1147; UYAR, (icra), s.112; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.471.

⁷⁷⁴ KURU, (icra) s.698; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (icra temel bilgiler), s.91; MUŞUL, s.1147; UYAR, (icra), s.112; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.471.

⁷⁷⁵ KURU, (icra) s.698; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (icra temel bilgiler), s.91; MUŞUL, s.1147; UYAR, (icra), s.112; KORKUSUZ, s.130; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.471.

⁷⁷⁶ KURU, (icra) s.698; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (icra temel bilgiler), s.91; MUŞUL, s.1147; UYAR, (icra), s.112; KORKUSUZ, s.130; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.471.

e-Ödeme (Temerrüt) İhtarı

Hasılat kirasında, ödeme süresi 60 gündür. Hasılat kirasında ödeme süresinin 60 gün yerine 30 gün olarak gösterilmiş olması halinde alacaklı kiralayan, böyle bir ödeme emrine dayanarak icra mahkemesinden veya sulh hukuk mahkemesinden tahliye isteyemez. Fakat alacaklı kiralayan, icra mahkemesinde itirazın kaldırılmasını isteyebilir⁷⁷⁷.

Ödeme süresi borçlu kiracıya ödeme emrinin tebliğinden itibaren işlemeye başlar. Ödeme emri tebligatı usulsüz ise ödeme süresi usulsüz tebligatın öğrenildiği tarihten itibaren işlemeye başlar⁷⁷⁸.

f-Tahliye İhtarı

Ödeme emri ile borçlu kiracıya yedi günlük itiraz süresi içinde ödeme emrine itiraz etmez 60 günlük ödeme süresi içinde borcu (kirayı) ödemezse kiralayanın kesinleşen kira alacağı için haciz isteyebileceği ve icra mahkemesinden kiralanan taşınmazdan tahliyesini isteyebileceği ihtar edilir⁷⁷⁹.

3-Ödeme Emrine İtiraz

Ödeme emrine itiraz, icra dairesine yapılır. İtiraz süresi kural olarak yedi gündür⁷⁸⁰.

Yalnız altı aydan daha az (kısa) süreli kira sözleşmelerinde itiraz süresi üç gündür⁷⁸¹.

Hasılat kirasında ödeme süresi kural olarak altmış gündür⁷⁸².

⁷⁷⁷ KURU, (icra) s.699; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (icra temel bilgiler), s.91; MUŞUL, s.1147; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.471.

⁷⁷⁸ DELİDUMAN, Seyithan, Tebligat Hukuku Bilgisi, Yetkin, Ankara, 2002, s.49; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.471.

⁷⁷⁹ KURU, (icra) s.697; MUŞUL, s.1149; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.471.

⁷⁸⁰ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (icra temel bilgiler), s.92; MUŞUL, s.1149; KORKUSUZ, s.132.

⁷⁸¹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (icra temel bilgiler), s.91.

⁷⁸² YILMAZ,H, s.57.

Ödeme emrine ödeme süresi yazılmamış ise veya yanlış olarak gösterilmiş ise kiralayan tahliye isteyemez⁷⁸³.

Hasılat kirasında, ödeme süresinin altmış gün yerine otuz gün olarak gösterilmiş olması halinde alacaklı böyle bir ödeme emrine dayanarak tahliye isteyemez⁷⁸⁴.

a-Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesi

Borçlu kiracı, süresi içinde ödeme emrine itiraz etmezse tahliye takibinin kira alacağına ilişkin bölümü kesinleşir. Bunun üzerine alacaklı kiralayan, kira alacağı için borçlu kiracının mallarının haczedilmesini isteyebilir. Ancak alacaklı kiralayanın haciz isteyebilmesi için altmış günlük ödeme süresinin de (kira ödemedi) geçmiş olması gerekir⁷⁸⁵.

Ödeme emrine itiraz etmeyen borçlu kiracı bununla kira akdini kabul etmiş sayılır. Bunun üzerine alacaklı kiralayanın tahliye isteyebilmesi için altmış günlük ödeme süresinin sona ermesini beklemesi gerekir⁷⁸⁶.

Borçlu kiracı, bu ödeme süresi içinde kira borcunu icra dairesine öderse icra takibi son bulur⁷⁸⁷.

İtiraz süresi (kural olarak yedi gün) içinde ödeme emrine itiraz etmemiş olan borçlu kiracı, kira borcunu altmış günlük ödeme süresi içinde ödemezse alacaklı kiralayan, icra mahkemesinden borçlu kiracının tahliyesine karar verilmesini isteyebilir⁷⁸⁸.

Alacaklı kiralayanın tahliye talebini alan icra mahkemesi, borçlu kiracının yedi gün içinde ödeme emrine itiraz etmediğini ve ödeme süresi içinde kirayı

⁷⁸³ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra) s.317.

⁷⁸⁴ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra) s.317.

⁷⁸⁵ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.318; KORKUSUZ, s.132.

⁷⁸⁶ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.318; KORKUSUZ, s.130.

⁷⁸⁷ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.318.

⁷⁸⁸ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.318; KORKUSUZ, s.132; 12 HD 22.09.1997 T 1997/9787 E – 1997/8957 K bkz. akip. (E.T. 10.10.2010).

ödediğini tespit ederse borçlu kiracının, taşınmazı tahliye etmesine karar verir. Bu karar üzerine borçlu kiracı, icra müdürü tarafından taşınmazdan zorla çıkarılır⁷⁸⁹.

Borçlu kiracı, atmış günlük ödeme süresi içinde kira borcunu ödemiş ise kiradan sayılmayan faiz, icra giderleri ve avukatlık ücretinin süresinde ödenmemesi nedeniyle tahliye kararı verilemez⁷⁹⁰.

Kira sözleşmesinde yakıt (kalorifer), elektrik, su ve kapıcı parasının borçlu kiracıya ait olduğu yazılı ise bunlar da kiraya dahildir ve bunların (ödeme süresi içinde) ödenmemesi halinde de borçlu kiracının tahliyesine karar verilir⁷⁹¹.

b-Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi

Borçlu kiracı, yedi gün içinde ödeme emrine itiraz ederse bununla ilamsız tahliye takibi durur. Takibe devam edilebilmesi için alacaklı kiralayanın, icra mahkemesinden borçlu kiracının itirazının kaldırılmasına ve taşınmazı tahliye etmesine karar verilmesini istemesi gerekir⁷⁹².

Alacaklı kiralayan, itirazın kendisine tebliğinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını ve tahliyesini istemezse bir daha aynı kira alacağından dolayı ilamsız tahliye takibi yapamaz.

Borçlu kiracı, itirazında bildirmiş olduğu sebeplerle bağlıdır⁷⁹³.

Borçlu kiracı, kira akdi ile kira akdi dışındaki sebepler nedeniyle ödeme emrine itiraz edebilir⁷⁹⁴.

⁷⁸⁹ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.319.

⁷⁹⁰ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.319.

⁷⁹¹ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.319; KORKUSUZ, s.132.

⁷⁹² KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.319; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (icra temel bilgiler), s.91.

⁷⁹³ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.319.

⁷⁹⁴ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.319.

Kira akdine itiraz borçlu kiracının, kira akdinin varlığını inkar etmesidir. Borçlu kiracının, itirazında bunu açık ve kesin olarak bildirmelidir. Aksi halde kira akdini kabul etmiş sayılır⁷⁹⁵.

Alacaklı kiralayan, kira akdine itiraz halinde kira akdi yazılı ve/veya noterden tasdikli değilse icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve borçlu kiracının, tahliyesini isteyemez. Bu hallerde ancak sulh hukuk mahkemesinde kira alacağının ödenmesi ve tahliye davası açabilir. Bu davada, ihtarlı ödeme emri BK.m. 288'de yazılı ihtar yerine geçer⁷⁹⁶.

Kira sözleşmesi, noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış ise alacaklı kiralayan, icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye isteyebilir⁷⁹⁷.

Kira akdi dışındaki itiraz sebepleri, kiranın ödenmiş olması, çeşitli nedenlerle kiranın istenemeyeceği ve takas gibi nedenler olabilir. Bu itiraz ile de takip durur⁷⁹⁸.

Kira akdi dışındaki sebeplerle ödeme emrine itiraz eden borçlu kiracı, kira akdini açık ve kesin olarak inkar etmediği için kira akdini kabul etmiş sayılır, bu nedenle icra mahkemesindeki itirazlarını ispat etmekle yükümlüdür⁷⁹⁹.

Kira akdi ve kira akdi dışındaki itirazları inceleyen icra mahkemesi bu itirazları yerinde görmez ise itirazların kaldırılmasına ve taşınmazın tahliyesine karar verir. Bu kararlar da temyize tabidir; fakat bu temyiz tehiri icra kararı alınmadan takibi durdurmaz⁸⁰⁰.

⁷⁹⁵ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.319.

⁷⁹⁶ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.319.

⁷⁹⁷ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.320.

⁷⁹⁸ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.320.

⁷⁹⁹ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.320.

⁸⁰⁰ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.321.

B-KİRA SÜRESİNİN SONA ERMESİ NEDENİYLE TAHLİYE

Bu ilamsız tahliye, yalnız yazılı kira sözleşmesi ile kiralanan taşınmazlar içindir. Sözlü bir anlaşma ile kiraya verilen bir taşınmazın, kira süresinin sona ermesinde ilamsız icra yolu ile tahliyesi istenemez⁸⁰¹.

6570 sayılı Kanun'a tabi olmayan taşınmazlarda;

-Nerede bulunursa bulunsun üstü örtülü olmayan tüm taşınmazlar,

-Belediye teşkilatı olmayan yerlerde bulunan tüm taşınmazlarla ilgili İİK nun 272-275. maddeleri tam olarak uygulanır⁸⁰².

6570 sayılı Kanun'a tabi olan taşınmazlarda;

-Belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlarda bulunan tüm üstü örtülü taşınmazlar için İİK'nın 272-275. maddeleri borçlu kiracının, tahliye taahhüdünde bulunması halinde uygulanır.

6570 sayılı Kanun sürenin sonunda, alacaklı kiralayana, kira sözleşmesine son verme yetkisi vermemiştir.

Kiralayanın İİK'nın m.272 vd. göre 6570 sayılı Kanun'a tabi taşınmazlar için tahliye takibinde ancak;

-Borçlu kiracının, kira süresinin sona ermesinden en az onbeş gün önce kira sözleşmesini yenilemeyeceğini ve kiralananı tahliye edeceğini yazılı olarak kendisine bildirmiş olması halinde veya;

-Borçlu kiracının ilk kira sözleşmesinden sonraki tarihte, kiralanda otururken sonraki kira sözleşmesinde veya kira sözleşmesinden ayrı olarak yazılı şekilde, şartsız olarak tahliye taahhüdünde bulunmuş olması halinde bulunabilecektir. Yani

⁸⁰¹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (icra temel bilgiler), s.92; MUŞUL, s.1157.

⁸⁰² KURU,(icra), s.352; UYAR, s.533, UYAR, Talih,Yazılı Kira Sözleşmesi ile Kiralanmış veya Kiracısı Tarafından Tahliye Taahhüdünde Bulunmuş Olan Taşınmazların Tahliyesi, s.2, www.talihuyar.com, (E.T.01/11/2010).

6570 sayılı Kanun'un 7/a maddesinde düzenlenen yazılı tahliye taahhüdü için gereken şartlar gerçekleştiğinde tahliye talebinde bulunabilir⁸⁰³.

Kira süresinin sona ermesi nedenine dayanarak taşınmazların tahliyesi, taşınmazın 6570 sayılı Kanun'a tabi olup olmadığına göre değiştiğinden, bu konuda tereddüde düşüldüğünde tahliye konu taşınmazın bulunduğu yerde keşif yapılarak, bilirkişiden görüş alınması gerekir⁸⁰⁴.

Hasılat kirasına konu olan taşınmazın kira süresinin sonunda tahliyesi yapılabilir mi yoksa hasılat kirasına konu taşınmazın tahliye edilebilmesi için tahliye taahhüdüne gerek olup olmadığı hususu Yargıtay Daireleri arasında içtihat ayrılığına neden olmuştur.

Bu konudaki uyuşmazlıkları temyizen incelediği dönemde, Yargıtay 12. Hukuk Dairesi istikrar kazanmış kararlarında "hasılat kirasına konu olan taşınmazların, kira süresi sonunda yazılı tahliye taahhüdüne gerek olmaksızın, İİK.m.272 vd.'na göre tahliyesinin sağlanabileceğine" karar vermiştir⁸⁰⁵.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi kimi kararlarında "hasılat kirasına konu taşınmazların da 6570 sayılı Kanun'un kapsamında olduklarını, tahliye kararı verilebilmesi için bu kanunun 7. maddesinde yazılı tahliye nedenlerinin (yazılı tahliye taahhüdünün) bulunup bulunmadığının araştırılması gerekeceğine" karar vermişken;⁸⁰⁶

Bir kısım kararlarında ise "hasılat kirasına tabi sözleşmeler kiralanan üstü örtülü, çatılı olsa dahi hakkında 6570 sayılı Kanun değil, 818 sayılı Borçlar Kanununun uygulanacağına" karar vermiştir⁸⁰⁷.

6570 sayılı Kanun kapsamında bulunan hasılat kirasına konu taşınmazlar hakkında, 6570 sayılı Kanun'un mu, yoksa 818 sayılı Borçlar Kanununun mu

⁸⁰³ UYAR, (icra), s.534; KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.324; UYAR, (makale tahliye taahhüdü), s.3.

⁸⁰⁴ UYAR, (icra), s.534; UYAR, (makale tahliye taahhüdü), s.3.

⁸⁰⁵ 12 HD 22.01.1981 T 1980/9324 E 1981/510 K; 12 HD 12.05.1980 T 1980/2830 E 1980/4241 K UYAR, (makale tahliye taahhüdü), s.4.

⁸⁰⁶ 6 HD 19.02.2002 T 2002/1001 E 2002/1150 K UYAR, (makale tahliye taahhüdü), s.4.

⁸⁰⁷ 6 HD 26.02.2004 T 2004/931 E 2004/1137 K UYAR, (makale tahliye taahhüdü), s.3.

uygulanacağı hususunda yukarıda 1.bölüm III.başlık altında ve 2.bölüm II.başlık altında ayrıntılı bilgi verilmiştir⁸⁰⁸.

1-6570 Sayılı Kanun'a Tabi Olmayan Taşınmazların Tahliyesi

a-Tahliye Talebi

Alacaklı kiralayan, kira süresinin bitiminde kira sözleşmesinin susma ile yenilenmesini istemiyorsa, kira süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde icra dairesine başvurarak, borçlu kiracının tahliyesi için ilamsız tahliye takibi yapabilir. Alacaklı kiralayan, tahliye (takip) talebi ile birlikte yazılı kira sözleşmesini de icra dairesine vermelidir⁸⁰⁹.

Bir aylık süre, hak düşürücü süre niteliğinde olduğundan icra müdürünce ve icra mahkemesince doğrudan doğruya dikkate alınması gerekir⁸¹⁰.

Kira süresinin sona ermesi nedeniyle tahliye, belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulanabilir, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde bu takip yapılarak taşınmazın tahliyesi mümkün değildir⁸¹¹.

Takip talebinde, açıkça tahliye isteğinin belirtilmesi gerekir⁸¹².

Alacaklı kiralayanlar birden fazla kişi ise hepsi birlikte zorunlu takip arkadaşlığı bulunduğundan tahliye takibinde bulunmaları gerekir⁸¹³.

Kiralanda birden fazla borçlu kiracı var ise borçlu kiracılar arasında zorunlu takip arkadaşlığı bulunduğundan ve tahliye borcu bölünebilen bir borç niteliği taşımadığından tahliyeye ilişkin takibin tüm borçlu kiracılara yöneltilmesi gerekir⁸¹⁴.

⁸⁰⁸ bkz. s. 35 ve s.42.

⁸⁰⁹ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.322; **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, (icra temel bilgiler), s.93; **MUŞUL**, s.1159.

⁸¹⁰ **UYAR**, (makale tahliye taahhüdü), s.6.

⁸¹¹ **UYAR**, (makale tahliye taahhüdü), s.6.

⁸¹² **UYAR**, (makale tahliye taahhüdü), s.7.

⁸¹³ **UYAR**, (makale tahliye taahhüdü), s.7.

⁸¹⁴ **UYAR**, (makale tahliye taahhüdü), s.6.

Kira süresinin sona ermesi nedenine dayanarak yapılacak takip taşınmazın aynı ile ilgili olmadığından icra takipleri ile ilgili yetki kuralları gereğince tahliye takibi borçlu kiracının ikametgahının bulunduğu, kira sözleşmesinin yapıldığı, sözleşmenin yerine getirileceği, taşınmazın bulunduğu, yetki sözleşmesinde öngörülen yerde yapılabilir⁸¹⁵.

b-Tahliye Emri

Tahliye talebini alan icra müdürü, borçlu kiracıya bir tahliye emri gönderir. Bu tahliye emrine şunlar yazılır:⁸¹⁶

Alacaklı kiralayanın ve borçlu kiracının kimlikleri ve adresleri,⁸¹⁷

Kira sözleşmesinin tarihi, borçlu kiracının kira sözleşmesinin yenilediğine veya uzatıldığına ilişkin bir itirazı varsa bunu yedi gün içinde bildirmesi,⁸¹⁸

Borçlu kiracı yedi gün içinde itiraz etmez ve taşınmazı kendiliğinden tahliye etmezse, borçlu kiracının tahliye emrinin tebliğinden itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye ve teslim etmesi, aksi halde icra dairesi tarafından taşınmazdan zorla çıkarılacağı ihtarı⁸¹⁹.

c-Tahliye Emrine İtiraz

aa-Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi

Borçlu kiracı, tahliye emrinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde tahliye emrine itiraz edebilir. İtiraz dilekçesi ile veya sözlü olarak icra dairesine bildirilir. İtiraz ile yapılan ilamsız tahliye takibi durur⁸²⁰.

⁸¹⁵ UYAR, (makale tahliye taahhüdü), s.11.

⁸¹⁶ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.322.

⁸¹⁷ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.322; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.595.

⁸¹⁸ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.322; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.595.

⁸¹⁹ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.322; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.595.

⁸²⁰ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.322; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (icra temel bilgiler), s.93; MUŞUL, s.1160.

Borçlu kiracının itirazı, yalnız kira sözleşmesinin inkârına, yenilendiğine veya uzatıldığına ilişkin olabilir⁸²¹.

Borçlu kiracı, tahliye emrine itiraz ederken alacaklı kiralayanın icra dairesine verdiği kira sözleşmesindeki imzayı ayrıca ve açıkça inkâr etmezse, bu imzayı ikrar, etmiş sayılır⁸²².

Borçlu kiracı, itirazında kira sözleşmesindeki imzayı inkâr ederse, alacaklı kiralayan icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyemez. Çünkü, icra mahkemesinin burada imza inceleme yetkisi yoktur. Bu halde, alacaklı kiralayan, borçlu kiracıya karşı sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilir⁸²³.

Borçlu kiracı itirazında kira sözleşmesindeki imzayı inkâr etmemişse veya kira sözleşmesi noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış ise alacaklı kiralayan icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir⁸²⁴.

bb-Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi

Borçlu kiracı yedi gün içinde tahliye emrine itiraz etmezse, tahliye takibi kesinleşir. Borçlu kiracı, on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmezse, icra dairesi tarafından taşınmazdan zorla çıkarılır ve taşınmaz alacaklı kiralayana teslim edilir⁸²⁵.

Tahliye emrine itiraz edilmemesi ile tahliye emri kesinleşmekte, icra mahkemesinin ayrıca tahliye kararı vermesine gerek kalmadan, taşınmaz icra dairesi tarafından zorla boşaltılarak alacaklı kiralayana teslim edilmektedir⁸²⁶.

2-6570 Sayılı Kanun'a Tabi Olan Taşınmazların Tahliyesi

6570 sayılı Kanun'un 1. maddesinde Belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlardaki musakkaf (örtülü) yani üzerinde ev, dükkan, otel, fabrika

⁸²¹ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.322.

⁸²² KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.323.

⁸²³ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.323.

⁸²⁴ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.323.

⁸²⁵ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, (icra temel bilgiler), s.9; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.595.

⁸²⁶ MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.595.

gibi binaların bulunduğu taşınmazların bu kanun kapsamında olduğu belirtilmiştir⁸²⁷.

6570 sayılı Kanun'a göre borçlu kiracı istemezse, alacaklı kiralayanın kira süresinin bitiminde borçlu kiracıyı taşınmazdan çıkarma hakkı yoktur. Fakat borçlu kiracı kira sözleşmesinin yapılmasından sonraki bir zamanda, kira süresi bitince veya başka bir tarihte taşınmazı tahliye edeceğine dair ayrı bir yazılı taahhütte bulunmuş ise alacaklı kiralayan kira süresinin bitiminde yazılı tahliye taahhüdünde bildirilen tarihte borçlu kiracının taşınmazı tahliye etmesini isteyebilir⁸²⁸.

Elinde borçlu kiracı tarafından verilmiş geçerli bir yazılı tahliye taahhüdü bulunan alacaklı kiralayan, kira süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde bu yazılı tahliye taahhüdünü ve yazılı kira sözleşmesini icra dairesine vererek ilamsız tahliye takibi yapabilir⁸²⁹.

Uygulamada borçlu kiracının yazılı tahliye taahhüdüne dayanan tahliye takiplerine alacaklı kiralayanlar tarafından çokça başvurulmaktadır.

İcra Müdürünün ve icra mahkemesinin takibin ve tahliye isteminin geçerliliği için aşağıdaki hususların varlığını araştırmaları gerekir⁸³⁰.

1-Tahliye taahhüdü yazılı olmalı, kiralananın hangi tarihte tahliye edileceği kesin olarak herhangi bir şarta bağlı olmayarak belirtilmiş olmalıdır⁸³¹.

2-Tahliye taahhüdü, borçlu kiracı tarafından imzalanmış olmalıdır, borçlu kiracının ortağının vereceği taahhüt geçerli değildir⁸³².

3- Borçlu kiracı, kiralananı girdikten sonra yani kiralananı teslim aldıktan sonra tahliye taahhüdünde bulunmuş olmalıdır⁸³³.

Bu tahliye takip talebi üzerine borçlu kiracıya bir tahliye emri gönderilir.

⁸²⁷ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.324.

⁸²⁸ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.324.

⁸²⁹ KURU/ARSLAN/YILMAZ, (icra), s.325.

⁸³⁰ UYAR, (makale tahliye taahhüdü), s.7.

⁸³¹ UYAR, (makale tahliye taahhüdü), s.7.

⁸³² UYAR, (makale tahliye taahhüdü), s.8.

⁸³³ UYAR, (makale tahliye taahhüdü), s.8.

Bundan sonraki işlemler 6570 sayılı Kanun'a tabi olmayan taşınmazlardaki gibidir⁸³⁴.

C-KİRALANAN TAŞINMAZDA ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN BULUNMASI

Kira bedelinin ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi nedeniyle ilamsız tahliye takibi kesinleştiğinde, borçlu kiracı kendiliğinden taşınmazı tahliye etmez ise; borçlu kiracının taşınmazdan zorla çıkartılarak alacaklı kiralayana teslimi gerekir⁸³⁵.

İcra Müdürü taşınmazı zorla tahliye etmek için geldiğinde taşınmazda borçlu kiracıdan başka bir üçüncü kişi bulunursa, İİK.m.276'ya göre işlem yapacaktır⁸³⁶.

Borçlu kiracının eşi, çocukları, ana babası, kardeşi, ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları veya iş ortağı gibi yakınları veya alt kiracı üçüncü kişi sayılmazlar. Bu kişilerde borçlu kiracı gibi zorla taşınmazdan tahliye edilirler⁸³⁷.

Eşin üçüncü kişi sayılmayıp borçlu kiracı gibi taşınmazdan çıkarılmasının, borçlu kiracının eşi ile birlikte oturması halinde mümkün olabileceği; buna karşılık borçlu kiracının eşinden ayrı yaşamakta olup, boşanmak istediği eşini zor durumda bırakmak amacı ile yazılı tahliye talebinde bulunmuş olması halinde, bu tahliye taahhüdüne dayanarak borçlu kiracıya karşı yapılan ilamsız tahliye takibinin kesinleşmesi sonucunda gerçekleştirilecek tahliyede borçlu kiracının eşinin üçüncü kişi sayılmayacak yani taşınmazdan zorla çıkarılamayacaktır⁸³⁸.

Kiralananda tahliye anında bir üçüncü kişi var ise bu kişi taşınmazı işgalde haklı olduğuna dair tapu senedi, veya imzası noterlikçe tasdikli bir kira sözleşmesi gibi resmi bir belge gösterirse taşınmazdan çıkarılamaz, aksi takdirde derhal tahliye edilir⁸³⁹.

Üçüncü kişi, tahliyeye konu kira sözleşmesi tarihinden önceki bir zamandan itibaren o taşınmazın kiracısı olduğunu, kiralayan ile aralarında yazılı bir kira

⁸³⁴ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.325.

⁸³⁵ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.326, Uyar, s.677.

⁸³⁶ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.326, Uyar, s.676.

⁸³⁷ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.326, Uyar, s.677.

⁸³⁸ **KURU**,(icra), s.2046.

⁸³⁹ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.326, Uyar, s.678.

sözleşmesi bulunmadığını ve yazılı kira sözleşmesi bulunmakla beraber kiralayanın imzasını inkar ettiğini iddia edebilir. Bu iddia üzerine icra müdürü mahallinde bir soruşturma yapar, bu iddianın doğru olduğu kanısına varırsa taşınmazın tahliyesini tehir eder, üç gün içinde durumu takibin yapıldığı icra dairesinin bağlı olduğu icra mahkemesine bildirir⁸⁴⁰.

İcra Mahkemesi, icra müdürünün dosyayı kendisine sunması üzerine, tarafları duruşmaya çağırıp, dinledikten sonra üçüncü kişinin haksız olduğu kanısına varırsa taşınmazın tahliyesine eğer haksız olduğu kanaatine varmazsa tarafların yedi gün içinde mahkemeye müracaatına karar verecektir. İcra Mahkemesi duruşma yapmadan evrak üzerinde inceleme yaparak bu konuda karar veremez⁸⁴¹.

İcra mahkemesindeki taraflar, üçüncü kişi ile alacaklıdır. Bu nedenle icra mahkemesi bu kişiler dışında borçluya dava açma yönünde karar veremez⁸⁴².

İcra Mahkemesinin, mahkemeye başvurması gerektiğine dair vermiş olduğu kararda bahsedilen görevli mahkeme konu kira sözleşmesi ile ilgili olduğundan sulh hukuk mahkemesidir. Yetkili mahkeme, davalının ikametgahı mahkemesi ve ilamsız tahliye takibinin yapıldığı yer mahkemesidir⁸⁴³.

Bu süre içerisinde haksız olan taraf mahkemeye müracaat etmezse iddiasından vazgeçmiş sayılır ve bu kişi üçüncü kişi ise taşınmazdan zorla çıkartılmasına karar verilir. 7 gün içerisinde mahkemeye başvurulursa, davanın neticesine kadar tahliye durur⁸⁴⁴.

Mahkemeye başvurması istenen kişi, üçüncü kişi ise bu kişi, icra dairesine ibraz olunan sözleşme tarihinden önceki bir zamandan beri orayı işgal etmekte olduğunu, kiraya verenin bir başkası ile aslında aralarında kira ilişkisi olmamasına rağmen, uydurma bir kira sözleşmesi yaparak buna önceki bir tarihi kaydırmış olduğunu ve bu kişiye karşı takip yaparak tahliye kararı almak suretiyle aslında

⁸⁴⁰ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.326 Uyar, s.679.

⁸⁴¹ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.326 Uyar, s.679.

⁸⁴² **UYAR,Talih**, Tahliye Sırasında Kiralananda Karşılaşılan Üçüncü Kişi Hakkında Yapılacak İşlem, s.4 www.talihuyar.com, (E.T. 01/11/2010).

⁸⁴³ **UYAR**, (makale üçüncü kişi), s.4.

⁸⁴⁴ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, (icra), s.327 Uyar, s.680.

kendisini taşınmazdan çıkarmak amacı taşıdığını her türlü delille ispat edebilir⁸⁴⁵.

Mahkemeye başvuran kiralayan ise hakkında tahliye kararı aldığı kiracısının tahliyeyi önlemek için, kiralanan üçüncü bir kişiyi yerleştirdiğini ispat etmesi gerekecektir⁸⁴⁶.

Mahkemeye başvurma halinde, tahliye davanın sonuna kadar ertelenir. Mahkemece verilen kararın kesinleşmesinden önce yerine getirilmesini önlemek için teminat yatırılarak icranın geri bırakılması kararının alınması gerekir⁸⁴⁷.

Tahliye sırasında, kiralanda karşılaşılan üçüncü kişi hakkında yapılacak işlemlere uygulanacak İİK.m.276'daki hüküm ilamsız icra yoluyla taşınmazların tahliyesine uygulanmak için yer almıştır. İİK.m.41'deki yollama nedeni ile kira sözleşmesine dayanılarak alınmış olan tahliye ilamlarının icrası için, taşınmaza gidildiğinde, üçüncü kişi ile karşılaşılmaması halinde de kıyasen uygulanır⁸⁴⁸.

⁸⁴⁵ UYAR, (makale üçüncü kişi), s.4.

⁸⁴⁶ UYAR, (makale üçüncü kişi), s.4.

⁸⁴⁷ UYAR, (makale üçüncü kişi), s.5.

⁸⁴⁸ UYAR, (makale üçüncü kişi), s.5.

SONUÇ

Kira sözleşmesi, başkasına ait taşınır veya taşınmaz bir malın veyahut bir hakkın belli bir bedel karşılığında geçici olarak kullanılmasını sağlayan bir sözleşme türüdür. Kira sözleşmesi, 818 sayılı Borçlar Kanununda, 249 ile 269. maddeleri arasında adi kira, 270 ile 298 maddeleri arasında ise hasılat kirası olarak düzenlenmiştir. Doktrinde, adi kiraya ilişkin birçok araştırma yapılmasına rağmen, hasılat kirasına ilişkin pek fazla çalışma bulunmamaktadır. Ancak ekonominin gelişmesi ile hasılat kirasının uygulandığı alanların artması nedeniyle uygulamada Hasılat kirasından kaynaklanan davalar ve takiplerde de artış görülmektedir.

Adi kira, BK. m 248 de “Adi icar, bir akittirki mucir onunla, müstecire ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder.” şeklinde tanımlanmıştır. Kira sözleşmeleri karşılıklı borç doğuran, ivazlı sözleşmelerdir. Kira sözleşmeleri için 818 sayılı Borçlar Kanununda şekil şartı getirilmemiştir. Kira sözleşmesinin konusunun bulunması, kiralananın kullanılmasının devri, kira bedeli ve tarafların anlaşması kira sözleşmesinin unsurlarını oluşturur. Kira sözleşmeleri, ürün getirip getirmemesine göre 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda adi kira ve hasılat kirası olarak iki kısımda incelenmiştir.

Hasılat kirası BK. m. 270 de “Hasılat icarı, bir akittirki onunla mucir, müstecire ücret mukabilinde hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve semerelerinin iktifatını terk etmeği iltizam eder.” şeklinde tanımlanmıştır. Hasılat kirasında, adi kiradan farklı olarak kiralananın kullanılmasının yanında semerelerinden yararlanmada söz konusudur. Konusunu, taşınır yada taşınmaz mallar oluşturabileceği gibi adi kiradan farklı olarak ticari işletmeler yada haklar da oluşturabilir. İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olan hasılat kirası, rızai bir sözleşmedir. Kanun koyucu hasılat kirasında da şekil şartı öngörmemiştir. Hasılat kirasının konusu, kira bedeli, tarafların anlaşması, kiracının işletme yükümlüğünün bulunması ve defter tespiti hasılat kirasının unsurlarını oluşturur.

Kiralayanın borçları, kiracının haklarını, kiracının borçları ise kiralayanın haklarını oluşturmaktadır. Kiralayanın borçları, kiralananı teslim borcu, kiralananı

uygun halde bulundurma borcu, ayıba karşı tekeffül borcu, zapta karşı tekeffül borcu, vergi ve mükellefiyetleri ödeme borcu ve esaslı tamiratları yapma borcundan oluşmaktadır. Kiracının ise kiralananı iyi işletme borcu, kiralananın muhafazası için özen gösterme borcu, ihbar borcu ve kira bedelini ödeme borcu bulunmaktadır.

Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda, kira sözleşmesi, "Genel Hükümler", "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" ve "Ürün Kirası" olmak üzere üç ayrı başlık altında ele alınmaktadır. Yeni Türk Borçlar Kanunu, yürürlüğe girdiğinde 6570 sayılı Kanun yürürlükten kalkacaktır. Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda, hasılat kirası, ürün kirası adı altında 357 ve devamı maddelerde düzenlenmiştir. Yeni kanunda yapılan düzenlemede, genellikle yürürlükte olan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 270 vd. maddelerinin, arılaştırması ve düzeltilmesi yoluna gidilmiştir. Yeni Türk Borçlar Kanunu m.358'de; bu ayırimda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı belirtildiğinden, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, hasılat kirasına konu sözleşmelere uygulanamayacaktır.

Hasılat kirası ile adi kira arasında çeşitli farklar bulunmaktadır. Hasılat kirasının konusunu hak ve ticari işletmeler oluşturabilirken adi kirada bu mümkün değildir. Adi kirada, kiralananın tüketilmesi kira sözleşmesinin niteliği gereği mümkün değilken; hasılat kirasında semerler tüketilebilir. Hasılat kirasında ufak tefek tamiratlar, kiracının iyi işletme borcu gereği kiracıya ait iken adi kirada, kiralayana ait bulunmaktadır. Adi kirada kiracının, kiralananı kullanma yükümlüğü yokken, hasılat kirasında kiracının işletme borcu ve işletmeyi elverişli durumda bulundurma borcu bulunmaktadır.

Taraflar arasında düzenlenen bir hasılat kira sözleşmesi, tarafların anlaşması suretiyle, sona erdirilir ve taraflar birbirlerini ibra ederlerse o zaman hiçbir dava açılmasına gerek kalmaz. Ancak tarafların anlaşamaması halinde, hasılat kirasından kaynaklanan davalar söz konusu olmaktadır.

Hasılat kirasından kaynaklanan tahliye davaları, eda davası niteliğindedir. Tahliye davalarına, genel olarak hükümleri uygulanmaktadır. Ancak 6570 sayılı

Kanun'un kapsamında kalan taşınmazlar için bu kanun hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Tahliye davaları, nda hasılat kirasının sona ermesi sebepleri ile 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinde belirtilen sona erme sebeplerinde belirtilen şartların varlığı halinde açılabilir.

Hasılat kirasından kaynaklanan tespit davaları, kira bedelinin tespiti davası veya kira sözleşmesinin uygulanması sırasında taraflar arasında çıkan anlaşmazlıkların çözümü için açılan tespit davalarıdır. Kira bedelinin tespiti davasının hukuki niteliği bir tespit davasıdır. Kira bedelinin tespiti davası ancak 6570 sayılı yasa kapsamına giren hasılat kirasına konu taşınmaz mallar için açılabilir. Kira bedelinin tespiti davaları dışında, kiracılık sıfatının tespiti, kira sözleşmesinin uzatılmış olduğunun tespiti, kira sözleşmesinin geçersiz olduğunun tespiti gibi davalar da şartları varsa açılabilir.

Sözleşme hukukunda ahde vefa ilkesi gereği sözleşme yapıldığı andaki gibi uygulanmalıdır. Ancak sözleşmenin yapıldığı anda tarafların karşılıklı edimleri arasında bulunan denge, sonradan şartların olağan üstü değişmesi ile tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. Bu durumda, sözleşmenin değişen şartlara uydurulması ilkesi ile sorun giderilmeye çalışılmaktadır. Beklenmeyen hal nedeniyle işlemin temelini çökmesi söz konusu olduğundan taraflar hasılat kirası sözleşmesinin uyarlanması dava yolu ile isteyebilirler. Uyarlama davaları ile kira sözleşmesinin değişen şartlara göre yeniden düzenlenmesi istenmekte ve dava sonunda verilecek karar ile önceki sözleşmeden farklı bir sözleşme meydana gelmektedir. Bu nedenle uyarlama davaları inşai dava niteliğindedir.

BK. m. 272/2' de kiralananda ayıp bulunması ve kiralayana verilen süre içerisinde ayıbın giderilmemesi halinde kiracının, kira bedelinin indirilmesi hakkı vardır. Ayrıca BK. m. 282 de fevkalade felaket hallerinin meydana gelmesi halinde de kiracı, kira bedelinin indirilmesini isteyebilir. Hasılat kirasında kiracı bu maddelerde belirtilen hallerin bulunması halinde kira bedelinin indirilmesi davası açılabilir.

Borçlar hukukunda, kiracı veya kiralayan, kira sözleşmesi dolayısı ile mal varlıklarında meydana gelen eksilmenin, tazminini karşı taraftan isteyebilirler. Zararların tazmini konusunda tarafların kendi aralarında anlaşamamaları halinde, tazminat davası açarak mahkeme yoluyla zararlarını tahsil edebilirler. Hasılat kirasından kaynaklanan tazminat davalarının konusunu, hasılat kirasının taraflarının, borçlarını, gereği gibi yerine getirmemeleri neticesinde, meydana gelen zararlar oluşturur.

Hasılat kirasında, kiracının en önemli borcu kira bedelini ödeme borcudur. Kiralayanın kiralananı teslim etmesine rağmen kiracı, kira bedelini ödeme borcunu yerine getirmezse temerrüde düşer. Kiralayan da kira alacağını, açacağı dava ile kiracıdan tahsil edebilir.

Hasılat kirasından kaynaklanan davalarda, HUMK m 8/2'e göre İcra ve İflas Kanunu'nun 269 ve 272 ve müteakip maddelerinde yazılı olanlar dışında kalan, kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, akdin feshi veya tespit davalarına ve bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davalarına karşı açılan karşılık davalar için (karşılık davanın değeri fazla olsa bile) sulh hukuk mahkemeleri görevlidir. Kanun koyucu bu hükümlerle davaların biran önce sonuçlanmasını amaç edinmiştir. Bu davalar basit yargılama usulüne tabidir. Bu madde kapsamında kalmayan davalarda görev genel görev kurallarına göre belirlenir. Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.4/1-a ile ayırım yapılmaksızın kira ilişkisinden doğan tüm davalarda, sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu düzenlenmiştir. Yeni kanunun yürürlüğe girmesi ile hasılat kirasından kaynaklanan tüm davalarda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleri olacaktır.

Hasılat kirasından kaynaklanan davalarda özel yetki kuralı düzenlenmemiştir. Davalarda yetkili mahkeme, genel yetki kurallarına göre belirlenir. Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda yetkili mahkeme genelde eski düzenlemeye sadık kalarak düzenlenmiştir. Kanun koyucu yeni düzenlemede, yetki sözleşmesi yapma yetkisini sınırlandırarak tacirler ve tüzel kişilere kendi aralarındaki uyuşmazlıklar hakkında yetki sözleşmesi yapma yetkisi vermiştir.

Sözleşmenin tarafı olan kiracı yada kiralayan sözleşmeden doğan hakkı ihlal edildiğinde mahkemelerden hukuki koruma isteyebilir. Hasılat kirasından kaynaklanan davalarda, uyuşmazlık, kira sözleşmesinden kaynaklandığından davanın tarafları, kira sözleşmesinin taraflarına göre belirlenir. Davanın niteliğine göre, kiracı yada kiralayan, davacı veya davalı sıfatını alabilir.

Bir taşınmazın, içinde bulunan kiracı borçlu, yada üçüncü kişinin taşınmazdan çıkartılmak suretiyle hak sahibine teslimi, alacaklı kiralayanın, mahkemeden alacağı tahliye ilamına dayanarak İİK m. 26-27' ye göre yapacağı ilamlı takip veya alacaklı kiralayanın kira bedelinin ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi hallerinde İİK m. 269-276 'ya göre yapacağı ilamsız takip sonucunda gerçekleşir.

Kira sözleşmesine dayanarak açılan, tahliye davası sonucunda verilen ilam, taşınmaz üzerindeki bir şahsi hakka ilişkin olduğundan, ilamın icraya konulabilmesi için kesinleşmiş olması şart değildir.

İlamsız icra yoluyla tahliye, iki sebepten biri ile istenebilmektedir. Bunlardan biri kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle tahliye, yani kira parasını ödemedeki temerrüt nedeniyle tahliye, diğeri ise yazılı bir sözleşme ile kiraya verilen taşınmazların kira süresinin sona ermesi nedeniyle tahliyedir.

Kira bedelinin ödenmemesi sebebi ile ilamsız icra yoluyla takip, ve 6570 sayılı Kanun kapsamına giren tüm taşınmazlar için uygulanabilmektedir.

6570 sayılı Kanun'a tabi taşınmazlarda, kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız icra takibi yapılabilmesi için, ya kiracının kira süresinin sona ermesinden en az onbeş gün önce kira sözleşmesini yenilemeyeceğini ve kiralananı tahliye edeceğini yazılı olarak kiralayana bildirmiş olması yada kiracının, ilk kira sözleşmesinden sonraki tarihte, kiralanda otururken sonraki kira sözleşmesinde veya kira sözleşmesinden ayrı olarak yazılı şekilde, şartsız olarak tahliye taahhüdünde bulunmuş olması gerekmektedir.

KAYNAKÇA*

- AKCAN, Recep** : Usul Kurallarına Aykırılığa Dayanan Temyiz Nedenleri, Nobel Yayın, Ankara 1999.
- AKINTÜRK, Turgut** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, Savaş Yayınları, Ankara 1989.
- AKİP** : Açıklamalı Kanun – İçtihat Programı.
- ALANGOYA/H.Yavuz** : Medeni Usul Hukuku Esasları, 2. Bası, İstanbul 2001.
- ALDEMİR, Hüsnü** : Hukuk Davalarında Yargılama Giderleri, Seçkin Kitapevi, Ankara 2000.
- ALTAŞ, Hüseyin** : Hasılat ve Şirket Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara 2009, (hasılat).
- ALTAŞ, Hüseyin** : Kira Parası Artışlarının Sınırlanması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ankara 2000, (Makale).
- ANIL,Yaşar Şahin** : Kira Tahliye Davaları, Beta Yayınları, İstanbul 2007.

* Aynı yazarın birden fazla eserine atıf yapıldığında kısaltmalar parantez içerisinde belirtilmiştir.

- ARAL, Fahrettin** : Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2002.
- ARAT, Ayşe** : Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Kitapevi, Ankara 2006.
- ARPACI, Abdülkadir** : Kira Hukuku ve Uygulaması, Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi, İstanbul 2002.
- ARSLAN, Ramazan** : Kesin Hüküm İhtiyacı ve Yanılma Gerçeği, Ankara Barosu Dergisi, 1988/5-6, s.722-737.
- AYAN, Mehmet** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2005.
- AYDIN, Sevgican** : Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarlama Davaları, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl:5, Sayı:45, s.47-61.
- BAŞARAN, Ece** : Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl: 4, Sayı: 38, Ekim 2009, s.55-69.
- BİLGE, Necip** : Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara, (borçlar).
- BİLGE, Necip** : Karar Düzeltme, Sevinç Matbaası, Ankara 1973, (karar düzeltme).

- BİLGE,Necip/ÖNEN,Ergun** : Medeni Yargılama Hukuku, 3. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara 1978.
- BURCUOĞLU,Haluk** : Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.
- CANSEL, Erol** : İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Desen Matbaası, Ankara 1953.
- DELİDUMAN, Seyithan** : Tebligat Hukuku Bilgisi, Yetkin Yayınları, Ankara 2002.
- DİNÇ, Mutlu** : Türk Borçlar Kanunu, Seçkin Yayınları, Ankara 2011.
- DOĞRUSÖZ,M.Edip,/ER,Refik** : Uygulamada Kira Tespiti Davaları ve Sular Hukuku, Ankara 1987.
- DOĞRUSÖZ,Edip,/YAVUZ,Nihat** : Kira Tespit Davaları, Adalet Matbaacılık, Ankara 1992.
- ERDEM, Nafiz** : Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Davaları (Özel Hükümler), Yarıaçık Cezaevi Matbaası, Ankara 1988.

- ERDOĞAN, Celal** : Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Seçkin Yayın, Ankara 1990.
- ERDOĞAN, Hasan** : Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2006.
- EREN, Faruk** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 10. Bası, Ankara 2008.
- ERTÜRK, Erkan** : Kanunlar Açıklamalar ve İçtihatlarla Uygulamada Kira Tespiti ve Uygulama davaları, Ankara 2005.
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan** : Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (Doçentlik Tezi), Ankara 1972.
- FEYZİOĞLU, Necmettin Feyzi** : Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), C. I, İstanbul 1980.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper** : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Vedat Kitapçılık, C.1, İstanbul 2008 (borçlar).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper** : Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011 (kira).

HATEMİ,Hüseyin/

SEROZAN, Rona/

ARPACI,Abdülkadir : Borçlar Hukuku, Özel Bölüm, İstanbul 1992.

<http://intranet.yargitay.gov.tr> : Yargıtay Başkanlığında görev yapan kullanıcılara hizmet veren resmi site

İMRE,Zahit/ERMAN,Hasan : Miras Hukuku, 5. Basım, İstanbul 2004.

İNAN, Ali Naim/ERTAŞ,Şeref: Miras Hukuku, 3. Bası, Ankara 1995.

KAHVECİ, Nalan : Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005.

KAPLAN, İbrahim : Hakimın Sözleşmeye Müdahalesi, Seçkin Yayınları, Ankara 2007.

KARACA, Ali : İlamlı İcra Tatbikatı, Güven Yayını, İstanbul 1949.

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

KESKİN,Nur : 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona erdirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007.

- KILIÇOĞLU, Ahmet** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Genişletilmiş 4. Bası, Ankara 2004, (borçlar).
- KILIÇOĞLU, Ahmet** : Miras Hukuku, Turhan Kitapevi, Ankara 2006, (miras).
- KILIÇOĞLU, Mustafa** : Tahliye Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları, Adil Yayınevi, Ankara 1995.
- KORKUSUZ, Mehmet Refik** : İcra Hukuku ve Uygulaması, Roma, Ankara Haziran 2004.
- KÖKTEN, Erinç Özlem** : 6570 Sayılı Kanun'a Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2006.
- KURU, Baki** : Hukuk Muhakemeleri Usulü, C.2, 6. Baskı, İstanbul 2001, (hukuk).
- KURU, Baki** : İcra ve İflas Hukuku, C.2, 3. Baskı, Alfa, İstanbul 1990, (icra).
- KURU, Baki** : Tespit Davaları, Ajans-Türk Matbaası, Ankara 1963, (tespit).

KURU,Baki/

ARSLAN,Ramazan/

YILMAZ,Ejder : İcra ve İflas Hukuku, 10. Baskı, Yetkin Yayınları,
Ankara 1997, (icra).

KURU,Baki/

ARSLAN,Ramazan/

YILMAZ,Ejder : Medeni Usul Hukuku, Genişletilmiş 6. Baskı,
Yetkin Yayınları, Ankara 1994, (hukuk).

KURU,Baki/BUDAK,Ali Cem : Tespit Davaları, On iki Levha Yayınları, İstanbul
2010.

MALKOÇ,Aytaç/

KILIÇOĞLU,Mustafa : Kira Tahliye Tespit ve Tazminat Davaları, Seçkin
Yayınevi, Ankara 1991.

MUŞUL, Timuçin

: İcra ve İflas Hukuku I İcra Hukuku, 1. Baskı,
Alfa, İstanbul Ekim 2001.

NOKAY, Murat

: Gayrimenkul Kiralarında Kiracının Kira Parasını
Ödeme Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans
Tezi, İstanbul 2007.

NOMER, Haluk Nami

: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta, İstanbul
2008.

OĞUZMAN, Mustafa Kemal : Borçlar Hukuku Dersleri, C.I, 4. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 1987.

OĞUZMAN, Mustafa Kemal/

SELİÇİ, Özer : Eşya Hukuku, 9. Bası, İstanbul 2002.

OLGAÇ, Senai : Kazai ve İلمي İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu ve İlgili Hususi Kanunlar, C.II, İstanbul 1966.

ÖNEN, Ergun : Medeni Yargılama Hukuku, Sevinç Matbaası, Ankara 1979.

ÖZCENGİZ, M. Nezir : Tetkik Mercii, Fon Matbaası, Ankara 1975.

ÖZKAN, Hasan : Açıklamalı – İçtihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı, 7. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2002, (sulh).

ÖZKAN, Hasan : Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, Legal, 2007, (tahliye).

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

PEKCANITEZ,Hakan/

ATALAY,Oğuz/

ÖZEKES,Muhammet : İcra ve İflas Hukuku Temel Bilgiler, Turhan Kitapevi, Ankara 2001, (icra temel bilgiler).

PEKCANITEZ,Hakan/

ATALAY,Oğuz/

ÖZEKES,Muhammet : Medeni Usul Hukuku, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2005, (hukuk).

PEKCANITEZ,Hakan/

ATALAY,Oğuz/

ÖZEKES,Muhammet : Medeni Usul Hukuku Temel Bilgileri, Turhan Kitapevi, Ankara 2001, (medeni usul temel bilgiler).

POSTACIOĞLU, İlhan E : İcra Hukuku Esasları, 4. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1982, (İcra).

POSTACIOĞLU, İlhan E : Medeni Usul Hukuku Dersleri, 3. Baskı, Baha Matbaası, İstanbul 1966, (hukuk).

SELİÇİ, Özer : Borçlar Kanuna Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977.

- ŞENYÜZ, Doğan** : Borçlar Hukuku, 3. Baskı, Ekin Kitapevi Yayınları, Bursa2006.
- ŞEROZAN Rona/**
- ENGİN, Baki İlkay** : Miras Hukuku, Ankara 2004.
- TANDOĞAN, Haluk** : Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Ankara 1985.
- TEKİL, Fahiman** : Borçlar Hukuku, İstanbul 1980.
- TEKİNAY, Selahattin, Sulhi/**
- AKMAN, Sermet,/**
- BURCUOĞLU, Haluk/**
- ALTOP, Atilla** : Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz, İstanbul 1993.
- TERCAN, Erdal** : İflasın Sözleşmelere Etkisi, Adil Yayınevi, Ankara 1996.
- TUNABOYLU, Müslim** : Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Seçkin, Ankara 2007.
- TUNÇOMAĞ, Kenan** : Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri (Akdin Muhtelif Nevileri), C.II, İstanbul 1974 (Borçlar).

- TUNÇOMAĞ, Kenan** : Yargıtay Yüzüncü Yıl Dönüm Armağani, Yargıtay Yayınları, 1986 (Yargıtay).
- UYAR, Talih** : İcra Hukukunda Tahliye, 2. Baskı, Şafak Yayınevi, Manisa 1987 (icra).
- UYAR, Talih** : Tahliye Sırasında Kiralananda Karşılaşılan Üçüncü Kişi Hakkında Yapılacak İşlem, www.talihuyar.com, (E.T. 01/11/2010) (makale üçüncü kişi).
- UYAR, Talih** : Yazılı Kira Sözleşmesi ile Kiralanmış veya Kiracısı Tarafından Tahliye Taahhüdünde Bulunmuş Olan Taşınmazların Tahliyesi, www.talihuyar.com, (E.T. 01/11/2010) (makale tahliye taahhüdü).
- UYGUR, Turgut** : Açıklamalı İçtihatlı Borçlar Kanunu, 2. Baskı, Ankara 2003.
- ÜLGEN, Celal** : Dövizle Borçlananlar İçin Uyarılama Davaları, Akademik Düzey Yayınları, 1.Baskı, İstanbul 2001.
- ÜSTÜNDAĞ, Saim** : İcra Hukukunun Esasları, 5. Baskı, Yaylacık Matbaası, İstanbul 1990 (İcra).

- ÜSTÜNDAĞ, Saim** : Medeni Yargılama Hukuku, C.I-II, İstanbul 1997 (hukuk).
- YAVUZ, Cevdet** : Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2000.
- YAVUZ, Nihat** : Uygulamada ve doktrinde Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, Türk Kira Hukuku, C.1, Ankara 2003.
- YAVUZ, Nihat** : Ürün Kirası Bedelini İndirme Talebinin Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması İstemi İle Bağlantısı, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl:5 Sayı:46, Haziran 2010, (makale).
- YILMAZ, Ejder** : Hukuk Davalarında Yasa Yoluna Başvuru Hakkı ve Bu Hakkın Sınırlandırılmasının Yerindeliği Sorunu, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 1988/1 s.131-155.
- YILMAZ, Halil** : Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yolu ile Tahliyesi, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl 1 Sayı 4, Aralık 2006.
- YILMAZ, Zekeriya** : Hukukta Yargılama Harç ve Giderleri ile Vekalet Ücreti, Seçkin, Ankara 2000.
- ZEVKLİLER, Aydın** : Özel Borç İlişkileri, Ankara 2002.

ZEVKLİLER,Aydın/

HAVUTÇU,Ayşe

: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara
2007.