

T.C.
KADIR HAS ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

**GAYRİMENKUL KİRALARINDA
KİRACININ KİRA PARASINI ÖDEME BORCU**

Yüksek Lisans Tezi

MURAT NOKAY

İstanbul, 2007

T.C.
KADIR HAS ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

**GAYRİMENKUL KİRALARINDA
KİRACININ KİRA PARASINI ÖDEME BORCU**

Yüksek Lisans Tezi

MURAT NOKAY

Danışman: YRD. DOÇ. DR. EKREM KURT

İstanbul, 2007

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR.....	VII
ÖZET.....	IX
ABSTRACT	X
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM KİRA KAVRAMI VE GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

I. KİRA KAVRAMI.....	3
II. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ	4
A. KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI, UNSURLARI VE BENZERİ SÖZLEŞMELERLE KARŞILAŞTIRILMASI	4
1. Tanımı, Hukuki Niteliği, Unsurları ve Türleri	4
a. Tanımı	4
b. Hukuki Niteliği.....	5
c. Kira Sözleşmesinin Unsurları.....	6
(1) Kira Konusu Bir Mal veya Hak.....	6
(2) Kira Konusu Malın Kullanılması Karşılığı Ödenecek Ücret.....	7
(3) Taraflar Arasında Bir Anlaşmanın Olması	8
d. Kira Sözleşmesinin Türleri.....	9
(1) Kira Konusu Eşyanın Taşınır ya da Taşınmaz Olmasına Göre..	9
(2) Kira Konusu Eşyanın Ürün (Hasılat) Getiren Bir Mal Olup Olmamasına Göre.....	9
2. Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Uygulanacak Hükümlere Genel Bakış	11
a. Kira Sözleşmesinin Kurulması	11
(1) Kira Sözleşmesinde Şekil	11
(2) Kira Sözleşmesinde İspat.....	12
(3) Kira Sözleşmesinde Süre ve Yenileme	12
(a) Kira Sözleşmesinde Süre.....	12

(b) Kira Sözleşmesinin Yenilenmesi.....	13
(c) Kira Sözleşmesinin İçeriği	15
b. Uygulanacak Hükümlere Genel Bakış.....	15
(1) Adi Kira Sözleşmesine Uygulanacak Kurallar	16
(2) Ürün (Hasılat) Kirası Sözleşmelerine Uygulanacak Kurallar .	17
B. KİRA SÖZLEŞMESİNİN BENZERİ KAVRAMLARLA	
KARŞILAŞTIRILMASI VE KARAKTERİSTİKLERİ	18
1. Kira Sözleşmesinin Benzeri Kavramlarla Karşılaştırılması.....	18
a. Kira Sözleşmesi ve Ariyet (Kullanma Ödüncü)	18
b. Kira Sözleşmesi ve Karz (Tüketim Ödüncü).....	18
2. Kira Sözleşmesinin Karakteristikleri.....	19
a. Rızai Bir Sözleşme Olması	19
b. Borçlandırıcı Bir Sözleşme Olması.....	19
c. İvazlı Bir Sözleşme Olması.....	20
d. Kamu Düzenine İlişkin Hükümler İçermesi	20
C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI	21
1. Kira Sözleşmesinde Taraflar.....	21
a. Genel Olarak	21
b. Kiralayan.....	21
(1) Kiralayanın Malik Dışında Bir Kimse Olması Durumu.....	22
(2) Birden Fazla Kiralayan Bulunması Durumu.....	23
(a) Paylı (Müşterek) Mülkiyette.....	23
(b) Elbirliği Mülkiyetinde.....	24
c. Kiracı.....	25
(1) Birden Fazla Kiracının Olması Durumu.....	25
(2) Kiracının Kiracısı Meselesi	26
(a) Alt Kira.....	26
(b) Kiranın Devri	28
2. Kiralayan ve Kiracının Sözleşmeden Doğan Hak ve Borçları.....	30
a. Kiralayanın Borçları ve Hakları	30
(1) Borçları.....	30
(a) Kira Konusu Eşyayı Kullanmaya Elverişli Biçimde	
Teslim ve Koruma Borcu.....	30
(i) Teslim borcu.....	30

(ii) Ayıbı Üstlenme Borcu	31
(b) Sözleşme Süresince Eşyayı Kullanmaya Elverişli Biçimde Bulundurma Borcu	34
(c) Kiralanan Hakkında Üçüncü Kişilerin Hak İleri Sürmesi Halinde Buna Karşı Kiracıya Güvence Verme Borcu	34
(d) Vergi ve Masrafları Ödeme Borcu	36
(2) Hakları.....	36
(a) Kira Parasının Ödenmesini İsteme Hakkı	36
(b) Hapis Hakkı.....	37
b. Kiracının Borçları ve Hakları	37
(1) Borçları.....	37
(a) Kira Parasını Ödeme Borcu.....	37
(b) Kiralanana Özenle Kullanma Borcu.....	37
(c) Kiralanana Geri Verme Borcu.....	38
(2) Hakları.....	39

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA PARASI KAVRAMI VE ÖZELLİKLERİ İLE KİRA PARASININ İFASI

I. KİRA PARASI KAVRAMI VE ÖZELLİKLERİ	40
A. KİRA PARASI KAVRAMI, KONUSU VE HUKUKİ NİTELİĞİ.....	41
1. Kira Parası Kavramı	41
a. Tanımı	41
b. Konusu	41
2. Hukuki Niteliği	43
B. KİRA PARASININ KAPSAMI.....	44
1. Genel Olarak.....	44
2. Kira Parası Kapsamına Giren Unsurlar	47
3. Kira Parası Kapsamına Girmeyen Unsurlar	48
C. KİRA PARASINA İLİŞKİN OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİNE KONAN ŞARTLAR	49
1. Artış Şartı	49
2. Muacceliyet Şartı.....	52
3. Cezai Şart ve Gecikme Faizi	53

<i>D. KİRA PARASININ BELİRLENMESİ ve TESPİTİ İLE DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI SORUNU</i>	54
1. <i>Kira Parasının Belirlenmesine Egemen Olan İlkeler</i>	54
a. <i>Genel Olarak</i>	54
b. <i>Sözleşme Serbestisi</i>	55
c. <i>Kamu Düzeni İlkesi</i>	57
d. <i>Rayıç Esası ve Emsal Uygulaması</i>	60
e. <i>Ekonomik Esaslar</i>	61
f. <i>Hak ve Nesafet</i>	63
2. <i>Kira Parasının Tespiti</i>	64
3. <i>Kira Parasının Yeni Koşullara Uyarlanması</i>	68
<i>E. KİRA PARASININ ALACAKLISI VE BORÇLUSU İLE İLGİLİ DİĞER KİŞİLER</i>	70
1. <i>Genel Olarak</i>	70
2. <i>Kira Parasının Alacaklısı</i>	71
a. <i>Genel Olarak</i>	71
b. <i>Birden Fazla Kiralayanın Varlığı Durumu</i>	72
(1) <i>Sözleşmede Birden Fazla Kiralayan Olması</i>	72
(2) <i>Paylı Mülkiyete tabi Taşınmazların Kiraya Verilmesi Durumu</i>	72
(3) <i>Elbirliği Mülkiyetinde</i>	73
(4) <i>Paylı Mülkiyet ve Elbirliği Mülkiyeti Şeklinin Birbirine Karıştığı Durumlar</i>	73
c. <i>Kiralanan Taşınmazın El Değiştirmesi Durumu</i>	74
3. <i>Kira Parasının Borçlusu</i>	74
a. <i>Birden Fazla Kiracı Olması Durumunda</i>	74
b. <i>Kiracılar dışında Sözleşmeyi imzalayanların Kira parasından sorumluluğu</i>	75
(1) <i>Kefilin sorumluluğu</i>	75
(2) <i>Kira Sözleşmesini Kiracı Adına İmzalayan Temsilcinin Kira Parasından sorumluluğu</i>	76
II. KİRA PARASININ İFASI	77
A. <i>GENEL OLARAK İFA KAVRAMI</i>	77
B. <i>KİRA PARASININ İFA YERİ</i>	79
1. <i>Genel Olarak</i>	79
2. <i>Uygulamada Görülen Diğer İfa Yerleri</i>	81

a. Teamüle Göre Oluşan İfa Yeri	81
b. İcra Dairesine Yapılan Ödeme	81
C. KİRA PARASININ İFA ZAMANI	82
1. Genel Olarak	82
2. Sözleşme İle Kararlaştırılması Durumu	82
3. Sözleşme ile Kararlaştırılmamış Olması Durumu	84
4. Kararlaştırılan İfa Zamanının Teamül Niteliği Kazanan Uygulama ile Sonradan Değişmesi Durumu	85
5. İfa Zamanının Tanıkla İspatı Sorunu	86
D. KİRA PARASININ İFA ŞEKLİ	87
1. Genel Olarak	87
2. İfa Şekilleri	88
a. Yabancı Para ile Ödenmesi	88
b. Banka Hesabına Yapılan Ödeme	89
c. Konutta Ödemeli Olarak Posta Yolu İle Yapılan Ödeme	90
d. Altın veya kıymetli evrak ile ödeme	92
e. Kira Parasının Mahsup Yoluyla Ödenmesi	94
f. Kira Parasının Takas Edilmesi	94
g. Kira parasının taksitle ödenmesi sorunu	96
E. KİRA PARASI ALACAĞINDA ZAMANAŞIMI	96

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA PARASI ÖDEME BORCUNDA TEMERRÜT VE SONUÇLARI

I. GENEL OLARAK TEMERRÜT KAVRAMI	98
II. BORÇLUNUN TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI	99
A. GENEL OLARAK	99
B. TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARININ KİRA PARASI YÖNÜNDEN İNCELENMESİ	100
1. Kira Parasının Muaccel olması ve Ödenmemesi	100
2. Kiralayanın mehil Tayinine İlişkin ihtarı	103
3. İfanın Mümkün Olması	107
4. Kusurun Aranmaması Şartı	108

III. TEMERRÜDÜN SONUÇLARI	109
<i>A. TAM İKİ TARAFAYA BORÇ YÜKLEYEN SÖZLEŞMELERDE TEMERRÜDÜN SONUÇLARI</i>	109
<i>B. KİRA PARASINI ÖDEME BORCUNDA TEMERRÜDÜN SONUÇLARI</i>	111
1. <i>Sözleşmenin Sona Ermesi</i>	111
<i>a. Borçlar Kanununa Tabi Kira Sözleşmelerinde</i>	111
<i>b. 6570 sayılı Kanuna Tabi Kira Sözleşmelerinde</i>	112
2. <i>Ödenmemiş Kira Parasına İlişkin Talep ve Dava Hakkı</i>	114
SONUÇ	117
KAYNAKÇA	121

KISALTMALAR

akt.	: Aktaran
Aşa.	: Aşağıda
b.	: bent
B.	: Bası, Baskı, Basım
BK.	: Borçlar Kanunu
Bkz. (bkz.)	: Bakınız
C.	: Cilt
çev.	: çeviren
dn.	: dipnotu
E.	: Esas
f.	: fıkra
FSEK.	: Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
HD.	: Yargıtay Hukuk Dairesi
HGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HUMK.	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
GKHK.	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
İİK.	: İcra İflas Kanunu
K.	: Karar
Karş.	: Karşılaştırınız
KMK.	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
MK.	: Medeni Kanun
No.	: Numara
Örn.	: Örneğin

RG.	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: sayfa
T.	: Tarih
TBK.	: Türk Borçlar Kanunu
TEFE	: Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TST.	: Tapu Sicil Tüzüğü
TTK.	: Türk Ticaret Kanunu
vd.	: ve devamı
vs.	: ve saire
YİBK.	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YTL	: Yeni Türk Lirası
yuk.	: Yukarıda
yy.	: Yüzyıl

ÖZET

GAYRİMENKUL KİRALARINDA KİRACININ KİRA PARASINI ÖDEME BORCU

Gerek Türk Borçlar Kanununa ve gerekse 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun hükümlerine göre kiracının kira parasını ödeme borcu en önemli hükümlerindendir. Kira parası ve kira konusu, kira sözleşmesinin temel unsurlarını teşkil ederler. Kira parası, sözleşmede milli ya da yabancı bir para olarak ifade edilmektedir. En azından bunun, sözleşmede belirtilen bir formül doğrultusunda belirlenebilir ve hesap edilebilir olması gerekir. Belli bazı durumlarda bir kira yılında iki kez kira parasını ödememe nedeniyle ihtar alan kiracı, bu yüzden kira akdinin feshedilmesiyle yüz yüze kalabilir. Bir kira sözleşmesinde taraflar para yerine altın veya başka bir şey üzerinde ödeme aracı olarak anlaşabilirler. Uzun süreli kira sözleşmelerinde kira parasının uyarlanması ise ayrı bir sorunu teşkil etmektedir. Böyle sözleşmelerde taraflar belirli bir kira parasını kararlaştırmaktadırlar; ancak sonradan ortaya çıkan olağan üstü iktisadi veya siyasi gelişmeler kira parasının ödenmesini neredeyse imkansız hale sokabilmektedir. Böyle durumlarda kiracı hakimden kira parasının değişen duruma uyarlamasını talep edebilir. Bununla birlikte bu da kural olarak, borçlar hukukuna hakim bir ilke olan “ahde vefa” ilkesini zedelemektedir.

ABSTRACT

THE RENTAL OBLIGATION OF THE TENANT IN AN IMMOVABLE HIRE CONTRACT

The rental obligation of the tenant is of the most significant provisions of both the Turkish Obligations Code and the 6570 numbered Act relating to the Immovable Hire. The rental and the subject of the hire are the basic elements of the hire contract. The rental obligation has to be stated as a national or foreign currency in the contract. At least it should be defined and countable through the formula given in such a contract. In some certain circumstances the contract of hire may be dissolved in case of the non-payment of rental if the tenant gets twice warned in a hire year because of non-payment. In a hire contract the sides may decide another value such as gold or another thing instead of money as an instrument of payment. The adoption of the rental is another legal problem in long-term contracts of hire. In such contracts the sides decide a certain rental but the extra ordinary developments in the economical or political fields, after binding the contract may turn the situation into a variety that may conclude the rental payment almost non-payable. In such cases the tenant may demand from the judge to adopt the rental in accordance with the new situation. However this practice is principally in contrary with the general rule of “Pacta sunt Servanda” in the law of contracts.

GİRİŞ

Araştırma konumuz, “Gayrimenkul kiralarda kiracının kira parasını ödeme borcu”dur. Belirtmek gerekir ki, bu konu kira parasının özellikleri belirlenmek sureti ile incelenmiştir.

Tam iki tarafa borç yükleyen ve sürekli bir sözleşme olan kira sözleşmesinde, kiracının asli edimi, kiralananı kullanma veya ondan yararlanma hakkının kendisine devredilmesi karşılığında kira parasını ödemesidir.

Kira sözleşmesinin rızailiği ilkesinin bir sonucu olarak taraflar, kiracıya yüklenen bu edimin niteliğini, neye ilişkin ve nelerden ibaret olduğunu, nasıl, ne zaman ve ne şekilde ifa edileceğini karşılıklı olarak belirleyebilirler. Tarafların bu belirlemeyi yapmamış olmaları durumunda örf ve adete göre bir belirleme yapılacak eğer bu şekilde bir gelenek de yok ise Kanunun belirlediği şekillerde kira parası ödenecektir.

Kira parasına ilişkin anlatılanlar, uygulamada ortaya çıkan durumların izah edilmesi, çıkabilecek uyuşmazlıkların nelerden ibaret olduğu ve nasıl giderilmesi gerektiği ve bu konuda yazılmış yüksek lisans tezinin olmaması da dikkate alınarak, araştırma konumuz belirlenmiş ve çalışmamızda bu konu ile ilgili öğretilerdeki görüşler ve Yargıtay kararları, sistematik bir biçimde incelenmiştir. Yargıtay kararlarına atıf yapılırken, Yargıtay uygulamasının anlatıldığı kitaplardan ve KAZANCI mevzuat ve içtihat programından faydalanılmış, elde edilen bu kararlara, açıklanan konu ile doğrudan ilgili olması ve belirtilmesinde fayda görülmesi nedeniyle yer verilmiştir.

Araştırmamız, gayrimenkul kiralaları ile ilgili kiralamalardaki kira parası ile ilgili olup, 818 sayılı Borçlar Kanununun ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun, konumuzla ilgili düzenlemeleri ile sınırlı şekilde incelenmiştir. Dolayısı ile taşınır kiralaları, araştırmamızın kapsamına girmemektedir.

Araştırmamızın konusu gereği, 818 sayılı Borçlar Kanunun ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun incelenmesinin yanında aynı zamanda Türk Borçlar Kanunu Tasarısının da konuya ilişkin maddeleri incelenmiş ve Tasarının getirdiği farklılıklar açıklanmıştır.

Araştırmamızda, Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna göre, genel olarak kira sözleşmesi kavramı, unsurları ve tarafları ile kira parasının kapsamı, kira sözleşmelerinde kira parasına ilişkin konulan Şartların ve kira parasının belirlenmesine etken olan ilkelerin neler olduğu, kira parasının ifası ve ifa edilmemesinin sonuçları, araştırmamızda tartışılan ve önerilerde bulunan konulardan bazılarıdır.

Araştırmamız  bölümden oluşmakta olup, birinci bölümde, genel olarak kira sözleşmesi, ikinci bölümde kira parası kavramı ve kira parasının ifası ve son olarak nc bölümde ise kira parasının ödenmemesi ve hukuki sonuçları incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA KAVRAMI VE GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

I. KİRA KAVRAMI

Kira kavramı, hem kiraya vermek kavramını hem de kiralama kavramını içermektedir. Kira ilişkisi aşağıda yakından da ele alınacağı gibi sadece adi kiradan ibaret değildir. Adi kiranın yanında bir de hasılat kirası yer almaktadır. Gerek adi kirada gerekse hasılat kirasında, kiracıya tanınan yararlanma hakkı bir bedelin karşılığı olarak tanınmaktadır. Bir şeyin kullanılmasını veya bir haktan yararlanmayı sağlayan, sözleşmenin bir tarafını bu hususta hak sahibi kılan hukuki işlemlerden biri olan kira sözleşmesinde, kiracı ile kiralayan arasındaki karşılıklı yükümlülükler, bu sözleşmenin en önemli unsurlarını oluşturur.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında, ülkelerin gerek sosyal gerekse siyasal hayatta almaya başladıkları önlemler değişmeye başlamış, sonrasında ortaya çıkan sanayi devrimi ile birlikte, kırsal nüfus, şehirlerdeki iş imkanları yüzünden şehirlere göç etmeye başlamıştır. Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik çöküntü, gayrimenkul ediniminin zorlaşması, kişi başına düşen gayrimenkul sayısındaki azalma, şehir nüfusunun sürekli olarak artması gibi sonuçlarla, gayrimenkul kiralama konusundaki hukuki düzenlemeler yetersiz kalmaya başlamıştır.¹ Kiralık gayrimenkul arzının talebe uygun olmayışı, kiracı ve kiralayan arasında çıkan uyuşmazlıkların artması ve bu uyuşmazlıkların çözümüne dönük mevcut düzenlemelerin yetersizliği, bu konuda yeni düzenlemeler yapılması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır.

Ülkemizde özel hukuk kuralları dışında kiraları sınırlayan, kiracı ve kiralayan arasındaki ilişkilerini düzenleyen ilk kanun, Birinci Dünya Savaşı içinde kabul edilmiş ve kısa bir süre yürürlükte kalmış “Sükenna için icar ve isticar olunan mahallerin icar bedelatı Kanunu” dur. Borçlar Kanununun kabulünden İkinci

¹ Devlet tarafından kira ilişkilerine müdahale edilerek kiracılar lehine düzenlemeler getirilmesi I. Dünya Savaşı yıllarında başlamıştır, bkz. Aybay, Aydın, İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu, İstanbul 1975, s. 1, dn. 1-2.

Dünya Savaşına kadar olan dönemde, taraflar kiraya ilişkin sorunları bu düzenlemeler ile çözümlenmekteydiler.² Bu durum, kiracılar aleyhine sonuçlar doğurması sebebiyle kanun koyucuyu yeni düzenlemeler yapmaya zorlamıştır.

İlk olarak 1940'lı yıllarda yapılmaya başlanan düzenlemeler³, 1.6.1955 tarihinde yürürlüğe konan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunla belirli bir standarda oturtulmaya çalışılmıştır. Bu kanunda ancak belirli sınırlar çerçevesindeki gayrimenkullerin kiralınmasına ilişkin hususlar içermektedir.

Yukarıda anlatılanlardan anlaşılmaktadır ki, kira kavramı, bir toplumun, ekonomik yaşamdaki yeri ve rolünü etkileyen faktörlerdendir. Sosyal hayatın sürekli değişen yapısı, sözleşmenin tarafları olan kiracı ve kiralayanlar arasındaki ilişkinin de değişmesini ve güncelleşmesini gerektirmektedir.

II. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

A. KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI, UNSURLARI ve BENZERİ SÖZLEŞMELERLE KARŞILAŞTIRILMASI

1. Tanımı, Hukuki Niteliği, Unsurları ve Türleri

a. Tanımı

Borçlar Kanunu, iki çeşit kira akdini düzenlemiştir. BK. m. 248. ve 269. maddeler arasında adi kira düzenlenmişken; BK. m. 270. ve 298. maddeler arasında ise Hasılat (ürün) kirası düzenlenmiştir. Bu iki kira şeklide birbirine benzer hükümler taşımaktadır.⁴

BK. m. 248 hükmü adi kirayı, “Adi kira, bir akittir ki kiralayan, onunla kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılması terk etmeyi iltizam eder” şeklinde tanımlamışken; BK. m. 270’te ise hasılat kirası, “Hasılat kirası bir akittir ki, onunla kiralayan kiracıya ücret mukabilinde hasılat veren bir malın veya hakkın

² Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I, Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri, 5. Bası, İstanbul 1992, s. 18.

³ 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu, 1940 yılında kabul edilmiştir, bkz. Tandoğan, s. 18.

⁴ Feyzioğlu, F. Necmeddin, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri, C. I, 4. Bası, İstanbul 1980, s. 407.

kullanılmasını veya semerelerinden iktifatını terk etmeyi iltizam eder” şeklinde tanımlanmıştır.

Borçlar Kanununun da yapılan tanımlamalar hem taşınır hem de taşınmaz kiralamalarını kapsamaktadır.⁵ Kanunda verilen tanımlamalardan kira sözleşmesi için genel bir tanımlama yapacak olursak; kira sözleşmesi, kiralayanın, ürün getiren bir malı veya hakkı, ücret, semere elde etme veya elde edilen semerelerin bir bölümü karşılığında,⁶ kiracıya kira süresince kullandırma ve yararlanma amacıyla bırakma borcu altına girdiği, kiracının da, bununla kiralayanın kullandırma gayesine uygun olarak yüklediği edimi yerine getirmeyi üstlendiği sözleşmedir.⁷

b. Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi kullanma ve yararlandırma hakkı veren sözleşmelerdendir.⁸ Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmeleri aksine sözleşme konusu mal belirli veya belirsiz süreliğine terk edilmekte olup bu sürenin sonunda malın kiralayana iadesi gereklidir.⁹

Kira sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların anlaşması gereklidir. Bu yönü itibari ile kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir.¹⁰ Sözleşmenin kurulması için kiralanan malın kiracıya verilmesi şart değilse de;¹¹ kiracının, kiralananın

⁵ Zevkliler, Aydın, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 8, Ankara 2004, s. 171; Becker, H. (Çev. Dura, Suat), İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, C. IV, İkinci Bölüm, Bern 1934, s. 239.

⁶ “Tarafların, kira bedeli olarak bir hizmetin ifasını belirledikleri durumlarda saf bir kira değil, karma bir akit çıkmış olur ki kapıcılık sözleşmelerinde durum böyledir.”, Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 416 s. 408’den dn; 13; Bu gibi durumlarda, 1475 sayılı İş Kanunu ek 1. madde 3. fıkrasında kapıcı konutları için kira bedeli istenemeyeceği düzenlenmiştir. Ayrıca Yargıtay uygulaması için bkz. 9. HD. T. 3.3.1999, E. 1999/3204, K. 1999/3964; 9. HD., T. 22.1.2004, E. 2003/10588, K. 2004/719 sayılı kararları, www.kazanci.com (Çevrimiçi 04.10.2007).

⁷ Aral, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 5, Ankara 2003, s. 47, s. 213; Akıntürk, Turgut, Borçlar Hukuku, II. Bası, İstanbul 2005, s. 237 vd.; Bilge, Necip, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971, s. 140-141; Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992, s. 155; Yavuz, Cevdet/Özen, Burak/Acar, Faruk, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, B. 7, İstanbul 2007, s. 255; Olgaç, Senai, Türk Borçlar Kanunu Şerhi Akdın Muhtelif Nev’ileri, C. III, Ankara 1977, s. 529; Tunçomağ, Kenan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. II, İstanbul 1977, s. 439; Feyzioğlu, (Özel Borç ilişkileri), s. 407; Tandoğan, s. 1; Zevkliler, s. 171

⁸ Velidedeoğlu H. Veldet/Kaynar, Reşat, Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, İstanbul 1957, s. 33; Oğuzman, M. Kemal/Öz, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 3. Bası, İstanbul 2000, s. 46; Bilge, s. 140; Tandoğan, s. 1; Yavuz/Özen/Acar, s. 255.

⁹ Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 437; Zevkliler, s. 182.

¹⁰ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 413; Tandoğan, s. 11; Zevkliler, s. 180; Yavuz/Özen/Acar, s. 256.

¹¹ 6. HD. T. 22.5.1981, E. 1981/3483, K. 1981/8727 sayılı karar, www.kazanci.com (Çevrimiçi 04.10.2007).

kullanılması karşılığında kira parası ödeme borcu altına girmesinin karşılığında, kiralayan da kiralananın kullanımını devretme borcu altına girmektedir.¹²

Kira sözleşmesi, kurulmasıyla her iki tarafın borç altına girmesi sebebi ile karşılıklı sözleşmelerdendir.¹³ Kira sözleşmesi kiracı ile kiralayan arasında sürekli borç ilişkisi oluşturur. Sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde alacaklının ifa menfaati, sözleşme süresi ile sıkı sıkıya bağlı olup borçlunun kesintisiz olarak ifa ve katlanma yükümlülüğü ortaya çıkar. Kira sözleşmesinde sözleşmenin yükünü, kiralayanın edim yükümlülüğü çekmektedir. Yani kiralayan, kiralanan malın kullanımına katlanma borcunu, sözleşme süresi boyunca ifa etmektedir.¹⁴

Kira sözleşmesi, kiracıya aynı nitelikte bir hak değil, şahsi nitelikte bir hak sağlar.¹⁵ Yani kiralananın teslim edilmemiş olması durumunda kiracı, sözleşmeden doğan haklarını yalnız kiralayana karşı ileri sürebilir, malı elinde bulunduran üçüncü kişiden bir talep hakkı olmaz.¹⁶

c. Kira Sözleşmesinin Unsurları

Kira sözleşmesi için yukarıda yapılan tanımdan hareketle, kira sözleşmesinin unsurlarının; kira konusu mal veya hak, ödenecek ücret ve tarafların anlaşması olduğu sonucuna varılır.¹⁷

(1) Kira Konusu Bir Mal veya Hak

Kira sözleşmesinin ilk ögesi, kullanımının terk edilmesi gereken, kiraya konu edilebilecek bir malın ya da hakkın bulunmasıdır.¹⁸ Bu mal veya hak, taşınır ya da

¹² HGK. T. 30.9.1981, E. 1979/3-372, K. 1981/657 sayılı karar, www.kazanci.com (Çevrimiçi 04.10.2007).

¹³ Aral, s. 213; Velidedeoğlu/Kaynar, s. 30; Yavuz/Özen/Acar, s. 246; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 413, s. 425; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 159; Tandoğan, s. 11; Zevkliler, s. 180.

¹⁴ Tunçomağ, Kenan, Borçlar Hukuku, C. I, Genel Hükümler, İstanbul 1976, s.66; Oğuzman/Öz, s. 10; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 437; Aral, s. 213; Yavuz/Özen/Acar, s. 256.

¹⁵ Kira sözleşmesi tapu kütüğüne şerh ettirilirse, karşı akitler arasında şahsi değil aynı akit hükümleri uygulanacağı hakkında bkz. Yavuz/Özen/Acar, s. 256.

¹⁶ Bilge, s. 140, Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 414; Yavuz/Özen/Acar, s. 238.

¹⁷ Sözleşmede bulunması gereken ve kanuni tanımlarında vurgulanan unsurlara “objektif esaslı unsurlar” denir. Bu unsurlar sözleşmenin asgari içeriğini oluşturur, bkz. Tekinay, S. Sulhi/ Akman, Sermet/ Burcuoğlu, Haluk/ Altop, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 7, İstanbul 1993, s. 75; Oğuzman/Öz, s. 66; ayrıca, bazı yazarlarca sözleşmenin diğer unsurları olarak gösterilen “akdin konusunun kullanılmasın devri” ve “şeyi geri verme borcu” hakkında, bkz. Tandoğan, s. 12-13.

¹⁸ Becker/Dura, s. 241; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 156, Yavuz/Özen/Acar, s. 257; Tandoğan, s. 11; Zevkliler, s. 183.

taşınmaz olabileceği gibi ürün getiren bir mal veya yalnızca kiracının kullanmasına sunulan bir mal da olabilir.¹⁹

Kira sözleşmesinin rızai sözleşmelerden olması sebebi ile tarafların kira konusu malın üzerinde karşılıklı anlaşmaları gerekir. Kira konusu eşyanın kiracıya teslim edilmemiş olması, sözleşmenin doğumuna etkili değildir.²⁰

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, kiraya verilecek malın ille de kiralayana ait olması gerekmez.²¹ Kanunlarda kiralayanın malik olması gerektiğine ilişkin bir düzenleme bulunmadığından, başkasının mülkiyetindeki bir malı kiraya veren kişi, kanun gereği kiralayanların yararlanabileceği haklardan yararlanır ve onların açabileceği davaları açabilir.²² Kiralayanın, malik dışında biri olduğu durumlarda, artık malik, kiralayanın kullanabileceği hakları kullanamaz.²³

(2) Kira Konusu Malın Kullanılması Karşılığı Ödenecek Ücret

Borçlar Kanununda kira sözleşmesine ilişkin yapılan tanımlamalardan da anlaşılacağı üzere, kiralanan mal karşılığı bir kira parası ödenmesi gerekir. Kira sözleşmesinin ivazlı olmasının sonucu olarak karşımıza çıkan ücret ödeme borcunda kural, para ile ödeme olup, paradan başka bir şeyle, örneğin mal ya da hizmetle ödenmesine de olanak vardır.²⁴ Sözleşmeye konu olan malın ivazsız olarak başkasına kullandırılmasına yönelik sözleşmeler kira sözleşmesi olarak nitelendirilemez.²⁵

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kira parasının belirlenebilir olması yeterlidir.²⁶ Yani, sözleşmenin yapıldığı sırada, kira parası açıkça belli edilmemiş, bu hususta yeterli ölçüler kullanılmış ise - örneğin, “aylık kira bedeli üç Cumhuriyet

¹⁹ Tandoğan, s. 11; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 156; Zevkliler, s. 183.

²⁰ “şeyin kullanılmasının bırakılmasını” kira sözleşmesinin unsurlarından biri olarak sayan görüş için bkz., Hatemi/Serozan/ Arpacı (Özel), s. 157; Becker/Dura, s. 240; Tandoğan, s. 11.

²¹ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 421; Tandoğan, s. 11.

²² Zevkliler, s. 183.

²³ Feyzioğlu (Özel Borç ilişkileri), s. 417; Yavuz/Özen/Acar, s. 240; Zevkliler, s. 183.

²⁴ Tandoğan, s. 14; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 158; Zevkliler, s. 183; aksi yönde ki görüşler ve Yargıtay kararları için bkz. s. 3, dn. 6.

²⁵ Kira sözleşmesinin ivazlı oluşu, onu diğer yararlandırma hakkı veren sözleşmeler olan, karz ve ariyet sözleşmesinden ayıran bir unsurdur, bkz. Aral, s. 215; Tandoğan, s. 14; Tunçomağ (Özel Borç ilişkileri), s. 14; Zevkliler, s. 183.

²⁶ Feyzioğlu (Özel Borç ilişkileri), s. 426-427; Tunçomağ (Özel Borç ilişkileri), s. 443; Aral, s. 216.

altını olarak ödenecektir” ibaresi - sözleşme geçerli sayılmalıdır.²⁷ Ancak ücret belirlenmemiş ve belirlenebilir nitelikte ölçülerde kullanılmamışsa sözleşmenin kurulup kurulmadığı sorunu ortaya çıkar.²⁸

Sözleşme konusu malın kullanılması dolayısı ile ödenecek ücretin para yerine bir hizmeti ifası şeklinde üstlenilmesi söz konusu ise, kira değil karma sözleşme söz konusu olur.²⁹ Kanaatimizce de, bir hizmetin ifasının, kira parası olarak belirlenmesi durumunda, salt kira sözleşmesinden bahsedilemez. Dolayısı ile bu gibi durumlarda, karma sözleşme oluşacağından kira sözleşmesine ilişkin hükümler yerine o sözleşmenin niteliğine uygun düşecek atipik sözleşmelere uygulanan hükümler uygulanmalıdır.

İnceleme konumuz, “Gayrimenkul Kiralarında Kira Parasını Ödeme Borcu” olduğundan, bu konu “kira parası kavramının” anlatıldığı bölümde ayrıntılı bir şekilde incelenecek olup, burada kısa bir açıklama yapmakla yetinilmiştir.

(3) Taraflar Arasında Bir Anlaşmanın Olması

Kira Sözleşmesi, kiracı ve kiralayanın, kiralanan malın, belirli bir ücret karşılığı kullanılması konusunda karşılıklı anlaşmalarıyla oluşur.³⁰ Kira konusu eşyanın ve kira parasının henüz taraflarca teslim edilmemiş olması, sözleşmenin doğumuna etkili olmadığı gibi bazı özel kanunlardaki düzenlemeler hariç,³¹ kira sözleşmesinin kurulması için kanunen herhangi bir şekil şartı da öngörülmuş değildir.³²

²⁷ HGK. T. 17.6.1987, E. 13-734, K. 517 (Erdoğan, Celal, Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 2000, s. 33-34, no. 10); Aral, s. 215; Bilge, s. 144; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 422; Tandoğan, s. 14; Zevkliler, s. 183-184; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 158; Yavuz/Özen/Acar, s. 241.

²⁸ Aral, s. 216.

²⁹ Aral, s. 216; Bilge, s. 144; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 442; FeYZioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 427-428; Tandoğan, s. 17; Zevkliler, s. 42 vd.; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 158; Yavuz/Özen/Acar, s. 259.

³⁰ Tandoğan, s. 11; Zevkliler, s. 180.

³¹ 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu 53. maddesinde düzenlenen, “Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır, sözleşme idare adına ita amirince imzalanır” hükmü ve 2762 sayılı Vakıflar Kanununa, 19.7.2003 tarih ve 4916 sayılı yasanın 39. maddesi ile eklenen ek 1. maddesinde göre, “Vakıflar Genel Müdürlüğüne, mazbut vakıflar ile mülhak vakıflara ait taşınmazların onarım veya inşa karşılığı kiralınmalarında, onarım ve inşa bedeli göz önüne alınarak, kira süresi, ilgili Bakanın onayı ile yirmi dokuz yıla kadar tespit edilebilir” düzenlerinde belirtilen özel durumlar.

³² Aral, s. 214; FeYZioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 423; Olgaç (Akdin Muhtelif Nev’ileri), s. 529; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 159; Yavuz/Özen/Acar, s. 257; Tandoğan, s. 11; Zevkliler, s. 180.

d. Kira Sözleşmesinin Türleri

(1) Kira Konusu Eşyanın Taşınır ya da Taşınmaz Olmasına Göre

Kira sözleşmesinde, ücret karşılığında kiracının kullanımına bırakılan eşya maddi nitelikteki bir taşınır veya bir hak ise, taşınır kirasından; taşınmazsa, o zaman taşınmaz kirasından söz etmek gerekir.³³

Her iki kiralamada da gelir getirme amacı güdülmesi gerekmekte olup bu sebeple taşınır kirası açısından misli şeylerin de kiraya verilmesi mümkündür.³⁴ Burada önemli olan şey, kiraya verilen taşınırın, tüketilmesi amacı ve iadesi söz konusu olmaksızın kiraya konu edilmesidir. Aksi halde satım akdinden bahsedilir.³⁵

Kira sözleşmesinin konusu olan taşınır ise bu araba, elbise; taşınmaz ise, bu yer bir konut, işyeri, arsa ya da tarımda kullanılan arazi olabilir.³⁶

(2) Kira Konusu Eşyanın Ürün (Hasılat) Getiren Bir Mal Olup Olmamasına Göre

Kira sözleşmesinin konusu ister taşınır ister taşınmaz olsun, ürün getirip getirmemesine göre adi kira ve ürün kirası olarak ikiye ayrılır. Kira sözleşmesine konu olan eşya ürün getirmeyen ve yalnızca kullanılmak üzere terk edilen bir mal olabilir. Bu özelliği haiz bir taşınır ya da taşınmaz kiralanırsa adi kiradan bahsedilir.³⁷ Bir konutun veya dükkanın ya da geçici olarak ulaşım işini görmek üzere bir taşıt aracının kiralanması bu çeşit kiraya örnektir.³⁸ Mabet ve ibadethane dışındaki kamuya ait olan yerler ve eşyalarda adi kiraya konu olabilir.³⁹

³³ Tandoğan, s. 3-4; Zevkliler, s. 175.

³⁴ Tandoğan, s. 3.

³⁵ Bilge, s. 142; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 439-440; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 156; Tandoğan, s. 2-3.

³⁶ Tandoğan, s. 2.

³⁷ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 408 vd.; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 256.

³⁸ Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 731; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 408; Zevkliler, s. 176; Tandoğan, s. 2-3.

³⁹ 6570 sayılı Kanunun Kiralanan Mabetlere ilişkin 1. maddesinin 2. fıkrası, kanun uslubuna ve sistemine aykırı olduğu için eleştirilmiştir, bkz. Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 401, dn. 5; Böyle bir hüküm olmasaydı da mabetler kamu yararına tahsis edilmiş olduklarından kiralanmamaları gerekirdi, Tandoğan, s. 21.

Buna karşılık, ürün getiren bir taşınır, taşınmaz ya da bir hak, kullanılmak ve gelirlerinden yararlanılmak üzere kiralanmışsa⁴⁰, ortada bir ürün (hasılat) kirası vardır.⁴¹ İşletilmek üzere bir tarlanın veya işletilerek gelirden yararlanmak üzere bir taşıt aracının veyahut gelir getiren patent vs. gibi hakların kiralanması bu çeşit kiraya örnektir.⁴²

Bazen adi kirada da tali olarak semereleden yararlanma yetkisi olabilir. Bahçeli bir evin kiralanması halinde durum böyledir. Bazen de ürün kirasında sadece kullanım yetkisi devredilebilir. Bir çiftliğin kiralanmasında çiftlik evlerinin kiralanması bu şekildedir. Bu gibi durumlarda sözleşmenin niteliği, kullanma ve işletme yetkilerinden hangisinin asli nitelik taşıdığına göre belirlenir.⁴³

BK. m. 270'e göre, ürün kirası da, kiralayana ödenecek ücretin cinsine göre ikiye ayrılır. BK. m. 270/1'e göre, kiralanın şey karşılığı ücret ödenecekse; alelade hasılat kirası söz konusu iken; BK. m. 270/II ye göre, kira ücreti, kiralanın şeyin getirdiği ürünün bir bölümünün kiralayana verilmesi şeklinde ödeniyorsa, iştirakli kiradan söz etmek gerekir.⁴⁴ Türkiye'de, ücretin elde edilen ürünle ödenmesi, Trakya ve Marmara bölgesinde, yarıcılık; Orta Anadolu Bölgesinde, ortakçılık;⁴⁵ Doğu Anadolu Bölgesinde ise marabacılık isimleri ile adlandırılır.⁴⁶

⁴⁰ Bir ticari işletmenin tamamının veya bir kısmının ürün kirasına verilmesi mümkündür. Örneğin, bir derginin bir bölümünün, bedel karşılığında başkasının ad ve hesabına üçüncü kişilerden alacağı ilanları koymasına tahsis edilmesi, ürün kirası sözleşmesi niteliğindedir, bkz. Bilge, s. 143-144.

⁴¹ Aral, s. 214; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 410; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 255-256; Tandoğan, s. 3; Yavuz/Özen/Acar, s. 365; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 722; Zevkliler, s. 171.

⁴² Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 725; Bilge, s. 142; Tandoğan, s. 5-6; Zevkliler, s. 177; Yavuz/Özen/Acar, s. 368.

⁴³ Bilge, s. 142; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 412-413; Tandoğan, s. 7; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 441.

⁴⁴ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 408-409, s.411; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 256, Tandoğan, s. 9-10; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 728-729; Zevkliler, s. 176.

⁴⁵ "Kiralananın bir bölümünün kiraya verilmesine ilişkin ürün kirasıyla, ortakçılık denilen sözleşmeyi birbirleriyle karıştırmamak gerekir. Ortakçılıkta, bir taşınmaz ortakçı tarafından işlenir ve elde edilen ürün taşınmaz malikiyle ortakçı arasında yarı yarıya paylaşılır. Bu sözleşmesel ilişkide, toprak sahibi, işletmeyi denetimi altında bulundurmasına karşın ürün kirasında kiralayana böyle bir yetkisi yoktur," Bkz., Zevkliler, s. 176.

⁴⁶ Yavuz/Özen/Acar, s. 365.

2. Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Uygulanacak Hükümlere Genel Bakış

a. Kira Sözleşmesinin Kurulması

(1) Kira Sözleşmesinde Şekil

Kira sözleşmesinin geçerliliği herhangi bir şekle uyulmasına bağlı değildir. Kira akdinin şekle tabi olduğu hakkında da Borçlar Kanunumuzda herhangi bir hüküm yoktur.⁴⁷ Zira şekil serbestisi, Borçlar Kanunumuzun esas prensiplerindendir.⁴⁸ Bu sebeple sözleşmenin konusu olan mal, ister taşınır ister taşınmaz olsun kira sözleşmesi hiç bir şekle tabi değildir.⁴⁹

Ancak taraflar sözleşmede bir şekil şartı öngörebilirler. Yazılı veya sözlü kira sözleşmeleri yapılabileceği gibi ispat açısından sıklıkla yazılı sözleşme kullanılmaktadır. Uygulamada da “T.C. Maliye Bakanlığı Kira Kontratosu” nüshalarının kullanıldığı görülmektedir.⁵⁰

Kira sözleşmeleri yazılı veya sözlü yapılabileceği gibi zımnen de kurulabilir. Bu konuda tarafların kira sözleşmesinin esaslı unsurlarında açıkça veya zımnen anlaşmış olmaları yeterlidir.⁵¹

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 57. maddesine göre, kamu tüzel kişilerine ait olup söz konusu kanuna göre kiraya verilen taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin, yazılı şekilde düzenlenip noterce tescil edilmesi gereklidir.⁵²

Ayrıca, BK. m. 255 ve Tapu Sicil Tüzüğü m. 55/d’ de, kiracının, taşınmaz kirasında taşınmaz malikin ileride değişmesi ihtimalinde kendini güvence altına almak için kira sözleşmesinin sicile şerh edilmesini düzenleyen hükümler yer

⁴⁷ Fikri hakların kullanılmasının ücret karşılığı devrinde (FSEK. m. 52) ve ihtira hakkının kullanılmasının devrinde (556 sayılı KHK. m. 86/II) yazılı şekil şartı aranmaktadır. Ürün kirası sözleşmesi ise kanunda düzenlenen istisnai durumlar dışında herhangi bir şekle tabi değildir, bkz. Tunçomağ (Özel borç ilişkileri), s. 730; Tandoğan, s. 93.

⁴⁸ Ayan, Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2005, s. 135; von Tuhr, A., Borçlar Hukukunun Umumi Kısım, C. 1, Çev. Edege, Cevat, Ankara 1983, s. 228-230; Reisoğlu, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 19. Bası, İstanbul, 2006, s. 65; Tunçomağ (Genel Hükümler), s. 215; Oğuzman/Öz, s. 111; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 185.

⁴⁹ YİBK., T. 18.3.1942, 37/2, www.kazanci.com (Çevrimiçi 05.10.2006).

⁵⁰ Yavuz/Özen/Acar, s. 277.

⁵¹ 1. HD., T. 18.10.2000, E. 2000/11696, K. 2000/12553 sayılı karar, www.kazanci.com (çevrimiçi 05.10.2006); aynı konuda bkz. Tandoğan, s. 11.

⁵² Zevkliler, s.181.

almaktadır. Bu işlem, yazılı bir sözleşmenin tapu memuruna ibrazı ile mümkündür. Ancak bu bir geçerlilik şartı olmamakla beraber, kiracının haklarını korumaya yönelik bir düzenlemedir.⁵³

(2) Kira Sözleşmesinde İspat

Hukuk düzeni bir hukuki muamelenin kanıtlanmasını kolaylaştırmak için belirli biçimler öngörmüş bulunuyorsa, ispat şeklinden söz edilir.⁵⁴ Kira sözleşmesinin geçerliliği hiçbir şekle bağlı değil iken ispat bakımından genellikle yazılı şekle bağlıdır.⁵⁵ Kira sözleşmesinin geçerlilik şartına tabi kılınmadığı durumlarda, sözleşmeden doğan alacağın kanıtlanması için yıllık kira parasının miktarına bakılmalıdır.⁵⁶ HMUK. m. 288’de senetle ispat edilmesi gereken alacak miktarları belirlenmiştir. Buna göre yıllık kira parası Dört Yüz Yeni Türk Lirasını aştığı takdirde sözleşmenin yazılı şekilde ispatı gerekecektir. Burada söz konusu olan miktar sınırlaması enflasyonist yapı nedeniyle sürekli olarak yenilenmekte ve yükseltilmektedir

Ayrıca, HUMK. m. 293’e göre senede bağlamanın teamülden olmadığı yerlerde - örneğin köylerde tarla kiralaması gibi hallerde - akdin tanıkla ispatı caizdir.

(3) Kira Sözleşmesinde Süre ve Yenileme

(a) Kira Sözleşmesinde Süre

Yukarıda da anlatıldığı gibi kira sözleşmeleri herhangi bir şekle bağlı olmadığı gibi bir süre sınırı da yoktur.⁵⁷ Taraflar, kira sözleşmesini BK. m. 19 vd.’daki hükümler çerçevesinde diledikleri gibi düzenleyebildiklerinden, kira sözleşmesinin süresini de karşılıklı anlaşarak belirleyebilirler. Kira akdinin

⁵³ Tandoğan, s. 93.

⁵⁴ Ayan, M. s. 143; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 187; Reisoğlu, s. 78.

⁵⁵ Feyzioglu (Özel Borç İlişkileri), s. 434, Tandoğan, s. 95.

⁵⁶ Zevkliler, s.181.

⁵⁷ Feyzioglu (Özel Borç İlişkileri), s. 494; Tandoğan, s. 96.

meydana gelmesi, taraflarca kira süresinin tespit edilmiş olmasına da bağlı değildir.⁵⁸

Kira sözleşmesi belirli bir süreye tabi olabileceği gibi, belirsiz süreli kira sözleşmesi yapılması da mümkündür. Belirli süreli kira sözleşmeleri, tarafların kira süresini gün, hafta, ay ya da yıl olarak belirledikleri kira sözleşmeleridir. Örneğin, altı haftalık, bir aylık, bir yıllık, beş yıllık gibi.⁵⁹ Belirsiz süreli kira sözleşmeleri ise tarafların sözleşmenin süresini herhangi bir biçimde belirlemedikleri, sadece malın kiraya verileceği konusunda anlaşmış olmaları ve malın kiracıya teslim edildiği sözleşmelerdir.⁶⁰

(b) Kira Sözleşmesinin Yenilenmesi

Kira sözleşmesinde belirli bir süre varsa ve bu sürenin bitmesine rağmen taraflar devam etmek istiyorlar ise o zaman kira sözleşmesinin yenilenmesi söz konusu olur. Borçlar Kanununda şekil için olduğu gibi yenileme için de belirli bir usul yoktur. Ancak taraflar ileride çıkabilecek sorunlardan kaçınmak için yenilemeyi açık ve yazılı olarak yaparlar. Açık yenileme ilk kira sözleşmesine konan bir şartla da sağlanabilir. Örneğin, uygulamada sıklıkla gördüğümüz “sürenin bitiminden bir ay evvel taraflarca sözleşme fesih olunmaz ise kira aynı şartlarda bir yıl uzar” ibaresi ile bu mümkündür.

Kira sözleşmesinin yenilenmesini açıkça önlemek de mümkündür. Taraflar eğer sözleşmenin yenilenmemesini kesin ve açık bir tarzda istiyorlar ise süre bitmeden önce bunu istediklerini diğer tarafa duyururlar. Böyle bir kaydın bulunmadığı hallerde de, kiracı kiralananı sözleşme sonunda derhal boşaltacağını kiralananı bildirecek; kiralayan ise, akdin bitiminden itibaren en geç bir ay içinde tahliye davası açarak akdin yenilenmesini önleyecektir.

Borçlar Kanununun her iki tarafa sağladığı bu hak, 6570 sayılı kanun ile sadece kiracıya tanınmış olup, kiracı sürenin bitiminden evvel on beş gün önce

⁵⁸ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 494; Tandoğan, s. 96.

⁵⁹ Zevkliler, s. 343; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 592; Tandoğan, s. 195.

⁶⁰ Tandoğan, s. 201.

kiralananı boşaltacağını kiralananına bildirmez ise kira sözleşmesi bir yıl için aynı şartlarla uzamış sayılacaktır.

Kira akdinin zımnen yenilenmesi ise susma ile mümkündür. BK. m. 263'e göre zımni yenilenmenin şartları; belirli süreli olarak akdedilmiş bir sözleşme, sözleşme süresinin sona ermesi, sürenin sona ermesiyle birlikte kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesi, kiralayanın bu kullanımdan haberi olması ve karşı koymamasıdır.⁶¹

BK. m. 263'e göre, belirli bir sürenin bitmesine karşın kiracı kiralananı kiralayanın izniyle kullanmaya devam etmiş veya kullanmaya devam etmesine kiralayan ses çıkarmamışsa, kira sözleşmesi belirsiz bir süre için yenilenmiş sayılır. BK. m. 287'de açıklanan ürün kirasına ilişkin düzenlemede ise, bir yıllık sürenin bitiminden altı ay öncesine kadar feshi ihbar edilmedikçe, sözleşme seneden seneye yenilenir. Bu duruma, "Kira sözleşmesinin örtülü yenilenmesi (zımnen tecdidı)" ya da "susmayla yenilenmesi (sükutla tecdidı)" denilir.⁶²

Yine anılan maddelere göre, ilk sözleşme geçerlilik açısından biçime bağlı değilse susmayla yenileme mümkündür. Ancak ilk sözleşme geçerlilik açısından biçime bağlıysa, susmayla zımni yenileme olmaz.⁶³ Biçime uygun olarak yeni bir sözleşmenin kira süresi sonunda yapılmaması halinde boşaltma gerçekleştirilmelidir.⁶⁴

BK. m. 263 ve 287 hükümleri uyarınca söz konusu olan yenilemede, eski sözleşmenin uzatılması değil; içeriğini eski sözleşmeden alan yeni bir sözleşmenin zımnen yapılması söz konusudur.⁶⁵ Bu yüzden yenileme zamanında tarafların ehliyet sahibi olması şarttır. Bunun gibi, yeni sözleşmenin yüklediği yükümlülükler eski sözleşmedekinin aynıdır.⁶⁶

⁶¹ BK. m. 263'te sayılan şartlar BK. m. 283'te de aynı olduğu için tekrar belirtilmemiştir.

⁶² Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 500-501; Zevkliler, s. 244.

⁶³ Zımni yenilemede yazılı kanıt aramanın yenilenenin niteliği ile bağdaşmayacağına yönelik görüş için bkz. Tandoğan, s. 101.

⁶⁴ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 397; Zevkliler, s. 244.

⁶⁵ Tandoğan, s. 101; Zevkliler, s. 244.

⁶⁶ Zevkliler, s. 244.

6570 sayılı Kanununun 11. maddesine göre, bu kanun kapsamındaki yerlerde, kiracı, kira sürenin bitiminden en az on beş gün önce taşınmazı boşaltacağını yazılı olarak kiralayana bildirmedeği takdirde kira sözleşmesi aynı koşullarla bir yıl daha uzamış sayılır.

Sözleşmenin sona eren süresinin bir yıldan çok veya az olması, uzayan sürenin ancak ve daima bir yıl olacağı kuralını değiştirmez.⁶⁷ Yani, süresi biten ilk sözleşme altı aylık da olsa beş yıllık da olsa uzayan yeni süre bir yıldır. Tarafların sözleşme ile bu kuralı kiracı lehine değiştirmelerine yani süreyi uzatmalarına bir engel yoktur.⁶⁸

Öğretide⁶⁹ baskın olan ve Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarında benimsediği görüşe⁷⁰ göre 6570 sayılı GKHK. m. 11 uygulamasında da zımnen yenilenen sözleşme eski sözleşmenin devamı niteliğinde olmayıp hükümleri eskisi ile aynı olan ve fakat zımnen yapılan yeni bir sözleşmeden bahsedilir.

(c) Kira Sözleşmesinin İçeriği

Kira sözleşmesinin rızai bir sözleşme olmasının sonucu olarak taraflar sözleşmenin içeriğini BK. m. 19 vd.'daki maddeler uyarınca, kamu düzenini bozmayacak şekilde istedikleri gibi belirleyebilirler. Kullanımı terk ve kiralananı yararlandırma gayesi ile adi kira sözleşmelerinin içeriği taraflarca belirlenebilir. Bu genellikle bir taşınmazın işyeri, konut, depo, vs. şeklinde kiraya verilmesi olarak karşımıza çıkabilir. Ürün kirasında ise konuttan ziyade ürün veren veya üzerinde tesis kurulabilen bir gayrimenkulün kiralınması söz konusudur.⁷¹

b. Uygulanacak Hükümlere Genel Bakış

Kira sözleşmelerinde uygulanması gerekli olan kurallar yalnızca Borçlar Kanununda yer almamıştır. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve bazı özel kanunlarda da kira konusunda düzenlemeler vardır. Borçlar Kanunu

⁶⁷ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 501 vd.; Tandoğan, s. 100.

⁶⁸ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 501 vd.

⁶⁹ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 501 vd.; Tandoğan, s. 103.

⁷⁰ 12. HD. T. 2.3.1976, E. 1976/12, K. 1976/2171 sayılı kararı, www.kazanci.com (çevrimiçi 10.10.2006).

⁷¹ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 498-499.

hükümleri genel nitelikte olup tamamlayıcı niteliktedir. Diğer kanunlardaki hükümler özel nitelikteki düzenlemelerdir. Çalışmamızın konusu gereği bu bölümde gayrimenkul kiraları için var olan düzenlemeler incelenecektir.

(1) Adi Kira Sözleşmesine Uygulanacak Kurallar

Adi kira sözleşmesine uygulanacak hükümler, Borçlar Kanununun ikinci kısmının sekizinci babında düzenlenmiştir. Bu bapta yer alan, 248.-269. maddeler arasındaki hükümler, adi kiraya uygulanır. Borçlar Kanunundaki düzenlemelerin yetersiz kalması sonucunda çıkarılan 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun"la da önemli düzenlemeler getirilmiştir. Ancak bu kanunun, yer ve konu bakımından uygulanma olanağı sınırlandırılmıştır. 6570 sayılı GKHK. m. 1'e göre, "Belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (musakkaf olmayanları hariç) kiralanmalarında, kiralayana kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu Kanun ile Borçlar Kanununun bu Kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur" demek sureti ile kanunun uygulama alanının sınırları belirtilmiştir.

Kanun maddesinin lafzından da açıkça anlaşılacağı üzere, söz konusu yerlerde olup musakkaf (üstü örtülü, çatılı) olan gayrimenkullerin kiralamalarında bu kanun hükümlerine ve bu kanunda düzenlenmeyen durumlarda ise BK.'nin bu kanuna aykırı olmayan hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

Aynı nitelikteki yerlerde bulunan ve fakat üstü örtülü olmayan taşınmazlar ile bu kanun kapsamı dışında kalan yerlerde bulunan üstü örtülü olsun ya da olmasın tüm taşınmazlar için Borçlar Kanununun 248.-269. maddeleri arasındaki hükümler uygulanacaktır.⁷²

2946 sayılı Kamu Konutları Kanununa ve Devletin bu gibi yerlerde boşaltma hakkının mutlak oluşuna bağlı olarak, Devletin özel kanunlara dayanarak subay, astsubay ya da memurlara özgülediği konutlar kamu mallarından sayıldığı ve kamu kurumlarına bağlı olduğu için 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun uygulama alanı dışında kalır. Bu gibi konutlarda, idare, özgüleme kararını kaldırdığında, konutu

⁷² Zevkliler, s. 178.

boşaltmayan kimselere karşı, füzuli işğalden dolayı 3091 sayılı Kanun uyarınca boşaltma istenir.⁷³

(2) Ürün (Hasılat) Kirası Sözleşmelerine Uygulanacak Kurallar

Ürün kirasıyla ilgili sözleşmelere de kural olarak Borçlar Kanununun 270.-295. maddeleri arasında düzenlenmiş bulunan ürün kirasına ilişkin kuralların uygulanması gerekir.

Yukarıda belirtildiği gibi 6570 sayılı GKHK. m. 1'e 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 ürün kirası ayrımı yapılmamıştır. Yani 6570 sayılı kanun kapsamına girip de ürün kirasına konu olan taşınmazlara 6570 sayılı kanunun mu yoksa BK.'nin mu uygulanacağı hususu doktrinde tartışmalı olup Yargıtay Hukuk Daireleri arasında da görüş birliği yoktur. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve 6. Hukuk Dairesi eski tarihli, kararlarında, 6570 sayılı kanunun, ürün kirasına da uygulanmasına yönelik kararlar vermekte iken;⁷⁴ yeni tarihli verdiği kararlarda Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması yönünde kararlar vermektedir.⁷⁵ 13. Hukuk Dairesi de Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması gerektiğini belirtmiştir.⁷⁶ Bu konuda uygulamadaki tereddütlerin giderilmesi için içtihatların birleştirilmesi yoluna gidilmesi gerekmektedir.⁷⁷

Kanaatimizce, 6570 sayılı Kanunun uygulama alanı yer ve taşınmazın musakkaf olup olmamasına göre sınırlandırılmıştır. Hasılat kirasına konu olan bir gayrimenkul, üzeri kapalı ise ve bu kanun kapsamı içindeki bir alanda bulunuyorsa, 6570 sayılı Kanunun uygulanması gerekir. Aksini kabul etmek, Kanunda belirtilen sınırlamalara ek sınırlamalar

⁷³ 6. HD., T. 15.12.1987, E. 1987/1921, K. 1987/3508, www.kazanci.com (çevrimiçi 09.11.2006); Tandoğan, s. 22; Zevkliler, s. 179.

⁷⁴ HGK. T. 21.5.1986, E. 6-247, K. 551 (Erdoğan, s. 759-760, no. 1252); 6. HD. T. 7.3.1994, E. 1994/2289, K. 1994/2657, www.kazanci.com (Çevrimiçi 13.02.2007); aynı görüşte Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 272.

⁷⁵ 6. HD., T. 22.2.1999, E. 1365, K. 1316 (Zevkliler, s. 179, dn. 29).

⁷⁶ Ürün kirası sözleşmesine Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması gerektiği yönünde bkz. 13. HD. T. 09.03.1992, E. 1992/1260, K. 1992/2218 (Burcuoğlu, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993, s. 6); 13. HD. 23.6.1992, E. 1992/4616, K. 1992/5663 (Erdoğan, s. 739-740, no. 1232); aynı görüşte olan Zevkliler, s. 179; üstün amaca bakılarak karar verilmesi gerekeceği görüş için, bkz. Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 407.

⁷⁷ Tandoğan, s. 21; Zevkliler, s. 179.

getirmek olur ki, bu hayatın olağan akışına ve kira sözleşmesinin kiracı lehine yorumlanması ilkesine aykırılık oluşturacaktır.

B. KİRA SÖZLEŞMESİNİN BENZERİ KAVRAMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI ve KARAKTERİSTİKLERİ

1. Kira Sözleşmesinin Benzeri Kavramlarla Karşılaştırılması

a. Kira Sözleşmesi ve Ariyet (Kullanma Ödücü)

Ariyet sözleşmesi de kira sözleşmesi gibi kullandırma ve yararlandırma sözleşmelerinden biridir. Gerçekten ariyette de, bir şeye ilişkin kullanma hakkının bir başkasına devredilmesi söz konusudur. Ayrıca ariyet de, rızai akitlerden olup, şekle tabi değildir.⁷⁸ Ariyetin konusu da tıpkı kira sözleşmesinde olduğu gibi taşınır veya taşınmaz şeyler olabilir. Ariyet ve kira sözleşmesinde bir diğer ortak yön, akdin konusunu teşkil eden şeyin mülkiyetinin akdi yapan kişide kalırken, zilyetliğin kiracıya veya ariyet alana geçmesidir.⁷⁹ Gerek kirada gerekse ariyette, kullanılması tüketilmek suretiyle mümkün olan şeyler akdin konusunu teşkil etmezler. Yani, kira ve ariyette şeyi tüketmeden iade etmek gerekir.⁸⁰

Bu yönleriyle kira sözleşmeleriyle benzerlik göstermekte olan ariyet, ivazsız bir akit olması, eksik iki taraflı akitlerden olması ve kural olarak alanın yararına yapılan bir akit olması dolayısıyla kira sözleşmesinden ayrılır.⁸¹

b. Kira Sözleşmesi ve Karz (Tüketim Ödücü)

Karz sözleşmesi de ariyet ve kira sözleşmesi gibi kullandırma ve yararlandırma sözleşmelerindedir. Karz da rızai akitlerden olup, şekle tabi değildir.⁸² Ayrıca, karz sözleşmeleri faizli ve faizsiz olmak üzere ikiye ayrılır. Faizsiz karz sözleşmesinde ödünç

⁷⁸ Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 276 vd.; Zevkliler, s. 275; Yavuz/Özen/Acar, s. 382.

⁷⁹ Feyzioğlu (Özel Borç ilişkileri), s. 732; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 276; Yavuz/Özen/Acar, s. 383; Zevkliler, s. 274.

⁸⁰ Bilge, s. 187; Feyzioğlu (Özel Borç ilişkileri), s. 731-732; Zevkliler, s. 273.

⁸¹ Becker/Dura, s. 244.

⁸² Yavuz/Özen/Acar, s. 388 vd.; Zevkliler, s. 288; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 287.

alanın yararına yapılan bir akitten bahsedileceği gibi, faizli karz sözleşmesinde ise her iki tarafın yararına yapılan bir akitten söz edilir.⁸³

Anılan yönleriyle kira sözleşmeleriyle benzerlik göstermekte olan karz akdi, eksik iki taraflı akitlerden olması yönü ile kira sözleşmesinden ayrılır. Karz sözleşmesinin konusunu, tüketilebilen fakat ferdan değil nev'en muayyen olan şeyler oluştururken, kira sözleşmesinin konusu asla tüketilen şeylerden oluşturmaz. Ayrıca, karz akdinde, kira sözleşmesinin aksine mülkiyet ödünç alana geçmektedir.⁸⁴ Kira sözleşmesinde kiralanan şey tüketilmeden iade edilirken, karzda ise miktar ve vasıfta eşit aynı neviden şeyleri geri vermek şarttır.⁸⁵ Bu yönleri itibariyle karz sözleşmesi, kira sözleşmesinden ayrılır.

2. Kira Sözleşmesinin Karakteristikleri

a. Rızai Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi, ister taşınır ister taşınmaz mala ilişkin olsun doğumu için tarafların akdin konusu ve bedeli üzerinde anlaşması yeterlidir.⁸⁶ Kira akdinin doğumu, kiralananın teslim edilmesine bağlı değildir.⁸⁷ Sözleşme konusunun kullanımının kiracıya bırakılması, sözleşmenin kurulması açısından değil, kiralayanın borcunu ifası bakımından önem taşır. Kira akdinin iki tarafa borç yükleyen akitlerden olması sebebi ile kiralayan, kiralananı sözleşme çerçevesinde kullanmaya hazır bulundurmuş oldukça kiracı, kira parasının tamamını vermekle yükümlüdür.⁸⁸ Kiralananın teslim alınmamış olması yahut ondan kısmi suretle yararlanılmış olması kiralayanın sözleşmeyle doğan haklarına halel getirmez.⁸⁹

b. Borçlandırıcı Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi, rızai bir akit olmasının yanında aynı zamanda iki tarafa borç yükleyen borçlandırıcı bir akittir.⁹⁰ Kira sözleşmesi ile hem kiralayan hem kiracı

⁸³ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 792-793; Tandoğan, s. 299; Zevkliler, s. 283 vd.; Yavuz/Özen/Acar, s. 392.

⁸⁴ Zevkliler, s. 282; Yavuz/Özen/Acar, s. 392; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 283; Tandoğan, s. 299.

⁸⁵ Yavuz/Özen/Acar, s. 392; Zevkliler, s. 283; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 293.

⁸⁶ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 411.

⁸⁷ Tandoğan, s. 11; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 159; Yavuz/Özen/Acar, s. 255; Zevkliler, s. 180.

⁸⁸ Zevkliler, s. 183.

⁸⁹ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 411; Tandoğan, s. 11.

⁹⁰ Yavuz/Özen/Acar, s. 266; Zevkliler, s. 180.

birbirlerine karşı belirli hususların ifasını üstlenmektedirler. Kiralayan adi kirada bir şeyin kullanılmasını, hasılat kirasında ise kullanılmasını ve semerelerinin toplanmasını bir süre için kiracıya terk etmeyi, kiracı ise, kiralayana bu kullanma veya onunla birlikte semerelerinin toplanmasının bedeli olmak üzere belirli bir ücret vermeyi taahhüt etmiştir.⁹¹

c. İvazlı Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi hangi türde yapılmış olursa olsun kira konusu malın kullanımı daima bir ivaz gerektirir.⁹² Bu ivazın sözleşmenin kurulması sırasında kararlaştırılması esas olup, belirlenebilir nitelikte olması da yeterlidir.⁹³ Mutlaka para olması da gerekmeyen bu karşılık, kira sözleşmesinin konusunu değiştirmeyen ve BK. m. 19-20 de düzenlenen hususlar çerçevesinde tarafların dilediği gibi belirlenebilir.⁹⁴

d. Kamu Düzenine İlişkin Hükümler İçermesi

Kira sözleşmesi, yukarıda açıklanan nitelikleri haiz bir sözleşme olmasının yanında aynı zamanda kamu düzenine ilişkin kurallar da ihtiva eder.

Kamu düzenini yani toplumun menfaatini koruma amacı güden hükümler, amaçları itibariyle emredici hukuk kaidesi niteliği taşırlar. Kamu düzeni, göreceli bir kavramdır, kesin bir tanımını yapabilmek zordur. Genel olarak, kamu düzeni ile belli bir ülkede, belli bir zaman diliminde, toplumun ve devletin çıkarlarını çok yakından ilgilendiren ve tüm hukuk kurallarının oluşturduğu düzen anlaşılmaktadır. Başka bir anlatımla, uygulanmalarında toplumun kesin çıkarlarının bulunduğu tüm hukuk kurallarından oluşan düzene, kamu düzeni denir.

Her ne kadar kamu düzenine aykırı sözleşmelerin hükümsüz olacağı esas olsa da doktrinde bir kanun hükmüne aykırı düşmediği halde sözleşmenin kamu düzenine aykırı sayılarak hükümsüz kılınabilmesinin tehlikeli bir belirsizliğe yol açacağı

⁹¹ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 411.

⁹² Serozan, Rona, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 2006, s. 8.

⁹³ Tandoğan, s. 14.

⁹⁴ Zevkliler, s. 43.

gerekçesiyle, kanundaki bir düzenlemeye aykırı düşmeyen bir hususun kamu düzenine aykırı olduğunun da ileri sürülemeyeceği görüşü ileri sürülmüştür.⁹⁵

Her ülkenin kendine özgü özelliklerini ihtiva eden kamu düzeni, kira sözleşmesinin yapılması sırasında veya sonradan oluşan tarafların durumlarını olumsuz etkileyecek durumların önüne geçme amacı ile kira hukukunda uygulama alanı bulur. Hukukumuzda kira parasının saptanması kamu düzeni ile ilgili sayılmıştır. Örneğin, tarafların belirlediği artış oranlarının aşırı yüksek olması veya belirlenen kira parası miktarının çok düşük olması durumunda bur durumun oluşturduğu olumsuzluk kamu düzenini ilgilendirir.

C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

1. Kira Sözleşmesinde Taraflar

a. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin taraflarını kiralayan (kiraya veren) ile kiracı oluşturmakta olup her iki tarafta tek kişi veya birden fazla kişi olabilir.

Müstakil bir eşyanın kirasında bir veya birden fazla kişi sözleşmenin tarafı olabileceği gibi paylı mülkiyete tabi bir yerin kiralanmasında bu durum daha belirgin bir şekilde karşımıza çıkmaktadır.

b. Kiralayan

Kira sözleşmesi gereği, kiralananın kullanımını devreden ve bu devretme karşılığında bir bedel isteme hakkı kazanan tarafa kiralayan adı verilir. Eylem ehliyetine sahip her gerçek ve tüzel kişi kira sözleşmesi yapabilir. Sezgin küçük ve kısıtlıların kira sözleşmesi yapabilmeleri temsilcilerinin rızası ile mümkündür.⁹⁶ Tam ehliyetsizler ise kira sözleşmesi yapamazlar. Bunlar adına yasal temsilcileri kira sözleşmesi yapabilir.⁹⁷

⁹⁵ Hatemi, H., Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, İstanbul, 1976, s. 42 vd.

⁹⁶ Sezgin kısıtlıların uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi yapabilmeleri için ayrıca vesayet makamından izin almaları konusunda bkz. MK. m. 462/b. 6.

⁹⁷ Aral, s. 242; Bilge; s. 148; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 476-477; Tandoğan, s. 103; Zevkiler, s. 172; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 485.

Kiralayan mutlaka malik olması gerekmez. Ancak, genellikle mülkiyet sahibinin kiralayan olduğu görülmektedir. Kiralayan tek kişi olabileceği gibi birden fazla kişi de kiralayan olabilir.

(1) Kiralayanın Malik Dışında Bir Kimse Olması Durumu

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiralayanın mutlaka kiralanan şeyin maliki olması gerekmez. Kiralayan, malik dışında bir kişi de olabilir.⁹⁸ Böyle bir durumda, malik, kiracıya tahliye davası açma, ihtar çekerek onu temerrüde düşürme gibi kiralayana ait olan hakları kullanamaz.⁹⁹ Kira sözleşmesinin rızai bir akit olması sebebi ile kiralanan üzerinde tasarruf yetkisi olmayan bir kişi de başkasının malını kiralayabilir. Ancak tasarruf yetkisi bulunmayan kiralayanın, kiralananı teslim edememesi veya sözleşme süresince kullanmaya hazır halde bulundurmaması nedeniyle, kiracının müspet zararını tazmin etmek zorunluluğu vardır.¹⁰⁰

Kiralanan üzerinde intifa hakkı sahibi olan kimse, malikin izin veya onayına bağlı olmaksızın intifa konusu şeyi kiralamaya yetkilidir.¹⁰¹ Buna rağmen üzerinde intifa hakkı olan yerde malikin kiralama yetkisi yoktur. Bunun gibi, oturma hakkı sahibi de kiralama yetkisine sahip değildir. MK. m. 823'e göre bu hakkın devredilmeyeceği belirtilmiş olup yine MK. m. 824'te ise oturma hakkı, açıkça hak sahibinin şahsına özgülenmediği durumlarda sadece ailesiyle birlikte oturması olanağını tanıır.¹⁰²

KMK. m. 59'a göre; devre mülk sahibinin de, sözleşmede aksi kararlaştırmadıkça, kullanma devresinde taşınmazı bir başkasına kiralayabilir.¹⁰³

Kira sözleşmesi temsilci aracılığıyla da yapılabilir. Temsil yetkisi açık ya da örtülü olarak verilebilir. Genel vekilin taşınmazı kiraya vermesinde özel yetkiye gerek

⁹⁸ 6. HD., 11.3.1996, E. 1996/1938, K. 1996/2215 (Erdoğan, s. 59, no. 58); Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 477-478; Zevkliler, s. 173; Olgaç (Akdin Muhtelif Nevileri), s. 529.

⁹⁹ 6. HD. T. 27.1.1997, E. 1997/391, K. 1997/441 sayılı kararında, "Tahliye taahhüdüne dayanan tahliye davasını kiralayanın açmasının zorunlu olduğu" hakkında bkz. Erdoğan, s. 176, no. 274; Aral, s. 214; Tandoğan, s. 104; Zevkliler, s. 172, s. 183; Yavuz/Özen/Acar, s. 257-258.

¹⁰⁰ Aral, s. 214, s. 242; Bilge, s. 144; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 489; Tandoğan, s. 105; Yavuz/Özen/Acar, s. 258.

¹⁰¹ Ertuş, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2004, s. 456; Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 701 vd.

¹⁰² Tandoğan, s. 104; Zevkliler, s. 173.

¹⁰³ Hatemi/Serozan/Arpacı (Eşya), s. 234; Aral, s. 214; Yavuz/Özen/Acar, s. 257; Zevkliler, s. 173.

yoktur. Yetkisiz temsil halinde malik veya intifa hakkı sahibi icazet vermezse, kira sözleşmesi temsil edileni bağlamaz. Bu yüzden kiracının uğradığı zararı da yetkisiz temsilcinin tazmin etmesi gerekir.¹⁰⁴

(2) Birden Fazla Kiralayan Bulunması Durumu

(a) Paylı (Müşterek) Mülkiyette

Paylı (Müşterek) mülkiyete konu olan bir malın malikleri, sahibi oldukları malı, birlikte kiraya verebilirler. Paylı mülkiyette önemli yönetim işleri, pay ve paydaş çoğunluğuyla yapılır. (MK. m. 691) Adi kiraya ve ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması önemli yönetim işlerindedir. Bu sebeple malın tamamının veya bir bölümünün kiraya verilebilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu¹⁰⁵ ile karar alınması gereklidir.¹⁰⁶ 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.¹⁰⁷ Pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan, malın tamamı veya bir kısmı hakkında bütün paydaşlar adına kiralama yapılmışsa, yetkisiz temsile ilişkin kurallar uyarınca diğer paydaşlarında icazet vermemesi halinde sözleşme diğer paydaşları bağlamaz ve geçersiz olur.¹⁰⁸ Kiraya veren paydaş veya paydaşlar, BK. m. 39 uyarınca, kiracıya tazminat ödemek zorunda kalırlar. Diğer paydaşların icazet vermesi durumunda ise sözleşme geçerli olur.¹⁰⁹

Bir veya birkaç paydaş kira sözleşmesini kendi adlarına yapmışlarsa, borç doğurucu özelliği gereği, sözleşme geçerli olur; ancak diğer paydaşlar kullanıma engel olurlarsa, kiraya verenler borca aykırı davranışları sebebi ile kiracıya karşı sorumlu

¹⁰⁴ Aral, s. 214, s. 242; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 477; Bilge, s. 144; Tandoğan, s. 105; Yavuz/Özen/Acar, s. 240-241; Zevkliler, s. 173.

¹⁰⁵ Bazı yazarlar pay ve paydaş çoğunluğu kavramı yerine “çifte çoğunluk” kavramını kullanmışlardır. Bkz. Zevkliler, s. 174.

¹⁰⁶ I. HD. T. 1.2.1996, E. 719, K. 1038 sayılı karar için bkz. Erdoğan, s. 57, no. 56; Olgaç (Akdin Muhtelif Nev'ileri), s. 531-532.

¹⁰⁷ Aral, s. 242; Olgaç (Akdin Muhtelif Nev'ileri), s. 532; Tunçomağ (Borçlar Genel), s. 1031; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 486; Tandoğan, s. 106; Zevkliler, s. 174.

¹⁰⁸ Aral, s. 242-243; Tandoğan, s. 10107; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 489; Zevkliler, s. 174; Hatemi/Serozan/Arpacı (Eşya), 112; s. Paylı mülkiyette paydaşlardan birinin tek başına istihkak davası açabileceğine ilişkin olarak bkz. Ertaş, s. 243.

¹⁰⁹ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 467; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 489; Tandoğan, s. 106-107; Aral, s. 242-243.

olurlar.¹¹⁰ Pay ve Paydaş çoğunluğu ile kiraya verilen ortak taşınmazdaki malın kiracısı aleyhine bir veya bir kaç paydaşın ihtiyacı için tahliye davası açılması da yine çoğunlukla karar alınmasına bağlıdır.¹¹¹ Paydaşlardan her birinin payına düşen kira alacağı belli ise her paydaş kiracının temerrüdü sebebiyle tek başına tahliye davası açma hakkına sahiptir.¹¹²

(b) Elbirliği Mülkiyetinde

Elbirliği mülkiyetinde olan bir malın kiralınması topluluğu oluşturan kanun veya sözleşme hükümlerine tabidir. Medeni Kanun m. 702/II uyarınca, kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde malın tamamının veya paydaşlardan birinin payının kiraya verilebilmesi için maliklerin hepsinin rızası gerekir.¹¹³ Elbirliği mülkiyetinde bulunan eşyanın, ortaklardan yalnızca biri veya birkaçı tarafından topluluk adına kiraya verilmesi, maliklerin hepsinin icazeti olmadıkça, birlikte malikleri bağlamaz ve sözleşme geçersiz olur. Yetkisiz temsilci durumuna düşen ortak, geçerli olmayan sözleşme nedeniyle kiracıya tazminat ödemek zorunda kaldığı gibi, diğer maliklerin rızası olmadan kira parasını yalnız başına tahsil edemez.¹¹⁴ Ancak diğer paydaşlar icazet verirse, sözleşme geçerli hale gelir ve tüm paydaşlar kira parasının alacaklısı olur.¹¹⁵

Malı kiralayan ortak veya ortaklar, sözleşmeyi kendi adına yapmışlarsa, sözleşme geçerli olur. Ancak diğer malikler kullanıma engel olursa, sözleşmeyi yapan malik, kiralayan sıfatıyla kiracıya karşı sorumlu olur. (BK. m. 96, 253, 275) Kiracının kiralananı kullanabilmesi durumunda, kiraya veren ortak, sözleşmeden doğan kira alacağını tek başına tahsil edebilir.¹¹⁶

¹¹⁰ 13. HD., T. 14.3.1988, E. 1988/349, K. 1988/1443 sayılı kararında, “Müşterek mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğunun bulunmaması durumunda sözleşmenin geçersiz olmayacağına ancak sadece bu sözleşmeyi yapan pay ve paydaşları bağlayacağına dair” görüşünü tekrarlamıştır, www.kazanci.com (15.12.2006); Tandoğan, s. 107; Zevkliler, s. 174; Aral, s. 243.

¹¹¹ Tandoğan, s. 107; Zevkliler, s. 174.

¹¹² Tandoğan, s. 108.

¹¹³ 1. HD., 17.6.1991, E. 1991/4176, K. 1991/8039 sayılı kararında “mirasçılardan taşınmaza iştirak halinde malik olduğu, bu sebeple iştirakçilerden birinin kiraya vermesinin geçerli olmadığından hareketle davacıların açtığı el atmanın önlenmesi davasının kabulü hakkında” görüşünü tekrarlamıştır, www.kazanci.com (çevrimiçi 13.12.2006); Hatemi/Serozan/Arpacı (Eşya), s. 147

¹¹⁴ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 479; Olgaç (Akdin Muhtelif Nev’ileri), s. 465-466; Tandoğan, s. 108; Zevkliler, s. 174.

¹¹⁵ 6. HD. T. 9.3.1972, E. 1972/944, K. 1972/997, www.kazanci.com (çevrimiçi 13.12.2006)

¹¹⁶ Tandoğan, s. 108, Olgaç (Akdin Muhtelif Nev’ileri), s. 465; Aral, s. 243; Tandoğan, s. 108; Zevkliler, s. 174; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 479.

Elbirliği mülkiyetine konu olan taşınmaz, bütün malikler adına kiraya verilmiş ise tahliye için de bütün maliklerin rızası gerekir.¹¹⁷

c. Kiracı

Kira sözleşmesinin, kiralanan malın kullanımı dolayısıyla bedel ödeme edimini üstlenen tarafı olan kiracı, yerine göre tek başına olabileceği gibi, bazı sözleşmelerde birden fazla kişi de olabilir. Kira sözleşmesinde, aksine bir hüküm yoksa kiracı o yeri bir başkasına kiraya verebilir. BK. m. 259'da, kiracının, kiralayana zarar vermemek koşulu ile kiralananı başkasına kiraya verebileceği düzenlenmişken; 6570 sayılı GKHK. m. 12'de, kiracının, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği ve kullanım hakkını devredemeyeceği düzenlenmiştir. Ayrıca, ehliyet için kiralanan başlığında anlatılanlar, kiracı içinde geçerlidir.¹¹⁸

(1) Birden Fazla Kiracının Olması Durumu

Birden çok kişinin kiracı sıfatı ile kira sözleşmesi yapması durumunda, kanunen veya taraflarca sözleşmeye açık bir hüküm konulmamışsa, bölünebilir borçtan söz edilir.¹¹⁹ Olağan yani ticari olmayan kiralarda, kira parası borcu bölünmesi mümkün olan bir borç olduğu için, kiracıların her biri sözleşmede aksi belirtilmedikçe eşit olarak kira parasından sorumludur.¹²⁰

Kiracının tacir olduğu ve ticari işletmesi ile ilgili kiralarda, TTK. m. 7/1 hükmü uyarınca aksi kararlaştırılmadıkça, kira parasından kiracıların müteselsilen sorumlulukları esastır.¹²¹ Bir görüşe göre olağan kiralarda da olayın özelliklerinden müteselsilen sorumluluk esası geçerli olabilir.¹²²

¹¹⁷ 6. HD. T. 15.6.1994, E. 1994/6141, K. 1994/6591 sayılı kararında, "Kiralayanın mirasçılarının temerrüt ihtarnamesini birlikte göndermesi ve davanın da tüm mirasçılar tarafından açılması gerektiğine" ilişkin görüşünü tekrarlamıştır, bkz. www.kazanci.com (çevrimiçi 14.12.2006); Zevkliler, s. 175.

¹¹⁸ Bkz. s. 21-22, dn. 97, 98.

¹¹⁹ Velidedeoğlu, H. Veldet/Er, Refet, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Ankara 1987, s. 143-144; Feyzioğlu, F. Necmeddin, (Borçlar Hukuku Genel Hükümler), C. II, 2. Bası, İstanbul 1977, s. 304 vd.; Tunçomağ (Borçlar Genel), s. 1036; Tandoğan, s. 108; Aral, s. 244.

¹²⁰ Tandoğan, s. 109; Zevkliler, s. 175; Yavuz/Özen/Acar, s. 277-278.

¹²¹ Tandoğan, s. 109; Yavuz/Özen/Acar, s. 277-278; Zevkliler, s. 175.

¹²² Aral, s. 244; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 468-469; Tandoğan, s. 109; Tunçomağ, (Özel Borç İlişkileri), s. 489.

BK. m. 141 hükmü¹²³ açık olduğundan bizce de bu görüş pek isabetli değildir. Bu yüzden kanunda açık olarak düzenlenmeyen ve sözleşmeye de bu konuda hüküm konulmayan durumlarda müteselsil olmayan sorumluluk geçerli olmalıdır. Ancak MK. m 194/son, bu duruma bir istisna getirmiştir.¹²⁴ Buna göre, aile konutu, eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmaktaysa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle¹²⁵ sözleşmenin tarafı haline gelecek ve diğer eş ile müteselsilen sorumlu olacaktır. Bu bildirimden başlayarak kiracı sıfatını kazanan eş, sözleşmeden doğan haklara sahip olur.¹²⁶

Ayrıca belirtmek gerekir ki, kiracıların kira parasından müteselsilen sorumlu oldukları durumlarda bile yalnız bir kiracı aleyhine tahliye davası açılmaz. Çünkü boşaltma borcu bölünemeyen bir borçtur ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır.¹²⁷

(2) Kiracının Kiracısı Meselesi

(a) Alt Kira

Kira sözleşmesinde kiracı, malı kural olarak kendisi kullanmak üzere kiralar. Kiralayanın mutlaka malik olması gerekmediğinden kiracı, başkasından kiraladığı bir eşyayı bir üçüncü kişiye kiralayabilir. Dolayısı ile oluşacak yeni kira sözleşmesinde kendisi, malike karşı kiracı; üçüncü kişiye karşı kiralayan durumunda olacaktır. İşte bu ikinci kira sözleşmesine "alt kira" ikinci kiracıya da "alt kiracı" denilir.¹²⁸ Her iki sözleşmede de tarafların hak ve borçları aynı olduğu gibi alt kira, ilk kiralayana zarar vermemek koşuluyla birinci kira sözleşmesinden farklı hükümler taşıyabilir.¹²⁹

¹²³ Ayan, M. s. 32; Feyzioğlu (Genel Hükümler), s. 304 vd.; Tunçomağ (Borçlar Genel), s. 1036 vd.; Aral, s. 244; Tandoğan, s. 108; Zevkliler, s. 175; Yavuz/Özen/Acar, s. 277-278.

¹²⁴ Bu fıkradaki düzenlemenin amacı yine aileyi korumaktır. MK. m. 194/1 ile aile konutunun korunmasına ilişkin getirilen düzenlemeler bunların dışındaki durumlar için genişletilmiştir, bkz. Ayan, Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması, Ankara 2004, s. 114

¹²⁵ Bildirim, tek taraflı, ulaşması gerekli bir irade açıklaması olup kiralayana ulaştığı anda hüküm ve sonuçlarını doğurur, bkz. Reisoğlu, s. 45

¹²⁶ Ayan, S. s. 114

¹²⁷ Burcuoğlu, s. 79; Aral, s. 244; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 469; Tandoğan, s. 109; Yavuz/Özen/Acar, s. 278; Zevkliler, s. 175; farklı yönde 6. HD. T. 17.10.1983; E. 9600, K. 9793 (Burcuoğlu, s. 80-81).

¹²⁸ Kahveci, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir, 2005, s. 63; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 490; Tandoğan, s. 155-156; Zevkliler, s. 238.

¹²⁹ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 490 vd.; Kahveci, s. 71 vd.; Tandoğan, s. 157; Zevkliler, s. 241.

Alt kiracı, ilk kiralayana karşı kiralananın kendisine sözleşmeye uygun şekilde teslimi ve bu halde korunması için doğrudan dava hakkına sahip değildir.¹³⁰

Alt kiranın biçimi kira hükümlerine bağlı olduğu için burada asıl önemli olan, kiracının kiraladığı bir malı, bir üçüncü kişiye kiralama yetkisinin var olup olmadığıdır.

Borçlar Kanunu m. 259/I hükmüne göre, kural olarak kiracı, kiralayana bir zarar vermemek koşuluyla kiralananı bir başkasına kiraya verebilir. Bunun için tarafların sözleşmeye hüküm koymaları gerekli değildir. Önemli olan alt kiranın ilk kiralayana zarar vermemesidir.¹³¹ Olağan kira sözleşmelerinde tanınan bu olanağı, Borçlar Kanunu ürün kirasında tanımamıştır. BK. m. 284'e göre ürün kiracısı malı bir başkasına kiraya veremez. Olağan kirada da eğer kiralananı bir başkasına kiraya veremeyeceği kararlaştırılmışsa o zaman da kiracı bunu bir başkasına kiralayamaz.

6570 sayılı GKHK. ise, alt kiraya değişik bir düzenleme getirmiştir. Söz konusu Kanunun 12. maddesine göre, kiracı kendisine kiralanan şeyi tümüyle ya da bir bölümüyle başkasına kiralayamadığı gibi, sözleşmeden doğan haklarını başkasına devredemez ve taşınmazı başkasına işgal ettiremez. Fakat taraflar sözleşmeyle bunun tersini kararlaştırabilirler. Kiracı bu yükümlülüğe uymazsa, kiralayan kendisine bir ihtar çekerek tanıdığı uygun süre içinde üçüncü kişiyi taşınmazından çıkarmasını isteyebilir ve kiracı buna uymazsa kiralayan kira sözleşmesini feshedebilir. Yine 6570 sayılı kanunun 12/III maddesi hükmüne göre, kiralayan üçüncü kişiyi, yani kiracının kiracısını ihtar da gerek kalmadan derhal taşınmazdan çıkarabilir.

Alt kira yasağına rağmen ilk kiracı üçüncü kişi ile kira sözleşmesi yaparsa kira sözleşmelerinin rızailiği ilkesi uyarınca bu sözleşme geçerlidir ancak asıl kiralayanı bağlamaz. Alt kiracı, tahliye gerçekleştikten sonra ilk kiracıya karşı, tazminat talep edebilir. Hatta BK. m. 106 hükmündeki seçimlik hakların kullanılması da mümkündür.¹³²

¹³⁰ Kahveci, s. 103; Tandoğan, s. 158; Zevkliler, s. 241.

¹³¹ Feyzioğlu (Özel Borç ilişkileri), s. 490; Kahveci, s. 67; Zevkliler, s. 241.

¹³² Tandoğan, s. 158; Zevkliler, s. 242.

BK. m. 267/II hükmü uyarınca, ilk kiracı, alt kira ilişkisinden kira parası aldığından ikinci kiracıya karşı hapis hakkına sahiptir. İlk kiralayan da, alt kiracının eşyası üzerinde, alt kiracının ilk kiracıya karşı olan borcuyla sınırlı olmak üzere hapis hakkını kullanabileceği kabul edilmektedir.¹³³

BK. m. 255 hükmü uyarınca malikin rızasıyla, alt kiranın, tapu siciline şerh verilmesi de mümkündür.

(b) Kiranın Devri

Kiranın devri, kiracının kira sözleşmesinden doğan kullanma hakkını, bir üçüncü kişiye devretmesidir. Kiranın devri, kiralananı kullanma hakkının devri anlamına geldiği için Borçlar Kanununda düzenlenen alacağın temlik hükümlerine bağlı olduğundan kullanma hakkı, hiçbir değişikliğe uğramadan devralana geçer.¹³⁴ BK. m. 163 hükmü uyarınca devrin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.¹³⁵

Kiracı, kullanma hakkını, kiralayana zarar vermemek koşuluyla devredebilir. Bu hükümden de açıkça anlaşıldığı gibi, kural olarak kiranın devrinde, kiralayanın iznine gerek yoktur. Ancak kiranın devri, kiralayana zarar veriyorsa onun izni gerekir.¹³⁶ Ayrıca kira sözleşmesinde kiranın devrinin yasaklanması ya da kiralayanın iznine bağlı kılınması da mümkündür.¹³⁷ Kira sözleşmesine alt kiraya verme yasağı konmuşsa, bundan kiranın devrinin de yasak olduğu sonucu çıkar.¹³⁸ Kira sözleşmesinde aksine koşul yoksa devralanın başkasına devretmesine kiralayanlara zarar vermemek koşuluyla engel olunamaz.¹³⁹

Borçlar Kanunu m. 256 hükmüne göre, kirayı devir yasağı konulmuşsa veya konulmamış ancak kiralayana zarar verecek şekilde kiranın devri işlemi yapılmışsa,

¹³³ Kahveci, s. 90; Tandoğan, s. 157; Zevkliler, s. 241.

¹³⁴ Sözleşmenin devri görüşü için bkz. Kahveci, s. 173; Olgaç (Akdin Muhtelif Nev'ileri), s. 426; Tandoğan, s. 157; Zevkliler, s. 239.

¹³⁵ Zevkliler, s. 239; Kahveci, s. 187; Tandoğan, s. 157.

¹³⁶ Feyzioğlu (Özel Borç ilişkileri), s. 494; Kahveci, s. 189; Tandoğan, s. 155; Zevkliler, s. 240.

¹³⁷ Kirayı devir yasağı olsa bile, kira sözleşmesinde aksine kayıt olmadıkça, kiracının yanına konuk olarak veya kendisine bakmak üzere başkasını alması, kızı ve damadıyla birlikte oturması, babaanne ve kardeşine de evde yer vermesi, kiracı sıfatına sahip oğlun evlenme nedeniyle ayrılarak evde anne ve babasını bırakması ya da kira sözleşmesini yapan kişinin eşinden ayrılarak eşini kiralayanda bırakması, sözleşmeye aykırılık oluşturmayacağı hakkındaki Yargıtay kararları için bkz. Tandoğan, s. 162 ve 164'teki dipnotlar.

¹³⁸ Tandoğan, s. 156; Zevkliler, s. 240.

¹³⁹ Kahveci, s. 209.

kiralayan bu duruma son verilmesini, aksi halde akde aykırılık nedeniyle kira akdini feshedeceğini, kiracıya ihtar etmelidir. Yine BK. m. 256/II hükmüne göre ihtarda belirtilen uygun sürede buna son verilmiyorsa, kiralayan sözleşmeyi feshederek tahliye davasını hemen açabilir. Ayrıca kiracı aleyhine alınan boşaltma kararı, alt kiracı veya kirayı devralanı da bağlayacağı için onlar hakkında ayrıca boşaltma davası açılmasına gerek yoktur.¹⁴⁰

6570 sayılı Kanun m. 12/I hükmü uyarınca, bu kanun kapsamına giren yerlerde, kiracının kural olarak kirayı devretme yasağı vardır. Sözleşmede bunun aksinin kararlaştırılması veya devrin kiralayanın iznine bağlı kılınması mümkündür.¹⁴¹

GKHK. m. 12/III hükmüne göre ise, bu kanun kapsamında olan yerlerde, sulh mahkemesinden işgal eden üçüncü kişinin haksız işgal nedeniyle kiralananı boşaltması istenebileceği gibi haksız olarak kiralayan veya devralanlar hakkında 3091 sayılı Kanuna dayanılarak da tahliye talep edilebilir.¹⁴²

Kiranın devrinde, devir yasağına rağmen ilk kiracı üçüncü kişiye kiralananı devrederse, kira sözleşmelerinin rızailiği ilkesi uyarınca bu devir geçerlidir ancak asıl kiralayanı bağlamaz. Devralan, tahliye gerçekleşikten sonra kiracıya karşı, tazminat talep edebilir hatta Borçlar Kanunu 106. madde hükmündeki seçimlik hakların kullanılması da mümkündür.¹⁴³

Kiranın devrinde, kiralayan kira parasını devreden kiracısından isteyebilir. Kirayı devreden kiracı devralana karşı kira alacağı olmadığı için hapis hakkı da yoktur.¹⁴⁴ Kirayı devralan, kiralananın kendisine sözleşmeye uygun şekilde teslimi ve bu halde korunması için kiralayana karşı doğrudan dava hakkına sahiptir.¹⁴⁵

BK. m. 255 hükmüne kıyasen, malikin de rızasıyla, kiranın devrinin, tapu kütüğüne şerh verilmesi de mümkündür.¹⁴⁶

¹⁴⁰ 6. HD. 16.6.1992, E. 7399, K. 7738 (Zevkliler, s. 240, no: 233); Kahveci, s. 222.

¹⁴¹ Tandoğan, s. 161 vd.; Zevkliler, s. 240.

¹⁴² Fezyioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 493; Tandoğan, s. 161 vd.; Zevkliler, s. 240.

¹⁴³ Tandoğan, s. 158; Zevkliler, s. 242

¹⁴⁴ Kahveci, s. 207; Zevkliler, s. 242.

¹⁴⁵ Kahveci, s. 213; Zevkliler, s. 242.

¹⁴⁶ Tandoğan, s. 159.

2. Kiralayan ve Kiracının Sözleşmeden Doğan Hak ve Borçları

a. Kiralayanın Borçları ve Hakları

(1) Borçları

Kiralayanın borçları, BK. m. 249 vd. ile m. 272'de düzenlenmiştir. Buna göre kiralayanın başta, gelen borçları şunlardır;

(a) Kira Konusu Eşyayı Kullanmaya Elverişli Biçimde Teslim ve Koruma Borcu

Kiralayan, kiralananı, kira sözleşmesinin amacına uygun olarak kullanmaya ürün kirasında işletmeye elverişli bir biçimde teslim ve kira süresince de kiralananı bu halde tutmaya mecburdur.¹⁴⁷ Kiralayanın bu borcu, kiralananı teslim ve ayıba karşı tekeffül borçlarını içine almaktadır.

(i) Teslim borcu

Kira sözleşmesinde kiralayanın üstlendiği teslim borcunun zamanı sözleşme ile belirlenir. Kiralayanın teslim borcunu yerine getirmesiyle kira alacağı muaccel hale gelir. Bu durum kiranın peşin ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde dahi geçerlidir.¹⁴⁸ Kiralayanın teslim borcunu yerine getirmemesi halinde, kiracı kiralayana ek süre vererek Borçlar Kanunu m. 106'daki seçimlik hakları kullanabilir.¹⁴⁹

Kiralananın teslim borcunun niteliği parça borcu olacağı için parça borcunun ifasının düzenlendiği BK. m. 73/b.2 hükmü uyarınca, kiralananın teslim borcunun ifa yeri de, aksi kararlaştırılmadıkça kiralanan eşyanın bulunduğu yerdir. Zira taşınmaz kiralalarında bu hükmün uygulanması kolaydır.¹⁵⁰

Kiralanan şeyin şeklen teslimine gerek olmayıp fiilen teslimi yeterlidir. Yani, kiralanan yerin kullanılmaya elverişli bulundurulması gereklidir. Örneğin boş olarak

¹⁴⁷ Tandoğan, s. 109; Zevkliler, s. 208; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 160; Yavuz/Özen/Acar, s. 280-282.

¹⁴⁸ Zevkliler, s. 208; Tandoğan, s. 100.

¹⁴⁹ Karahasan, M. Reşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2002, s. 537; Becker/Dura, s. 248; Tandoğan s. 110-111; Yavuz/Özen/Acar, s. 280.

¹⁵⁰ Becker/Dura, s. 248; Tandoğan, s. 110; Yavuz/Özen/Acar, s. 262; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 493; Karahasan, s. 536.

kiralanan taşınmazın anahtarının teslimi ve kiracının taşınmasına izin verilmesi yeterlidir.¹⁵¹

(ii) Ayıbı Üstlenme Borcu

Kira sözleşmesinde kiralanan yerin kullanıma elverişli şekilde teslim edilmemesi ya da sonradan kullanmayı engelleyecek şekilde ortaya çıkacak ayıplardan kiralayan kiracıya karşı sorumludur.

Ayıbı Üstlenmenin Şartları:

1. Bir ayıbın varlığı gerekir. Kira sözleşmesindeki ayıplar, kiracının kusuru dışında ortaya çıkan; maddi, ekonomik veya hukuki ayıp şeklinde olabileceği gibi, manevi ayıp şeklinde de ortaya çıkabilir. Maddi ayıplara örnek olarak kiralanan taşınmazın camlarının kırık, kapılarının iyi kapanmaması, muslukların çalışmaması gösterilebilir. Ayıbın kiracının kusuru dışında çıkıp çıkmadığını ispat yükü kiracıdadır. Manevi ayıplara örnek olarak gürültü yapma, duman-koku yayma, kiracıya hakaret ve tehdit gibi haller gösterilebilir.

2. Ayıbın, kullanma amacı ile bağdaşmaması gerekir. Bu şarta göre, kiralananındaki ayıp, sözleşmede öngörülen kullanma amacına aykırı olmalıdır. Kullanma amacı belirlenirken sözleşme hükmüne bakılır. Eğer sözleşmede açıklık yoksa kiralananın özelliklerine göre ve yöresel örf'e göre belirleme yapılır. Ayrıca kiralayanın tek taraflı açıkladığı nitelikler de göz önüne alınır. Örneğin, iyi bir semtte ev kiralayan kiracının boya, sıhhi tesisat, konfor bakımından, kenar mahallelerde ev kiralayan kiracıdan daha fazla şeyler isteyebileceği kabul olunmaktadır.¹⁵²

3. Muayene ve bildirim yükümlülüğünün yerine getirilmesi gerekir. Borçlar Kanununda bu durum açıkça belirtilmemiştir. Buna rağmen kiralama boyunca ortaya çıkan ayıpların ileri sürülebileceği göz ardı edilemez. Ancak uzun süre geçtikten sonra ayıpların ileri sürülmesi dürüstlük kurallarıyla bağdaşmaz.¹⁵³

¹⁵¹ Becker/Dura, s. 249; Tandoğan, s. 110; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s.160-162.

¹⁵² Tandoğan, s. 114-115; Becker/Dura, s. 249; Yavuz/Özen/Acar, s. 285; Karahasan, s. 543.

¹⁵³ Tandoğan, s. 115-116; Becker/Dura, s. 253; Yavuz/Özen/Acar, s. 286; Zevkililer, s. 212.

4. Ayıbın gizli olması gerekir. Borçlar Kanunu m. 249/III hükmünün karşıt kavramından çıkan bu hükme göre, kiracı teslim alma sırasında ayıpları görmüşse ve bu haliyle kiralananı kabul etmişse sonradan ayıp nedeniyle fesih hakkı kullanamaz. Ayrıca teslim alınmadan sonra ortaya çıkan gizli ayıplarda da, derhal kiralayan haberdar edilmelidir. Aksi halde kiracı ortaya çıkan zarardan sorumlu tutulabilir. Örneğin ayıbın ortaya çıkmasından sonra kiracı herhangi bir çekince şartı koymadan kirayı ödemişse bu ayıbı bildirme yükümlülüğünden feragat etmiş sayılır.¹⁵⁴

5. Kiralayanın üstlenme borcunun sınırlandırılmamış ya da kaldırılmamış olması gerekir. Kiralayanın ayıba karşı üstlenme borcu, kural olarak sözleşmeyle ortadan kaldırılabilir. Ancak kiralayanın hilesi ya da ağır kusurunun olduğu veyahut kiracının sözleşmede, ayıp nedeniyle sahip olduğu haklardan vazgeçmesi kendisi ve beraberindekilerin sağlığı için tehlike oluşturduğu durumlarda sorumsuzluk anlaşması geçersiz olur ve kira sözleşmesi kiracı tarafından fesih olunabilir.¹⁵⁵

Ayıbın varlığı halinde kiracı; dört seçimlik hakka sahiptir. Bu haklar; ayıbın onarılmasını talep hakkı, kiranın indirilmesini isteme hakkı, müspet zararının giderilmesini isteme hakkı ve tabi ki fesih hakkıdır. Bu haklardan zararının tazmini hakkı dışındaki hakları bir arada isteyemeyip, bunlardan sadece birisine başvurabilir. Zararın tazmini hakkını ise diğer haklarla birlikte veya tek başına isteyebilir. Kısaca değinilecek olursa;

1. Ayıbın giderilmesini talep hakkı, kiracıya yasaca verilmiş bir haktır. Kiracı, ayıp ister ufak ister esaslı olsun, bunun giderilmesi için kiralayana uygun bir süre vermelidir. Bu süre içinde ayıplar giderilmezse aşağıda açıklanan fesih veya kiradan indirim hakkı kullanılabilir. Kiracının kusurundan kaynaklanmayan ufak ve kolay çözülebilen ayıplar ile kiralayana mehil verilmesine rağmen yerine getirilmeyen ayıplarda ise kiracı, kiralayanın hesabına bu ayıpları onarma yoluyla giderme hakkına sahiptir.¹⁵⁶ Ayıbın niteliğini belirlemek için mahalli adete bakmak gerekir.¹⁵⁷ Eğer

¹⁵⁴ Tandoğan, s. 115; Zevkliler, s. 212; Yavuz/Özen/Acar, s. 285.

¹⁵⁵ “Davalı kiralayanın, vilayet makamının, katı ve sıvı yakıt işi ile iştigal etmesi yasağına ilişkin kararının varlığını araştırmadan taşınmazı bu amaçla kiraya vermesi ağır kusuru gösterir. Bu yüzden kira sözleşmesindeki sorumsuzluk hükmü geçersizdir” bkz. 13. HD., T. 6.12.1994, E. 10123, K. 10964 (Zevkliler, s. 213, dn. 123); Tandoğan, s. 123, Yavuz/Özen/Acar, s. 286

¹⁵⁶ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 526, s. 535; Tandoğan, s. 117; Karahasan, s. 546; Zevkliler, s. 214.

ayıp esaslı ise, kiracının kiralayana süre vermesi gerekir. Verilen bu sürede yerine getirilmez ise kiracının önemli ayıpları kiralayan hesabına giderebilmesi için hakimden izin alması gerekir. Hakimden izin alarak yapılan onarımlarda, kiracı, vekaletsiz iş görme hükümleri uyarınca yaptığı masrafları kiralayandan isteyebilir. Hakimden izin almaksızın yapılan büyük onarımlarda ise kiracı, vekaletsiz iş görme hükümlerine dayanarak yaptığı giderleri kiralayandan isteyebilir. Bu durumda sadece kiralayanın zenginleştiği oranda giderler istenebilir. Ancak hakimden izin almanın dürüstlük kuralına göre beklenemediği durumlarda önel vermeden ve hâkimden izin almadan yapılan esaslı onarım nedeniyle de tam vekaletsiz iş görme hükümleri uygulanabilir.¹⁵⁸ Kiracının ufak tefek ayıpları kiralayan hesabına süre vererek giderilmesi hakkı sözleşmeyle kaldırılabilir. Bu durumda ufak tefek ayıplar için bile hakimden izni alınmalıdır. Kiralayanın hiçbir ufak ayıptan dahi sorumlu olmayacağına ilişkin sorumsuzluk anlaşması ise hile veya ağır kusur dışında geçerli kabul edilmelidir.¹⁵⁹

2. Borçlar Kanunu m. 250/I hükmü uyarınca, kiracı ayıp nedeniyle kullanmanın önemli surette azalması halinde doğrudan ya da ayıbın giderilmesini istemesine karşın ayıp giderilmediği takdirde, kullanmanın azalması oranında kira bedelinin indirilmesini isteyebilir. Kiralayan kusurlu olmasa bile kira parasının indirilmesi istenebilir.

İndirilecek kira miktarının hesabında nispi metoda başvurulmalıdır.¹⁶⁰ Bu durumda önemsiz ayıplar nedeniyle kira bedelinin indirilmesi talep edilemez.¹⁶¹

3. Bunun dışında kiracı, kiranın indirilmesi hakkına başvurmaksızın ya da kira bedelinin indirilmesine ek olarak genel hükümlere göre sadece müspet zararının tazminini isteyebilir.¹⁶² Müspet zararın tazmininden, kurtulmak isteyen kiralayan kusursuzluğunu kanıtlanmalıdır. Tarafların birlikte kusurlu oldukları hallerde ise genel hükümler uyarınca tazminatta indirim yapılmalıdır.

¹⁵⁷ Tandoğan, s. 140-141; Zevkliler, s. 215.

¹⁵⁸ Yavuz/Özen/Acar, s. 287.

¹⁵⁹ Tandoğan, s. 199; Zevkliler, s. 216.

¹⁶⁰ Karahasan, s. 554; Yavuz/Özen/Acar, s. 288; Tandoğan, s. 121; Zevkliler, s. 216.

¹⁶¹ Bilge, s. 152; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 505.

¹⁶² Kiranın indirilmesi hakkıyla birlikte veya ayrı olarak müspet zararın istenebileceği hakkında, bkz. Tandoğan, s. 121.

4. Son olarak kiralaanın ayıbı üstlenme borcunu yerine getirmemesinden dolayı, kiracının fesih hakkı söz konusudur. Yalnız bu durum önemli ayıplarda söz konusu olur. Kiralanana teslim alma sırasında bir ayıp mevcut ise, ayıbın giderilmesini istemeye gerek olmaksızın, geriye etkili olarak fesih beyanında bulunulabilir. Bu durumda sadece menfi zararın tazmini istenebilir.¹⁶³ Ayrıca fesih hakkının kullanılabilmesi için kiralaayana ek süre verilmesi gerekir. Ayıplar kiralanana teslim alınmasından sonra ortaya çıkmışsa kiracının doğrudan fesih hakkı yoktur. Öncelikle ayıpların uygun sürede giderilmesi için kiralaayana süre vermesi gerekir.¹⁶⁴ Bu süre sonunda ayıplar giderilmezse kiracının fesih hakkı doğar. Buradaki fesih, ileriye etkili olup, kiracı menfi zararının tazminini isteyebileceği gibi, kiralaayanın kusuru varsa müspet zararının da tazminini isteyebilir. Kiralaayan kusursuzluğunu ispatlayarak müspet zararının tazmininden kurtulabilirse de menfi zararın tazmininden kurtulamaz.¹⁶⁵

(b) Sözleşme Süresince Eşyayı Kullanmaya Elverişli Biçimde Bulundurma Borcu

Kiralaayanın kira sözleşmesi ile üstlendiği bu borca göre, kiralanana teslim alınmasından sonra ortaya çıkan ayıplar nedeniyle kiralaayanın sorumluluğu söz konusudur.¹⁶⁶ Ayıbı üstlenme borcu hakkında yukarıda yapılan açıklamalar burada da aynen geçerli olacaktır.

(c) Kiralanan Hakkında Üçüncü Kişilerin Hak İleri Sürmesi Halinde Buna Karşı Kiracıya Güvence Verme Borcu

Borçlar Kanununda düzenlenen zapta karşı tekeffül borcu, 6570 sayılı Kanun hükümlerine bağlı olan yerlerde, doğrudan uygulama alanı bulamaz. Bu yüzden konuyu ikili bir ayırıma tabi tutmak gerekir.

Borçlar Kanununu hükümlerine bağlı olan yerlerde, üçüncü kişinin kira sözleşmesinin yapılmasından önce mevcut olan üstün hakkını kiracıya karşı ileri

¹⁶³ Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 164; Zevkliler, s. 217.

¹⁶⁴ Ek süre verilmesine gerek olmadığı görüşü hakkında, bkz. Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 164-165.

¹⁶⁵ Tandoğan, s. 123; Zevkliler, s. 217.

¹⁶⁶ Tandoğan, s. 123; Zevkliler, s. 218; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 162.

sürmesi söz konusu olabileceği gibi, kiralananın üçüncü bir kişiye iradi ya da irade dışı yoldan geçmesi durumunda da söz konusu olabilir.

Kira sözleşmesinin yapılmasından önce mevcut olan üstün hakkın ileri sürülmesi dava açma şeklinde olmalı ve açılan bu dava kiracı tarafından kiralayana bildirilmiş bulunmalıdır.¹⁶⁷ Davanın ihbarı üzerine kiralayan, kiracı yanında ferî müdahil olarak ya da davayı üstlenerek, kiracı yerine geçerek savunmada bulunmak zorundadır. Kiralayan, savunmaya yardımcı olmazsa kiracının müspet zararını karşılamak zorunda olduğu gibi savunmada bulunsa bile kiralananın kullanılmasındaki azalma nedeniyle uğradığı müspet zararı tazmin etmek zorundadır. Bu durum gerçek zapt olarak adlandırılır. Kiracının davayı ihbar etmemesi halinde meydana gelen zarardan kendisi sorumludur.¹⁶⁸

Kira sözleşmesinin yapılmasından sonra kiralananın bir üçüncü kişiye geçmesi halinde ortaya çıkacak üstün hakta ise gerçek olmayan zapt söz konusudur. Taşınmaz kiralalarında, yeni malik kanunen belli bir süre kira sözleşmesine uymak zorundadır. Bu süre, sözleşme daha evvel feshe elverişli olmadıkça yasal yönden feshi ihbar mümkün olan tarihe kadardır. Yargıtay'a göre, bu süre yeni malikin iktisap tarihinden itibaren hesaplanır ve iktisaptan itibaren döşenmiş taşınmazlarda bir ay; döşenmemiş olanlarda altı ay sonra boşaltma davası açılabilir.¹⁶⁹ Üçüncü kişi, feshi bildirmediği takdirde kira sözleşmesini kabul etmiş sayılır.¹⁷⁰ Yeni malik, kira sözleşmesini kabul etmiyorsa kiracı, kiralayandan kira sözleşmesinin ifasını veya ifa edilememeden doğan müspet zararını isteyebilir. Yeni malik, kiracıyı mülkiyet hakkına dayanarak kiralananı çıkarttıysa, kiracının, sözleşmenin ifasını kiralayandan isteyemeyeceği açık olduğuna göre pratikte sadece müspet zararının tazminini isteyebilir.¹⁷¹

¹⁶⁷ Zevkliler, s. 218.

¹⁶⁸ Tandoğan, s. 124-126; Yavuz/Özen/Acar, s. 289; Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 167.

¹⁶⁹ 6. HD. T. 4.6.1968, E. 2000, K. 2848 (Zevkliler, s. 220, dn. 147).

¹⁷⁰ Tandoğan, s. 130; Zevkliler, s. 220.

¹⁷¹ Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 170; Tandoğan, s. 135; Zevkliler, s. 220.

Yeni malikin kira sözleşmesini kabul etme zorunluluğu doğabilir. Buna örnek olarak, tapu siciline şerh verilmesi durumu gösterilebilir.¹⁷²

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna bağlı olan yerlerde, yeni malik Medeni Kanun hükümlerine göre kiralananı iktisap ederse, kendisi veya eşi ya da çocukları için ihtiyacı varsa, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde durumu bildirmek ve altı ay sonra da daya açmak şartıyla, kiracının kiralananı çıkmasını isteyebilir. Bu yüzden “satım, kiranın önüne geçer” kuralı zorunlu ihtiyaç şartına bağlı kılınmıştır. Yeni malik istemese de eski malike halef olur.¹⁷³

(d) Vergi ve Masrafları Ödeme Borcu

Kiralananın ait vergi ve masraflar kural olarak kiralayana aittir. Temizletme ve aydınlatma resimlerinin, kira sözleşmesinde aksine kayıt yok ise kiralayana ait olması gerekir. Sözleşmeyle bunların kiracıya yüklenmesi kira bedelinin parçası haline getirmez.¹⁷⁴ Ancak çevre temizlik vergisinden kiracının kanunen sorumlu olduğu da unutulmamalıdır.¹⁷⁵

(2) Hakları

(a) Kira Parasının Ödenmesini İsteme Hakkı

Kiralayanın başta gelen hakkı, kira parasının ödenmesini istemektir. Onun bu hakkı, aynı zamanda kiracının da ana borcunu oluşturur ve kira sözleşmesinin bir ögesidir. Kiralayanın bu hakkı, çalışmamızın konusunun önemli bir parçası olduğundan kira parasının ödenme zamanını, ödenme biçimini ve ödenme yerini ve kiracının kira parasını ödemediği hallerde; kiralayanın başvurabileceği yolları ileride ele alacağız.

¹⁷² Zevkliler, s. 221.

¹⁷³ Tandoğan, s. 137; Tunçomağ (Özel Borç İlişkileri), s. 240; Zevkliler, s. 222.

¹⁷⁴ Yavuz/Özen/Acar, s. 294; Zevkliler, s. 222-223, Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 172; Tandoğan, s. 140.

¹⁷⁵ 15.7.1993 tarihli 3914 sayılı yasa ile 2464 sayılı yasanın 44. hükmüne eklenen madde için bkz. Zevkliler, s. 225

(b) Hapis Hakkı

Kira sözleşmesi ile kiralayana tanınan ikinci önemli hak kiracıya ait eşya üzerindeki hapis hakkıdır. Bir taşınmazı kiralayan kişi, kira alacağını güvence altına almak için, kiracının o taşınmaza getirdiği taşınır mallar üzerinde hapis hakkına sahiptir. Taşınmaz kiralalarında kiralayana tanınan bu hak, yalnızca taşınmazın süslenmesi, döşenmesi ve ondan yararlanılmayı sağlamak üzere getirilmiş bulunan taşınırlar için geçerli olduğu gibi ancak işlemiş bir yıllık ve işleyecek altı aylık kira karşılığı ile sınırlandırılmıştır.¹⁷⁶

b. Kiracının Borçları ve Hakları

(1) Borçları

(a) Kira Parasını Ödeme Borcu

Kiracının başta gelen borcu, kira parasını düzenli biçimde, yani kararlaştırılan miktar ve zamanda ödemesidir. Çalışmamızın konusunu bu bölüm oluşturmaktadır. Bu konu ikinci bölümde ayrıntılı şekilde anlatılacağı için, burada sadece ana hatlara değinilmektedir.

Borçlar Kanuna göre kiracı, kiralananın kullanımından dolayı kiralayana belli bir ücret ödemekle yükümlüdür. Hem hasılat kirasında hem de adi kirada bu açıkça belirtilmiştir. Kira sözleşmesinin en önemli unsuru olan ve hem kiralayan tarafından beklenen hem de kiracı tarafından ifa edilmesi gereken bu edim, BK. m. 83'e göre kural olarak memleket parasıyla, gününde ve kiralayana götürülerek ödenmesi gerekir.¹⁷⁷

(b) Kiralananı Özenle Kullanma Borcu

Kiracı kira sözleşmesi ile üstlendiği ücret ödeme borcunun yanında, aynı zamanda kullanımı kendisine terk edilen kiralananı özenle kullanma ve bu kullanım sırasında çevreye de zarar vermeme yükümlülüğünü üstlenir. Buradaki özenle

¹⁷⁶ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 553; Tandoğan, s. 180; Zevkliler, s. 227.

¹⁷⁷ Akıntürk, s. 240.

kullanım borcundan kastedilen, kiralananı kendi malı gibi kullanması ve kiralama amacına aykırı şekilde kullanmamasını kapsar.¹⁷⁸

Borçlar kanununun 256. maddesinin 2. fıkrasında kiralananın açıktan açığa kötü kullanılmasından söz edilir ki, bu gibi durumlarda kiralayan bir ihtar çekmeye gerek kalmadan sözleşmeyi hemen feshedebilir. Kiracının kiralayanı ölümle tehdit etmesi, kiralanan konutun randevu evi olarak işletmesi bu duruma örnektir.¹⁷⁹

Bu derece ağır olmayan durumlarda ise kiralayan sözleşmeyi ancak ihtar çekerek feshedebilir. İhtar belirli bir biçime bağlı olmamasına rağmen ispat kolaylığı açısından uygulamada yazılı olarak ve noter vasıtasıyla çekilmektedir. İhtarda olayın şartlarına göre uygun bir süre verilerek bu durumun giderilmesi talep edilir. Giderilmediği takdirde dava açılarak sözleşmenin feshi talep edilir.¹⁸⁰

(c) Kiralananı Geri Verme Borcu

Kiracı, kira sözleşmesi sona erdiğinde, kiralananı teslim aldığı haliyle kiralayana geri verme borcu altındadır. Geri verme borcu genellikle kiralananı ait anahtarın kiralayana teslimi ile olur.

Kiracı, kiralananı ayıpsız haliyle iade etmelidir. Kiracının kiralananı iyi haliyle teslim aldığına ilişkin yasal bir karine olmasına karşın; kiralayanın, kiralananı teslim aldığı sırada kiralananın iyi halde olduğuna ilişkin benzer bir karine yoktur. Ancak fiili olarak benzer bir karine çıkartılabilir. Bu fiili karineye göre, kiralayan açık ayıpların varlığına karşın teslim alırken herhangi bir çekince ileri sürmemiş olmalı ve gizli ayıpları da uygun sürede muayene etmiş olmalıdır. Buna rağmen kiralayanın sahip olduğu tazminat hakkını hemen yitirdiği söylenemez. Ancak sonradan talepte bulunma dürüstlük kurallarına aykırı sonuçlar doğuruyor ise, kiralayanın ayıp nedeniyle sahip olduğu tazminat hakkından feragat ettiği kabul edilebilir.¹⁸¹

¹⁷⁸ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 578; Tandoğan, s. 151; Zevkliler, s. 233-234.

¹⁷⁹ Zevkliler, s. 234.

¹⁸⁰ Tandoğan, s. 150; Zevkliler, s. 235.

¹⁸¹ Tandoğan, s. 187; Karahasan, s. 634; Zevkliler, s. 236.

Geri verme, sözleşme sona erdiğinde yapılmalıdır. Ancak Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kapsamında olan yerlerde boşaltma davası aleyhine sonuçlanmadıkça kiracı, iade borcunu yerine getirmek zorunda değildir.¹⁸²

(2) Hakları

Kira sözleşmesi ile kiracı, kiralayanın borçlarında saydığımız, kiralananın kullanmaya elverişli bir biçimde kendisine teslim edilmesini; kira süresi boyunca kullanmaya elverişli halde tutulmasını; kusuru dışında ortaya çıkacak bozuklukların giderilmesini, önemli onarımların yapılmasını kiralayandan isteyebilir. Ayrıca kira sözleşmesi süresi boyunca kiralayanın yaptırmadığı onarımları da yukarıda anlatılan şartlar çerçevesinde kiralayan adına yaptırabilir.

Kiracı sözleşmenin amacına uygun olmak kaydıyla kiralananı dilediği gibi kullanma hakkına sahip olup, bu hak kiralayan tarafından engellenir ise, sözleşmeyi feshedip zararının tazmin edilmesini isteyebilir.

¹⁸² Zevkliler, s. 237.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA PARASI KAVRAMI ve ÖZELLİKLERİ İLE KİRA PARASININ İFASI

I. KİRA PARASI KAVRAMI ve ÖZELLİKLERİ

Para, iş hayatında kıymet ölçüsü ve kıymet temsilcisi sayılan menkul eşyadır. Yani para bir kıymet borcu olup hemen hemen diğer tüm edaların yerini tutmaya elverişli olması nedeni ile diğer misli şeylerden ayrılır.¹⁸³ Kira parasının kökeni Roma Hukukuna kadar inmektedir. Roma hukukunda kiracı, her şeyden evvel kira bedelinin para şeklinde ödenmesi için actio locati ile mesuldür.¹⁸⁴ Tanımını yapacak olursak, para; devlet veya onun tarafından yetkilendirilmiş olan bir organ eliyle tedavüle çıkarılan, ticari hayatta kabulü zorunlu, genel mübadele aracı olarak kullanılan, belirli nitelikteki kağıt ve madenlerden oluşturularak bulunan sembollerdir.¹⁸⁵

İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olan kira sözleşmelerinde kiracının en önemli borcu kira parasını, sözleşmede kararlaştırılan zamanda usulüne uygun bir şekilde kiraya verene ödemektir. Kira parası bir miktar paradan ibarettir ancak misli eşya da olabilir.¹⁸⁶

Kira hukuku uygulamasında, kira sözleşmesinin taraflarının karşılıklı olarak beklemedikleri edimlerin en önemlisi kira parasına ilişkin edimdir.¹⁸⁷ BK. m. 248’de, kiraya verenin kiralananı ücret karşılığında kiracıya terk etmesinden bahsederken yine BK. m. 270’de ise kiraya veren kiracıya ücret karşılığında hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve semerelerden yararlanmasını terk etmeyi iltizam eder demektedir. BK. m. 270/f. 2’de ise “Kira, ya nakit yahut devşirilecek semere veya hasılatın bir hissesi olabilir; ikinci surette, iştirakli icar denir” hükmü getirilmiştir.

Kanunun ilgili maddelerinin lafzından açıkça anlaşılacağı üzere kiralananın kullanımı dolayısı ile kiracının kiraya verdiği ücret kural olarak para olmakla beraber

¹⁸³ Oser, H., Schöenberger, W., İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, 5. Cilt, çev. Seçkin, Recai, 1950, s. 658.

¹⁸⁴ Doğrusöz, N. Edip/Er, Refik, Uygulamada Kira Tesit Davaları ve Sular Hukuku, Ankara 1987, s. 44.

¹⁸⁵ Barlas, Nami, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, İstanbul 1992, s. 6.

¹⁸⁶ Tandoğan, s. 14.

¹⁸⁷ Zevkliler, s. 229.

kiralanan bir gelir elde edilmesi dolayısı ile kira bedelinin bir hasıla olarak ödenmesi veya semere olarak verilmesi de söz konusu olabilir.¹⁸⁸

A. KİRA PARASI KAVRAMI, KONUSU VE HUKUKİ NİTELİĞİ

1. Kira Parası Kavramı

a. Tanımı

Kiralayan, kira sözleşmesine konu olan malı kiracıya faydalanması için teslim eder ve buna karşılık kiracı ise para veya bir bedel ödemek zorundadır. Bir iş veya herhangi bir şey de kira bedeli olabilir. Çünkü kira bedelinin illa ki para olarak ödenmesi zorunlu değildir. Nitekim hasılat kirasında bu husus çok açıktır.¹⁸⁹

Borçlar Kanununda veya 6570 sayılı Kanunda, kira parasının tanımı yapılmamıştır. Kira sözleşmesinin esaslı unsuru olan ve kiralananın kullanımı dolayısı ile kiracıya yüklenen ödeme borcunun temeli olan kira parası, kiracının, kira sözleşmesi gereği üstlendiği ve kiralananın kullanımından doğan borcun ödenmesi için kiraya verene ödemekle yükümlü olduğu para, altın vs. ölçülebilen, bir değerle gösterilen misli şeydir.¹⁹⁰

b. Konusu

Kira sözleşmesinin oluşması ile kiraya veren ve kiracının karşılıklı borç altına girmeleri sonucunda yüklendikleri edimleri nasıl ifa edecekleri uygulamada fazlaca uyuşmazlık konusu oluşturmaktadır. Kiralananın kullanımının kiracıya verilmesi ve bunun karşılığında kiracının bir bedel ödemekle yükümlü hale gelmesinde ödenecek kira parasının ne olduğu, neye ilişkin olduğu önem taşımaktadır.

BK. m. 248'de adi kiranın tanımı yapılırken kiracının kullanım karşılığı vereceği bedele ilişkin "ücret" terimi kullanılmış olup, buradaki ücret terimini, kanunun

¹⁸⁸ Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 257 .

¹⁸⁹ 6. HD. T. 6.6.1974, E. 1974/2733, K. 1974/2727 sayılı kararında, "Ödenecek olan bedele kira karşılığı denir. Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey örneğin bir hizmet akdi veya bir şeyi imal etme istisna akdi gibi şeyler de olabilir. Olayda davalının taşınmaz malda yapması istenen tamirat kira karşılığı olarak kabul edilmesi gerekir" görüşünü savunmuştur, www.kazanci.com (Çevrimiçi 02.11.2006).

¹⁹⁰ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 555.

iktibas edildiği İsviçre Borçlar Kanunundaki kullanım şekli ile “kira bedeli” şeklinde anlamak doğru olur.¹⁹¹

Kira parası, kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biridir. Kullanım dolayısı ile ödenecek olan bedelin ne olduğu sözleşme ile belirlenebilir. Tarafların yaptıkları sözleşme gereği genellikle bir miktar para olarak belirlenen bu bedel yine tarafların anlaşması ile başka bir şekilde de ödenebilir. Ayrıca kira sözleşmesi yapılırken kira bedelinin kesin bir şekilde tayin edilmesine gerek olmayıp belirlenebilir nitelikte olması yeterlidir.¹⁹² Karşılığı para ile ölçülebilen altın vs. kıymetli eşya kira parasının konusu olabilir.¹⁹³

Kira bedelinin para biçiminde olmaması durumu, bu sözleşmeyi karma sözleşme haline dönüştürebilir. Kira sözleşmesinde kullanma karşılığının hizmet edimi ile ödeneceği de bu duruma örnek teşkil eder. Mesela kapıcılık sözleşmelerinde durum böyledir.¹⁹⁴ Kira parası yerine tarafların taşınmazlarından yararlanma haklarını karşılıklı olarak birbirlerine bırakmaları halinde de geçerli bir kira sözleşmesinin varlığından bahsedilir ve buradaki karşılıklı yararlanmalar kira bedelini oluşturur.¹⁹⁵ Bunun gibi hasılat kirasında semere veya hasılatın bir miktarı kira bedelini teşkil edebilir. Bu halde iştiraklı kiradan bahsedilir ve BK. m. 270/f. III’e göre, iştiraklı kirada hasılat örfü göre bölüşülür.¹⁹⁶

Hukukumuzda, kira parasının belirli olmasının kira sözleşmesinin oluşmasında mutlak var olması gereken bir sıhhat şartı olmadığı ve dolayısı ile önceden tespit ve tayin edilmiş olması aranmamakla birlikte, bedel tayini ile ilgili herhangi bir uyuşmazlıkta mahkemece, sözleşmenin yapıldığı zaman ve emsali yerlerin getirdiği kira ücretlerine kıyas edilerek yapılır.¹⁹⁷ Ancak eski hukukumuz Mecelle de, kira parasının

¹⁹¹ Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 158.

¹⁹² Yavuz/Özen/Acar, s. 259.

¹⁹³ Zevkliler, s.183.

¹⁹⁴ Tandoğan, s. 17.

¹⁹⁵ 6. HD. T. 24.12.1981, E. 1981/12590, K. 1981/17570 sayılı karar. www.kazanci.com (çevrimiçi 11.03.2007).

¹⁹⁶ Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 257; Tandoğan, s. 15.

¹⁹⁷ Tandoğan, s. 14; Yavuz/Özen/Acar, s. 278; Zevkliler, s. 185.

belirlenmiş olmasını akdin sıhhat şartı saymış ve Mecelle m. 415’te “Ecri müsemma hini akide zikir ve tayin olunan ücrettir” demek sureti ile bu durum açıklanmıştır.¹⁹⁸

2. Hukuki Niteliği

Geçerli olarak kurulmuş olan bir borç ilişkisinin borçlu bakımından doğurduğu en önemli sonuç, borcun, o borç ilişkisine uygun olarak yerine getirilmesi gereğidir. Borçlunun yerine getirmekle yükümlü olduğu borç, kaynağına göre değişiklik gösterse de ifanın konusu olan edim; verme, yapma veya yapmamaya ilişkin olabilir.¹⁹⁹

Verme borçlarından biri olan kira parası ayrıca bir medeni semere niteliğindedir.²⁰⁰ Çünkü kira akdi gereğince kiralananandan, belirli ve düzgün aralıklarla temin edilen bir gelirdir. Kira parası, uygulamada para ile ödenen borçlardan olduğundan, bölünebilir niteliktedir.²⁰¹ Borcun konusu, belirli veya belirlenebilir bir para meblağı ile ifade olunan soyut mali gücün, alacaklıya sağlanması yükümlülüğünü teşkil ettiği için bu özelliği itibari ile cins borcu olduğu da söylenebilir.²⁰²

Alacaklının ikametgahına yahut ifa yeri olarak tayin olunan yere borçlu tarafından götürülecek veya masrafı veya hasarı borçluya ait olarak nakledilecek borçlara, götürülecek borçlar denir.²⁰³ Kira sözleşmesi uyarınca kira parası ödeme borcu kiracı tarafından ve aksine herhangi bir düzenleme yoksa ülke parası ile yerine getirilir.²⁰⁴ Borçlar Kanunu m. 73/f. 1’ göre “para borçlarında ifa yeri alacaklının verme zamanında mukim bulunduğu yerdir.” Bunun sonucu olarak, borçlu kiracı, masraf ve hasarı kendi üzerinde kalmak kaydı ile para borcunu alacaklının yerleşim yerine götürüp ifa etmekle yükümlüdür. Bu sebeple kira parası hukuki niteliği itibari ile götürülecek borçlardandır.²⁰⁵

¹⁹⁸ Yavuz, Nihat, Türk Kira Hukuku, (K. 1), Uygulama ve öğretilde Kira parasının Tespiti Davasının esasları, Ankara 2004, s. 99.

¹⁹⁹ Kılıçoğlu, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 4. Bası, Ankara 2004, s. 385.

²⁰⁰ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 544.

²⁰¹ Önen, Turgut, Borçlar Hukuku, Ankara 1984, s. 183.

²⁰² Barlas, s. 13.

²⁰³ Oğuzman/Öz, s. 248.

²⁰⁴ Hatemi/Serozan/Arpacı (Özel), s. 192; Tandoğan, s. 167-168; Zevkliler, s. 230.

²⁰⁵ 6. HD. T. 13.05.2002, E. 2002/3079, K. 2002/3242, www.kazanci.com (çevrimiçi 18.11.2006); Karahasan, s. 923, Yavuz, N. s. 283.

Kira parasının sözleşme ile ülke parası dışında başka bir şekilde de ödeneceği kararlaştırılabilir. Kıymetli evrak, altın vs. Burada özellik arz eden durum ise sözleşmede kıymetli evrak ile ödemenin kabul edilmesidir. Örneğin kira parasının bono ile ödeneceği kararlaştırılmış ise, TTK. m. 620 hükmü gereği, alacaklı, ifa zamanında borçlunun yerleşim yerini arayacak, edimin burada kendisine ifasını talep edecektir. Bu nedenle bu şekilde ödenecek kira parası hukuki nitelik itibari ile aranılacak borç özelliği kazanacaktır.²⁰⁶ Aranılacak borçlarda, borç konusu şeyi alıp götürmek yani nakil meselesini halletmek alacaklıya ait olup alacaklı, ifa zamanında orada hazır bulunmaz veya bir mümessil göndermez ise, ifaya hazır borçluya karşı temerrüde düşer.²⁰⁷ Ayrıca burada borçluya da tanzim ettiği bonoyu takip etme borcu yüklenmiştir.²⁰⁸

Uygulamada genellikle para olarak ödenen kira parası, bir iş veya herhangi bir edim olarak da ödenebilir. Bu durum hizmet akdi veya bir şeyi imal etme olarak da görülebilir. Yani kira parası, kiracının kiralananı onarması ve bu yüzden kiraya verene doğan alacağın faizi ya da kiracı tarafından gerçekleştirilen bir iş olarak da belirlenebilir.²⁰⁹ Bu durumda kira parası nitelik itibari ile iş görme edimi özelliği kazanacağından hukuki niteliği de o edimin türüne göre değişecektir.²¹⁰

B. KİRA PARASININ KAPSAMI

1. Genel Olarak

Kira parasının kapsamının belirlenmesi hususu, kiracının, kiralananı kullanım dolayısı ile ödeyeceği bedelin kiralananın kaynaklanan diğer giderleri içine alıp almadığı ve ayrıca, kiralayanın açacağı alacak takibi ve temerrüt sebebi ile tahliye davasında kullanım dolayısı ile hangi giderlerin davaya konu edilebileceği konusunda fayda sağlamaktadır.

²⁰⁶ Yavuz, N. s. 167.

²⁰⁷ Oğuzman/Öz, s. 247.

²⁰⁸ HGK. T. 21.5.1997, E. 1997/6-182, K. 1997/442 www.kazanci.com (çevrimiçi 18.11.2006).

²⁰⁹ HGK. T. 17.6.1998, E.1998/512, K. 1998/507, "Kiraya verene ait mecurun tadilatının kiracı E.K. tarafından yapıldığını, tadilat tutarının 10.160 DM olduğu, kiracı E.K'nın bu alacağı ödenene kadar alacağının faizine karşılık kira parası ödemediği mecuru kullanacağı, kiralayanın borcunu istediği tarihte ödeyebileceği kararlaştırılmıştır. Taraflar arasında ki sözleşmenin geçersiz olduğu ayrı bir dava ile iddia edilmediğinden bu şekilde geçerliliği kabul edilmelidir" görüşündedir, www.kazanci.com (Çevrimiçi 18.11.2006).

²¹⁰ 6. HD. T. 23.5.1980, E. 1980/683, K. 1980/5353 sayılı kararında, "Çay ocağının bir miktar para ve pasajın iki katının her türlü temizliği ve tuvaletlerin bakımı karşılığı kiraya verilmesi..." gerektiğini savunmuştur, www.kazanci.com (çevrimiçi 19.11.2006).

Kira parasının konusunun neye ilişkin olduğunun yanında miktarı ve yenilenmesi durumunda artırımını da, BK. m. 19 vd. maddelerinde belirtilen şartlar çerçevesinde serbestçe belirlenebilir. Ülkemizdeki mevcut konut ve işyeri sıkıntısı ve kiracıların yetersiz mali durumları gibi sebeplerle çıkarılan 6570 sayılı Kanunun kiracıları koruma amacı gütmesi sebebi ve bu kanunun getirmiş olduğu sınırlamaların Anayasa mahkemesince iptal edilmiş olması sonucu oluşan boşluk sebebi ile bu husus Yargıtay içtihatları ile bazı sınırlamalara tabi tutulmuştur.²¹¹

Ayrıca 6570 sayılı Kanunun yapılış amacı gereği düzenlenen, taşınmazda oturma süresince kira parasından başka her ne nam altında olursa olsun kiracıdan, kira parası dışında kira parasına ek başka para istenemeyeceği hususu, yasanın 16. maddesi ile hüküm altına alınmıştır. Bu hüküm, emredici nitelikte olup cezai şart vs. nam altında sözleşmeye konu edilirse, kiracı tarafından kabul edilse dahi emredici hükümleri kaldırııcı nitelikte bir sonuç doğurduğundan geçersizdir.²¹² Ancak konulan cezai şartın amacının kiracıdan fazla para almak olmadığı, borcun zamanında ödenmesini sağlamak olduğu ve bu sebeple geçerli sayılması gerektiğini savunan kararlar ve görüşler de bulunmaktadır.²¹³

Bunun gibi, örneğin, temizleme ve aydınlatma ücretleri de kira parası sayılmayacağı gibi ayrıca kira parasının bir kısmını da oluşturmaz.²¹⁴ Zira kira parası sözü gerçek kira parasını, yani malın kullanılmasının karşılığı olan bedeli anlatmaktadır ki her ne nam altında ve sözleşme ile ödenmesi kiracı üzerine bırakılan edimler olursa olsun diğer ücretler kira parasından sayılmaz ve ödenmemeleri tahliye sebebi oluşturmaz. BK. m. 248’de tanımı verilen adi kira sözleşmesinde, karşılıklı borçlar olarak gösterilen borçlar kira parasının ödenmesi ile kiralananın kullanılmasının

²¹¹ 18.5.1955 tarih ve 6570 sayılı GKHK’nin, 2. ve 3. maddeleri gereği kira bedelleri 1939 ve 1953 rayiçlerine göre dondurulmuş ve kira bedelleri sembolik bir hal almıştır. Bu sebeple kiralayanları suni tahliye nedenleri içerisine girmesi sebebi gibi sebeplerle bu iki madde Anayasa Mahkemesinin 26.3.1963 tarih ve 3/67 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Yani 6570 sayılı Kanuna tabi taşınmaz kiralalarında, kira bedelleri, iptal kararından bu yana içtihatlarla tayin edilmiş ve sık sık değişen esaslara göre belirlenmektedir.

²¹² 6. HD. T. 16.11.1998, E. 1998/9711, K. 1998/9719 sayılı kararında, “Kira parası dışında kiracıdan başka her ne nam altında olursa olsun başka para istenemez” görüşündedir, www.kazanci.com (Çevrimiçi 17.01.2007) .

²¹³ 13. HD. T. 18.2.1993, E. 1993/221, K. 1993/1322, www.kazanci.com (çevrimiçi 11.03.2007), Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 685; Tandoğan, s. 81, Yavuz, N. s. 663’teki kararlar.

²¹⁴ YİBK. T. 21.12.1968, E. 21/K. 4, www.kazanci.com (çevrimiçi 17.01.2007).

kiracıya bırakılması borcudur. Kapıcı parası, temizleme ve aydınlatma resmi, kira parası olarak düzenlenemez.²¹⁵

Yukarıda belirttiğimiz gibi uygulamada, kiralanan malın kullanılması dolayısı ile ödenecek aylık veya yıllık kira tutarının içine yalın kira parası dışında yakıt gideri, kapıcı ücreti, elektrik, havagazı, doğalgaz, su gideri, kat mülkiyetinde ortak giderler, temizleme ve aydınlatma resmi, kiralanan iş yeri şeklinde kullanılıyorsa kiralananın vergileri gibi giderlerin de girip girmeyeceği hususu ile karşılaşılmaktadır.

Her şeyden önce belirtmelidir ki, kira sözleşmesi her ne kadar kamu düzenine ilişkin olsa da sözleşme serbestisi ilkesi uyarınca yasalara aykırı olmayan ve kamu düzenini etkilemeyecek hususlarda yukarıda sayılan bazı unsurların kira parası içinde kararlaştırılması mümkündür.

Belirtilen giderlerin kira parası içinde düşünülüp düşünülmeyeceği konusunda genel nitelikteki Borçlar Kanunu ve özel nitelikteki 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunla birlikte Yargıtay uygulaması esas alınarak çözümleme yapılması gerekir.

Borçlar Kanunu Tasarısının kullanma giderlerini taşıyan 347. maddesinde,

“Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür” demek sureti ile bu giderlerin kira parasından sayılacağına dair bir düzenleme getirmiştir. Bu düzenleme, 6570 sayılı kanun ile sınırları çizilen kiracıya kira parasından başka bir yükümlülük yüklenemeyeceği kuralına aykırılık taşıması sebebiyle eleştirilmiştir.²¹⁶

²¹⁵ YİBK. T. 4.3.1968, E. 14/K. 7 ile HGK. T. 6.3.1963, E. 13/K. 23; HGK. T. 15.2.1968, E. 7/K. 8 sayılı kararları www.kazanci.com (çevrimiçi 17.01.2007).

²¹⁶ Kuntalp, E/Barlas, N. ve diğerleri, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul 2005, s. 184.

2. Kira Parası Kapsamına Giren Unsurlar

Sözleşme ile yakıt giderinin kiracı veya kiralayan tarafından ödeneceği kararlaştırılabilir. 6570 sayılı GKHK. m. 5'de, kaloriferli gayrimenkullerde yakıt fiyatlarıdaki artışın kira parasına yansıtılma oranının hükümetçe belirleneceği belirtilmiştir. Yani yakıt giderinin kiralayanda bırakılması durumunda, yakıt fiyatına yapılan zamlar, kira parasına yansıtılır ve bu yansıma oranının ne olacağı hükümetçe belirlenir.

Sözleşme ile yakıt giderinin kiracı tarafından ödeneceği kararlaştırılması durumunda ise yakıt gideri kira parasından sayılır ve kiracının yakıt giderini ödememesi durumunda, temerrüt nedeni ile sözleşmenin feshi ile birlikte kiracının kiralanan dan tahliyesi gerçekleştirilebilir.²¹⁷

Asıl sorun, sözleşmede yakıt giderinin kim tarafından ödeneceğinin kararlaştırılmamış olması durumunda söz konusu olur. Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 10.12.1982 tarih, E. 1982/6807, K. 1982/7680 sayılı kararında belirtmiş olduğu üzere, böyle bir durumda ilk olarak daha önce yakıt giderini kimin ödemiş olduğu araştırılacak, kiracı ödüyorsa kira parasından sayılacak, kiralayan ödüyorsa sayılmayacaktır.²¹⁸ Kiracı kiralananı ilk kez kir alıyor ise ve kira sözleşmesine buna ilişkin bir hüküm de konmamış ise kural yakıt parasının kiralayana ait olmasıdır.²¹⁹ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu değiştiren 13.04.1983 gün ve 2814 sayılı Kanunun 9. maddesinde, kat maliklerinin giderlere katılma yükümlülüğü düzenlenmiş, 10. maddesinde de, borcunu yerine getirmeyen kat malikinin kiracısının sorumluluğu yoluna gidileceği ancak kiracının sorumluluğunun ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı kalacağı düzenlenmiştir. Bu düzenlemelerden, sözleşmede kararlaştırılmayan hallerde yakıt giderinin kiralayana ait olması gerektiği sonucu çıkarılabilir.²²⁰

Kat mülkiyetine konu olmayan bir yerin kiralınması durumunda ise taraflar aksini kararlaştırmamışlarsa yakıt giderinin kiracıya ait olduğunu kabul etmek gerekir.

²¹⁷ 6. HD. T. 16.04.1981, E. 1981/470, K. 1981/6333, www.kazanci.com (çevrimiçi 03.03.2007).

²¹⁸ www.kazanci.com (çevrimiçi 03.03.2007).

²¹⁹ Zevkliler, s. 206.

²²⁰ Zevkliler, s. 207; aksi görüş için Bkz. Doğan, s. 202.

Böyle bir durumda tekil kullanım söz konusu olacağından ortak giderden bahsedilemez ve dolayısı ile yakıt gideri kira parasından sayılır.²²¹

3. Kira Parası Kapsamına Girmeyen Unsurlar

Kira parasının kapsamını anlatırken de belirttiğimiz gibi sözleşme ile kabul edilmiş olsa da kiralanan ile ilgili olan giderlerin, kiralanan çok katlı binada bir daire olması veya bir site içerisindeki villa olması durumlarında, ortak giderlerin kira parasına dahil edilmesi hususunda, 6570 sayılı GKHK.'nın emredici hükümleri ile karşılaşılmaktadır.

Elektrik, doğalgaz, su gideri, kapıcı ücreti, apartman ortak giderleri, temizlik ve aydınlatma resimleri ile kiralanan iş yeri ise stopaj vs. vergilerin kimin tarafından ödeneceği yine sözleşme ile belirlenebilir. Bu giderleri kiracının ödeyeceği kararlaştırılmış olsa bile kira parasına dahil değildirler.²²² Dolayısı ile bu giderlerin ödenmemesi durumunda temerrüt sebebi ile sözleşme feshedilerek tahliye nedeni oluşturulamaz.²²³

Sözleşmede bunları kimin ödeyeceği belirtilmemişse yukarıda belirtildiği üzere bu giderler kira parasına girmediğinden kural olarak kiralayan tarafından ödenmesi gerekli olan giderlerdir.²²⁴

Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 01.12.1989 tarihli, E. 1989/5846, K. 1989/14816 sayılı kararında belirtildiği üzere, kira parasının bir takibe veya davaya konu olması durumunda, icra ve dava giderleri ile birlikte vekalet ücreti de kira parasından sayılmamakla birlikte asıl kira alacağı dışında kalan faiz ve eklentileri de kira parasına dahil olmadığından ödenmemeleri tahliye nedeni sayılmaz.²²⁵

²²¹ Zevkliler, s. 207.

²²² Doğan, s. 202; Zevkliler, s. 207.

²²³ YİBK. T. 4.3.1968, E. 1966/14, K.1968/7, HGK. T. 6.3.1963, E. 6-13/K. 23, www.kazanci.com (çevrimiçi 05.03.2007).

²²⁴ Zevkliler, s. 207.

²²⁵ www.kazanci.com (çevrimiçi 05.03.2007).

C. KİRA PARASINA İLİŞKİN OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİNE KONAN ŞARTLAR

1. Artış Şartı

Kira sözleşmesinin hazırlanmasında serbesti söz konusu olsa da kira sözleşmesinin ve kira parasının en önemli karakteristiklerinden biri kamu düzenine ilişkin olmasıdır. Ekonomik veriler göstermektedir ki alınan ekonomik önlemlere rağmen ülkemizde enflasyonun yükselmesinin önlenememesinin sebeplerinden biri kira sözleşmelerinde kira parasının belirlenmesi ve artışı hususundaki şartların, genellikle kiraya veren lehinde düzenlemeler yapılması sureti ile oluştuğu yönündedir. Kira gelirlerinin geçim kaynağı olarak görülmesi bunun önde gelen sebeplerinden biridir.

Son yıllarda ekonomik programların belirlenmesinde hedef kriterlerden biri olmaya başlayan, kira gelirlerinden alınmak istenen vergiler ve enflasyon hedeflerinin tutturulması amacıyla kira artışlarına yapılmak istenen müdahalelerle, kira sözleşmesi karakteristiği olan kamu düzenine tabi olma ilkesi, kira sözleşmelerinde hakim olan sözleşme serbestisi ilkesinin önüne geçmiştir. Geçmişte kanun koyucu tarafından yapılan müdahalelerin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi ile de Yargıtay uygulaması yönünde bir yürürlük sağlamıştır.

Kira sözleşmelerinde ilk yıla ilişkin belirlenen kira parası miktarı kiralama süresi dolduktan sonra bir artışa tabi tutulmaktadır. Kira sözleşmesi yenileme yolu ile aynı şartlarda uzatılsa dahi kiralık ev sayısının az olması ve yoğun şehirleşmenin getirdiği ulaşım, yaşam kalitesi vs. gibi zorluklar kiracıların, gayrimenkul sahiplerinin zorladığı artış oranlarını kabul etmelerini zorunlu hale getirmektedir.

Son yıllarda Yargıtay'ın uygulamasında süreklilik kazanan sabit artış oranı uygulaması ve sivil toplum örgütlerinin kiracıları bilinçlendirmeye yönelik uygulamaları ile kiracıları yasaları daha fazla araştırmaya ve öğrenmeye ittiği kanıksanamaz bir gerçektir.

Hükümetlerin bu konuda yaptığı çalışmalar kanuni düzenlemeler haline gelmiş ve 18.5.1955 günlü 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna 16.2.2000

günlü 4531 sayılı kanun ile eklenen geçici 7. maddenin birinci fıkrasının ilk tümcesine "...2001 yılında ise yıllık %10..." ibaresi konarak bu durum bir nevi kamu kontrolü altına alınmaya çalışılmış, ancak kira tespiti amacıyla açılan davada, mahkemenin yaptığı itiraz başvurusu sonucu Anayasa Mahkemesinde incelenen bu düzenleme, Anayasa'nın 2., 5. ve 35. maddelerine aykırılık savıyla iptal edilmiştir.²²⁶

Gerçekten de, kanun koyucu, hükümetin uzun yıllardır yaşanan yüksek enflasyon oranını düşürmek için uygulamaya koyduğu ekonomik program doğrultusunda yukarıda anılan kanun maddesini kanunlaştırmıştır.

Anayasa Mahkemesi'nin 19.7.2001 tarih, E. 2001/303, K. 2001/333 sayılı iptal kararına konu edilen, 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu" a 4531 sayılı kanun ile eklenen ve itiraz konusu kuralı da içeren Geçici 7. madde metni aynen şöyledir;

"Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık % 25, 2001 yılında ise yıllık % 10 oranında artırılabilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira parasındaki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanmaz.

Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlediği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz.

Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılmaz.

Kira Tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalar uyulur."²²⁷

İptal gerekçesinde dayanılan maddelerden Anayasa'nın 2. maddesi bağlamında hukuk devleti olma ilkesine, Anayasa'nın 5. maddesinde belirtilen sosyal devlet, temel hak ve hürriyetler ve adalet ilkeleri ile bağdaşmayan ekonomik ve sosyal şartların hazırlaması ve Anayasa'nın 35. maddesinde belirtilen mülkiyet hakkına dayanarak Anayasa'nın 13. maddesindeki temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin kanun hükmü ile ilişkilendiren bu kararda, demokratik bir toplumda temel hak ve özgürlüklere

²²⁶ www.kazanci.com (Çevrimiçi 18.03.2007)

²²⁷ www.kazanci.com (Çevrimiçi 18.3.2007).

getirilen sınırlamanın bununla güdülen amacın gerektiğinden fazla olamayacağı, kira bedellerine getirilen sınırlamanın, amacını aşarak kiracı ile kiralayan arasında bulunması gereken adil dengenin kiralayan aleyhine demokratik bir toplumda kabul edilebilir olarak nitelendirilemeyecek şekilde bozulması sonucunu doğurduğu ve mülkiyet hakkının özüne ölçsüz şekilde dokunulduğundan bahsedilmiştir.²²⁸

Kira sözleşmesi kurulurken belirlenen kira parasına ilişkin artış şartının devam eden yıllarda belli oranda artacağı da kararlaştırılmışsa bu şart geçerlidir. Uygulamada bu oran, ya taraflarca keyfi olarak yüzdelik artış oranları üzerinden belirlenir ya da Devlet İstatistik Enstitüsünce yayınlanan yıllık toptan eşya fiyat endeksine tabi tutulmaktadır. Burada önemli olan artış şartının belli ve muayyen olmasıdır.²²⁹

BK tasarısı m. 350’de kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olarak bir düzenleme getirilmiştir. Şöyle ki; “Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında toptan eşya fiyat artışı 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 yılındaki toptan eşya fiyat artışı oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, tarafların ve kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Yargıtay vermiş olduğu bir kararında, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından toptan eşya fiyat artışı oranı, tarafların ve kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete uygun biçimde belirleneceği belirtilmiştir.²³⁰

²²⁸ Ertürk, Erkan, Uygulamada Kira Tespit ve Uyarlama Davaları, Ankara, 2005, s. 45.

²²⁹ Tunaboşlu, s. 1122

²³⁰ 6. HD. T. 17.12.1996, E. 234/K. 543 (Tunaboşlu, s. 1395)

Halen yürürlükte olan kanunlara göre, sözleşmeye konan, geçerli olan ve tarafları bağlayan sözleşmesel şartlar, tarafların müşterek iradesi ile değiştirilmedikçe²³¹ veya kira tespit kararı ile ortadan kaldırılmadıkça kiracı bu miktar oranında artış yaparak kira parasını ödemek zorundadır.²³²

2. Muacceliyet Şartı

Kira sözleşmesinde kira parasının miktarı, ödeme biçimi artış oranı kararlaştırılabileceği gibi aylık kira bedellerinden birinin ödenmemesi durumunda sözleşme süresinin sonuna kadar olan tüm kiralardan alınabileceği hususu da düzenlenebilir.²³³ Bu durum hukukta muacceliyet kaydı olarak anılır. Tarafların serbest iradesi ile sözleşmeye konan bu şart geçerli bir şarttır ve uygulamada oldukça fazla kullanılmaktadır. Örneğin, süresi bir yıl olan bir kira sözleşmesinde, her aya ilişkin kira parasının peşin olarak ödenmesi kararlaştırılmışsa, yerleşen içtihatlar göre kiranın ilgili ayın üçüncü günü akşamına kadar usulüne uygun bir şekilde ödenmesi gerekir.²³⁴ Bu gerçekleşmez ise kiraya veren kira dönemi sonuna kadarki tüm aylara ilişkin kira parasını kiracıdan talep edebilir. Bu husus kiracının temerrüdü sebebidir ve tahliye sebebi oluşturur.

Önemli olan diğer bir husus da kalan aylara ilişkin kira paralarının muaccel olması için ayrıca bir ihtar gerek olmayışıdır. Kira sözleşmesinde her aya ilişkin kira parasının ilgili ayın üçünde, beşinde vs. gibi kesin bir tarih belirlenmiş ise Yargıtay uygulamasında belirtildiği gibi o güne ayrıca üç gün eklenmez.²³⁵

Bir aylık kira parasına ilişkin olarak yapılan takipteki tahliye ihtarına nazaran sözleşmeye konan muacceliyet kaydı üzerinden geri kalan aylara ilişkin de takip yapılması ve ortaya çıkacak bedelin ödenmesi daha zor olduğundan, bu kayıt uygulamada tahliye için sıklıkla kullanılmaktadır.

²³¹ BK. tasarı m. 349'a göre, "Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz," Kuntalp/Barlas ve diğerleri, s. 184.

²³² 6. HD. T. 28.12.1997, E. 1997/9933, K. 1997/10098, www.kazanci .com (çevrimiçi 01.04.2007).

²³³ Ertürk, s. 43.

²³⁴ Farklı görüş için bkz. Burcuoğlu, s. 226.

²³⁵ Tunaboşlu, s. 1383.

Ayrıca belirtmelidir ki, sözleşmenin uzaması durumunda, yapılan ilk sözleşmedeki muacceliyet kaydı açıkça ve yazılı olarak kaldırılmadıkça, sonraki dönemlerde de kiracıyı bağlar ve buna ilişkin geçersizlik savunmaları yerinde olmaz.²³⁶

Muacceliyet kaydı, Borçlar Kanunu Tasarısı m. 352’de ele alınmış ve maddenin ikinci cümlesinde “Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde sözleşme cezası ödeneceğine ve sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir” İbaresini eklenerek mevcut kanun uygulamasında var olan eleştirilerin önüne geçilmeye çalışılmıştır. Fakat aksi kanaatte olanlara göre bu düzenlemenin getirilmesi kiralayana zaten sınırlı olan kanuni güvencelerini tamamen ortadan kaldıracağından kesinlikle tasarıdan kaldırılmalıdır.²³⁷

Kanaatimizce, kira sözleşmesine konan bu şart, kiracıya ek yükümlülük yüklememekte ve kira parasını değiştirmemektedir. Kira sözleşmesinin tarafların karşılıklı anlaşması üzerine kurulan rızai bir sözleşme olması dolayısı ile bir kira bedelinin ödenmemesi durumunda kira dönemi sonuna kadar ki tüm kiralaların muaccel olacağına ilişkin konan bu şart kiralayana haklarına hâle gelmemesini sağlamaya yönelik olarak konulmalıdır. Ancak, uzun süreli yapılan kira sözleşmelerinde muacceliyete ilişkin olarak konan şart hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracağından, en azından içtihatlarla getirilen, kiraya verenin, kiralanan, yeni kiracı alması anına kadar sınırlandırılması görüşü, kiralayana kötü niyetli olduğu bazı durumlar nazara alınarak belli bir süreyle sabitlendirilebilir.

3. Cezai Şart ve Gecikme Faizi

Kiracının kira parasını ödeme borcunu düzenli bir şekilde yerine getirmesi için kiralayana alacak hakkını güvence altına alan ve kiracıyı baskı altına sokan şartlar sözleşmelere konabilir. Hukuken buna cevaz olduğu gibi doktrinde de, bu şartların nitelik itibari ile kiracı aleyhine bir düzenleme olmadığını, bu sebeple sözleşmelerde yer

²³⁶ Ertürk, s. 42

²³⁷ Kuntalp/Barlas ve diğerleri, s. 187-188.

almasının caiz olduğu yönünde fikirler baskındır.²³⁸ Yargıtay'ın aksi yönde kararları da vardır.²³⁹

Ancak sözleşmelere kira parasının ödenmesine ilişkin konan bu şartlar kiracıya fahiş oranda sorumluluk yüklüyor ve kiraya veren lehine bir durum ortaya çıkarıyorsa hakim müdahalesi talep edilebilir.

Kiracıdan kira parasından başka ad altında para alınması bu konunun düzenlendiği özel kanun olan 6570 sayılı Kanun ile cezai müeyyideye bağlanmıştır.²⁴⁰ Borçlar Kanunu Tasarısının 352. maddesinde, “kiracıya, kira bedelinin dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde sözleşme cezası ödeneceğine...Gecikme faizine ilişkin anlaşmalar saklıdır” hükmü konulmuş ve gecikme faizine ilişkin hüküm saklı bırakılarak kiracıya ek yükümlülük yüklenemeyeceği belirtilmiştir.

D. KİRA PARASININ BELİRLENMESİ ve TESPİTİ İLE DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI SORUNU

1. Kira Parasının Belirlenmesine Egemen Olan İlkeler

a. Genel Olarak

Bir kira sözleşmesinin varlığından bahsedebilmek için tarafların her konuda anlaşmış olmaları gerekmektedir. Kira parası da bunlardan biri ve kira sözleşmesinin en önemli unsurudur.²⁴¹

Taraflar kira parasının miktarını, neye ilişkin olduğunu, nasıl ödeneceğini belirlerken bir serbesti içindedirler. Var olan kanuni düzende bu serbestinin sınırları kanun koyucu ve yorumlayıcıları tarafından çizilmiştir.

²³⁸ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 556.

²³⁹ 3. HD. T. 11.10.1997, E. 678/K. 238 (Tunaboşlu, s. 456).

²⁴⁰ 6570 sayılı Kanunun 16. maddesinde aynen, “Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenlere 15'inci madde hükmüne aykırı hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur. Mükerrirler hakkında bu cezalar bir misli artırılır” demek sureti ile bu durum açıklanmıştır.

²⁴¹ 1. HD. T. 14.10.1994, E. 11936/K. 12499, www.kazanci.com (çevrimiçi 08.03.2007).

Kira parasının belirlenmesine egemen olan ilkeler, bir kira sözleşmesinin hem ilk olarak düzenlenmesi sırasında hem de kanuni veya iradi olarak yenilenmesi sırasında önemli etkiler yapmaktadır. Biz de, bu konunun incelenmesi sırasında bu ayrıma gitmeden her iki halde de etkili olan ilkelerden bahsedeceğiz.

b. Sözleşme Serbestisi

Hukuk düzeni bireylere istedikleri biçimde hukuki ilişkiler kurmak, değiştirmek ve ortadan kaldırmak hakkını tanımıştır. Bireylere tanınan bu hakka kısaca ‘‘irade özerkliği’’ adı verilmektedir.²⁴²

Anayasa’nın 48. Maddesi de ‘‘herkes dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir’’ diyerek akit serbestisini güvence altına almış ve gerekçede kanunun bu hürriyetleri ancak kamu yararı amacıyla sınırlayabileceği belirtilmiştir.

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 karşı tarafı seçme, şeklini belirleme, sözleşme hükümlerinde değişiklik yapma ve kaldırma özgürlüklerini tanır.²⁴³

Sözleşme hukukuna, egemen olan ve Türk Hukukunda kabul edilen kural, sözleşmeye bağlılık kuralıdır. ‘‘Pacta Sunt Servanda’’ (ahde vefa) adı ile anılan bu kurala göre, sözleşme ifa edilmelidir. Şartlar, taraflardan biri, özellikle borçlu için sonradan ağırlaşmış olsa bile, bu kimse borcunu yerine getirmelidir.²⁴⁴ Kökleri Roma Hukukunda bulunan bu kuralın mutlak olarak uygulanması, bazı durumlarda sonuç itibarıyla hakkaniyet kurallarına ve adalet duygularına ters gelebilir.²⁴⁵ Taraflar karşılıklı menfaatlerini sözleşme ile tanzim etmişlerdir. Ne var ki, sözleşmeler, durumun değişmeyeceği şartı altında yapılmaktadır. Eğer taraflar durumun değişeceğini bilse idiler, ya buna göre tedbir alırlar ya da sözleşmeyi hiç yapmazlardı.

²⁴² Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 9. Bası, İstanbul, 2006, s. 267.

²⁴³ Ayan, M. s. 7 vd. ; Kılıçoğlu, s. 52.

²⁴⁴ Akipek, Şebnem, Küçükgüngör, Erkan, Sözleşmeler Rehberi, 2. Bası, Ankara 2002, s. 36.

²⁴⁵ Tekinay/Akman//Burcuoğlu/Altop, s. 482.

Yukarıda ifade edilen serbesti kavramları esas olarak hukuk düzeninin başta gelen amaçlarından olan taraf iradelerine üstünlük vermek ve bu iradelerin en sağlıklı biçimde sosyal yaşama yansması ilkesi açısından vazgeçilmez bir nitelik arz etmektedir. Sözleşme özgürlüğü, hukuk alanında, irade özgürlüğünün en önemli kaynağını teşkil eder.²⁴⁶

Sözleşme özgürlüğü ile kişiye, gireceği her türlü hukuki ilişkiyi düzenlemede sınırsız özgürlük tanısı da modern hukuk düzenleri için bu sınırsızlık yarardan çok zarar getirir. Bu sebeple bu ilke mutlak değil sınırlı olarak kabul edilmiştir.²⁴⁷

Bu ilke kişiye, sözleşme yapıp yapmama, karşı tarafı seçme, şekilde özgürlük, sözleşmenin içeriğini ve tipini belirleme ve değiştirme ile birlikte sözleşmeyi ortadan kaldırma hakkını verir.²⁴⁸

Türk hukukunda genel ilke sözleşme özgürlüğü ilkesidir. 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 sınırlar.²⁴⁹

Bu anlatılanlar ışığında kira parasının belirlenmesinde de genel kural olan sözleşme serbestisi gereği tarafların kira parasını özgürce belirleme yetkisine sahip olmalarıdır. Kira sözleşmeleri düzenlenirken var olan serbesti kira parasının belirlenmesinde de söz konusudur. Kişi mülkiyet hakkını Anayasa’da belirtilen sınırlar çerçevesinde dilediği gibi kullanır veya kullandırma amacı ile başka kişilere kiraya verebileceği gibi kira parasını belirlerken de aynı özgürlüğe sahiptir. Ancak belirtmelidir ki bu özgürlük genel anlamda BK. m.19 vd. da belirtilen sınırlamalar ışığında değerlendirilmelidir.

²⁴⁶ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 482.

²⁴⁷ von Tuhr, s. 243.

²⁴⁸ Reisoğlu, s. 111; Ayan, M., s.10-11

²⁴⁹ Tunçomağ (Genel Hükümler), s. 248 vd.

c. Kamu Düzeni İlkesi

BK. m. 19 vd. maddeleri, sözleşme serbestisinin sınırlarını somut anlamda çizmekte iken, aslında soyut bir kavram olan ancak son yıllarda anayasal kurumların somutlaştırarak kanun uygulamalarının içine sokması sebebiyle çok fazla karşılaştığımız kamu düzeni veya kamu menfaati kavramının da bir sınırlama getirdiğini söylemeliyiz.

Gerçekten de kira parasının belirlenmesine etki eden ilkelerden biri olduğundan bahisle, kamu düzeni kavramının ne olduğunun, belli bir hukuki ilişkide varlığının nasıl saptanabileceği konusunun incelenmesinde yarar vardır. Kamu düzeni kavramının bir tanımının yapılmasının güçlüğü ortadadır.

Ancak böyle bir kavramın mevcut olduğu ve kendisini birçok hukuki ilişkide hissettirdiği de ortadadır. Bu gerçeği, konumuzla ilgisi oranında somutlaştırmaya çalışmak da bir zorunluluktur.

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 vurulur. Medeni Kanunun Mer'iyet Sureti ve Tatbik Şekli Hakkındaki Kanunun 2. maddesinde olduğu gibi, kamu düzeninden; korunma ve uygulamasında, toplumun büyük yararı bulunduğu kabul edilen kamu ve özel hukuk kuralları olarak anlaşılması gerekir.²⁵⁰

İsviçre Federal Mahkemesi'nin kamu düzeni hakkındaki tanımı ise şudur: Bir kuralın kamu düzenine ilişkin sayılması için bu kurala aykırılığın, ülkenin hukuk düzeninin temel ilkelerinden birisiyle çatışması ya da ülkenin genel hukuk duygusunu ağır şekilde zedelemesi zorunludur.²⁵¹

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 28.11.1973 gün ve 609/959 sayılı kararında ise "kamu düzeni kavramı, benzer yönler olmakla beraber her ülkenin, o ülkenin

²⁵⁰ von Tuhr, s. 258.

²⁵¹ Kaneti, Selim, (akt.), İsviçre Federal Mahkemesi'nin Borçlar Hukuku Kararları, Ankara 1968, s. 22.

kendisine özgü tarihsel, sosyal, ekonomik ve diğer koşulların oluşturduğu özel bir anlam taşır" hükmüne yer verilmiştir.²⁵²

Bir görüşe göre kamu düzeni, takdiri bir kavramdır. Bunu kesin olarak sınırlamaya olanak yoktur. Hukuk düzeninin gerek kamu hukukunun gerekse özel hukukun, toplumun yararına tesir eden, devletin ve milletin temelini teşkil eden kısmına kamu düzeni denir.²⁵³

Yukarıdaki görüşler birleştirilip incelendiğinde şu sonuca varılabilir; 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 edilmelidir.

Kamu düzenine ilişkin kuralı bu geniş çerçeveye oturtuktan sonra kira parasının belirlenmesine ne denli etkisinin olduğu daha belirgin olmaktadır. Kira parasının belirlenmesindeki serbestlik gereği kira sözleşmesinin tarafları diledikleri gibi sözleşme yapabilirler. Ancak BK. m. 19/II de belirtilen emredici kurallar, ahlaki değerler, şahsa özgü hakların yanında yine aynı madde de belirtilen kamu düzeni ilkesi bu serbestinin bir sınırı olduğunu gösterir.

Kanun koyucu bu soyut kavramı, kanun metni içine koyarak sadece kira sözleşmesi ve kira parasının belirlenmesi için değil tüm hukuk kurallarının uygulanmasında ne denli önemli bir ilke olduğunu da hissettirmeye çalışmıştır.

Hukukumuzda, kira parasının saptanması, kamu düzeni ile ilgili sayılmıştır. Bu nedenle; kira paralarının saptanması sırasında, ülkemizin sosyal ve ekonomik gerçekleri, sözleşme özgürlüğünün önünde görülmüş, kira sözleşmelerinin saptanmasında kısıtlayıcı ve düzenleyici kurallar getirilmiştir. 1963 yılından bu yana Yasal düzenlemenin yapılmamış olması, konunun salt, Yargıtay kararları ile çözüme kavuşturulmaya terk edilmesi doğrusu hukuk devleti anlayışı ile bağdaşmamaktadır.

²⁵² www.kazanci.com (çevrimiçi 12.03.2007).

²⁵³ Schwarz, Andreas, B., Borçlar Hukuku Dersleri, Bülent Davran (çev.), İstanbul 1948, s. 343.

Kamu düzeni ilkesi, kamu menfaati gereği ülkenin sosyal ve ekonomik gereksinimlerinin bir karşılığı olarak, çeşitli dönemlerde sözleşme serbestisi ilkesinin önüne konulmak sureti ile kanun yapıcılarının sıklıkla başvurduğu bir ilke olmuştur.

Anayasa Mahkemesi de, Devletin kamu düzenini sağlamak amacıyla, kamu yararına olmak üzere sözleşme serbestisinin mülkiyet hakkının özünü zedelememek koşulu ile kısıtlanabileceğini ve düzenleyici kurallar getirilebileceğini kabul etmiştir.²⁵⁴

Nitekim, iptal edilen maddeler yerine yenilerinin getirilmesi için altı aylık bir süre verilmiş, fakat bu süre sonunda yeni bir kanun düzenlemesi getirilmemiş konu Yargıtay'ın boşluk doldurma işlevine bırakılmıştır.

Yasadaki bu boşluk, Medeni Kanununun 1. maddesi uyarınca, uyuşmazlığı çözümlenmekle görevli mahkemelerce doldurulmaya başlanmış ise de, bu konuda bir birine çelişik kararların çıkması üzerine, yeknesak bir uygulamanın sağlanması amacıyla Yargıtay, İçtihatları Birleştirme yoluna gitmiş, 18.11.1964 günlü, 2/4 sayılı kararı ile bir kanun koyucu gibi, 2. ve 3. maddelerin iptali ile meydana gelen kanun boşluğunu kanun çıkıncaya kadar onun yerine kaim olmak üzere doldurmuştur.

Yukarıda detaylı bir şekilde anlatıldığı üzere kamu düzeni kira parasının belirlenmesinde sözleşme serbestisi ilkesi kadar önemli hatta kamu menfaati güdülmesi dolayısı ile sözleşme serbestisinin doğuracağı sıkıntıların önüne geçmek içinde bir o kadar gerekli bir ilkedir.

²⁵⁴ Örneğin, 1.6.1955 tarihinde yürürlüğe giren 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun, 26.3.1963 gün ve 3/67 sayılı Anayasa mahkemesi kararı ile iptal edilen, 2 ve 3. maddeleri, kira paralarını 1953 yılı rayici ile sınırlamış bu sınırı aşan kira parasını içeren kira sözleşmelerini yasaklayarak, taraflarca kararlaştırılmış olsa bile, kira parasının bu rayice indirilmesini öngörmüştür. İptal sebepleri anayasanın 2, 35 ve 40. maddelerine dayandırılan bu kuralların kamu düzeni ile ilgili olmadıkları iddia edilemez. Çünkü bunlar, hukuk düzenimizin kabul ettiği akit serbestisini, bir genel yarar için kısıtlamış, asıl işlevi, toplumda barışı sağlamak olan, hukuk düzenini muhafaza gayesinden kaynaklanan, kurallardır. Anayasa mahkemesi her ne kadar iptal kararı vermiş olsa da, kararın metninde aynen şu ifadeler yer verilmiştir: "Mesken ve iş yeri darlığının bulunduğu memleketlerde kiraların anormal yükselişine ve hayat pahalılığına karşı toplumu korumak amacı ile Devletçe tedbir alınmasının kamu yararına bir müdahale teşkil ettiğinden şüphe olunamayacağı, aynı amaçla kiraların kontrol altına alınmasının da kamu yararına olan tedbirler cümlesinden bulunduğu, Devletin bu konudaki müdahalesinin mülkiyet hakkının kamu yararı amacı ile sınırlandırılabilirliğini öngören Anayasanın 36. maddesinin kapsamına girdiği, memleketimizde gayrimenkul darlığı devam ettiği sürece, kanun koyucunun kira konusunu düzenlemesinin ve bu alanda sınırlama yapmasının, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartıyla caiz bulunduğu ve bu müdahalenin kamu yararına olduğu hususunda görüş birliğine varılmıştır."

d. Rayiç Esası ve Emsal Uygulaması

Kişi, Anayasal hak olan mülkiyet hakkı üzerinde, kamu menfaatini zedelemeyecek şekilde dilediği gibi tasarruf etme hakkına sahiptir. Bu hak, kendi kullanımı ile olacağı gibi kullandırma amacı gütmesinde de kullanılabilir.

Yukarıda sözleşme ilkesi gereğince kişinin kendisine veya bir başkasına ait olan gayrimenkulü dilediği şekilde, dilediği kişiye, dilediği bedel üzerinden kiraya verebileceğini ancak bunun somut ve soyut bir takım kurallar ile sınırlandırıldığı anlattık.

Kira parasının tespit edilmesinde en önemli etkenlerden biri rayiç hesabıdır. Rayiç, kiralananın çevresel faktörlerin etkisinin kira parasına yansması sonucu oluşan değerdir. Olağan rayiç, olağan şartlar altında yapılan kira sözleşmesinde kabul edilen şekilken, olağanüstü ve özel şartlar altında yapılan kira sözleşmelerinde rayiç saptanamaz.²⁵⁵ Kira parasının belirlenmesine etki eden bu temel unsurlar arasında kiralananın durumu da ayrı bir önem taşımaktadır. Sosyo-ekonomik şartlar gereği toplumda bir takım farklılıkların oluşması önlenemez bir gerçektir. Yaşam alanlarımız; aile, kültür, çalışma düzenleri ve olanakları ve çeşitli adaptasyon kriterleri ile belirlenir. Var olan liberal sistem gereği ister istemez bu sistemin bir parçası oluruz ve kendimizi çevre koşullarına uyarlarız.

Kişinin hayatta kalma savaşının bir unsuru olan barınma güdüsü gereği var oluştan bu yana hep daha iyi bir yerde bu ihtiyacı gidermeye çalıştığını, bunun için tüm olanaklarını seferber ettiğini tüm tarihsel süreçte görüyoruz.

Bunun gibi günümüzde de kişinin, ekonomik şartlarını zorlayarak iyi bir çevrede yaşama ve barınma ihtiyacı içinde olduğu kanıksanamaz bir gerçek halini almıştır. Bu sebeple konut ihtiyacı veyahut iş çevresine göre işyeri ihtiyacı bu kriterlere göre belirlemek zorunluluğunda kalmıştır.

Kira sözleşmesi, kiraya veren ile kiracının kanunen karşılıklı edimler üstlendiği ve fakat rızai bir sözleşmedir. Kiralananın üzerinde de anlaşılması gerekli olup onun

²⁵⁵ Ertürk, s. 45.

gelir elde etme niteliğinin önemi kira parasının miktarının belirlenmesinde etkilidir. Ulaşım, çevre düzenlemesi vs. şehircilik faktörlerinin yanında kiralananın yapısal durumu kısacası mecurun nitelikleri kira parasının belirlenmesini etkileyen unsurlardandır.

Kozmopolit yapısı sebebi ile birçok farklılığın var olduğu İstanbul’ da gayrimenkullerin mevkii ve yapısal özellikleri dikkate değer farklılıklar göstermektedir. Bir apartman dairesini ele alacak olursak, dairenin bulunduğu semt, çevre düzenlemesi, bulunduğu binanın yaşı, içerisinde kullanılan malzemelerin kalitesi kira parasının belirlenmesine etki eder.

Mobilyalı kiraya vermede de bu durum özellik arz eder. Mobilyalı olarak kiraya verilen bir daire ile aynı özelliklere sahip boş olarak kiraya verilen bir dairenin aylık kira parası farklılık gösterebilir.

Tüm bu etkenler, o bölgede çoğunluk tarafından bilinen ve uygulanan rayici oluşturarak hem mecurun ilk olarak kiralınmasında hem de yenileme yolu ile süresinin uzaması durumunda kira parası miktarının artırımında uygulanacak verileri oluşturur.

e. Ekonomik Esaslar

Bir ülkenin ekonomik düzeyi sadece kamuya ait teşekküllerin veya özel teşekküllerin ticari faaliyetleri ile değil vatandaşların ulaştığı refah hayat standardı ile de ilgilidir. Kamu düzeni ilkesini açıklarken vurguladığımız gibi yapılan araştırmaların sonucunda elde edilen bilgiler ışığında, hükümetler oluşan yüksek enflasyon oranlarını aşağı çekmek için özel hukuk alanına giren hususlarda da düzenleme gereksinimi olduğunu görmüşlerdir. Buna ilişkin bir takım düzenlemelere gidilmiş ve kira parasının belli oranlarda tutulmaya çalışılması ile enflasyon düzeyi aşağı çekilmeye çalışılmıştır.

Kira ve kiralama konusu aslında çok önemli bir konudur. Bu ilke ışığında görülmektedir ki sadece taraflar arasında bir etkisi olmamakta ayrıca o ülkenin ekonomik sistemi içerisinde de çok önemli bir yeri ve önemi vardır.

Bu ilke açıklanırken daha çok sözleşmenin kurulması sırasında var olan ekonomik esaslar üzerinde durulacaktır.

Bir kira sözleşmesi yapılırken kira parası o anki koşullara göre belirlenir. Bu koşullar yukarıda bahsedilen, kamu düzeni, mecurun nitelikleri vb. konulardan ibaret değildir. Aynı zamanda ülkenin ve o bölgenin bulunduğu ekonomik düzeyde bu miktarın belirlenmesine etkilidir.²⁵⁶

Kiralanan ile kira parası arasındaki denge, iktisadi bir terim olan arz ve talep dengesi ile ilişkilidir. Bunu kuramı açıklayacak olursak, örneğin bir bölgede yaşayanların çoğunun evi var ise ve o bölgenin göç almasını sağlayacak başka ticari gelişmelerde bulunmuyor ise kira bedelleri oldukça düşük kalacaktır ki nitekim Anadolu'da bu durum kendini oldukça fazla hissettirmektedir. Bu şartlar altında bir gayrimenkulün kiraya verilmesi ve bu kiralama dolayısı ile istenebilecek kira parası miktarı düşük olacak tam tersi bir durumda ise yüksek kira paralarından bahsedilecektir.

Bu durumun yanında kira parasının belirlenmesinde ekonomik esaslar sadece arz talep dengesi ile açıklanamaz. Ayrıca ülke parasının uluslar arası piyasalardaki değeri de önemlidir. Çünkü bu durum, devletin vatandaşına sunduğu refah seviyesi ile ilgilidir. Mesela, Kamu-Sen'in açıkladığı verilere göre ülkemizdeki dört kişilik bir ailenin asgari geçim haddi 2.086,74 YTL'dir.²⁵⁷ Bunun yanında asgari ücretin²⁵⁸ 581 YTL olduğunu düşünürsek bu şartlarda hayatını sürdürmesi, ailesini geçindirmesi için gerekli standardı tutturamadığı ortadadır. Bu kişi herhangi bir şekilde ev sahibi de değil ise barınma ihtiyacını gidermek için kiralama yoluna gidecek ve gelir seviyesine göre bir gayrimenkulü kiralayacaktır.

Bugünkü ekonomik ortamda olağan rayicinin kolay tespit edilemeyeceği düşünülerek, kira parasının tespitinde toptan eşya fiyat artış ortalamasının (TEFE) kira parasına yansıtılması uygulaması getirilmiştir.²⁵⁹ Ayrıca, ekonomik koşullarda aşırı enflasyon, para değerinin büyük ölçüde düşmesi ve sair nedenlerle meydana gelen olağanüstü değişiklik ve dolayısıyla güçlükler, edimin olduğu gibi yerine getirilmesini borçludan beklenemez duruma getirmişse, doğruluk ve dürüstlük kuralları göz önünde

²⁵⁶ HGK. T. 3.3.2004, E. 2004/3-43, K. 2004/137 sayılı kararında “..ekonomik olumsuzlukların yörede oluşan kiralara etkileri benzer yerlere ait kira sözleşmeleri ve etki eden tüm unsurların karşılaştırmalı olarak incelenmesi gerekir.” görüşü savunulmaktadır, www.kazanci.com (çevrimiçi 02.04.2007).

²⁵⁷ www.tuik.gov.tr (çevrimiçi 01.09.2007).

²⁵⁸ www.calisma.gov.tr/istatistik/cgm/yillar_brut_asgari_ucret.htm (çevrimiçi 01.09.2007).

²⁵⁹ Ertürk, s. 45

tutularak işlem temelinin çökmesi ya da sarsılması ilkesi uyarınca sözleşme ile kira parası yeni durumlara uydurulmalıdır.

f. Hak ve Nesafet

Daha çok kira sözleşmesinin yenilenmesi ile oluşan ve belli bir sürenin geçmesi sonrasında kiraya veren tarafından fahiş bir miktarda artırılması istenen durumlarda hakim müdahale etmesi istendiğinde diğer ilkeler ile birlikte düşünülerek kira parasına etki eden önemli bir ilkedir.

Bu ilkeyi açıklarken hakkaniyet kavramını açıklamakta fayda vardır. Türk Medeni Kanununun ve dolayısı ile Borçlar Hukukunun en önemli özelliklerinden biri, eşitlik ilkesinin benimsenmiş olmasıdır.²⁶⁰

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 tarafı da ezmeyecek şekilde yorumlanmasına gidilmiştir.

Ekonomik gelişmeler sonucunda sözleşmenin kuruluşu sırasında var olan etkenlerin, işlem temelini alt üst edecek, çökertecek şekilde değişmesi, iktisadi bir yıkım olacak nitelikte fahiş bir durum oluşturarak edimin ifasını engelleyerek, çıkar dengesi aleyhine bozulan borçluya, MK. m. 2/1'deki kurallardan kaynaklanan "Clausula Rebus Sic Stantibus" (Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması) ilkesi uyarınca hakimden sözleşmenin edimler arasındaki bozulan dengesini, dürüstlük ve hakkaniyete uygun bir duruma getirmesini isteme hakkı tanır.

İşte borçlunun yüklendiği edimi ifa edemeyecek duruma gelmesi sonucunda hakimden, sözleşmeyi değişen koşullara uyarlaması için yetkisini kullanması amacı ile isteyeceği kurallar bütünü hak ve nesafet ilkesi oluşturur.²⁶¹

²⁶⁰ Akipek/Küçükgüngör, s. 34.

²⁶¹ Ertürk, s. 48.

Borç ilişkilerinde uygulanan bu ilke kira ilişkisinde de uygulama alanı bulur. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında kira tespiti davalarının çözümünde faydalandığı hak ve nesafet kavramına göre tespiti istenen kira parası miktarı, önceki dönemden az olamayacağı gibi fahiş bir artıma da tabi tutulamaz.²⁶² Yine yerleşik Yargıtay uygulamasına göre ilk kira döneminden itibaren üç yıllık süre geçmiş²⁶³ ise hakim, kira bedelini diğer koşulları da değerlendirerek hak ve nesafete göre belirleyecektir.²⁶⁴

2. Kira Parasının Tespiti

Borçlar Kanununda adi kiraya ilişkin bölüm olan 248.-270. maddeler arasında anlatıldığı üzere, kiracı, kiralananı kullanımdan dolayı, kiralayana kira parası ödemekle yükümlüdür. Kira sözleşmesinde taraflar, BK. m. 19-20'nin ve 6570 sayılı yasanın çizdiği sınırlar içinde kira parasının miktarını tespit etmeye yetkilidir. Hatta kira parasının belirlenebilir olması dahi sözleşmenin kurulması için yeterli bir şart olup sözleşme serbestisi ilkesi buna cevaz vermektedir.²⁶⁵ Kural bu olmakla beraber, 1 Kasım 1983'te yürürlüğe giren ve 6570 sayılı Kanuna geçici bir madde ile eklenen 2912 sayılı kanunla, Sosyal güvenlik kurumları ve kamu yararına çalışan bazı dernek ve vakıfların taşınmazlarına ilişkin kiralayana kira parasını emsal bedele göre tek yanlı belirleme görevi verilerek bu konudaki sözleşme serbestisi ilkesi kısıtlanmıştır.²⁶⁶ Bu çeşitli dönemlerde çıkan yasalarla tekrarlanmıştır.²⁶⁷

Öncelikle belirtmek gerekir ki, taraflar kira bedelini belirlemişler ise Yargıcın buna müdahalesi ancak işlem temeli çökertecek sebeplerin varlığı halinde olur. Bu konu kira parasının uyarlanması konusunda anlatılacaktır.

Kira tespiti istemleri, 6570 sayılı kanun kapsamına giren taşınmazların kiralınmasında, kira müddetinin yenilenmesi veya kira sözleşmesinin süresinin 1-2 yıl

²⁶² YİBK. T. 18.11.1964, E. 2/ K. 4 sayılı kararı www.kazanci.com (çevrimiçi 03.04.2007).

²⁶³ Kira parasının hak ve nesafete göre belirlenmesinin ardından, belirlemeyi izleyen üç yıllık dönemde normal şartlar altında ancak TEFE oranı genel şartı ile artış yapılacağı hususu hakkında bkz. Ertürk, s. 48.

²⁶⁴ 3.HD. T. 7.12.2002, E. 12324/K. 12902, "Taraflar arasındaki kira ilişkisinin kurulmasından itibaren 3 yıldan fazla bir zaman geçmiş ise, kural olarak yeni dönem kira parasının 8.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince hakim tarafından hak ve nesafet kurallarına göre saptanması gerekir" görüşündedir, www.kazanci.com (çevrimiçi 03.04.2007).

²⁶⁵ Yavuz/Özen/Acar, s. 259.

²⁶⁶ Zevkliler, s. 184.

²⁶⁷ 6570 sayılı Kanuna; 3151 sayılı Kanun ile eklenen geçici 4. madde, 3917 sayılı kanun ile eklenen geçici 5. madde ve son olarak 4331 sayılı Kanun ile getirilen geçici 6. madde benzer hükümler taşır.

gibi kısa süreli olduğu durumlarda, taraflardan birinin istemi üzerine söz konusu olur. Kira parasının artırılmasına ilişkin taleplerde, kira müddetinin kaç yıllık olduğu ve tarafların her bir yılın kira parasının ne suretle saptanacağına dair özel kurallar veya yöntemler kabul etmiş olmaları halinde, bu kural ve yöntemlerin sözleşme serbestisi ilkesine dayalı olarak geçerli olduğunda ve tarafların buna uymak zorunda bulduklarında bir uyuşmazlık yoktur.

Genellikle uyuşmazlıkların konusu, kira sözleşmesinin kapsadığı süre içinde değil, bu süre bittikten sonra 6570 sayılı Kanunun 9. ve 11. maddeleri dikkate alınarak kira akdinin yenilenmiş sayıldığı dönemlere ait kira parasının ne suretle saptanacağına, buna ilişkin olarak tarafların kira sözleşmesinde kabul ettikleri bir miktarın veya bu miktarı belirlemeye yönelik bir yöntemin geçerli olup olmadığına ilişkindir. Böyle bir sözleşme şartının, geçerli olup olmadığının belirlenmesinde hukuksal ve sağlıklı bir çözüme ulaşılabilmesi için kira tespit davalarının niteliğinin ve kamu düzeni ile ilişkisinin incelenmesi yerinde olacaktır. Kira parasına ya da kira parasının belirlenmesine ilişkin olarak kabul edilen özel şartlar, uyuşmazlık halinde kanun gereği uzayan ilk yıl için geçerli olup bunu izleyen yıllara ait kira paraları 18.11.1964 tarih ve 2/4 sayılı YİBK. kararındaki usul ve esaslar dairesinde hakim tarafından belirlenmelidir.²⁶⁸ Yenilenen dönemlere ait kira parasının tespiti, kamu düzeni ile ilgili ise buna ait özel şartın geçerli olmayacağı, bu konuda 18.11.1964 gün ve 1964/2-4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının uygulanması gerektiği sonucuna varılmalıdır.²⁶⁹

Kira parasının belirlenmesine ve sınırlanmasına dair hükümler getiren, 6570 sayılı Kanunun 2. ve 3. maddeleri Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş iptal edilen maddelerin yerine yenilerinin getirilmesi için altı aylık bir süre verilmiş, fakat bu süre sonunda yeni bir kanun düzenlemesine de gidilmemiştir. Kanundaki bu boşluk, Medeni Kanunun 1. maddesi uyarınca, uyuşmazlığı çözümlenmekle görevli mahkemelerce doldurulmaya başlanmış ise de, bu konuda birbirine çelişik kararların çıkması üzerine, yeknesak bir uygulamanın sağlanması amacıyla Yargıtay, İçtihatları Birleştirme yoluna gitmiş, 18.11.1964 günlü, 2/4 sayılı kararı ile bir kanun koyucu gibi,

²⁶⁸ www.kazanci.com (çevrimiçi 13.06.2007)

²⁶⁹ www.kazanci.com (çevrimiçi 13.06.2007)

2. ve 3. maddelerin iptali ile meydana gelen kanun boşluğunu kanun çıkıncaya kadar onun yerine kaim olmak üzere doldurmuştur.²⁷⁰

Anayasa Mahkemesinin vermiş olduğu bu kararda, tarafların sözleşme süresince kararlaştırabilecekleri kira parasına müdahale etmeyerek, ancak akdin sona ermesiyle başlayan "yeni dönemde" kira parasının hakim tarafından belirleneceği kararlaştırılmış olup kiralayanın dilediği miktarda kira parası isteyemeyeceği, mahkeme tarafından, bilirkişilere tespit ettirilerek, rayice uygun bir miktar belirleneceği hükme bağlanmıştır. Kira parasının kamu düzeni ile ilişkilendirilmesi sonucu olarak, Yargıtay'ın bu düzenlemesiyle getirdiği kuralın kamu düzeniyle ilgisi kabul edilmelidir. Bu durumda, taraflar kira sözleşmesinde, akdi sürenin sona ermesinden sonra kanun gereği yenilenen dönem için bir kira parası saptamış ya da bu saptamaya esas olacak yöntemler belirlemiş iseler bunlar geçersiz olup onun yerine tevhibi içtihadı birleştirme kararının kabul ettiği esasın geçeceği bu kabulün doğal sonucu olacaktır.

Yargıç, kira parasının miktarı için karar verirken, bilirkişi değerlendirmesinin yanında, taşınmazın yeri, bulunduğu bölge, yapısının kalitesi, rakamsal değeri, o bölgedeki emsalleri ve o bölgedeki nüfus artışına göre konut ve işyeri ihtiyacını, çalışanların maaş artışları ve toptan eşya fiyatlarında bir artış olup olmadığı ve bunların kira rayicine ne oranda etki yaptığına göre hakkaniyet ilkesi uyarınca karar verecektir.²⁷¹

Kira tespit davasının usulü şartlarına gelince; bu davayı kiraya veren veya malik açabilir. Dava açabilmek için ihtar göndermeye gerek yoktur. Bu halde saptanacak kira parası ancak bir sonraki dönem için geçerli olur. Ancak kira sözleşmesinin sona ermesinden en geç 15 gün önce ihtar karşı tarafa tebliğ edilir ise, tespit isteyen dönem sonuna kadar dava açılabilir.²⁷² Taraflar, sözleşme ile her yeni dönem için kira parasının artırılacağına dair bir kayıt belirlemişler ise önceden ihtar çekilmesine gerek yoktur. Davanın, tespiti istenen dönemde açılması gereklidir.

²⁷⁰ www.kazanci.com (çevrimiçi 13.06.2007)

²⁷¹ 3. HD. T. 30.09.1993, E. 1993/4929, K. 1993/15334, www.kazanci.com (çevrimiçi 19.06.2007).

²⁷² Bu sürede dava dilekçesinin de karşı tarafa tebliğ edilmesi ile mahkeme ilgili yılın başından itibaren oluşacak kira alacağına ilişkin karar verir, bkz. 3. HD. T. 16.03.2000, E. 236/K. 713 (Tunaboşlu, s. 563).

Kiracının yeni dönem için önerdiği kira parasının altında olacak şekilde kira parası tespit edilemez.

Eski malikin çekmiş olduğu artırım ihtarını yeni malik için de geçerlidir ve kiracıyı bağlar. Burada önemli olan durum yeni malikin kiracı ile yeni sözleşme yapmamış olmasıdır. Kira tespiti davalarında kiracıyı koruyan durum ise 6570 sayılı yasanın 11. maddesinde belirtilen, kiracının sözleşmenin bitmesine 15 gün kala kiralayana ulaşacak şekilde sözleşmeyi feshettiğini kiralayana bildirmesi hükmüdür. Bu şartlarda fazla artışın yapıldığı bir evde de oturmama şansına sahiptir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin bu konudaki yerleşik içtihatlarına göre, kira bedelinin tespiti davalarında; öncelikle taşınmazın bulunduğu muhitteki olağan rayiç araştırılacak; olağan rayicin bulunamaması halinde, kira parası ekonomi esaslarına göre bir başka deyimle Toptan Eşya Fiyat Endekslerindeki (TEFE) artışa göre tespit edilecek; bu yöntemle tespit edilen kiranın çevrede oluşan rayiç kira bedellerine göre yetersiz kalması halinde ise, gerektirici nedenleri açıkça gösterilerek aşırı olmayacak bir oranda kira parasında hak ve nesafet kuralları çerçevesinde ayrıca bir artış yapılabilecektir.²⁷³

Borçlar Kanunu Tasarısının 350. maddesinde kira parasının belirlenmesine ilişkin şöyle bir düzenleme getirilmiştir: “Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında toptan eşya fiyat artışı 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 yılındaki toptan eşya fiyat artışı oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, tarafların ve kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından toptan eşya fiyat artışı oranı, tarafların ve kiralananın durumu göz önüne

²⁷³ 3. HD. T. 2.3.2004, E. 2004/1529, K. 2004/1544, www.kazanci.com (Çevrimiçi 08.05.2007)

alınarak 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. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.”

Her şeyden evvel belirtilmelidir ki mevcut yasada böyle bir düzenleme olmayıp tamamen 6570 sayılı yasanın iptal edilen 2 ve 3. maddelerinin yerine yapılmak istenen bir düzenlemedir. Bu madde, doktrinde, Yargıtay tarafından verilen kararların bugüne dek getirdiği sistematiği etkileyeceği nedeniyle eleştirilmiş ve bugünkü uygulamanın devam etmesi yönünde maddenin düzeltilmesi gerektiği görüşü savunulmuştur.²⁷⁴ Bizce, bu konuda yeniden bir yasal düzenleme yoluna gidilmesi gerekliliği altında tasarıda düzenlenmesinin müspet olduğu gerçeğinin yanında, uygulamada sağlanan sistematiğin devam etmesini karşılayacak şekilde bir düzenleme yapılması gereklidir.

3. Kira Parasının Yeni Koşullara Uyarlanması

Sözleşme serbestisi nedeniyle, kira sözleşmesi yapıldığı sırada, kararlaştırılan kira müddeti ne kadar uzun olursa olsun, tarafların anlaştıkları miktara hakim müdahale etmesi kural olarak mümkün değildir.²⁷⁵ Sözleşmenin uzadığı dönemler için taraflar anlaşamazlar ise mahkemenin bir belirleme yetkisi söz konusu olabilir. Yargıtay’ın bu görüşü benimsemiş olmasına rağmen son yıllarda küreselleşen ekonomi ve enflasyonist sebeplerle, paranın hızlı değer kaybetmesi, kiralayanları döviz ile kiraya vermeye yönlendirmiş ve bu durum Yargıtay’ın kesinlik kazanan bu görüşünde esneklik yaparak kira dönemi henüz bitmemiş olsa da hakim müdahalesine izin veren kararlar almaya zorlamıştır.²⁷⁶

Kira sözleşmesinin hazırlanışı sırasında tarafların müşterek iradesi ile belirlenen kira bedeli değişen zaman içinde, sözleşme yapıldığı anda karşılıklı edimler arasında var olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle, taraflardan biri

²⁷⁴ Kuntalp/Barlas ve diğerleri, s. 186.

²⁷⁵ Zevkliler, s. 186.

²⁷⁶ HGK. T. 4.5.1994, E.13-176, K. 283, www.kazanci.com (çevrimiçi 12.06.2007).

aleyhine katlanamayacak derecede bozulursa hakimin sözleşmeye müdahalesi olarak kabul olunan uyarlanma istenebilir.

Önceden bilinmeyen ve tahmin edilemeyen değişiklikler borcun ifasını güçlendirmesi halinde işlemin temelinden çökmesi gündeme gelir ve hakimin sözleşmeye müdahalesi istenebilir. Bu değişikliklerin objektif nitelik taşıması ve kira ilişkisinin devamını katlanılamaz hale getirmesi gerekmektedir. Böyle bir durumda kiralayan ve kiracının edimleri arasındaki denge bozulmuş sayılır. Kısa süreli ve yıldan yıla yenilenen kira sözleşmelerinde bu denge kira tespit davaları ile sağlanabilir. Ancak uzun süreli sözleşmelerde örneğin beş ya da on yıllık bir sözleşmede kira döneminden söz edilemeyeceği için kira tespiti yoluna gidilemez. İşte böyle uzun süreli bir sözleşmenin varlığı halinde edimler arası bozulan denge uyarlama davası yolu ile giderilmesi kabul edilmiştir. Dengeyi bozan olağanüstü nedenler; harp hali, büyük ekonomik kriz ya da aşırı enflasyon olabilir.

Kira sözleşmesi özel borç ilişkisini düzenlediğinden taraflar böyle durumlarda dahi kira parasının yeni durumlara uyarlanmasını istemeyebilirler. Hakimin müdahalesi tarafların isteği halinde söz konusu olur. Taraflar, sözleşmede öngörülen kira parasının hiçbir şekilde değişmeyeceğini kararlaştırmış olsalar ve bunu kayıt altına alsalar dahi hakimin müdahale ve kira parasını yeni koşullara uyarlama yetkisi vardır.²⁷⁷

Kira parasının uyarlanmasına ilişkin davalar, kira parasının tespitine ilişkin davalardan farklıdır. Değer nispetine göre Asliye Hukuk veya Sulh Hukuk Mahkemelerinde açılması söz konusu olabilir ve ayrıca herhangi bir ihtar şartı olmadan her zaman açılabilir.²⁷⁸ İfa edilmemiş borçların uyarlanması talep edilir.²⁷⁹

Kira parasının uyarlanması talebi sadece kiralayan tarafından istenmez, kiracı da sözleşmenin uygulanmasının kendisi açısından çekilmez hale geldiğinden bahisle uyarlama talep edebilir.²⁸⁰

²⁷⁷ 13. HD., T. 21.11.1991, E. 8374, K. 10619, www.kazanci.com (çevrimiçi 07.06.2007).

²⁷⁸ Zevkliler, s.190.

²⁷⁹ 13. HD., T. 26.5.1997, E. 2353, K. 4833, www.kazanci.com (çevrimiçi 07.06.2007).

²⁸⁰ 13. HD. T. 28.3.1996, E. 2872/K. 3079 (Tunaboylu, s. 1221 vd.).

Uzun süreli sözleşmelerde uyarılama isteğinin makul olan zaman dilimi içinde yapılması gerekir. İlk uyarılama davasından 4 yıl sonra açılan davalarda delillerin toplanması ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerektiği Yargıtay tarafından kabul edilmiştir.²⁸¹

E. KİRA PARASININ ALACAKLISI VE BORÇLUSU İLE İLGİLİ DİĞER KİŞİLER

1. Genel Olarak

Kira sözleşmesi karşılıklı borç doğuran niteliktedir. Yani tam iki yanlı bir sözleşmedir.²⁸² Kiracının borcu, bir şeyden yararlanma karşılığında kiralayana bir bedel ödemektir. Kiralayanın borcu da, kendisine ödenen kira bedeline karşılık belli bir süre için kiralananı, kiracının emrine hazır bulundurmaktır.²⁸³

Kira sözleşmesinin borçlandırıcı bir işlem olması dolayısı ile kiraya verenin kiraladığı nesnenin maliki olması gerekli değildir.²⁸⁴ Kanunlarımıza göre bir kimsenin kendine ait olmayan taşınmaz malı kiraya vermesini önleyen bir hüküm yoktur. Bu sebeple malik sıfatı olmayan bir kimse, o gayrimenkul için kiralayan sıfatına haiz olabilir.²⁸⁵

Kural olarak kiracının, sözleşmeyle bağlı bulunduğu kiraya verene kira parasını ödemesi gerekir. Kiralayan niteliği olmayan malikin kiracıdan kira parasını istemeye hakkı olmadığı gibi kiracının da ona ödeme yapmış olması kiracıyı kira parasını ödeme borcundan kurtulmasına yol açmaz.²⁸⁶

Akitte yazan kira parasını isteme hakkı akdi yapan kimseye aittir. Kiraya verenin kiraya konu olan yerin tamamına malik olması akdin geçerliliği için şart olmadığı gibi kira parasının ona ödenmesi de geçerlidir.

²⁸¹ Tunaboğlu, s. 1208.

²⁸² Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 415.

²⁸³ Yavuz/Özen/Acar, s. 311.

²⁸⁴ Zevkliler, s. 173, Yavuz, N. s. 2910.

²⁸⁵ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 464.

²⁸⁶ Karahasan, s. 907.

2. Kira Parasının Alacaklısı

a. Genel Olarak

Borç terimi hukuki anlamda değerlendirildiğinde, dar anlamda borç ve geniş anlamda borç olmak üzere iki anlamı karşılar. Dar anlamda borç, taraflardan yalnızca birinin diğerine karşı yerine getirmekle yükümlü olduğu ve diğer tarafında talep etmeye yetkili olduğu bir tek edimi ifade ederken, geniş anlamda borç, alacaklı ile borçlu arasındaki hak ve yükümlülüklerin tümünü kapsayan bir bütünü ifade eder.²⁸⁷

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olan kira sözleşmesinde de borçlunun yüklendiği edimi ifa edeceği kişi sözleşmenin karşı tarafı olarak açıklanmıştır. Bu bedel çoğu zaman para olarak ödenmektedir.

Kira parasının alacaklısı kiralayandır. Kiralayan genellikle maliktir. Ancak kiralayanın mutlaka kiralanan şeyin maliki olması gerekmez.²⁸⁸ Yani tasarruf yetkisi bulunmayan kişi bir başkasının malını kiraya verebilir ve yaptığı sözleşme geçerli olur. Dolayısı ile bu kişi kiralayan sıfatı ile kira parasının alacaklısı olabilir. Ancak sözleşme konusu şey üzerinde tasarruf yetkisi olmayan kişi, kiralananı teslim edemez veya sözleşmede yazılı süre içinde onu kullanmaya hazır edemez ise kiracının zararını ödemekle yükümlü olur.²⁸⁹

Kira sözleşmesi temsilci aracılığı ile yapılırsa kiralayan temsilci değildir. Bu sebeple kira parasının temsil olunana ödenmesi gereklidir. Özel yetki olmadıkça, vekilin ne kira parasını alma hakkı vardır ne de kendi adına tahliye davası açma hakkı vardır.

²⁸⁷ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 5.

²⁸⁸ Tandoğan, s.104; Zevkliler, s. 172; Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s.475.

²⁸⁹ HGK. T. 25.12.1963, E. 3-48/ K. 44, www.kazanci.com (çevrimiçi 01.05.2007); Tandoğan, s. 105; Zevkliler, s. 173.

b. Birden Fazla Kiralayanın Varlığı Durumu

(1) Sözleşmede Birden Fazla Kiralayan Olması

Kira parasının nitelik itibari ile bölünebilir borçlardandır.²⁹⁰ Bu sebeple sözleşme ile kira parası birden fazla kiraya verene ödenmesi kararlaştırılabilir. Birden fazla kiralayan kararlaştırılmışsa, kira parası, hisseleri oranında kiraya verenlere ödenmelidir. Birden fazla kiraya veren olması halinde kira sözleşmesinde her bir kiraya verene verilecek kira parası belirtilmiş ise kiraya verenlerden her birinin yalnız başına temerrüt ihtarı göndermeye ve şartlar oluştuğunda yalnız başına dava açma hakkı vardır.

(2) Paylı Mülkiyete tabi Taşınmazların Kiraya Verilmesi Durumu

Bir malın paylı (müşterek) malikleri sahip oldukları bir malı kiraya verebilirler. Kiraya verme işi önemli işlerden sayıldığından pay ve paydaş çoğunluğunun onayı gerekmektedir.²⁹¹ Paylı mülkiyette, pay ve paydaş çoğunluğunun ortak rızasını taşımayan kira sözleşmeleri öteki paydaşları bağlamaz. Ancak diğer paydaşlar yapılmış olan kira sözleşmesine her zaman onay verebilirler. Buna bir engel yoktur. Bu durumda da kiracı kira parasını paydaşlara payları oranında ödemekle yükümlüdür. Eğer kiracı yalnızca bir paydaşa kira parasının tümünü öder ise bu ödeme şekli kiracıyı ödeme borcundan kurtarmaz ve şartları oluşursa aleyhine temerrüt gerçekleşmiş olur. Tersı durumda kira sözleşmesi bu sözleşmeye katılmayan tarafları bağlamaz.²⁹²

Kira hissesi ödenmeyen hissedarlar, kira hissesini icra yolu ile tahsil edebilirler. Tahliye davası konusunda diğer hissedarlarla anlaşılabilmesi halinde ise şüyuun giderilmesini istemek suretiyle haklarını koruyabilirler.

Kira akdinde taraf olmayan davacı hissedar, kiradan hissesini ister ve bu konuda icra takibi yaparsa, tarafı olmadığı kira akdine icazet vermiştir. Bu nedenle kira akdinin tarafı olan hissedarların muvafakati olmadan ya da MK. m. 691 gereğince hisse

²⁹⁰ Önen, s. 183.

²⁹¹ YİBK. T. 27.11.1946, E. 28, K. 15, www.kazanci.com (çevrimiçi 12.04.2007).

²⁹² “Müşterek mülkiyette, maliklerden biri taşınmazı kiraya verdiğinde diğer paydaşlar itiraz etmedikçe kiracı kira parasını kiralayan paydaşa ödemekle borcundan kurtulur. Ancak itiraz edildiği takdirde kiracının diğer hissedarların kira parasından hisselerini ya kendilerine ödemesi veya mahkemeden ödeme yeri tespit edilmesini istemesi zorunludur.” Bkz. HGK. T. 24.1.1975, E. 972/4-783, K. 78, www.kazanci.com (Çevrimiçi 11.06.2007)

ve hissedar çoğunluğuna ilişkin karar alınmadan kendi kira payının, ihtara rağmen ödenmediği, kendi açısından temerrüdün gerçekleştiği gerekçe yapılarak diğer hissedar ve kiralayanların tahliye istememe haklarını ortadan kaldırır biçimde temerrüt nedenine dayalı tahliye isteyemez. Bunun için pay ve paydaş çoğunluğu gereklidir.²⁹³

(3) Elbirliği Mülkiyetinde

Bu tür çok kiralayanlı durumda ise mecurun kiralabilmesi için oybirliği gereklidir.²⁹⁴ Maliklerden birinin birlikte mülkiyete konu taşınmaz için kiralama işine girişmesi diğerlerinin onayı olmadan geçerli olmaz ve birlikte mülkiyet adına kira parasını alamaz. Sadece kendi adına kira sözleşmesi imzalar ise kira sözleşmesi geçerli olur ve kira parasını tek başına alabilir. Ancak diğer maliklerin kullanıma engel olmaları durumunda kiracının zararından tek başına sorumludur.²⁹⁵

(4) Paylı Mülkiyet ve Elbirliği Mülkiyeti Şeklinin Birbirine Karıştığı Durumlar

Paylı mülkiyete tabi bir gayrimenkulün hissedarlarından birinin vefatı üzerine onun üzerinden çıkan pay, mirasçılara elbirliği mülkiyeti şeklinde geçeceğinden, o gayrimenkul üzerinde hem paylı mülkiyet hem de elbirliği mülkiyet söz konusu olur.²⁹⁶ Bu durumda gerçekleşecek kiralamada hangi hükümlerin uygulanacağı problemi ortaya çıkar. Yargıtay, böyle bir durumda paylı mülkiyet hükümlerinin uygulanmasını uygun görmüştür ki verdiği kararlarda, oluşacak böyle bir durumda paylı mülkiyet hükümlerine hâlel gelmeyeceği görüşünü savunarak hisse ve şahıs ekseriyeti yönünden kiraya verme ve kira parasının bu şekilde paylaşılması gerektiğini ileri sürmüştür.²⁹⁷

Sonuç olarak, kiralayanın birden fazla olduğu tüm durumlar için, kiracının kira parasını tüm kiralayanlara müştereken ödemesi gereklidir. Kiralayanlardan biri kira

²⁹³ YİBK. T. 6.7.1955, E. 12, K. 18, www.kazanci.com (çevrimiçi 12.04.2007).

²⁹⁴ Zevkliler, s. 174.

²⁹⁵ Tandoğan, s. 108.

²⁹⁶ Fezyioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 478.

²⁹⁷ 4. HD. T. 31.10.1949, E. 1948/5163, K. 1949/5572, www.kazanci.com (çevrimiçi 12.04.2007).

parasını almaz ise o halde tüm kira için BK . m. 91 hükmünce tevdi mahal tayinine gidilmesi gereklidir.²⁹⁸

c. Kiralanan Taşınmazın El Değiştirme Durumu

Kiracıya kiralanan gayrimenkul el değiştirir ise yeni malik, 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesi gereğince, gayrimenkulü satın aldığı belirten bir ihtarnameyi kiracıya göndererek kira parasının kendisine ödenmesini isteyebilir. Malik, usulüne uygun ihtar çekmez ise kiracının eski malike yaptığı ödemeler geçerlidir. Bu durumda yeni malik eski malikten kiracı tarafından kendisine ödenen kira parasını talep etme hakkına sahiptir.²⁹⁹

3. Kira Parasının Borçlusu

Kira sözleşmesinde kiralananın kullanılması dolayısı ile oluşacak kira parasını ödeme yükümlüsü kiracıdır. Kural olarak kiracı, kullanım hakkı kazanan kişidir. Ancak Kiraya veren tarafından sözleşme yapıldığı sırada biliniyor ise veya sonradan öğrenilmesi durumunda onay vermesi durumunda kiracı dışında bir kişinin kiralananı kullanması, bu kişinin, kiracının sözleşme ile üstlendiği edime ortak olması sonucunu doğurabilir.³⁰⁰

a. Birden Fazla Kiracı Olması Durumunda

Kira parası bölünmesi mümkün olan borçlardan olduğundan, birden fazla kiracı olması durumunda, kiracıların her biri payına düşen oranda ve sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa eşit olarak kira parasından sorumludur.³⁰¹

Kiracıların tacir olduğu ve ticari işletmeleri ile ilgili olan kiralalarda Ticaret Kanununun 7/1 maddesi hükmü gereğince ve aksi kararlaştırılmadıkça, kiracılar, kira parasından hep birlikte ve müteselsilen sorumludur.³⁰²Ticari olmayan kiralarda da

²⁹⁸ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 479-480

²⁹⁹ 13. HD. T. 20.10.1997, E. 1997/7911, K. 1997/8265, www.kazanci.com (çevrimiçi 14.04.2007); Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 690.

³⁰⁰ 6. HD. T. 16.6.1992, E. 7399, K. 7738, www.kazanci.com (çevrimiçi 15.04.2007).

³⁰¹ Zevkliler, s. 175.

³⁰² Zevkliler, s. 175.

ortaklaşa kullanım veya tek bir kira parası tespiti gibi belirtilerden kiracıların, kira parasından müteselsilen sorumlu oldukları söylenebilir.³⁰³

b. Kiracılar dışında Sözleşmeyi imzalayanların Kira parasından sorumluluğu

(1) Kefilin sorumluluğu

Kira sözleşmesinde kira parasını ödeme borcu kiracıya aittir. Kiracı bu borcu BK m 248'e göre kiralananandan faydalanması karşılığında ödemekle yükümlüdür. Uygulamada kira parasının tahsili ile ilgili olarak yaşanan sorunlar sebebi ile kiraya verenin kira parasını güvence altına alma yoluna götürmüş ve kira sözleşmelerinde kefalet uygulaması yoluna sürüklemiştir.

Kural olarak kira sözleşmelerinde müteselsil kefalet hükümlerinin uygulanacağı açıkça belirtilmediği sürece adi kefaletle ilişkin hükümler uygulanır.³⁰⁴ Müteselsil kefaleti adi kefaletten ayıran özellik, tali olmaması yani adi kefalette olduğu gibi alacaklının önce borçluya gitme zorunluluğunun bulunmayışıdır.³⁰⁵ Adi kefalette, alacaklı tarafından borç, asıl borçludan tahsil olunamadığı veya bir rehlin bulunmadığı hallerde kefil takip olunabilir.³⁰⁶ Borçluya ilişkin olarak BK m. 486 da belirtilen kayıt ve şartlar yerine gelmedikçe alacaklı borçludan önce kefil takip edemez; aksi halde kefilin def'i (tartışma def'i) ile karşılaşır.³⁰⁷

Kural olarak kefalet belli bir miktar için geçerli olduğundan kefilin sorumluluğu "kira süresi ile sınırlı olarak" söz konusu olabilir.³⁰⁸ Yani kira sözleşmesi iki yıl süreli olarak yapılmışsa kefilin sorumluluğu da iki yıl için geçerlidir. Sözleşmenin sınırsız olduğu kabul edilecekse kefalet hükümlerinin uygulanması imkansız hale geleceğinden kira süresi ile sınırlı sorumluluk esası kabul edilmiştir.

³⁰³ Ertürk, s. 42; Tandoğan, s.109.

³⁰⁴ Nomer, s. 216-217.

³⁰⁵ Zevkliler, s. 404.

³⁰⁶ Hatemi/Serozan/Arpacı, (Özel) s. 525.

³⁰⁷ 12. HD. T. 19.9.2000, E. 2000/12141, K. 2000/13131, www.kazanci.com (çevrimiçi 01.05.2007).

³⁰⁸ Borçlar Kanunu m. 110' a, 08.07.1981 yılında, 2486 sayılı yasa ile eklenen ek fıkraya göre "muayyen bir müddetin bitimine kadar taahhüt edene yazılı olarak başvurulmaması halinde taahhüdün hükümsüz olacağına dair sözleşme muteberdir."

Süresiz kira sözleşmelerine konulan kefalet şartı BK. m. 484'e aykırı olması sebebi ile geçersizdir.³⁰⁹

BK. m. 485 ve m. 487 uyarınca, kefilin, ancak kira devresine ait kira borcundan sorumlu tutulması icap eder. Yani 6570 sayılı yasanın 11. maddesi uyarınca yenilenen yıllar için kefilin sorumluluğu söz konusu değildir.³¹⁰

Örnek verilen durumlardan ayrı olarak, kefilin sorumluluğunu düzenleyen ve sözleşmenin herhangi bir nedenle devamı halinde kefilin de uzayan dönemden sorumlu olacağına dair konan kayıtlar, sözleşmede yazılı sürenin bitmesinden sonra kiranın daha ne kadar devam edeceği belirli olmadığından sözleşmede yazılı süreden sonrası için geçerli bir kefalet akdinin varlığı kabul edilemez.³¹¹

Sözleşmede kefilin sorumluluğuna ilişkin herhangi bir kayıt konulmamışsa kiralananın ne amaçla kullanıldığı araştırılması gerekmektedir. Eğer sözleşmede açıkça müteselsil kefalet hükümlerinin uygulanacağı yazıyor veyahut kiralanan ticarethane olarak kullanılıyor ise TTK m. 2 yolu ile yine TTK m. 7/son uyarınca, alacaklı aynı anda borçlu kiracı ile birlikte kefile de yönelebilir.³¹²

Kefil, kira sözleşmesi ile ayrıca bir yükümlülük altına girmemiş ise kiralananın kötü kullanılmasından dolayı sorumlu tutulamaz. Adi kefilin belli ve muayyen bir borçtan sorumluluğu söz konusu olması sebebi ile hasar ile ilgili sorumluluğu kapsayan miktar sözleşmede gösterilmemiş ise kefilin sorumluluğu söz konusu değildir.

(2) Kira Sözleşmesini Kiracı Adına İmzalayan Temsilcinin Kira Parasından sorumluluğu

Temsil yetkisi Türk mevzuatına göre bir edimin ifası veya bir hakkın dermeyan edilebilmesi için asıl hak sahibi tarafından kendisi adına kullanılması veya yükümlülük

³⁰⁹ Yavuz, N. s. 103.

³¹⁰ 13. HD. T. 18.2.2002, E. 12362, K. 1675, www.kazanci.com (çevrimiçi 01.05.2007).

³¹¹ 13. HD. T. 18.2.2002, E. 2001/12362, K. 2002/1675 sayılı kararına göre; "...kira sözleşmesinde, kira ilişkisi devam ettiği sürece, kefillerin kefaletinin devam edeceği kararlaştırılmış ise de kira sözleşmesinin ne kadar süre devam edeceği bilinemediğinden, kefaletin süresi de belli olmayacağı için sözleşmede belirtilen iki yıllık sürenin dışında da ki kefalet geçersizdir." www.kazanci.com (çevrimiçi 01.05.2007).

³¹² Yavuz, N. s. 103.

altına alınması için kanuni vasıfları haiz kişilere doğrudan veya dolaylı olarak verebileceği hakkı kullanmaya ilişkin yetkidir.³¹³

Kira sözleşmesinde kiraya veren de kiracı da sözleşmeyi yetkili temsilci eli ile imza ettirebilir. Bu durumda temsilci yerine geçtiği temsil olunan kişi adına sözleşmeyi imza eder, temsilci kullanan kişide yetki verdiği kişinin imza ettiği sözleşme ile üzerine yüklediği sorumlulukları aynen kendi imza etmiş gibi üstlenir. Aksi bir madde konulmamış ise temsilci imza ettiği sözleşme ile ilgili hiçbir sorumluluk altına girmez. Temsilcinin sorumluluğu gerekli özen ve yükümlülüğü göstererek kendisine verilen yetkiyi; yasa, örf-adet, teamül ve ahlaka uygun şekilde kullanmaktır.³¹⁴

Kira sözleşmesi yasa, örf ve adet gereği ancak sözleşmenin taraflarına hak ve sorumluluklar yükler. Bu nedenle sözleşmeyi kiracı adına imzalayan temsilci kira sözleşmesi ile kiracının yüklendiği edimlerden ve dolayısı ile kira parasından sorumlu tutulamaz.³¹⁵

II. KİRA PARASININ İFASI

A. GENEL OLARAK İFA KAVRAMI

Geçerli olarak kurulmuş olan bir borç ilişkisinin borçlu bakımından doğurduğu en önemli sonuç; borcun borç ilişkisine uygun olarak yerine getirilmesidir.³¹⁶ Borç ilişkisi sırf ifa edilsin diye oluşturulur.³¹⁷ Nitekim ifası istenmeyen borç “eksik borç” sayılır.³¹⁸

Borçlar Kanununda ifa ile birlikte ödeme terimi de geniş anlamda kullanılmaktadır. Geniş manada ödeme sözü ile hangi sebeple olursa olsun, bir borcun ifası maksadı ile bir kimsenin para vermesi kasıt olunur.³¹⁹ İfa ve bilhassa ifanın hukuki mahiyeti için söylenenler ödeme içinde doğrudur.³²⁰

³¹³ Kılıçoğlu, s. 154; Nomer, s. 131.

³¹⁴ Eren, s. 403.

³¹⁵ 3. HD., T. 28.11.1988, E.1988/10369, K. 1988/10082, www.kazanci.com (çevrimiçi 05.05.2007).

³¹⁶ Reisoğlu, s. 253; Kılıçoğlu, s. 385.

³¹⁷ Akıncı, Şahin, Borçlar Hukuku Bilgisi, Genel Hükümler, Konya, 2000, s. 155.

³¹⁸ Reisoğlu, s. 34.

³¹⁹ Akıntürk, s. 103.

³²⁰ Oser/Schönenberger, s. 657.

Tanımlayacak olursak, ifa; hukuki işlem ya da kanun gereği borçlanılmış olan edimin borçlunun veya üçüncü kişinin etkinliği ve borca uygun edim eylemleriyle alacaklıya karşı yerine getirilmesidir.³²¹ Edimin fiilen gerçekleşmesini yeterli bulan teoriye göre ifa, borcun muhtevasının uygun şekilde yerine getirilmesidir.³²²

İfanın hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. İfanın maddi bir fiil olduğunu savunan teoriye göre, edimin yerine getirilmesi ifanın gerçekleşmesi için yeterlidir. Yerine getirme edimi hukuki bir muamele olmadığından, ehliyet şartı aranmaz³²³ İkinci bir görüş ise ifanın bir akit olduğu görüşüdür ki bu görüşe göre her iki tarafın anlaşması şart olup taraflarda ifa ehliyeti gereklidir. Sınırlı akit teorisine göre ifa, bazen maddi fiil bazen de akittir. Maddi fiil olduğu durumlarda hizmet edimi yapma veya yapmama şeklinde ortaya çıkarken menkul mülkiyetinin devri gibi durumlarda da akit özelliğini haiz olur.³²⁴

Borçlunun ifa etmekle yükümlü olduğu borç konusu, borcun kaynağına göre değişir. Kaynağı ne olursa olsun borç ilişkilerinde ifanın konusu, verme, yapma veya yapmama olabilir. Mesela, haksız fiilden ve sebepsiz zenginleşmeden doğan borçlarda ifa, vermeye, buna karşılık, sözleşmen doğan borçlarda ifa, verme borcu dışında, yapma veya yapmamaya ilişkin olabilir. Bunlar arasında ifanın en yaygın kısmını verme borçları, verme borçlarının da en yaygın kısmını para borçları oluşturur.³²⁵

Belirtmek gerekir ki, kanunumuz ödeme terimini ifa ile eş zamanda kullanmışsa da uygulamada ödeme terimi sadece para borçları için kullanılmaktadır.³²⁶

İfa, borcu sona erdiren sebeptir.³²⁷ İfanın borç ilişkisini sona erdirebilmesi için bir ilişkiden doğan tüm asli ve fer'i borçların ifa edilmesi gerekir.³²⁸ Örneğin kira sözleşmesi gereği her aybaşı yapılacak ödeme, sözleşmesel borç ilişkisinin o aya ilişkin bölümünü sona erdirir kira sözleşmesini ilişkisini sona erdirmez.

³²¹ Serozan, Rona, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, İstanbul 2003, s. 20

³²² Genel akit teorisi ve sınırlı akit teorisi hakkında da bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 1010-1011

³²³ Akıncı, s. 155; Eren, s.413; Kılıçoğlu, s. 384.

³²⁴ Akıncı, s. 155; Eren, s. 415.

³²⁵ Kılıçoğlu, s. 385.

³²⁶ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 1008.

³²⁷ von Tuhr, s. 457.

³²⁸ Reisoğlu, s. 256.

B. KİRA PARASININ İFA YERİ

1. Genel Olarak

İfa yeri, borç konusunun, alacaklının kullanabileceği, yararlanabileceği ya da tasarruf edebileceği hakimiyet sahasını belirler. Daha başka bir ifade ile ifa yeri, hukuki açıdan düzgün bir ifanın kabulü için edada bulunulması gerekli olan yerdir.³²⁹ Alacaklı, borcun konusundan, borcun sözleşme ile veya kanun ile ifa edilmesi gereken yerde ifası ile birlikte bu haklarını kullanmaya başlar.³³⁰ İfa yerinde gerçekleştirilmeyen edim, zamanında yerine getirilmiş olsa bile, gereği gibi gerçekleştirilmiş bir ifa sayılmaz; geri çevrilebilir ve borca aykırılık ile borçlunun temerrüdü durumu söz konusu olur.³³¹

BK. m. 73/b.1’de, “Borç bir miktar paradan ibaret ise tediye, alacaklının verme zamanında mukim bulunduğu yerde vuku bulur” demek sureti ile para borçlarının ödenme yerini göstermiştir.³³² Kira parasını ödeme borcu, kural olarak para olarak ifa edilen bir edimdir. Kira parası, aksine bir düzenleme yok ise kiralayanın ödeme zamanındaki ikametgahında ödenmelidir.³³³ Bunun için de kiracının, parayı ya bizzat kiralayanın kendisine ödemesi ya da yine kiralayanın göstereceği banka hesabına yatırması gerekir. Bu niteliği itibari ile de götürülecek borçlardan olduğunu söylemiştik.³³⁴

Kanunun bu maddesi emredici bir özellik taşımadığı için taraflar sözleşme ile farklı bir hüküm koyabilirler. Ayrıca taraflar baştan ödeme yerini ve biçimini açık ya da örtülü olarak belirleyebilecekleri gibi sonradan da bunu açık ya da örtülü olarak değiştirebilirler. Yani ödeme yeri konusunda asıl ve geçerli olan tarafların müşterek iradesidir.³³⁵

³²⁹ Velidedeoğlu/Er, s. 186; Oser/Schönenberger, s. 624; Akıntürk, s. 104.

³³⁰ Kılıçoğlu, s. 386.

³³¹ 6. HD. T. 13.5.2002, E. 2002/3079, K. 2002/3242 sayılı kararı www.kazanci.com (çevrimiçi 03.05.2007); Serozan, (İfa Engelleri), s. 37; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 1074.

³³² Kaynar, Reşat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1980, s. 153; Nomer, s. 139, s. 150.

³³³ Önen, s.185.

³³⁴ Bkz., s. 43.

³³⁵ “Alacaklının değiştirme sözleşmesi yolu ile ifa yerinin sonradan değiştirilmesi işlemi ancak borçlunun onayı ile mümkün olur.” Bkz. Serozan (İfa engelleri), s.37.

Alacaklı, ifa yerinden başka yerde arz edilen ifayı kabule mecbur olmamasına rağmen dilerse kabul edebilir ve bu şekilde kira parasına ilişkin borç sona erer. Kabul etmemesi durumunda ise borçlunun temerrüdü hükümleri uygulanır.

Kiracı, ikametgahta ödemeli posta havalesi yolu ile kira parasını kiralayana gönderebilir.³³⁶ Ancak kira parasının adi posta havalesi ile gönderilmesi, kiralayanın postaneye giderek havale bedelini almak zorunda olmaması sebebi ile cevaz görmez.³³⁷

Kira parası banka havalesi yolu ile veya alacaklının vereceği bir banka hesap numarasına yatırılması sureti ile de ödenebilir. Havalenin vadede kiralayanın eline geçecek surette önceden gönderilmesi gerekir.³³⁸ Kiracının, kiraya veren ile aralarında var olan bir sözleşme hükmü, aralarında oluşmuş bir adet bulunmadan veya tevdi mahalli kararı olmadan kira parasını bankaya yatırması borçlu kiracıyı temerrütten kurtarmaz.³³⁹ Alacaklının banka hesabını kapattırması gibi alışılmış ödeme yerini değiştirmesi durumunda, bunu kiracıya bildirmek kendi sorumluluğundadır. BK. m. 72/b. 3, c. 2'ye göre, alacaklının konutunu ve dolayısı ile ödeme yerini sonradan değiştirmesi borçlunun edimini yerine getirmesini aşırı ölçüde güç hale sokacak ise, borçlu borcunu alacaklının eski konutunda da ifa edebilir.³⁴⁰

Kira parasının altın veya döviz olarak kararlaştırılması durumunda, kira parası borcu, cins borcu özelliğini taşıyacağından, cins borçlarına ilişkin kuralların uygulama alanı bulması gerektiğini savunan görüşe göre böyle bir durumda kira parası borçlunun bulunduğu yerde ifa edilecektir.³⁴¹ Bu duruma bir diğer örnek de, kiralayan durumunda olmayan malikin bundan böyle kira paralarını kendisinin almak istemesi durumunda karşımıza çıkar. BK. m. 260'a göre, temerrüt sebebi ile tahliye davasını kiralayanın açması gerekir. Kiralayan durumunda olmayan malik veya kiralananı sonradan iktisap eden kimsenin kira bedellerini bundan böyle kendisinin alma isteğini önceden ihbar

³³⁶ Zevkliler, s. 229.

³³⁷ Tandoğan, s. 168; Zevkliler, s.229; HGK. T. 4.7.1962, E. 6-69/K. 33 sayılı kararında açıklandığı üzere "Kiralayan, adi havale ile gönderilen parayı ihtirazi kayıt ileri sürmeden postaneden almışsa, kira parasını ödeme borcu alınan miktar için yerine getirilmiş olur" görüşündedir, www.kazanci.com (çevrimiçi 03.05.2007).

³³⁸ Tandoğan, s. 168.

³³⁹ 12.HD. T. 6.11.1978, E. 1978/806, K. 19878/8910, bkz. www. kazanci. com (Çevrimiçi 03.05.2007).

³⁴⁰ Bu hüküm tasarıda ifa yerini düzenleyen 94. madde de aynen kalmıştır.

³⁴¹ Akıncı, s. 159.

etmesi gereklidir. Bu yükümlülük yerine getirilmez ise bu kişilerin, temerrüt sebebi ile tahliye davası açmaya hakkı yoktur. Bu durum mahkemece re'sen gözetilir.³⁴²

Kiraya veren, yöntemince sunulan kira parasını almakta temerrüde düşerse, kiracı BK. m. 91 uyarınca mahkemeye başvurup tevdi (bırakma) yeri isteyebilir. Böylece kira parasını bırakma yerine yatıran kiracı borcundan kurtulmuş olur. Kiracı, bir mahkeme kararı olmaksızın, kira parasını, bir bankaya veya notere tevdi edecek olursa borcundan kurtulmuş olmaz.³⁴³

Görülmektedir ki kira parası hukuki niteliği itibari ile götürülecek borçlardan olduğundan, borçlu için külfetli ve riskli; alacaklı için ise konforlu ve güvenlidir. Bu gerçek karşısında, tarafların ifa yeri olarak neresini belirlemek istedikleri araştırılırken, menfaatler durumunu ve bu arada sosyal ilişkileri gözeterek yorumda özel bir duyarlılık göstermek gerekecektir.³⁴⁴ Uygulamada bu problem banka hesabına yapılan ödeme ile giderilmeye çalışılsa da halen elden ödeme yolu ile yapılan kira parası ödemelerinde sıkıntılar yaşanmaktadır.

2. Uygulamada Görülen Diğer İfa Yerleri

a. Teamüle Göre Oluşan İfa Yeri

Taraflar arasında kira bedelinin ödeme yeri bakımından teamül oluşabilir. Ödeme yeri bakımından teamülün oluşabilmesi için uzun bir süreden beri ödemelerin hep aynı yerde yapılması, kiraya verenin de buna karşı çıkmaması gerekir. Burada önem arz eden bir diğer durum ise, ileride ödeme yeri ile çıkabilecek sorunlarda, teamüle göre ödeme yerinin oluştuğunu ispat yükünün bunu iddia edende olmasıdır.

b. İcra Dairesine Yapılan Ödeme

Kiracının kira bedelini zamanında ödememesi durumunda kiraya veren, kiracının temerrüdü ile alacak ve tahliyeye yönelik icra takibi yapmaktadır. Böyle bir takip yapılmış ise, kiracının icra dairesine yaptığı ödeme, ifa yeri bakımından geçerli

³⁴² Karahasan, s. 907.

³⁴³ Tandoğan, s. 168.

³⁴⁴ Serozan (İfa Engelleri), s. 43.

sayılmaktadır. Taraflarca, ifa yeri açıkça veya teamüle göre belirlenmiş olsa bile kiracı böyle bir durumda icra dairesine ödeme yapabilir.

C. KİRA PARASININ İFA ZAMANI

1. Genel Olarak

Zaman, kendi içinde bir şeyin olması veya olmaması gerekli bir süre olarak da, kendisinde bir şeyin olması veya olmaması gerekli an olarak da anılır.³⁴⁵ BK. m. 74'te "Ecel meşrut olmadığı veya işin mahiyetinden anlaşılmadığı takdirde borcun hemen ifa ve derhal icrası talep olunabilir" demek sureti ile borçlara ilişkin genel ifa zamanı belirlenmiştir.³⁴⁶

Taraflar sözleşme ile belirli bir ödeme zamanı kararlaştırabilecekleri gibi, taraflarca ödeme zamanının kararlaştırılmamış olduğu durumlarda önce teamüle bakmak, bu konuda bir teamül yok ise genel hükümler ile sorunun çözümlenmesi gerekir.

2. Sözleşme İle Kararlaştırılması Durumu

Kira bedelinin ne zaman ödeneceği kira sözleşmesinin yapıldığı sırada tarafların birbirine uygun ve birlikte verecekleri karar ile belirlenebilir. Kira sözleşmesi yazılı veya sözlü; süreli veya süresiz yapılması mümkündür. Ödeme konusu zamanında uyuşmazlık daha ziyade, sözlü olarak yapılan kira sözleşmelerinde rastlanır.³⁴⁷

Ödeme zamanı, kira sözleşmesinde her ay peşin, her ay sonu, üç ayda bir peşin, altı ayda bir peşin, yıllık peşin veya ayın herhangi bir günü gibi özel olarak belirlenmişse sözleşmeye konulan bu hüküm taraflarca değiştirilmedikçe geçerli olup belirtilen zamanlar geçtikten sonra yapılan ödemeler temerrüt sebebi ile tahliye davasına konu edilebilirler. Kira sözleşmesindeki ödeme zamanına ilişkin mevcut olan kaydın, sürekli farklı uygulama nedeniyle zımnen değişip değişmediği yönünde farklı durumlara

³⁴⁵ Oser/Schönenberger, s. 632

³⁴⁶ Akıntürk, s. 106; Akıncı, s. 160; Nomer, s. 151; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 1067

³⁴⁷ Yavuz, N. s. 3463

göre Yargıtay'ın farklı kararları vardır.³⁴⁸ Yani sözleşme ile kira parasının ödeme tarihleri belirlenebilir. Kira parasının, her ay peşin olarak ödeneceğine yönelik kayıt uygulamada yerleşmiş bir kayıt olup bunun dışında üç aylık veya altı aylık ödeme kayıtları konulduğu da görülmektedir.

BK. m. 75'e göre, para borçlarında ödeme günü olarak ay başı veya ay sonu kararlaştırılmış ise bundan, ayın birinci günü veya son günü anlamı çıkarılması gerekir. Aynı madde de ödeme günü olarak ayın ortası kararlaştırmış ise ayın on beşinci günü ödeme günü olarak belirlenmiştir anlamı çıkar.³⁴⁹ Ödeme günü olarak belirlenen diğer sürelerle ilişkin düzenleme, BK. m. 76'da yapılmıştır. Buna göre, ödeme zamanının gün olarak belirlendiği durumlarda, belirlenen günün akşamına kadar kira parasının ödenmesi gereklidir. Ödeme zamanının son günü tatil gününe denk geldiği durumlarda ise BK. m. 77'e göre, o günü izleyen bir sonraki iş günü ödemenin yapılması gerektiği anlamı çıkmaktadır.³⁵⁰ Bu maddeler tamamlayıcı nitelikte hukuk kuralları olup ancak aksine bir düzenleme yoksa uygulanır.³⁵¹ Bu kayıtlar, kira parasının ödeme zamanını belirlemede her ne kadar kesin bir süre vermekte ise de, Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre aylık olarak belirlenen kira dönemleri için kira parasının, sözleşmede belirtilen sürenin dolmasından itibaren üçüncü günün akşamına kadar ödenebileceği belirtilmiştir.³⁵²

Kira parasının yıllık ve peşin ödeneceği kararlaştırılmış ise, kiracı, borcunu, sözleşmenin başlangıç tarihi itibari ile ilk ayın üçüncü günü akşamına kadar ödemelidir. Böylece, kira parasının her yıl ödeneceği kararlaştırıldığı durumlarda, kiracının kira

³⁴⁸ HGK. T. 21.11.1962, E. 6-24, K. 75, "kira parasının yıllık ödeneceği şartına rağmen, sürekli şekilde aylık ödenmesine kiralayanın hiç ses çıkarmaması, tarafların aralarındaki anlaşmayı, ödeme zamanı konusunda zımnen değiştirdikleri anlamı taşır" görüşündedir; HGK. T. 12.12.1962, E. 6-1013/K. 82, "Sözleşmede aylık peşin olarak ödeneceği belirtilmesine rağmen kiralayanın, kiracının kira parasını zaman zaman geç ödemede bulunmasını kabul etmesi aralarında ki anlaşmayı zımnen değiştirdikleri anlamına gelmez" görüşündedir, www.kazanci.com (çevrimiçi 04.05.2007).

³⁴⁹ Kira bedellerinin "her ayın başında" veya "her ayın başında peşin" ödenmesinin kararlaştırılmış olması durumunda, Yargıtay'ın kiracıya üç günlük ek süre verilmesi yönündeki görüşünün yerinde olmadığı hakkında, bkz. Burcuoğlu, s. 226.

³⁵⁰ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 1073, Eren, s. 437.

³⁵¹ Velidedeoğlu/Er, s. 190 vd.

³⁵² 6. HD. T. 16.3.1998, E. 1998/2204, K. 1998/2286, www.kazanci.com (çevrimiçi 23.05.2007); Yavuz/Özen/Acar, s. 315.

bedelini ödeme borcu, söz konusu yılın ilk üç günü geçmedikçe muaccel olmayacaktır.³⁵³

3. Sözleşme ile Kararlaştırılmamış Olması Durumu

Taraflar, kira parasının ödenme zamanını, sözleşme ile kararlaştırmamışlarsa, yerel adete göre karar verilir. Eğer bu konuda da bir teamül oluşmamış ise adi kira için, BK. m. 257, ürün kirası için ise BK. m. 281’de düzenlenen kanun hükmüne bakmak gerekir.

Adi kirada, kira parasının ödeme zamanı BK. m. 257’de düzenlenmiştir. Maddede “Kıracı kirayı akit ile yahut mahalli adet ile muayyen olan zamanda tediye mecburdur. Böyle muayyen bir zaman bulunmadığı takdirde, kira altı aylık yahut senelik ise her altı ayın mürurunda ve daha az bir müddet için ise beher ayın mürurundan sonra ve nihayet kira müddetinin hitamında verilmek lazımdır” denilmek sureti ile ödeme zamanı belirtilmiştir.

BK. m. 281’de düzenlenen hükme göre ürün kirası sözleşmelerinde, kira parasının “her yılın sonunda ve nihayet kira sözleşmesinin sonunda ödenmesi gerekir” şeklinde bir düzenleme yapılmıştır.

Adi kirada kira parasının ödenme zamanını düzenleyen, BK. m. 257 hükmünde, madde lafzı açık olup, bir sözleşme ile belli bir zamanda ödenmesi kararlaştırılmış olan veya belli tarihlerde ödenmesi mahalli adete göre belli olan kira parası o tarihte ödenir. Eğer böyle belli bir tarih yok ise, kira sözleşmesinin süresine göre ödeme tarihlerin ne olacağı maddede anlatılmıştır. Kiralayanın, sözleşmenin yapıldığı sırada kiranın ödeneceği konusunu ihmal etmesi, onun akit bitmeden kira isteyemeyeceği anlamı doğurmayacağından bu sorunun, varsayımlı hesap kuramına göre çözümlenmesi ve feshi ihbarların yapılacağı dönemleri kira süresi olarak varsayarak kiranın ödeneceği zamanı buna göre belirlemek gerekir. Buna göre dōşeli olmayan yerlerde, kira süresi altı ay kabul edilerek kira pası altı ayın, dōşeli olan yerlerde ise kira süresinin bir ay olduğu varsayıp, kira parasının her ayın sonunda

³⁵³ 6. HD. T. 29.1.2002, E. 2002/308, K. 2002/519, www.kazanci.com (çevrimiçi 11.06.2007).

ödenmesi gerekmektedir.³⁵⁴ Diğer bir görüşte ise, süresi belli olmayan kira sözleşmelerinde kira parası, döşeli veya döşeli olmayan ayrımı yapılmadan, her ayın sonunda ödenmesi gerekir.³⁵⁵

Kanaatimizce de, süresi belli olmayan kira sözleşmelerinde, kira parasının ne zaman ödeneceği hususunda varsayımlı hesap teorisinden hareket edilerek, döşeli olan ve olmayan ayrımı yapılmak sureti ile kiralamanın niteliğine göre çözüm bulmak gerekir.

Kira parasını ödeme zamanının sözleşmede kararlaştırılmamış olması durumunda, alacaklının, ödeme zamanı konusunda ileri sürdüğü savına kiracı karşı çıkarsa, kira parasının ne zaman ödeneceği konusunu kanıtlama yükümlülüğü alacaklıya aittir.³⁵⁶

4. Kararlaştırılan İfa Zamanının Teamül Niteliği Kazanan Uygulama ile Sonradan Değişmesi Durumu

Sözleşme yazılı olarak yapılmışsa kira parasının ödeme zamanı sözleşmede gösterilir. Böyle bir durumda önemli bir sorun çıkmayacaktır. Sorun çıkması halinde yazılı sözleşmedeki hükme bakmak icap eder. Kira sözleşmesinde belirtilen ödeme zamanının açık ya da örtülü olarak taraflarca sonradan değiştirilmesine hiçbir engel yoktur. Ancak bu durum, tarafların müşterek idaresi ile sonradan düzenlenen bir belge ile ispat edilebilir. Yargıtay, sözleşmede belirlenen ödeme zamanı dışında kiracı tarafından yapılan düzenli ödemeyi kabul eden ve uzun süre ses çıkarmayan kiraya verenin davranışını, örtülü irade beyanı olarak kabul etmektedir ve teamül oluşmuş varsaymaktadır.³⁵⁷

Kira parasının mahkemece tespiti istendiğinde var olan kira parası borcu ile mahkemenin belirleyeceği kira parası arasındaki bölüme ilişkin özel bir durum söz konusudur. Kiranın belirlenmesine ilişkin mahkeme kararı ile meydana gelen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için, sadece alacaklının, borçlunun edada

³⁵⁴ Tandoğan, s.165; Zevkliler, s. 231.

³⁵⁵ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 402

³⁵⁶ 6. HD. T. 6.6.2006, E. 2006/4627, K. 2006/6393 sayılı kararı www.kazanci.com (çevrimiçi 11.05.2007).

³⁵⁷ 6.HD. T. 26/6/2000, E. 2000/5520, K. 2000/5745, www.kazanci.com (çevrimiçi 11.05.2007).

bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş olması yeterli olmayıp aynı zamanda o kararın kesinleşmesi de gereklidir.³⁵⁸

Borçlar Kanunu Tasarısında kira parasını ödeme zamanı mevcut düzenlemeden farklı olarak ayrı olarak düzenlenmiştir. Mevcut düzenleme, kiracının kira parasını sözleşme veya yerel adet uyarınca belirlenen zamanda ödeyeceğinden bahsederken; tasarıda kira parasının ödeme zamanının düzenlendiği 319. maddede, “aksine yerel adet veya sözleşme olmadıkça kiracının, kira ve kendine düşen yan giderlere ilişkin bedeli, her ay sonunda veya en geç kira müddeti bitiminde ödemekle yükümlü” olduğu düzenlenmiştir. Ödeme zamanının sözleşme ile kararlaştırılmamış olduğu durumlarda ise, kira parasını ödeme zamanının ne şekilde belirleneceği madde hükmünün içerisinde düzenlenmiştir.³⁵⁹

5. İfa Zamanının Tanıkla İspatı Sorunu

HUMK. m. 288'e göre değeri kanun ile öngörülen belli bir limiti aşan işlemler senetle ispat edilebilir. Ancak hukuki işlem içerisinde yer almış olan hukuki fiiller tanıkla ispat edilebilir.³⁶⁰

Hukuki işlem, bir hak veya hukuki ilişkinin doğumu, değiştirilmesi veya ortadan kaldırılması sonucuna yönelmiş tek taraflı, iki taraflı veya çok taraflı irade beyanlarıdır.³⁶¹ Eylemin hukuki sonuç doğurup doğurmaması, hukuki işlem veya hukuki fiil olarak nitelendirme yapılmasına bağlıdır.³⁶²

Alacaklı tarafından yöneltilen kira parasının ödenmediğine ilişkin iddianın aksini kanıtlamak ancak yazılı delil yolu ile kiracıya aittir. Kiracı ödemeyi yapmış olsa da eğer bunu makbuzla³⁶³, banka dekontu ile veya uygulamada sıklıkla kullanılan kira sözleşmesinin ödemeler başlığını taşıyan bölüme kiraya verenin atmış olduğu imza ile

³⁵⁸ YİBK. T. 12.11.1979, E. 1979/1, K. 1979/3 www.kazanci.com (çevrimiçi 11.05.2007); Tunaboşlu, s. 1294

³⁵⁹ Kuntalp/Barlas ve diğerleri, s. 169.

³⁶⁰ Kuru, Baki, Arslan, Ramazan, Yılmaz, Ejder, Medeni Usul Hukuku, 16. Bası, Ankara, 2005, s. 462.

³⁶¹ Serozan, (Özel) s. 6; Schwarz, s. 154; von Tuhr, s. 134, Oğuzman/Öz, s. 37; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 48.

³⁶² Feyzioğlu (Genel Hükümler), s. 138; Reisoğlu, s. 44; Ayan, M. s. 81.

³⁶³ “Makbuz, ifayı kabul eden taraftan, ifada bulunana verilen ve ifanın yapıldığını gösteren belgedir” Bu konudaki diğer açıklamalar için bkz. Feyzioğlu (Genel Hükümler), s. 76.

kanıtlanamıyorsa³⁶⁴ kiraya veren temerrüt sebebi ile açacağı davada alacaklı sıfatını ilam ile perçinleştirir.

Kiracı, aleyhine yapılmış olan tahliye emirli icra takibindeki otuz günlük sürede ödeme yaparsa, temerrüt ihtarının hukuki sonuçlarını ortadan kaldıran bir eylemde bulunmuş olacaktır ki bunu tanıkla ispat etmesi mümkün değildir. Ödeme zamanının böyle bir hukuki sonuçla ilgisi olmasaydı sadece maddi bir olaydan ibaret bulunsaydı tanıkla ispatlanması mümkün olurdu.

Bu sebeple kira parasının ödeme zamanında elden ödendiğinin tanık ile ispatlanması mümkün değildir.³⁶⁵ Ya yukarıda yazıldığı gibi kiracı, yazılı delil ile ispatı gerçekleştirecek ya da davacıya yemin teklifinde bulunacaktır.

D. KİRA PARASININ İFA ŞEKLİ

1. Genel Olarak

Bir borcun sona ermesi ancak borçlunun üstlendiği edimin düzgün bir şekilde yerine getirilmesine bağlıdır. Borçlu tarafından gereği gibi yerine getirilmeyen edim borcu sona erdirmez. BK. m. 83'e göre borç, memleket parası³⁶⁶ ile gününde ve nakit olarak ödenmelidir. Bu genel kuralın sonucu olarak ülkemizde kira parası, aksine bir düzenleme olmadığı takdirde kira parasının zamanında, alacaklının ikametgahında ve Türk parası ile ödenmesi gerekir.³⁶⁷ Bu şartları taşımayan bir ifa, alacaklı tarafından kabul edilmedikçe geçerli bir ifanın sonuçlarını doğurmaz.³⁶⁸

İfa kavramı anlatırken bahsedildiği gibi temel kural, sözleşmedeki kuraldır. Sözleşmede özel olarak düzenlenmeyen olgularla karşılaşıldığında kanun metinleri ve teamül bize uyumsuzluğun çözümünde yardımcı olacaktır.

³⁶⁴ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 1091; Önen, s. 192.

³⁶⁵ 6. HD. T. 14.4.1999, E. 1989/2636, K. 1989/6666 sayılı kararı www.kazanci.com (çevrimiçi 10.05.2007).

³⁶⁶ Memleket parasına "milli para" veya "dar anlamda para" denildiği de olmaktadır. Bkz. Oğuzman/Öz, s. 224'den von Tuhr/Peter, 9, I, s. 58; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, s.151; Velidedeoğlu/Kaynar, s. 202.

³⁶⁷ Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 1567 sayılı Kanuna dayanılarak Bakanlar Kurulunca kabul edilen 17 sayılı Yasanın 3/6 . maddesi uyarınca Türk parası; "Türk Kanunlarına göre Türkiye'de tedavülde bulunan veya tedavülden kaldırılmış olsa bile değiştirme süresi geçmemiş olan madeni ve kağıt paralardır."Bkz. Feyzioğlu (Genel Hükümler), s. 39.

³⁶⁸ Tandoğan, s. 168.

2. İfa Şekilleri

a. Yabancı Para ile Ödenmesi

Kira parasının, gününde, memleket parası ile ve nakit olarak ödeneceği genel kuralının dışında sözleşmede bir kayıt var ise ve alacaklının kabulü ile kira parası yabancı para ile ödenebilir.

Yabancı ülke paraları ile ilgili kanun ve kararnamelerdeki sınırlayıcı bazı hükümlerin bugün için yürürlükte bulunmadığı hususu açık bir gerçek olup döviz ile alacaklı veya borçlu olmak serbest bırakılmış, borçların döviz ile ödenmesi engeli kalkmıştır. Bu sebeple kira sözleşmelerine konan hükümlerde geçerlidir.³⁶⁹

Türkiye’de ödenecek yabancı para borçlarını, BK. m. 83/II’ye göre, borçlu, dilerse yabancı para ile dilerse memleket parası ile ödeyecektir. Kira sözleşmelerinde kira parasının yabancı para birimi üzerinden ödeneceği belirtilebileceği gibi borç için sadece yabancı para birimi gösterilmiş ise bu durum sonuçları açısından ayrı bir önem arz eder. Yabancı para borçlarında kira parası, ya aynen ya da fiili ödeme günündeki rayice göre ödenir.³⁷⁰ Eğer sözleşmede kira parasının yabancı para ile ödeneceği belirtilmiş ve bununla ilgili bir uyuşmazlık oluşmuş ve dava açılmış ise mahkemece, dava tarihindeki kur üzerinden Türk Lirası karşılığı hesaplanarak ödeme yapılmasına karar verilir.³⁷¹

Bir olayda, “kira karşılığının, yabancı paraya göre hesaplanması ile ilgili, taraflar yeniden başlayacak kira dönemleri için sözleşmede belirli bir kira parası öngörmüş olsalar bile, uyuşmazlık halinde buna değer verilmeyerek ve kira parası mahkemece belirlenecektir” gerekçelerine dayanılarak, kira sözleşmesine konan kira bedelinin Amerikan Doları karşılığı Türk parası ile ödenmesi şartı, sözleşmede kabul

³⁶⁹ Yavuz, N. s. 768.

³⁷⁰ Feyzioğlu (Genel Hükümler), s. 48; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nca tayin edilen rayiç, kanuni rayiç değil; resmi rayiçtir, Oğuzman/Öz, s. 219.

³⁷¹ 6. HD. T. 20.11.1997, E. 9591/K.9776 sayılı kararında, “Kira parası sözleşmede Alman Markı olarak brüt ödeneceğinden net kiranın tespiti Alman Markı üzerinden fiili ödeme günündeki rayice göre tahsil edilir” görüşündedir, www.kazanci.com (çevrimiçi 01.06.2007).

edilen süreyle onu izleyen bir yıllık süre için tarafları bağlayacağı sonucuna varılmıştır.³⁷²

Para borcunun ödenmesinde oldukça düşük meblağlı bir borcun ödenmesi amacıyla, çok yüksek nominal değerde bir banknotun sunulması halinde, alacaklı bu teklifi haklı olarak reddedebilir. Çünkü gerekli parayı hazır bulundurmak borçlunun sorunu olup, benzer nitelikte, borcun tamamının çok düşük nominal değerli madeni paralarla ödenmesi girişimi de, hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirilebilir.³⁷³ Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına göre, kira parasının yabancı para üzerinden ödeneceği kararlaştırılmış sözleşmelere yıllık artış uygulamaz.³⁷⁴

b. Banka Hesabına Yapılan Ödeme

Bu ifa şekli uygulamada sıklıkla kullanılmaktadır. Kira parasını ifa borcu, sözleşmeye konan özel bir hüküm ile sözleşmenin yapılması sırasında belirlenen bir banka hesabına yapılmaktadır. Bu takdirde ödeme yeri, o bankanın bulunduğu şubedir. Ancak böyle bir hüküm yok ve davacı adına bir banka hesabı da verilmemiş ise kiraya veren, isme havale şeklinde yapılan ödemeyi kabul etmek zorunda değildir.³⁷⁵

Hesaba yatırma şeklinde gerçekleştirilen nakit dışı ödemede, borçlu, ya kendi bankasına bir havale talimatı vererek, borç konusu meblağı kendi bankasından alacaklının hesabına naklettirir veya alacaklının hesabının bulunduğu bankanın herhangi bir şubesine giderek nakit ödemede bulunarak, kira parasını alacaklının hesabına naklettirir.

Hukukumuzda banka dekontu bir borcun yatırıldığına karinedir.³⁷⁶ Banka hesabına para yatırmak veya isme havale çıkartmak uygulamada sürekli kullanılan yollar olmakla beraber bankadan alınacak dekont, kiracılar için paranın ödendiğine dair

³⁷² HGK. T. 20.2.1985, E. 1983/3-265, K. 1985/110 www.kazanci.com (çevrimiçi 04.05.2007).

³⁷³ Barlas, s. 82.

³⁷⁴ 12. HD. T. 19.2.2002, E. 2002/2872, K. 2002/3702, www.kazanci.com (çevrimiçi 04.05.2007).

³⁷⁵ 6. HD. T. 01.12.1998, E. 10259/K. 10261, "Banka havalesi davacı tarafça kabul edilmemiş davalıya iade edilmiştir. Davalının ödeme şekli yasal değildir" görüşündedir, www.kazanci.com (çevrimiçi 04.05.2007).

³⁷⁶ 6. HD. T. 30.01.1981, E. 1980/9843, K. 1981/1377 sayılı kararında, "... tevdi mahalli tayin edilen bankaya, vaki ödemelerin makbuz karşılığı ödeme sayılması mümkün değildir. Bu nedenle olaya BK. m. 88 hükmü uygulanması olanağı yoktur" görüşündedir, www.kazanci.com (çevrimiçi 04.05.2007).

ispat varakası oluştur.³⁷⁷ Belirtmek gerekir ki, bu şekilde yapılan ödemelerde kira parası ihtirazı kayıt ileri sürülmeden alınır ise daha önceki aylara ilişkin ödenmeyen kira bedelleri talep edilemez.

Kira parası götürülerek ödenecek borçlardan olup, ödeme yeri olarak banka hesap numarası kararlaştırıldığına göre ödemenin buraya yapılması gerekir. Kiracının kirayı banka havalesi ile göndermiş olması durumunda, banka belirlenen ödeme yeri olmadığından, kiracının hiç olmazsa kirayı konutta ödemeli olarak göndermesi gerekir. Kiracının kira parasını havale yolu ile gönderdiğini davacıya bildirmiş olması da kendisini temerrütten kurtarmaz. Kira parasının götürülecek borçlardan olmasının bir sonucu olarak, alacaklının bankaya giderek parayı almak zorunda olmadığını belirtmek gerekir.

Alacaklı, sözleşmede belirlenen banka hesabını kapattırmiş olması durumunda bu eylemini kiracıya bildirmek zorundadır. Aksi halde alacaklının bu hareketi iyi niyetle bağdaşmayacağından, kiracının, kira parasını sözleşmede belirtilen banka hesabına yatırmaya devam etmesi borçlunun temerrüdü sonuçlarını doğurmaz.

Son olarak, kaydi para olarak bilinen aktif hesaplara ilişkin bilgi vermekte fayda vardır. Kaydi para, bankalar ve diğer kredi kuruluşları nezdinde bulunan, bir kıymetli evrakta vücut bulmayan ancak çekle veya havale sureti ile her an ödeme amacı ile de tasarruf edilebilen hesap aktif değeri verilir.³⁷⁸ Kaydi para ile yapılacak ödeme, yasal ödeme sıfatı taşıması ve alacaklının da kabule mecbur olmaması sebebi ile düzgün ifa oluşturmaz.

c. Konutta Ödemeli Olarak Posta Yolu İle Yapılan Ödeme

Kira parasının konutta ödemeli olarak gönderilmesi de kural olarak düzgün bir ifa şeklidir ve yeterliliği Yargıtay'ın kökleşen kararlarıyla da sabittir.³⁷⁹ Aksi kararlaştırılmadığça, kira parasının adi posta havalesi ile gönderilmesi düzgün ifa

³⁷⁷ Burcuoğlu, s. 244.

³⁷⁸ Barlas, s. 9.

³⁷⁹ HGK. T. 4.7.1962, E. 6-68/K. 33; HGK., T. 14.11.1962, E. 6-70/K. 63, www.kazanci.com (çevrimiçi 07.05.2007).

oluşturmayacağından uygun ödeme şekli olarak kabul görülmemiştir. Zira, alacaklı kira parasını almak için postaneye girmekle yükümlü değildir.³⁸⁰

Kira parasının ikametgahta ödemeli olarak PTT idaresine yatırıldığı tarih itibari ile birlikte kiracının borcundan kurtulmuş olmayacağı yönündeki baskın görüşe rağmen Yargıtay 6. HD.'nin, götürülecek borçlardan olan kira parasının, ikametgahta ödemeli olarak "posta idaresine yatırılması tarihi ile" kiracının borcundan kurtulmuş olacağını belirten kararı³⁸¹ bazı yazarlar tarafından eleştirilmiştir.³⁸² Burada önemli olan, havalenin vadede kiralayanın eline geçecek şekilde önceden gönderilmesi gerektiğidir.³⁸³ Yani, Yargıtay 6. HD.'nin verdiği kararın aksine, kira parasının PTT idaresine yatırıldığı tarih değil, kiralayanın eline geçtiği tarihte kira parasının ödendiği tarih olarak kabul edilmelidir. Kanaatimizce de, kira parasının ödeme tarihi olarak, PTT'ye yatırıldığı tarihin değil, kiralayanın eline geçtiği tarihin ödeme tarihi olarak kabul edilmesidir. Ayrıca, gönderme giderleri kiracıya ait olup kira parasından indirilmesi de olanaklı değildir.³⁸⁴

Bu konu üzerinde ayırık bir durumdan bahsetmek gerekir. Kira parasının zamanında ödenmemesi sebebi ile kiralayanın temerrüt ihtarı ile karşılaşan kiracının, havale emrini PTT'ye verdiği tarihi, ödeme tarihi olarak kabul edilmesi gerekir. Çünkü temerrüt ihtarıyla karşılaşan kiracının gününde yapmış olduğu ödeme, PTT'de deki aksaklıklar sebebi ile alacaklıya, kanuni süre olan otuz günden sonra yapılabilir. Böyle bir durumda ödeme geçerli kabul edileceğinden temerrüt gerçekleşmez. Aksini kabul etmek, kiralananın tahliyesini kolaylaştırmak olur ki, böyle bir durum kiracı lehine yorumlanamaz.

Ayrıca belirtmekte fayda vardır ki, posta ile ikametgahta ödemeli olarak gönderilen kira parasının alacaklı tarafından alınmaması durumunda borçlu değil alacaklı mütemerrit duruma düşer. Bu durumda, borçlu ayrıca tevdi yeri tayin ettirmek ve kira parasını belirlenen yere yatırmak zorunda da değildir. Eğer konu icra yoluna taşınmış ise borçlu konutta teslim kaydı ile gönderdiği paraları tekraren icra veznesine

³⁸⁰ Tandoğan, s. 168.

³⁸¹ 6. HD. T. 15.12.2005, E. 2005/11607, K. 2005/11706, www.kazanci.com (çevrimiçi 03.04.2005).

³⁸² Zevkliler, s. 230; Tandoğan, s. 168

³⁸³ Tandoğan, s. 168; Yavuz, N. s. 343; Zevkliler, s. 230.

³⁸⁴ 6. HD. T. 10.8.1995, E. 1995/7389, K. 1995/7981, www.kazanci.com (çevrimiçi 07.05.2007).

yatırmak zorunda da değildir.³⁸⁵ Konutta ödemeli olarak bu şekilde yapılan bir ödemede, yatırılan kira parasının hangi aylara ait olduğu bilgisi, kira parasının PTT'ye yatırılırken düzenlenen belgede belirtilmesi gerekir.³⁸⁶

d. Altın veya kıymetli evrak ile ödeme

Kira Sözleşmesi, tam iki yanlı bir sözleşmedir. Diğer bir anlatımla ivazlı, karşılıklı ve her iki tarafa borç doğuran sözleşmelerdendir. Kullanmayı terk borcunun karşı edimini, kira parasını ödeme borcu oluşturur. Yukarıda da belirtildiği gibi, kira parası kural olarak memleket parasıyla ödenir. Ancak taraflar sözleşmede başka bir ödeme aracıyla ödenmesini kararlaştırabilirler.

Kira parasının, değeri, ödeme zamanındaki kura göre belirlenebilecek Cumhuriyet altını ve sair kıymetli şeylerle ödeneceği kira sözleşmesiyle belirlenebilir.³⁸⁷ Önemli olan, ödenmesi gereken kira parasının belli ve muayyen olması hususudur. Yargıtay uygulaması da bu yöndedir.³⁸⁸ Belli miktarda kararlaştırılacak bu ödeme, altın üzerinden aynen ödeme veya değer birimi biçiminde belirtilebilir.

Para borçlarının ödenmesinde, gittikçe artan oranda kullanılan, hatta ticari alanda nakit ödmeden çok daha fazla yer tutan bir takım işlemler vardır ki, bunlarda borçlunun ödeme teklifinin konusu, somut sembol olarak paranın alacaklıya devredilmesi değil, borç konusu meblağa eşit tutarda çekin veya bononun verilmesidir.

Aksi kararlaştırılmadıkça, kira parasının çekle veya senetle ödenmesi düzgün ifa oluşturmaz.³⁸⁹ Banka hesabında yeterli karşılığı hazır tutulan çekin ödeme vasıtası olmasına rağmen, ödeme için kullanılan bono, sadece bir ödeme vaadidir. Yani borç için bono verilmesi ödeme yerine değil, ödeme amacıyla yapılmış sayılır. Dolayısı ile

³⁸⁵ Bkz. Tandoğan, s. 168'deki Yargıtay Kararları.

³⁸⁶ Postaneden alınacak belgenin makbuz niteliğinde olmaması hakkında bkz. s. 89, dn. 376.

³⁸⁷ 13. HD. T. 26.11.1982, E. 1982/6186, K. 1982/7199, www.kazanci.com (çevrimiçi 01.07.2007); Yavuz, N. s. 3457.

³⁸⁸ 6. HD. T. 22.03.1999, E. 1999/2646, K. 1999/2577, "Sözleşmede aylık kira bedeli sekiz adet tam cumhuriyet altını olarak belirlenmiştir. Bu hüküm geçerli olup alacak miktarının buna göre hesaplanması gerekeceği hakkında" bkz. www.kazanci.com (çevrimiçi 08.06.2007).

³⁸⁹ Tandoğan, s. 168.

kiracının kiraya verene bono vermesi durumunda, tarafların bunu ifa yerini tutan edim olarak kararlaştırmamaları durumunda borç sona ermiş olmamaktadır.³⁹⁰

Tarafların anlaşması ile kira parasının bono ile ödenmesi durumunda borç, aranan borç niteliği kazanacağından kira parasının götürülecek borç olmasına bağlanan sonuçlar bakımından bazı özellikleri kaybetmektedir.³⁹¹ Kira parası, kiracı tarafından kiraya verene götürülerek ödenmelidir. Ancak alacaklı, sözleşme ile rıza gösterdiği ve kanunen cevaz verilen böyle bir durumda bono ile ödeme almayı kabul etmişse, TTK. gereği ihbar yükümlülüğünü yerine getirmeden temerrüt ihtarı çekemez.³⁹²

BK. m. 88 uyarınca kiralayan, ön koşul ileri sürmeksizin bir vade için makbuz vermişse, önceki vadelere ilişkin kira paralarını almış sayılır. Şu var ki bu karinenin tersi kanıtlanabilir. Bu durumda borçlu kiracı tarafından verilen senedin makbuz niteliği kazanılacağı düşünülebilir.

Kiracının çekle veya bono düzenlemek sureti ile kira parasını ödeme teklifini kiralayan kabule mecbur değildir. Kiracının kira parasına karşılık verdiği emre muharrer senet de düzgün ifa sayılmayacağından, bu senet olsa olsa kiracının borçluluğunu ispatlayan bir belge niteliğindedir. Bu durum tahliye davası açmaya da engel teşkil etmez.³⁹³

Çekle ödemede farklı bir durumdan bahsetmek gerekir. Çek özelliği gereği görüldüğünde ödenmesi gereken bir ödeme aracı olduğundan, vade gününü kapsayan bir şekilde ihtar çekilmiş ise vade günü, kira parasının ödenmesine ilişkin kanuni süre olan otuz günlük ödeme süresi içerisinde olduğundan, bunu kabul eden alacaklı tahliye

³⁹⁰ İfa yerini tutan edim ile ifayı hedef tutan edim birbirinden farklıdır. İfa yerini tutan edimde borç derhal sona erdiği halde; ifayı hedef tutan edimde borcun sona ermesi verilen şeyin paraya çevrilmesi sureti ile alacaklının elde ettiği para ile tatmin edildiği nispette meydana gelir. İfa yerini tutan edim asıl edimden daha düşük miktarda olsa alacaklı, değer farkını borçludan isteyemez veya ifa yerini tutan edim asıl edimden daha fazla değerli de olsa, borçlu aradaki farkın geri verilmesini talep edemez. Halbuki, ifayı hedef tutan edimde borç ileride o şey paraya çevrilince elde edilen para oranında sona ereceği için elde edilen para, borcu karşılamaz ise borçlu aradaki farkı ödemeye mecburdur ve şayet elde edilen para borç tutarından fazla ise borçlu aradaki farkın geri verilmesini talep edebilir, Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 762

³⁹¹ Bkz. s. 44.

³⁹² 6. HD., T. 23 11 1998, E. 1998/10025, K.1988/10025, www.kazanci.com (çevrimiçi 01.07.2007).

³⁹³ Tandoğan, s.168.

davasını açamaz. Burada bonoya göre farklılığı oluşturan durum, çekin ibrazında ödenmesi gereken bir ödeme vasıtası olmasıdır.³⁹⁴

e. Kira Parasının Mahsup Yoluyla Ödenmesi

Mahsup, bir alacak miktarında çeşitli sebeplerle indirim yapılmasıdır. Bu indirime esas olan miktarlar, birer karşı alacak değildir. Yani mahsup ile karşılıklı alacakların takas edilmesi söz konusu olmaz. Kısaca mahsup, alacağın hesabına itirazdır. Kira sözleşmesinde de kiracı, yaptığı masrafları kira bedelinde mahsup edebilir. BK. m. 252/II hükmü uyarınca, kiracı hakimden izin almadan masrafları kiraya verene ait olmak üzere esaslı olmayan ufak tefek ayıpları giderebilir. Örneğin, akıntı yapan çatının onarılmasında,³⁹⁵ kiracı, kiraya verene bu durumu bildirecek ve süre verecek, verilen süre için de ayıp kiraya veren tarafından giderilmez ise kiracı, hakimden izin almadan bu ayıpları kendi imkanı ile gidererek yaptığı masrafı kira parasına mahsup edebilir.³⁹⁶

Önemli ayıpların bulunması halinde ise BK. m. 97 uyarınca hakimden izin almak sureti ile ve masrafı kiraya verene ait olmak üzere bizzat kendisi yapabilir veya yaptırabilir.³⁹⁷ Bu paraları da kira parasından mahsup edebilir.

KMK. m. 22 hükmüne göre, kat maliklerinin payına düşecek kapıcı parası, ortak yerlerin bakım giderleri ve yönetici gideri borcundan, bağımsız bölümün sahibi ve kiracı, müştereken ve müteselsilen sorumlu olup, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira parası miktarı ile sınırlıdır. Kiracı, bu gideri aşan kısım için yaptığı gideri kira parasından mahsup edebilir.³⁹⁸

f. Kira Parasının Takas Edilmesi

İki kişinin, aynı cins ve muaccel borçlarını, birbirini karşıladığı oranda, taraflardan birinin bu yönde beyanda bulunması ile sona erdiren işleme takas adı verilir.³⁹⁹ BK. m. 118'de düzenlenen takas işleminin yapılabilmesi için, alacak ve

³⁹⁴ Karahasan, s. 915.

³⁹⁵ Aral, s. 255

³⁹⁶ 6. HD. T. 29.12.1988, E. 1988/15628, K. 1988/20881; 6. HD. T. 30.11.1992, E. 1992/12940, K. 1992/13867, www.kazanci.com (Çevrimiçi 05.06.2007).

³⁹⁷ Aral, s. 226.

³⁹⁸ 6. HD. T. 04.02.1988, E. 1987/13420, 1988/1469 www.kazanci.com (çevrimiçi 05.06.2007).

³⁹⁹ Kılıçoğlu, s. 633; Tunçomağ (Genel Hükümler), s. 1202; Reisoğlu, s. 360; Ayan, M. s. 320.

borçların karşılıklı ve geçerli olması, aynı cinsten olması, muaccel olması, alacakların takasa elverişli olması, daha önce takastan feragat edilmemiş olması, alacakların takasa elverişli olması ve taraflardan birinin takas teklifinde bulunması gerekir.⁴⁰⁰

Takasın gerçekleşebilmesi için iki alacağın karşılıklı ve muaccel olmasından yukarıda bahsedildi. Bu konu da önemli olan husus ise, alacaklardan birinin çekişmeli olması durumunda takasın gerçekleşip gerçekleşmeyeceği hususudur. BK. m. 118/2'de bu duruma icazet edilmektedir. Taraflardan birinin alacağı çekişmeli olsa bile diğer tarafın onayı ile takas teklifi sonuç bulur.⁴⁰¹

Bunun gibi zamanaşımına uğramış bir borç, takas teklif edildiği sırada zamanaşımı söz konusu değilse takasa konu olabilir.⁴⁰² Daha önce de değindiğimiz gibi kira sözleşmeleri kamu düzenine ilişkin sonuçlar doğursa da bu sözleşmelerin hazırlanışı için asıl olan sözleşme serbestliği ilkesidir. İlgili maddede belirtildiği üzere, tarafların sözleşme aşamasında aynı cinsten, karşılıklı ve muaccel borçları taşıyan alacakları varsa, bu durum, kira parasının bir ifa şekli olarak nitelendirilebilir.

Takas, borcu sona erdiren sebeplerden biri olduğundan, koşulları gerçekleştiğinde, borçlunun borcu, takas edilebildiği oranda son bulacaktır.⁴⁰³ Bu sözleşme ile baştan kararlaştırılabileceği gibi sonradan yapılan değiştirme sözleşmesi ile de uygulamaya konabilir.⁴⁰⁴ Örneğin, taraflardan birinin yapacağı teklif ile kira sözleşmesinden önce doğmuş fakat ödeme tarihi sözleşmenin yapılmasından sonraki bir tarihe denk gelen borç, kira parası ile takasa konu edilebilir. Burada kira parasının karşısındaki borçtan kasıt, alacaklının yani kiraya verenin kiracıya karşı daha önce başka bir hukuki ilişki sebebi ile borçlanmasıdır.

Borçlar Kanunu Tasarısının 331. maddesinde mevcut düzenleme ile benzerlik göstermektedir. BK. m. 118 vd. maddelerindeki düzenlemeden farklı olarak, önceden

⁴⁰⁰ Reisoğlu, s. 361 vd.; Ayan, M. s. 322 vd.; Kılıçoğlu, s. 633 vd.; Oğuzman/Öz, s. 436 vd.; Tunçomağ (Genel Hükümler), s. 1203 vd.

⁴⁰¹ Kılıçoğlu, s. 633; Oğuzman/Öz, s. 436.

⁴⁰² Oğuzman/Öz, s. 445; von Tuhr, s. 672.

⁴⁰³ Reisoğlu, s. 364; Ayan, M. s. 324; Kılıçoğlu, s. 641; Oğuzman/Öz, s. 445; von Tuhr, s. 683.

⁴⁰⁴ Tunçomağ (Genel Hükümler), s. 1204

yapılan feragat ilişkin olarak, “Kiracı ve kiraya veren, kira sözleşmesinden doğan alacaklarını takas etme hakkından önceden feragat edemezler” hükmü geçmektedir.⁴⁰⁵

g. Kira parasının taksitle ödenmesi sorunu

Kira sözleşmesinde uygulama alanı bulan sözleşme serbestliği ilkesi sebebi ile kanuna, kamu düzenine ve ahlaka aykırı olmayacak şekilde yazılan hükümler geçerlidir. Kira parasının taksitle ödeneceği hükmü de dolayısı ile geçerli olacaktır.⁴⁰⁶ Kira parasının aylık ödeneceğine ilişkin hüküm taksitle ödeme ile benzerlik gösterir. Taksit uygulamasında da, muayyen bir müddet için eşit aralıklarla ve eşit olarak bir ödeme söz konusudur.⁴⁰⁷

Süresi belli olan ve genellikle bir yıllık kira sözleşmelerinde nadiren de olsa görülen taksitle ödeme, belirli sürelerle mevcut kira sözleşmesinde öngörülen toplam sürenin belli dilimlerinde eşit aralıklarla ve oranlarda ödeme hükmünü kapsamaktadır. Örneğin, bir yıl süreli kira sözleşmesinde kira bedelinin üç taksit ile ödeneceğinin kararlaştırılmış olması halinde, kira bedelinin “dört ay ara ile ve 1/3 oranında” yatırılması gereklidir.⁴⁰⁸

Kanaatimizce, kira sözleşmesinde taksitle ödemedен söz edilmesi, teknik bakımdan doğru değildir. Bunun yerine, kira bedelinin kısmi edimlerle ödenmesinin kararlaştırılmasından söz edilebilir.

E. KİRA PARASI ALACAĞINDA ZAMANAŞIMI

Zamanaşımı kavramı, bir borç ilişkisinde belirli bir sürenin geçmiş olması ile borcun alacaklı tarafından icra ve dava edilemez olduğunu ifade etmektedir.⁴⁰⁹ Zamanaşımı ile, belli bir sürenin geçmesi nedeniyle alacak hakkını dava etme hakkı ortadan kalkmaktadır.⁴¹⁰ Zamanaşımı, borçlu açısından borcu sona erdiren sebep iken

⁴⁰⁵ Kuntalp/Barlas ve diğerleri, s. 177.

⁴⁰⁶ Yavuz, N. s. 172.

⁴⁰⁷ Burcuoğlu, s. 226.

⁴⁰⁸ 12. HD. T. 23.11.1981; E. 1981/7689, K. 1981/8788, www.kazanci.com (04.06.2007).

⁴⁰⁹ Kaynar, s. 194.

⁴¹⁰ Kılıçoğlu, s. 642.

alacaklı açısından ise alacağın dava ve takip edilme hakkını ortadan kaldıran bir sebeptir.⁴¹¹

BK m. 126/1’de “alelumun kiralar beş yıllık zamanaşımına tabidir” denmiştir. İstisna akdi içerisinde düşünülen kira paraları alacağına ilişkin davalar dahi beş yıllık zamanaşımına tabidir.⁴¹² Bu nedenle kira biçiminde de istense MK. m 908 hükmüne dayanan haksız işgal tazminatı davaları beş yıllık zamanaşımına tabidir.⁴¹³

BK m. 126’daki kayıt, kira sözleşmesinden doğan bütün borçlara uygulanmaz. Sadece kira bedeli karşılığını amaçlar.⁴¹⁴ Örneğin kiracının kullandığı elektrik parasının mal sahibi tarafından ödenmesi, yine kiracının ödemekle yükümlü kılındığı temizleme, aydınlatma resmi ile kalorifer yakıt giderini ödemediğini ileri sürerek ödetilmesini istenmesi durumu halinde doğan uyuşmazlığa, BK. m. 125 gereği on yıllık zamanaşımı süresi uygulanır.⁴¹⁵

Kira sözleşmesine göre ödenmesi gerekmeyen paranın kiracı tarafından ödenmesi halinde veya yapılan fazla veya mükerrer ödemede, haklı sebebe dayanmayan veya hata en ödeme sebebiyle açılacak davalar BK. m. 66’daki bir yıllık süreye tabidir.⁴¹⁶

Zamanaşımı savunması HUMK. m. 187’de belirtilen ilk itirazlardan değildir. Ancak süresinden sonra ileri sürülmesi durumunda, savunmanın genişletilmiş olması hasebiyle ancak karşı tarafın onayı ile dikkate alınabilir.⁴¹⁷

⁴¹¹ Önen, s. 230; Ayan, M. s. 328; Reisoğlu, s. 365.

⁴¹² Yavuz, N. s. 191, Kaynar, s. 196.

⁴¹³ Yavuz, N. s. 193.

⁴¹⁴ Tutumlu, M. Akif, Türk Borçlar Hukukunda Zamanaşımı ve Uygulaması, Ankara, 2007, s. 48.

⁴¹⁵ Tutumlu, M. Akif, s. 48; Yavuz, N. s. 191.

⁴¹⁶ Ertürk, s. 43.

⁴¹⁷ Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 372-380.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA PARASI ÖDEME BORCUNDA TEMERRÜT ve SONUÇLARI

I. GENEL OLARAK TEMERRÜT KAVRAMI

Genel olarak borçlu temerrüdü⁴¹⁸, ifası mümkün olan muaccel bir borcun, borçlusu tarafından yerine getirilmemesi, yani edimin ifasında gecikilmiş olması sebebiyle, alacaklının ihtarı sonucu gerçekleşen bir sorumluluk sebebidir.⁴¹⁹

Borçlunun temerrüdünde, borçlu edimi yerine getirmede gecikme içindedir. Yani gecikmiş de olsa ifa edilebilirlik devam etmektedir.⁴²⁰ Bu sebeple borçlunun temerrüdü halini, borçlunun sorumlu olduğu veya olmadığı imkansızlıktan ayırmak gerekir.⁴²¹ Gerçekten de, borçlunun kusuru sonucu meydana gelen ifa imkansızlığında temerrüt oluşmaz. Burada borcun ifa edilememesi söz konusu olur.⁴²² Ancak temerrütte, borcun zamanında yerine getirilmemesi durumunda dahi ileride yerine getirilmesi mümkün olduğundan bir gecikme ve dolayısı ile borçlunun sorumluluğu doğmaktadır.⁴²³

İfası mümkün ve muaccel bir borcun borçlusu, zamanında ifa edimini yerine getirmez ise ifada gecikmiş olur ve bazı şartların gerçekleşmiş olması halinde temerrüde düşer. Yani borçlunun yüklendiği edimi sonradan yerine getirmiş olması dahi gecikme olgusunu ortadan kaldırmaz. Bu sebeple temerrüt olgusunda zaman kavramı önem taşır.⁴²⁴

⁴¹⁸ Öğretide bazı yazarlar durumu ifade etmek için “borçlunun direnimi” deyimini de kullanmaktadır. Örneğin; bkz. Reisoğlu, s. 318; Velidedeoğlu/Özdemir, s. 234.

⁴¹⁹ Kılıçoğlu, s. 495; Reisoğlu, s. 319, Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 911; Şenyüz, s. 105; Ayan, M. s. 297; Tuçomağ (Genel Hükümler), s. 903; Oğuzman/Öz, s. 285.

⁴²⁰ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 911; Tuçomağ (Genel Hükümler), s. 905.

⁴²¹ Şenyüz, s. 105.

⁴²² Nomer, s. 174; Reisoğlu, s. 299.

⁴²³ Kılıçoğlu, s. 495; Oğuzman/Öz, s. 290.

⁴²⁴ Ayan, M. s. 300.

Temerrüde düşen borçlu, borcunu ifa eder ve gecikme dolayısı ile gecikmeden doğan zararları da usulüne uygun bir şekilde alacaklıya öderse, temerrüt son bulur. Aynı durum borcun vadesinin uzatılması durumunda da söz konusu olur.⁴²⁵

II. BORÇLUNUN TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI

A. GENEL OLARAK

BK.'da borçlunun temerrüdüne ilişkin bir tanım verilmediği gibi, temerrüdün koşulları da tam olarak belirlenmemiştir. BK. m. 101/2'de, temerrüdün iki koşulundan bahsedilmiştir. Buna göre, borçlunun temerrüde düşmesi, borcun muaccel olmasına veya alacaklının ihtarına bağlıdır.⁴²⁶ Ancak, kanunda belirtilmemekle birlikte, öğretide borçlunun temerrüdüne ilişkin diğer bazı şartların da gerçekleşmesi gerektiği kabul edilmektedir.⁴²⁷

Borçlu temerrüdüne ilişkin genel yasal düzenlemeler BK. m. 101-108 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu hükümlerde belirtilmeyen koşulların başında, borcun ifa edilebilirliği yani ifanın mümkün olması gelmektedir.⁴²⁸ Çünkü imkansızlık ile temerrüt bir arada bulunamaz. Diğer bir şart ise, kusur şartının aranmamasıdır.⁴²⁹ Kusur, temerrüdün bazı sonuçları bakımından önem taşır. Örneğin, bir para borcunun ifasında temerrüde düşen borçlu, kusursuz olsa da temerrüt faizi ödemekle yükümlüdür. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan birinin temerrüde düşmesi durumunda, diğer tarafın BK. m. 106 hükmü uyarınca sözleşmeyi feshetmesi için borçlunun kusurlu olması aranmaz.⁴³⁰ Ancak, alacaklının para borçlarında, gecikme tazminatını aşan kısmı ayrıca tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde menfi veya müspet tazminatını talep edebilmesi için borçlunun kusurlu olması şartı vardır.⁴³¹

⁴²⁵ Ayan, M. s. 300; Reisoğlu, s. 322; Oğuzman/Öz, s. 372; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 922; Tunçomağ (Genel Hükümler), s. 915 vd.

⁴²⁶ Alacaklının ihtarı olmadan borçlunun mütemerrit sayılacağıın iki istisnası; 1- tarafların borcun ifa edileceği günü kararlaştırmış olmaları, 2- taraflardan birine ifa gününü belirleme hakkı tanınmış ise ifa tarihinde edimi yerine getirmeyen borçlu, alacaklının ihtarına hacet duyulmaksızın mütemerrit olur. bkz. Reisoğlu, s. 320 vd.; Bkz. ve karş. Barlas, s. 16

⁴²⁷ Önen, s. 43; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 911; Oğuzman/Öz, 286; Barlas, s. 16.

⁴²⁸ Reisoğlu, s. 321; Ayan, M. s. 297

⁴²⁹ Reisoğlu, s. 321; Tunçomağ (Genel Hükümler), s. 912.

⁴³⁰ Barlas, s. 18.

⁴³¹ Barlas, s. 18; Önen, s. 37; Reisoğlu, s. 321; Tunçomağ (Borçlar Genel), s. 905.

B. TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARININ KİRA PARASI YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

1. Kira Parasının Muaccel olması ve Ödenmemesi

Genel olarak muacceliyet kavramından alacaklının, borçludan borcunu ifa etmesini isteyebileceği ve borçlunun da ifadan kaçınamayacağı zamanın gelmesi kastedilmektedir.⁴³²

Borcun muaccel olmasıyla borcun ifa edilebilir olması farklı kavramlardır. Borç herhangi bir vadeye bağlanmamışsa, doğduğu andan itibaren muaccel olduğu için bu tür borçların muaccel olması aynı zamanda ifa edilebilir olması sonucunu da doğurur. Buna karşılık vadeye bağlı borçlarda alacaklı, vadeden önce ifa talebinde bulunamaz. BK. m. 80 hükmü uyarınca, sözleşmenin niteliğinden veya hükümlerinden veya somut olaydaki durum ve koşullardan, tarafların aksini kararlaştırdıkları anlaşılmadıkça borçlu kural olarak vadeden önce ifa yetkisine sahiptir. Böyle bir durumda alacaklı kendisine fiilen sunulan edimi reddeder ise, alacaklı temerrüde düşer. Burada borç henüz muaccel olmadığı halde, ifa edilebilir durumdadır.⁴³³

Kira sözleşmelerinin çoğunda kira bedelinin ödenmesi bir vadeye bağlanmıştır. Bu nedenle kiraya veren vade dolmadan kira bedelini isteyemez. Dolayısıyla kiracı vadeden önce temerrüde düşürülemez.

Borcun muaccel olması geçerli ve belirli bir kira borcunun dolayısıyla geçerli bir kira sözleşmesinin varlığına bağlıdır. Kira sözleşmesinin yokluğu, irade açıklamasında bulunanın ehliyetsizliği, sözleşmenin emredici hukuk kurallarına, ahlak veya adaba ya da ifa imkansızlığı söz konusu ise herhangi bir borç doğmayacağı için kira borcunun muaccel olmasından ve kiracının temerrüde düşmesinden bahsedilemez.⁴³⁴

⁴³² Oğuzman/Öz, s. 288; Barlas, s. 21; Tunçomağ (Borçlar Genel), s. 905.

⁴³³ Oğuzman/Öz, s. 233; Barlas s. 21.

⁴³⁴ Barlas, s. 23.

Bir borcun ifa edildiğinden, hiç veya gereği gibi ifa edilmediğinden söz edebilmek için önce o borcun ifasının istenebilmesi gerekir.⁴³⁵ İfa günü gelmiş olan borç muaccel hale gelmiş demektir.⁴³⁶ Muacceliyet ile birlikte alacak hakkı gerçek bir talep hakkına dönüşmüş olur ve borçlunun temerrüdü hükümleri devreye sokulabilir. Yani bu anlamda muacceliyet borçlu temerrüdünün ön koşuludur.⁴³⁷ Sözleşmenin devamı sırasınca muacceliyet kazanan kira paralarının ödenmemiş olması gerekir. Kiraya veren kısmi ödemeyi kabul etse de ödenmemiş bölüm için bu koşulun gerçekleştiği varsayılabilir.⁴³⁸

BK. m. 260, açıkça kira parasının muaccel oluşundan bahsettiği için ihtar göndermeden önce borçlu kiracı ayrıca direngen duruma sokulması gerekli değildir.⁴³⁹

Kiralayanın kira bedelini almakta temerrüde düşmesi halinde kiracı mahkemeye tevdi mahalli tayin ettirip parayı oraya yatırmadıkça kira parasını ödememiş olma durumundan kurtulamaz. Kiracının kanuna uygun olarak ödemek istediği halde kiralayanın parayı almaktan kaçınmış olduğunu tanıkla ispatlanmasına kanuni bir engel yoktur.⁴⁴⁰

Konuyu kira parası kavramına giren ve girmeyen unsurlar açısından da değerlendirmek gerekirse, Yargıtay'ın kökleşmiş uygulamasına göre, su, elektrik ve kapıcı parası, temizleme ve aydınlatma resminin ödenmemesi tahliye nedeni oluşturmayacağı gibi, kiraya verenin kiracıya yaptığı uyarım, kovuşturma ve dava gideri de kira parasının kapsamında yer almaz.⁴⁴¹ Ancak yakıt parasının ödenmemesi, BK. m. 260 kapsamına girebilir. Dolayısı ile yakıt gideri kira parasından sayıldığından, miktarı belirli bu giderin ödenmemesi temerrüde esas teşkil eder ve ödenmemesi tahliye nedeni sayılır.⁴⁴²

Kiraya veren tarafından açılan bir dava sonucunda, mahkemece kira bedelinin artırılarak tespitine karar verilmişse, kira farklarından doğan kira parası borcunun ne

⁴³⁵ Kaynar, s. 174.

⁴³⁶ Barlas, s. 28.

⁴³⁷ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 1220.

⁴³⁸ Nomer, s. 65-67.

⁴³⁹ Ertürk, s. 43; Karahasan, s. 935.

⁴⁴⁰ 6. HD., T. 1998, E. 1143, www.kazanci.com (03.06.2007).

⁴⁴¹ YİBK. T. 4.3.1968, E. 1962/14, K. 1968/7, www.kazanci.com (Çevrimiçi 03.06.2007).

⁴⁴² 6. HD. T. 22.12.2003, E. 2003/9197, K. 2003/9148, www.kazanci.com (Çevrimiçi 03.06.2007).

zaman muaccel olacağı da incelenmesi gereken bir husustur. Yukarıda da belirtildiği üzere, 12.11.1979 tarih E. 1979/1, K. 1979/3 sayılı YİBK.'ya göre, mahkeme kararı ile tespit edilen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için, sadece alacaklının borçludan ifada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş olması yeterli olmadığı, aynı zamanda kararın kesinleşmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.⁴⁴³

Kanaatimce bu karar, kiracının, mahkeme kararının kesinleştiğini öğrenmeden kira parası farkının muaccel olması sebebi ile eleştirilebilir. Kira tespit davasının, bir hukuki ilişkinin varlığını sorgulayan bir dava olmaması sebebi ile gerçek anlamda bir tespit davası olmaması ve mahkemelerin verdiği kararlara karşı karar düzeltme yoluna gidilememesi sebebi ile kira parası farkı, en son Yargıtay onaması ile kesinleşir. Bu nedenle, kira parası farkının muaccel olduğu tarihin, bu borcun kiracı tarafından öğrenildiği tarih olarak kabul edilmesi gerekir.

Kira sözleşmelerinde yer alan bir kiranın zamanında ödenmemesi durumunda yıl sonuna kadar ki tüm kiraların muacceliyet kazanacağına ilişkin koşul Tüketici birliklerinin karşı çıkmalarına ve içtihat değişikliğine gidilmesini istemesine rağmen Yargıtay uygulaması ile halen geçerliliğini korumaktadır. Tasarıda kuralın oluşturduğu bu durum 352. madde ile giderilmeye çalışılmıştır. Maddede aynen; “Kiracıya, kira bedelinin dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde sözleşme cezası ödeneceğine ve sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir. Gecikme faizine ilişkin anlaşmalar saklıdır.” denilmek sureti ile hakkaniyete aykırı olduğu belirtilen bu uygulamanın önüne geçilmek istenmiştir.⁴⁴⁴

Muacceliyet şartının kabul edildiği kira sözleşmelerinde iki haklı ihtaraya dayanılarak tahliyeye başvurulamamaktadır.⁴⁴⁵ Çünkü, muacceliyet şartına göre, kira bedellerinden biri zamanında ödenmediği takdirde, geri kalan diğer kira bedelleri de

⁴⁴³ Coğunluğun görüşüne karşı üç üye tarafından ise, kira bedeli, tespit davası sonunda verilen ilamın HUMK. m. 392 hükmü uyarınca ilam ve dolayısı ile İİK. m. 68 hükmü kapsamına giren bir belge olduğu ve ilamın infazı için kesinleşmesi gereken kararlardan olmadığı, bu nedenle de kesinleşme aramaya gerek olmadığı görüşü ortaya atılmıştır, www.kazanci.com (03.06.2007).

⁴⁴⁴ Bkz. s. 53-54.

⁴⁴⁵ HGK. T. 13.12.2000, E. 2000/6-1807, K. 2000/1792 sayılı kararında, “Muacceliyet şartı kira bedeline ilişkin bir şart olduğundan kiracı aleyhine yapılan bir değişiklik olarak kabul edilemez” görüşündedir, www.kazanci.com (çevrimiçi 03.06.2007).

muaccel olacağından bütün kira bedeli ancak tek ihtar ile istenebilecek durumdadır. Bu yüzden, birinci ihtarın gönderildiği tarihte muaccel olmuş bir kira bedeli, söz konusu ihtar ile istenmeyip de ikinci ihtara konu edilir ise, ikinci ihtar haklı sebebe dayanmamaktadır. Böylece, iki haklı ihtara dayanılarak tahliyeye başvurululamayacaktır.

2. Kiralayanın mehil Tayinine İlişkin ihtar

Kiracının muaccel olan kira parasını ödememesi üzerine ihtara gerek kalmadan temerrüde düşer. Ancak, kiralayan⁴⁴⁶, kiracıyı⁴⁴⁷ tahliyede etmek istiyorsa ona ödeme için bir mehil tayin etmeli ve bu mehil zarfında ödemezse sözleşmeyi feshedeceğini bildirmelidir. İhtar, noter aracılığı ile yahut mektup veya telgrafla yahut icradan gönderilecek ödeme emriyle de yapılabilir.⁴⁴⁸

Tekrar belirtmekte fayda vardır ki, bu alacağın temerrüdü için bir şart değil kiracıyı tahliye edebilmek için bir şarttır. Kiracıya verilecek mehil, kira süresi altı ay ve daha fazla ise otuz gün, altı aydan az ise altı gündür. Kanunda öngörülen bu mehiller sözleşme ile kısaltılamaz, fakat uzatılabilir. Bu mehillerin hesabında ihtarın tebliğ edildiği gün sayılmaz. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde verilecek sürenin göre otuz günden az olmaması gerekir.⁴⁴⁹ Ancak bir başka görüşe göre ise feshi bildirmenin yapılabileceği dönemlerin kira süresi gibi farz olunarak mehil tespit olunması gerekir.⁴⁵⁰

Kiracıya tebliğ edilen temerrüt ihtar, hukuki niteliği itibari ile ödemenin yapılmaması halinde meydana gelecek hukuki sonuçların bildirildiği ve hukuki sonuçlar oluşturmaya elverişli bir irade beyanıdır.⁴⁵¹ Mehil vermek sureti ile yapılacak ihtarın geçerli olması için, Yargıtay'a göre yazılı şekilde yapılması, kiralayanın muhatap alınması, hangi aylara ait kira paralarının istendiğinin, istenilen kira paraları miktarının,

⁴⁴⁶ 6. HD. T. 13.11.1989, E. 1989/15233, K. 1989/17333 sayılı kararında, "...temerrüt ihtarını gönderen davacı mal sahibi kiralayan değildir,...bu sebeple, kiralayan sıfatı olmayan davacının temerrüt ihtarını göndermeye ve tahliye istemeye hakkı bulunmamaktadır" görüşündedir, www.kazanci.com (Çevrimiçi 04.06.2007); kiraya verenin birden fazla olması durumlarında temerrüt ihtarını göndermeye yetkili olma durumu ile ilgili bkz. s. 22, 23'teki açıklamalar.

⁴⁴⁷ 6. HD. T. 25.03.2002, E. 2002/1867, K. 2002/2089 sayılı kararında, "...iki haklı ihtar nedeniyle açılan tahliye davalarında ihtarların kiracıya gönderilmesi davanın da kiracı aleyhine açılması gerekir..." görüşündedir, www.kazanci.com (Çevrimiçi 04.06.2007)

⁴⁴⁸ Tandoğan, s. 224, 225; karş. Burcuoğlu, s. 72 ve s. 250.

⁴⁴⁹ Feyzioğlu (Özel Borç İlişkileri), s. 412.

⁴⁵⁰ Tandoğan, s. 169.

⁴⁵¹ İnal, Tamer, Borca Aykırılık ve Sonuçları, Kazancı Matbaacılık, İstanbul, 2004, s. 222.

ödenmesi için verilen sürenin belirtilmesi gereklidir.⁴⁵² Ayrıca özel takip yolları kullanılmak sureti⁴⁵³ ile tahliye de isteniyorsa, verilen mehil içinde kira parasının ödenmemesi halinde sözleşmenin fesih edileceğinin ve tahliye davası açılacağı yazılması şarttır.⁴⁵⁴

Paylı mülkiyete tabi taşınmazlar bakımından Yargıtay'ın görüşüne göre izlenecek yol şu şekilde belirlenecektir; “kira alacağı bölünebilen alacaklardan olduğundan, kiralayanların birden fazla olması halinde her biri hisseleri oranında kira alacağının tahsili için icra takibi yapabilir. Ancak, tahliye isteme hakkı bölünebilen haklardan olmadığından kiralayanlardan biri kira borcunun ihtara rağmen ödenmemiş olması olgusuna dayanarak temerrüt nedeni ile kiracının taşınmazdan tahliyesini isteyemez. Bu husus zorunlu dava arkadaşlığının ve MK m. 691'in olağan sonucudur.”⁴⁵⁵

Kiracı, verilen mehil içinde borcunu ödeyecek veya takas yoluyla sona erdirecek veya tevdi mahalline tevdi edecek olursa sözleşme feshedilemez; yalnız bu ihtar 6570 sayılı Kanunun m. 7/e düzenlemesinin uygulamasında da göz önünde tutulur.

Yine Yargıtay'a göre, kira sözleşmelerinde belirlenen ödeme süreleri ve muacceliyete ilişkin kayıtlar geçerli olup tarafları bağlar.⁴⁵⁶ İhtarda belirtilen otuz günlük süre içinde, geciken ve muaccel hale gelen tüm kira parasının da ödenmesi gerekir.⁴⁵⁷

Kanunda belirtilen ödeme süreleri kiracı lehine uzatılabilir ancak kısaltılamaz. İhtarda belirtilen sürenin dolması sonucu doğacak dava açma hakkı, herhangi bir süreyle sınırlı değildir. Bunun gibi, kira sözleşmesinin sonunun beklenmesine de gerek yoktur. Borçlar Kanunu m. 260 hükmünde açıkça, ödeme süresi sonunda ödeme olmazsa derhal tahliye davasının açılacağı belirtilmiştir.

⁴⁵² 6. HD. T. 2004, E. 1537, www.kazanci.com (Çevrimiçi 11.08.2007); Türk Borçlar Kanunu Tasarısında ise, uyarının yazılı olacağı belirtilmiştir, (bkz. TBK. Tasarı, m. 320 ve m. 368)

⁴⁵³ Özel takip yolları kullanılmak sureti ile icra takibi yapılarak süre belirlenmesinin ihtar niteliği taşıdığı hakkında, bkz. Barlas, s. 45; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 335.

⁴⁵⁴ 12. HD. T. 22.9.1997, E. 1997/9787, K. 1997/8957, www.kazanci.com (Çevrimiçi 11.06.2007).

⁴⁵⁵ 6. HD. T. 7.10.1993, E. 1993/9398, K. 1993/9785, www.kazanci.com (Çevrimiçi 11.06.2007)

⁴⁵⁶ Muacceliyet kaydı kira sözleşmelerinde şu şekilde bir ibare ile konulur; “bir aylık kira ödenmediği takdirde yıl sonuna kadar olan diğer ayların kiralaları da muaccel hale gelir”.

⁴⁵⁷ 6. HD. T. 27.10.2004, E. 2004/6995, K. 2004/7405, www.kazanci.com (çevrimiçi 13.07.2007).

Uzun süre tahliye davası açmamak ve geç ödenen kira paralarını ihtirazi kayıt koymadan almak, fesih ve tahliye davasından feragat anlamına gelebilir.⁴⁵⁸ Ancak tahliye davası esnasında, o ana kadar ki süre için kira tespit davası açmak da tahliyeyi engellemez.⁴⁵⁹

Tahliye davası sonucunda verilen kararın uygulanması için kesinleşmesine gerek yoktur. İcra yoluyla gönderilen ödeme emirlerinde icra tetkiki merciinin verdiği kararın tebliğinden sonra on günlük sürenin geçmesiyle, tahliye kararı henüz kesinleşmemiş olsa bile infaz edilir, yani boşaltma gerçekleştirilir. (İİK. m. 269c/III)

Kiraya veren tarafından açılan tespit davası sonucunda belirlenen kira bedeli ile kiraya veren lehine doğan kira bedeli farklarında, uyarıya gerek olup olmadığı hususu da incelenmelidir. Yukarıda da belirtildiği üzere, Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında, kira bedelinin tespitine ilişkin mahkeme kararıyla ortaya çıkan kira bedeli farkının muaccel olması için tespit kararının kesinleşmesi gerekir.⁴⁶⁰ HGK.'nın 1995'te verdiği bir kararında ise⁴⁶¹, kira bedelini tespit davası sonunda verilen kararla belirgin hale gelen kira bedeli farkı alacaklarında, kiracının direnime düşürülmesi için ayrıca uyarıya gerek kalmaksızın mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren faiz yürütüleceğine karar vermiştir. Yani, kira bedeli farklarının, kararın verildiği tarihte kiracıya ayrıca ihtara gerek olmadan kiracı temerrüde düşmüş olur. Bu görüş, yukarıda açıkladığımız gibi, muacceliyet tarihinin, kararın kesinleşme tarihi olarak değil de, bu kararın kiracıya tebliğ edildiği yani kiracının kararın kesinleştiğini öğrendiği tarihin olması gerekir.⁴⁶²

BK. m. 260 hükmünde verilen ek süre, fesih hakkının ye boşaltma talep edilebilmesinin bir şartı olduğu kadar, kiracının temerrüde düşürülebilmesi için de gereklidir. Bu yüzden, bu ihtara temerrüt İhtarı denmektedir. Burada genel hükümlerden bir ayrılma söz konusudur. Çünkü, BK. m. 101/II hükmüne göre, belirli vadenin olduğu hallerde, vadenin gelmesiyle edimini ifa etmeyen borçlu, o anda ihtara

⁴⁵⁸ 6. HD. T. 13.12.2005, E. 2005/10230, K. 2005/11590, www.kazanci.com (Çevrimiçi 13.07.2007)

⁴⁵⁹ HGK. T. 19.12.1980, E. 1980/12-2476, K. 1980/2799 sayılı kararında, "Takibin sürdüğü sırada, borçluya karşı alacaklının kira parasının tespiti davası açması, borçluya takibin durdurulması anlamında yeni bir hak vermez" görüşündedir, www.kazanci.com (Çevrimiçi 18.7.2007)

⁴⁶⁰ Bkz. s. 86, dn. 358.

⁴⁶¹ HGK. T. 24.11.1995, E. 1994/2, K. 1995/2, www.kazanci.com (Çevrimiçi 18.07.2007)

⁴⁶² Bkz. s. 102'deki açıklamalar.

gerek kalmaksızın temerrüde düşerken, kira sözleşmesinde kiracı, kira sözleşmesinde belirlenen sürenin geçmesiyle, o anda temerrüde düşmemekte, BK. m. 260 hükmüne uygun, ek sürenin de verildiği temerrüt ihtarına gerek duyulmaktadır. (BK. m. 101/II)

Kira parasının ödenmemesi halinde kiralayanın başvurabileceği bir başka yol da, 6570 sayılı Kanunun uygulandığı yerlerde, kira parasını zamanında ödememesi dolayısıyla haklı olarak bir kira yılı içinde kendisine iki kez yazılı ihtar gönderilen kiracı aleyhine ayrıca bir ihtara gerek kalmaksızın kira süresinin sonunda tahliye davası açabilmektir. (6570 sayılı GKHK. m. 7/e) Bu düzenlemeyle Kanun, kiralayanı kötü niyetli kiracılara karşı korumak istemiştir. Her ne kadar kiralayanın kiracıya kira parasını ödememesi halinde otuz ya da altı günlük süre vererek ihtar çekmesi olanağı varsa da, ihtar alan kiracı her seferinde verilen süre dolmadan parayı ödeyerek kiralayanın sözleşmeyi feshetmesini engelleyebilir. İşte kiralayanı bu gibi kötü niyetli davranışlardan korumak ve kiracının hep verilen süre sonunda kira parasını ödemeyi alışkanlık haline getirmesini engellemek için Kanun bir çözüm getirmiştir. Bu yola başvurabilmek için, kiracıya, aynı kira yılı içinde en az iki haklı ihtarın yazılı olarak gönderilmiş olması gerekir. Bu ihtarlardan biri daha önceki, ikincisi daha sonraki kira yılına aitse, bu yola başvurularak tahliye istenemez.⁴⁶³

Ayrıca belirtmek gerekir ki, Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına göre, kiracıya gönderilen temerrüt ihtarının veya 51 örnek ihtarlı ödeme emirleri, yasal şartları taşıyor ise 6570 sayılı Kanun m. 7/e bendine göre gönderilen iki haklı ihtardan birini oluşturur.⁴⁶⁴ Bu durum öğretide,⁴⁶⁵ kiraya verenin, iki haklı ihtar göndermek mümkün iken temerrüt ihtarını göndererek, kira parasının ödenmesindeki aksaklıklar için kendisine tanınan iki seçenekten biri olan temerrüt sebebi ile tahliye ve kira sözleşmesini sona erdirmeyi seçmesi sebebiyle kabul edilmemektedir.

Kanaatimce, Yargıtay uygulaması, kiracının verilen süre içerisinde kira parasını ödememesi dolayısı ile oluşacak durumun önüne geçmeyi hedeflediğinden uygulamayı kolaylaştırıcı bir hüküm niteliğindedir. Bu sebeple gönderilen ödeme

⁴⁶³ 6. HD. T. 21.5.2003, E. 2003/3613, K. 2003/3761, www.kazanci.com (Çevrimiçi 21.07.2007)

⁴⁶⁴ 6. HD. T. 19.4.1971, E. 1971/1560, K. 1972/1860 sayılı kararında, "Ödeme emirleri ihtarname niteliğinde olup, tebliğ ile sonuç doğuracağına ve istenen Eylül kirası ödeme emrinin tebliğinden önce yatırılmış olduğuna göre...tebliğ edilen ihtarname haklı sayılmaz..." (Erdoğan, s. 775)

⁴⁶⁵ Burcuoğlu, s. 269.

emrinin, ihtarlardan biri olarak yorumlanmasına yönelik uygulama daha doğru bir uygulamadır.

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarında, ihtarın amacının, kiracıyı, kanundan doğan ödevini yerine getirmeye çağırmak olmasının belirtilmesi sebebiyle, kiracının ihtarı öğrenmiş olması gerekir. Bu da ancak ihtarın şekli ne olursa olsun usulüne uygun tebliğ edilmesi ile mümkündür.⁴⁶⁶

3. İfanın Mümkün Olması

Kiracının temerrüde düşmesinin kanunda belirtilmeyen bir koşulu olan edimin ifasının mümkün olması koşulunun, kira sözleşmesinde pek bir önemi bulunmamaktadır. Çünkü kira sözleşmelerinin hemen hemen tamamında kiracının borcu bir miktar paranın ödenmesidir. Para borcu ise her zaman mümkün olan bir edimdir. Çünkü her zaman piyasada, devlet veya onun yetkilendirdiği bir kuruluş tarafından çeşitli şekillerde ihraç edilmiş olan ve nominal değerleri olan madeni veya kağıt paralar tedavül edilmektedir. Bunlardan bir veya birkaçı tedavülden kaldırıldığında borçlu, ödemeyi tedavülde bulunan diğer bir parayla yapabilir.

Kira sözleşmesinde taraflar ifanın tarzını belirlemek amacıyla borcun belirli bir para türüyle ödenmesini kararlaştırmışlarsa, başka bir ifadeyle, gerçek olmayan para borcu varsa, bu tür para, ödeme zamanında tedavülde bulunmasa bile Borçlar Kanunumuzun 83. maddesinin 2. fıkrasında, borçluya borcunu ülke parasıyla ödemesi yetkisi verilmesinden de aynı sonuca varılabilir. Bu nedenle bu olasılıkta da imkansızlık söz konusu olmaz.⁴⁶⁷ Her iki taraf bakımından da objektif bakımdan edim yükümlülüğünü ifa imkanı mevcut olmalıdır. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde edim ve karşı edim arasındaki karşılıklılık ilişkisi nedeniyle tarafların bir tarafının edimi imkansız hale geldiyse diğerinin edimini ifada gecikmesinden söz edilemez.⁴⁶⁸

⁴⁶⁶ HGK. T. 06.03.1963, E. 1963/21, K. 1963/24 sayılı kararında, "...kiracının herhangi bir şekilde tebliğinden önce ihtarı öğrenmiş ve bunu üzerine kira parasını ödemiş olduğunun ispat edilmiş olması halinde olayda Medeni Kanunun 2. maddesi uygulanarak ihtarın yapılmasından sonra kiranın ödenmiş bulunduğu kabul edilebilirse de burada böyle bir durum yoktur..." www.kazanci.com (Çevrimiçi 22.07.2007)

⁴⁶⁷ Barlas, s. 18.

⁴⁶⁸ Barlas, s. 19.

Bu nedenle tam iki tarafa borç yükleyen kira sözleşmesinde de, kiracının temerrüde düşmüş sayılabilmesi için sadece kiracının borcunu ifa imkanının varlığı yetmez; ayrıca kiraya verenin de asli edimini, yani kiralananı kira sözleşmesine uygun olarak kiracıya teslim etme ve sözleşmenin devam ettiği süre içinde onun kullanımına uygun durumda bulundurma borcunu ifa imkanının da bulunması gerekir. Mesela, kira sözleşmesinin devam ederken bir doğal afet nedeniyle kiralananın tamamen kullanılamaz hale gelmesi durumunda kiracının kira bedelini ödemekte geciktiği söylenemez. Bu durumda kiraya verenin ifa imkansızlığında kusurunun bulunup bulunmadığına göre sorumlu tutulup tutulmayacağı belirlenir.

Borcun ifasının mümkün olup olmamasına göre imkansızlığa veya direnime ilişkin hükümler uygulanacağı için, ifanın mümkün olup olmadığının ispatı büyük önem taşımaktadır. Bu durumda ispat yükü, ifanın mümkün olduğunu değil, imkansızlığını iddia edene düşer. Çünkü ifanın mümkün olması olağan bir durumdur.⁴⁶⁹

Kiracının kira bedelini bir miktar para olarak ödemesi yerine, bir yapma ya da yapmama borcunu ifa etmesi kararlaştırılmış ise, edimin ifasının mümkün olup olmadığı kiracının üstlendiği edim göz önünde bulundurularak belirlenmelidir.

Borçlu kiracının mütemerrit sayılabilmesi için kira sözleşmesi gereği vadenin gelmesi yeterlidir. Ancak borçlu kiracı, temerrüde düşmeden evvel kira parasını ifa borcu herhangi bir nedenle imkansızlaşmış ise, kira parası için borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanamaz. Genel olarak temerrüt kavramı anlatılırken de belirtildiği gibi, temerrüt kavramını, ifanın imkansızlığı ile karıştırmamak gerekir. Eğer borçlu kiracı, temerrüde düştükten sonra borcun ifası imkansız hale gelirse, bu durum temerrüde ilişkin kuralların uygulanmasını engellemez.⁴⁷⁰

4. Kusurun Aranmaması Şartı

Kusurun aranmaması şartı, kira parası ödeme borcunun para olarak ödeneceğinin kararlaştırıldığı durumlarda, borçlunun kusuru olmasa da gecikmeden

⁴⁶⁹ Oğuzman/Öz, s. 288.

⁴⁷⁰ Reisoğlu, s. 321.

sorumlu olacağına ilişkin BK m. 103 hükmü gereğince uygulanmaz.⁴⁷¹ Kira parasının paradan başka bir şey ile ödeneceğinin kararlaştırıldığı durumlarda ise olayın belirlenen ödeme şeklinin niteliğine göre hareket etmek gerekir.

III. TEMERRÜDÜN SONUÇLARI

A. TAM İKİ TARAFA BORÇ YÜKLEYEN SÖZLEŞMELERDE TEMERRÜDÜN SONUÇLARI

Karşılıklı edimlerin üstlenildiği sözleşmelerde, taraflardan birinin temerrüdüne ilişkin genel sonuçlar, BK. m. 106 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Anılan maddeye göre, temerrüde düşen borcun alacaklısı; aynen ifa ve gecikme tazminatını, aynen ifadan vazgeçip müspet zararının tazminini veya aynen ifadan vazgeçerek sözleşmeyi feshedip, menfi zararının tazminini talep edebilir.

Kanun koyucu bu madde ile edim hakkına ulaşamayan taraf için üç seçimlik hak tanımaktadır. Şu kadar ki, alacaklı aynen ifadan vazgeçip müspet zararını veya sözleşmeden dönüp menfi zararını talep etmek istiyorsa, ifa için mütemerrit tarafa ek süre vermiş olmalı veya bu sürenin verilmesini mahkemeden talep etmelidir. Süre sonuna kadar mütemerrit taraf borcunu aynen ifa etmez ise aynen ifadan vazgeçtiğini diğer seçim haklarını kullanmak istediğini derhal temerrüde düşen tarafa bildirmesi gereklidir.⁴⁷²

Sözleşmenin iki tarafa borç yüklediği durumlarda, bu seçimlik haklar, gerek para borçlarının ifasındaki temerrüt durumunda ve gerekse konusu para olmayan borçların ifasındaki temerrüt durumunda söz konusu olur.⁴⁷³

Alacaklının, mütemerrit borçludan, borcun aynen ifası ile birlikte gecikme tazminatını talep edebilmesi için ona ek süre vermesine gerek bulunmamaktadır.⁴⁷⁴ Bu hak, zamanaşımı süresince talep edilebilir.⁴⁷⁵ Ancak alacaklı, sahip olduğu seçimlik haklardan ifa yerine müspet zarar veya sözleşmeden dönmeyi seçip bunu mütemerrit

⁴⁷¹ Şenyüz, s. 105.

⁴⁷² Reisoğlu, s. 333-334.

⁴⁷³ Reisoğlu, s. 330; Ayan, M. s. 302.

⁴⁷⁴ Önen, s. 212; Reisoğlu, s. 333.

⁴⁷⁵ Kaynar, s. 176.

konumundaki borçluya bildirirse artık bu seçiminden dönemez.⁴⁷⁶ Nedeni, bu beyanın yenilik doğuran haklardan olmasıdır.⁴⁷⁷ Bilindiği üzere yenilik doğuran haklar, geçerli olarak bir kere kullanılmakla sona ererler. Ancak, aynen ifa için bu geçerli değildir. Dolayısı ile ek süre vererek diğer seçimlik haklarını kullanabilir.

Ek süre verilmesi, borcun ifasının ertelenmesi ile aynı anlamda değildir. Ek süre boyunca borçlu mütemerrit durumda olacağından temerrüt faizi de işlemeye devam edecektir. BK. m. 107 hükmünde belirtildiği üzere, ek süre verilmesinin gerekli olmadığı bazı durumlar vardır. Bunlar, borçlunun davranışından süre verilmesinin faydası olmayacağıının anlaşılması durumu, borçlunun temerrüdü sonucu, borcun aynen ifasının alacaklı için yararsız duruma gelmesi durumu ve sözleşmenin kesin bir vadeye dayanması durumudur.

Borcun kesin vadeye bağlandığı halleri düzenleyen bu sonuncu duruma göre borçluya ek süre verilmesine gerek yoktur.⁴⁷⁸ Kanunda sayılı bu istisnanın uygulanabilmesi için, tarafların kesin bir vade öngörmüş olmaları yetmemekte, ayrıca, ifanın bu vadede gerçekleşmemesi durumunda kabul edilmeyeceğine yönelik açık veya zımni anlaşmış olmaları gerekmektedir.⁴⁷⁹ İfanın kesin vadeye bağlanması durumunda da temerrüdün oluşması için ihtar şartının gerekli olmayacağı ifade edilmektedir.⁴⁸⁰

Borçlunun temerrüde düşmesi, borcun devamına bir engel teşkil etmez. Borçlu temerrüde düşse bile borç ve borçlunun borcu ifa etme konusundaki sorumluluğu devam etmektedir. Bu takdirde, mütemerrit borçlu, borcunu gereği gibi ifa ettiği takdirde, alacaklı alacağını kabul etmekle yükümlüdür. Aksi halde alacaklı temerrüde düşmüş olur.⁴⁸¹

Borçlar Hukukunda, borçlunun temerrüdü halinde kural olarak alacaklı da kendi edimini ifa etmekten kaçınabilir. Böylece hem alacaklı güvence altına alınmakta hem de karşı taraf için bir baskı oluşturulmaya çalışılmaktadır.

⁴⁷⁶ Reisoğlu, s. 334-335; Eren, s. 1075.

⁴⁷⁷ Reisoğlu, s. 333.

⁴⁷⁸ Önen, s. 202.

⁴⁷⁹ Eren, s. 1053.

⁴⁸⁰ Önen, s. 201.

⁴⁸¹ İnal, s. 223.

B. KİRA PARASINI ÖDEME BORCUNDA TEMERRÜDÜN SONUÇLARI

1. Sözleşmenin Sona Ermesi

a. Borçlar Kanununa Tabi Kira Sözleşmelerinde

Kira sözleşmesinde kira parasını ödeme borcu, kiracının borcudur. Borçlar Kanununa tabi kira sözleşmelerinde kiracının kira parasını ödemeyip temerrüde düşmesi durumunda, BK. m. 260 ve m. 288 uyarınca kiracıya verilecek süre sonunda kira sözleşmesi sona erer.⁴⁸²

Borçlar Kanununa tabi kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesinin sona erme tarihi ile ilgili olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 1989 yılında verdiği bir kararında, tahliye davasında verilen tahliye kararının kesinleştiği tarihi, sona erme tarihi olarak kabul etmiştir.⁴⁸³ Öğretide bazı yazarlara göre ise yapılan fesih bildirimini ile kira sözleşmesi zaten sona ermiş olup bildirim muhataba ulaşması ile kira sözleşmesini sona erdirici etkisini derhal gösterir.⁴⁸⁴ Kanaatimizce de, kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin yapılan fesih bildirimini ile kira sözleşmesi sona erer, açılan tahliye davasında verilecek karar açıklayıcı nitelikte olacaktır.

Kira sözleşmesinde, kiracının kira parasını ödeme borcu genellikle bir miktar paranın ödenmesinden ibarettir. Genel hükümlere göre, para borçları için sözleşmede kesin bir vade belirlenmiş ve borçlu vadede borcunu yerine getirmemiş ise, alacaklının uyarısına gerek kalmadan temerrüde düşer. Oysa BK. m. 260 ve 288 hükümleri uyarınca, kira sözleşmesinde kesin bir vade belirlenmiş olsa bile, adi kira sözleşmesinde, sözleşmenin süresine göre, 6 gün veya 30 gün, hasılat kirasında kira süresine bakılmaksızın, kiracıya verilecek süre 60 günlük sürenin sonunda edim yerine getirilmez ise temerrüde düşmüş sayılacaktır.⁴⁸⁵

⁴⁸² Burcuoğlu, s. 25.

⁴⁸³ HGK. T. 25.10.1989, E. 1989/6-362, K. 1989/551 (Burcuoğlu, s. 33-34).

⁴⁸⁴ Tandoğan, s. 218; Burcuoğlu, s. 35.

⁴⁸⁵ Ancak Yargıtay, kira alacağı ile tahliyeyi birbirinden ayırarak, tahliye için temerrüt tarihinin verilen sürenin sonu olduğunu ancak kira sözleşmesinde kira parası için kesin vade belirlendiği gerekçesi ile temerrüt faizini vadeden itibaren yürütmüştür, 6. HD. T. 2.4.2001, E. 2001/2550, K. 2001/2656, www.kazanci.com (Çevrimiçi 11.08.2007)

Kiracının borcu, bir para borcu değil de, bir şeyin verilmesi veya bir işin yapılması ise, kiracının bu edimi yerine getirmemesi halinde, Kanaatimce, kiralayanın, BK.'nin genel hükümlerinde öngörülen sözleşmeden dönme gibi bir seçimlik hakkı olduğu söylenemez.⁴⁸⁶ Çünkü bu şekilde kiraya veren, sözleşmenin sona ermesi gerekçesi ile kiracıyı tahliye ettirebilir. Oysa yukarıda da belirtildiği gibi, temerrüt sebebi ile kiracının tahliyesi belli şartlara bağlanmıştır.

Borçlar Kanununun genel hükümlerinde belirtilen ve borçlunun temerrüdü karşısında kiralayana tanınan bir diğer hak olan, aynen ifadan vazgeçip müspet zararın istenmesi hakkına gelince; kanaatimce bu hakkın kullanılması kira sözleşmesinin mahiyetine ters düşmemektedir. Örneğin, kira sözleşmesinde kiracı, kiralayanın aynı yerde bulunan bahçesini her gün düzenli olarak sulamakla görevli olsun. Kiracının borcunu ifa etmediği zaman kiraya verenin aynen ifadan vazgeçip müspet zararını istemesinde kiracının tahliyesini doğuracak kiracı aleyhine bir durum söz konusu olmadığı için genel hükümlerde düzenlenen bu hak kira sözleşmelerinde de kullanılabilir.

b. 6570 sayılı Kanuna Tabi Kira Sözleşmelerinde

6570 sayılı Kanuna göre, kiraya verenin, kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için sahip olduğu tek araç tahliye davasıdır. Kanunun 7. maddesinin e bendine göre, kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine ayrıca ihtar hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında kiralayan, tahliye davası açılabilecektir. Görüldüğü gibi madde de, fesih veya fesih bildiriminden söz edilmemektedir. Gerçi bu hüküm kanunun kiracıyı kollayıcı nitelikte olmasının bir sonucu gibi görünse de, kanun koyucu, kirayı sık sık vaktinde ödemeyerek kiralayanı mehil tayinine mecbur bırakması, sonra da mehil içinde ödemedi bulunarak tahliyeyi önlemesi yoluna gitmesine engel olmak için bu hükmü kabul etmiştir. Buna göre, tahliye davası başarı ile sonuçlandığında, kira sözleşmesi son bulacak yani kesinleşme tarihine kadar devam edecektir.⁴⁸⁷ Borçlar Kanununa göre fesih bildiriminden farkı da burada ortaya çıkmaktadır. 6570 sayılı

⁴⁸⁶ Tandoğan, s. 227.

⁴⁸⁷ Burcuoğlu, s. 31.

yasanın kiracıyı korumaya yönelik hükümler içermesi sebebiyle kiralayan, kesinleşme tarihine kadar yalnızca kira alacağını talep edebilecektir.

Kanaatimce de, 6570 sayılı Kanunun ilgili maddesinde, fesih veya fesih bildiriminden söz edilmemesi ve bu kanunun kiracıyı koruyan hükümler taşıması sonucu, kira sözleşmesinin bu hükme göre sona erebilmesi için, tahliye kararının verilmesi gereklidir. Bu sebeple, verilecek karar inşai nitelikte olacaktır.

6570 sayılı Kanun m. 7/e' ye göre tahliye davasının açılabilme şartları şunlardır;

1- İhtarın haklı bir sebebe dayanması

İhtar, kira parasını ödeme borcunun sözleşme, adet yahut kanun hükmü gereğince belirli ifa zamanında yerine getirilmemesi üzerine gönderilmişse, haklıdır. Ancak kiracı kiralayanın ikametgahına giderek kira parasını vermek istediği veya parayı ikametgahta ödemeli posta havalesi ile yolladığı halde kiralayanın bunu kabulden kaçınıp çektiği ihtar da haklı değildir. Kiracı, kiralayanın bu kaçınmasını tanıkla ispatlayabilir.⁴⁸⁸

Kiracının ayrıca bu ihtimalde kiralayanın ihtarının haklılığını engellemek için tevdi yeri tayin ettirmesine gerek yoktur. Kiracının kira parasının çok önemsiz bir kısmını ödememesi durumunda, kiralayanın bu sebeple çektiği ihtarın MK. m. 2'deki dürüstlük kuralı gereğince haklı ihtar olarak değerlendirmemesi gerekir.⁴⁸⁹ Kiracının, ihtarın çekilmesinden sonra fakat kendisine tebliğinden önce çekilen ihtardan habersiz olarak kira parasını ödediği durumlarda da, bu ihtar, haklı sayılmamalıdır.

2- İhtarın yazılı olması ve hangi vadeye ait kira parasının istendiğini belirtilmesi

İhtarın yazılı yapılması gerektiği gibi ihtarnameelerde kira parası ve kirası ödenmeyen aylar açıklanmalıdır. İhtarda ayrıca verilen mehil zarfında sözleşmenin fesih

⁴⁸⁸ Yavuz/Özen/Acar, s. 322.

⁴⁸⁹ 6. HD. T. 27.9.1999, E. 1999/6795, K. 1999/7032, www.kazanci.com (çevrimiçi 18.08.2007)

edileceğini veya kira parasının ödenmemesi durumunda tahliye isteneceğinin belirtilmesine gerek yoktur.

3- Bir kira yılı içinde iki haklı ihtar yapılmış olması

6570 sayılı Kanunun m. 7/e'nin metninde yer alan "bir yıl içinde" deyimini, "bir kira yılı içinde" olarak anlaşılmalıdır. İki ayrı kira yılı içinde yapılmış birer haklı ihtar sözü geçen hükmün uygulanması imkanını vermez. Yine ihtarın bir kira yılı içinde ayrı ayrı aylara ilişkin olması gerekir. Aynı aya ait iki ihtar yeterli değildir. Yargıtay'a göre, iki haklı ihtar nedeni ile tahliye davalarında, çekilen ilk ihtar tarihinde muaccel olan ay kira paraları bölünerek ayrı bir ihtara konu edilip iki haklı ihtar olgusu gerçekleştirilemez.⁴⁹⁰ Kiranın yıllık peşinen ödenmesinin karşılaştırılması durumunda iki haklı ihtarın oluşması imkansızdır. Aynı şekilde süresiz veya bir yıldan az süreli iki haklı ihtar oluşmaz.

4- Kira süresinin sonunu takip eden bir aylık zaman içinde tahliye davasının açılmış olması

İki haklı ihtar sebebi ile tahliyenin talep edilmesi için kira süresinin sona ermesini beklemek gerekir. Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre İİK. m. 272'deki bir aylık sürenin kıyasen uygulanması sureti ile tahliye davasının kira süresi sona erdikten sonra bir ay içinde açılması ve kamu düzenine ilişkin olması sebebi ile resen gözetilmesi gerekmektedir.⁴⁹¹

Bu düzenleme, aynı zamanda sürenin sona ermesinin bu kanuna tabi kira sözleşmelerinin sona ermesi anlamına gelmeyeceğini de ortaya koymaktadır.⁴⁹²

2. Ödenmemiş Kira Parasına İlişkin Talep ve Dava Hakkı

Yukarıda izah edildiği üzere, kiracı, kira parasını ödeme borcunda temerrüde düşer ise alacaklının alacak takibi yapmak ve yasal ödeme süresini içeren ihtarını göndererek tahliye davası açma hakkı vardır. Kiralayan, mehil tayinini, icra

⁴⁹⁰ Tandoğan, s. 221

⁴⁹¹ 6. HD. T. 21.05.2003, E. 2003/3613, K. 2003/3761, www.kazanci.com (Çevrimiçi 18.08.2007).

⁴⁹² Burcuoğlu, s. 31.

memurluğuna müracaat ederek ödeme emri göndermek suretiyle yapmamışsa tahliye için doğrudan doğruya icra memuruna gidemez, dava açması gerekir.⁴⁹³ Kiralayan mehil tayinin icradan ödeme emri göndermek sureti ile yapmışsa, kiracı İİK. m. 269'daki süreler içinde itiraz etmez veya İİK. m. 269/b hükmü uyarınca itirazı kaldırılırsa, icra mahkemesinde, İİK. m. 269'a göre tahliyeye karar verir. Bu karar kiracıya tefhim veya tebliğ edilip de on gün geçtikten sonra henüz kesinleşmemiş olsa dahi infaz edilir.⁴⁹⁴

Belirtilmelidir ki, kira parasını isteme hakkı temerrüt ihtarına ihtiyaç göstermiyorsa, faiz, muacceliyet tarihinden itibaren işlemeye başlar. Kiralayan, kiralanın tahliyesinden ve kendisine iadesinden başka, kiracıdan temerrüt faizi ve akdin ortadan kalkması dolayısı ile bir zararı varsa bunun tazminin isteyebilir.

Her şeyden evvel belirtilmelidir ki mevcut yasada böyle bir düzenleme olmayıp tamamen 6570 sayılı yasanın iptal edilen 2 ve 3. maddelerinin yerine yapılmak istenen bir düzenlemedir. Bu madde, doktrinde, Yargıtay tarafından verilen kararların bugüne dek getirdiği sistematiği etkileyeceği nedeniyle eleştirilmiş ve bugünkü uygulamanın devam etmesi yönünde maddenin düzeltilmesi gerektiği görüşü savunulmuştur.⁴⁹⁵

Kanaatimizce, bu konuda yeniden bir yasal düzenleme yoluna gidilmesi gereklidir. Ancak tasarıdaki aksine yapılacak yeni düzenlemede, uygulamada sağlanan sistematiğin devam etmesini karşılayacak şekilde bir düzenleme yapılması gereklidir.

Sözleşmede belirli kira parasını ödemeyen kiracı, ödeme için bir vade kararlaştırılmış ise BK. m. 101/f. son gereği, vadenin gelmesiyle ödememe halinde temerrüde düşecek ve bu tarihten başlayarak BK. m. 103/f.1'e göre temerrüt faizinden sorumlu olacaktır. Kira parasının mahkeme kararı ile tespit edildiği durumlarda, eski kira parası ile tespit edilen kira parası arasındaki fark bakımından, kiracının temerrüt faizinden sorumluluğunun başlangıcı tereddütlere yol açmıştır.⁴⁹⁶

⁴⁹³ 6. HD. T. 22.12.2003, E. 2003/9061, K. 2003/9161 sayılı kararında, "İki haklı ihtar çekildikten sonra kira parasının ödenmemesi durumunda tahliye kararı verileceği" www.kazanci.com (çevrimiçi 15.06.2007).

⁴⁹⁴ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin/Özekes, s. 290.

⁴⁹⁵ Kuntalp/Barlas ve diğerleri, s. 186.

⁴⁹⁶ 12. HD. T. 02.03.1992, E. 1992/91-6869, K. 1992/2270 sayılı kararında, "takip konusu olayda kira farkı dolayısı ile oluşacak miktara faiz istenmiş ancak davalı taraf faize itiraz etmiş merci hakimliğince itiraz yönünde karar

Ancak, 24.11.1994 tarih ve 1994//2 E. , 1994/2 K. sayılı YİBK. kararı ile uygulama açısından bu sorun açıklığa kavuşmuş ve kira parasının tespitine ilişkin mahkeme kararı ile belirgin hale gelen kara farkı alacağına, ayrıca ihtara gerek kalmaksızın kira tespit kararının kesinleştiği tarihten itibaren faiz yürütülmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.⁴⁹⁷ Ayrıca belirtmekte fayda vardır ki; kira farkı talebinde zamanaşımına esas alınacak süresinin başlangıcı da kararın kesinleştiği tarihtir.⁴⁹⁸

Kanaatimizce de bu son durum ile hem hakkaniyet sağlanmış hem de mahkeme kararının zaten bir ihtar niteliği taşıması sebebi ile kiralayanın farka ilişkin kira alacağı hakkı da korunmuş olmaktadır.

verildiği buna rağmen yerleşmiş Yargıtay uygulamasına göre kira farkının da tayin edilen günde ödenmesi gereken bir borç olması ve itiraz dilekçesinde faiz türüne ve oranına itiraz edilmemiş sadece faize itiraz edilmesinden dolayı faize yönelik itirazın reddine karar verilmesi gerektiği”, www.kazanci.com (Çevrimiçi 06.08.2007); 12. HD. T. 11.10.1998, E. 1998/235, K. 1998/713 sayılı kararında ise, “tespit ilamı ile belirlenen kira parasının çekişmesiz bölüm gibi kira sözleşmesi ile tayin edilen günde ifa edilmesi gereken bir borç olduğu, belirlenen günün gelmesiyle kiracının mütemerrit olarak temerrüt faizinden sorumlu bulunduğu.” görüşündedir, Tunaboğlu, s. 1356; Öğretide savunulan bir diğer görüşe göre ise, “Bir başka görüşe göre ise, kiralayanın kiracısına kira artırımına ilişkin talebini ihtarname çekerek bildirmiş olması kira artırımına ilişkin kararların inşai değil tespit niteliğinde bulunması, bu kararların temyiz safhasının bir yıla varması gibi sebepleri göz önünde tutarak, kiraya verenin kira farkı faizlerini kira artırım tarihinden itibaren isteme hakkı bulunduğu ifade edilmiştir” Yavuz/Acar/Acar, s. 263; Tandoğan, s. 225.

⁴⁹⁷ www.kazanci.com (çevrimiçi 11.08.2007).

⁴⁹⁸ Tutumlu, M. Akif, s. 268.

SONUÇ

“Gayrimenkul kiralarda kiracının kira parasını ödeme borcu” adli araştırmada elde edilen sonuçlar aşağıda anlatılmaktadır.

Kira parası olarak bir hizmetin ifasının belirlenmesi durumunda, salt kira sözleşmesinden bahsedilemez. Dolayısı ile bu gibi durumlarda, karma sözleşme oluşacağından kira sözleşmesine ilişkin hükümler yerine, sözleşmenin gayesinin ve tarafların karşılıklı menfaatlerinin, adilane bir şekilde bağdaştırılması için o sözleşmenin niteliğine uygun dūřecek hükümler uygulanmalıdır.

İfanın hukuki niteliği itibari ile kira parası ödeme borcu yerine getirilirken sınırlı akit teorisine göre bir belirleme yapılacaktır, ifanın maddi fiil olduğu durumlarda edimin hukuki bir muamele olmaması sebebi ile ehliyet şartı aranmayacak, edimin bir akit olduğu durumlarda ise ehliyet şartının varlığı aranacaktır.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun kapsamı içindeki bir alanda bulunan bir taşınmazın hasılat kirasına konu olması durumunda, bu taşınmaza 6570 sayılı Kanunun uygulanması gerekecektir. Zira aksini düşünmek kanunda belirtilen sınırlamalara ek sınırlamalar getirmek olur ki bu durum kanunun kiracıyı koruma amacı ile bağdaşmaz.

Yargıtay uygulaması ile olağan adi kiralarda, kiracıların kira parasından sorumluluğunda, olayın özelliklerinden müteselsilen sorumluluk esası geçerli olacağı söylenmektedir BK. m. 141 hükmü açık olduğundan bizce bu görüş pek isabetli değildir. Bu yüzden kanunda açık olarak düzenlenmeyen ve sözleşmeye de bu konuda hüküm konulmayan durumlarda müteselsil olmayan sorumluluk geçerli olmalıdır. Ancak MK. m 194/son, bu duruma bir istisna getirmiş olup, bu hükme göre, aile konutu, eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmaktaysa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelecek ve diğer eş ile müteselsilen sorumlu olacaktır.

Kira sözleşmelerine konan muacceliyete ilişkin şart, kira sözleşmesinin, rızai bir sözleşme olması sebebiyle kiracıya ek yükümlülük getiren veya kira parasını

genişleten bir şart değil, kiralayanın haklarına hanel gelmemesini sağlamaya yönelik bir hak olarak kabul edilmelidir. Ancak, uzun süreli yapılan kira sözleşmelerinde muacceliyete ilişkin olarak konan şart hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracağından, en azından içtihatlarla getirilen, kiraya verenin, kiralanan, yeni kiracı alması anına kadar sınırlandırılması görüşü, kiralayanın kötü niyetli olduğu bazı durumlar nazara alınarak belli bir süreyle sabitlendirilebilir.

Kira parasının belirlenmesi ve tespitine yönelik olarak yapılan düzenlenmelerin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesi ile oluşan boşluğun doldurulmasına yönelik Tasarıda bir düzenlemenin yapılması müspet olduğu gerçeğinin yanında, uygulamada sağlanan sistematığın devam etmesini karşılayacak şekilde bir düzenleme yapılması gereklidir.

Kira tespit davası sonucunda, kira parasına ilişkin farkın muacceliyet tarihi, mahkeme kararının kesinleştiğini tarihtir. Yani, kiracının temerrüde düşürülmesi için ayrıca bir ihtaraya gerek yoktur. Ancak bu yöndeki kararlar, kiracının kararı öğrenme tarihinin tebliğinin postanede gecikmesi gibi sebeplerle gecikebileceğinden eleştirilmelidir. Kira tespit davasının, bir hukuki ilişkinin varlığını sorgulayan bir dava olmaması sebebi ile gerçek anlamda bir tespit davası olmaması ve mahkemelerin verdiği kararlara karşı karar düzeltme yoluna gidilememesi sebebi ile kira parası farkı, en son Yargıtay onaması ile kesinleşir. Bu nedenle, kira parası farkının muaccel olduğu tarihin, bu borcun kiracı tarafından öğrenildiği tarih olarak kabul edilmesi gerekir.

BK. m. 260 hükmü, genel bir düzenleme olup, hem 6570 sayılı Kanun kapsamına giren taşınmazlar için, hem de bu kanun kapsamı dışında kalan yerler için uygulanabilir. Bu yönde, Yargıtay ve öğretisi de görüş birliği sağlanmıştır.

Süresi belli olmayan kira sözleşmelerinde taraflar, kira parasının ne zaman ödeneceği hususunda bir hüküm koymamışlarsa, varsayımlı hesap teorisinden hareket edilerek, döşeli olan ve olmayan ayrımı yapılmak sureti ile kiralamanın niteliğine göre çözüm bulmak gerekir.

Kira sözleşmesinde, kira parasının, satış sözleşmesinde olduğu gibi, taksitle ödemesinden söz edilmesi, teknik bakımdan doğru değildir. Bunun yerine, kira bedelinin kısmi edimlerle ödenmesinin kararlaştırılmasından söz edilmesi gerekir.

Kira sözleşmesinde, taraflar arasında kira parasının ödendiği tarih çekişmeli ise, Yargıtay kararlarına göre, ödemenin zamanı tanıkla ispat edilemez. Bu görüş, kanaatimizce isabetli olup, kira parasının ödendiği tarihin kiraya verenin ihtar hakkının doğumuna ilişkin olması sebebiyle aksinin kabulü, bir hakkın doğumunun engellenmesi amacıyla yönelik olması sebebi ile ödeme zamanının ancak senetle ispatı gerekecektir.

Kira parasının, icra takibine konu olmadan önce, kiracı tarafından, konutta ödemeli olarak PTT'ye yatırıldığı tarihin değil, kiralayanın eline geçtiği tarihin ödeme tarihi olarak kabul edilmesi gerekir. Gönderme giderleri de, kiracıya ait olup kira parasından indirilemez.

Ancak, kira parasının icra takibine veya bir davaya konu olması durumunda, kiracı tarafından konutta ödemeli olarak, kanuni müddetleri için de PTT'ye yatırıldığı tarihin ödeme tarihi olarak kabul edilmesi gerekir. Zira aksinin kabulü, postanın türlü sebeplerle kiralayana geç ulaşması durumunda hakkaniyete aykırı durumlar oluşturabilir.

Kira parasının altın veya döviz olarak kararlaştırılması durumunda, kira parası borcu, cins borcu özelliğini taşıyacağından, cins borçlarına ilişkin kuralların uygulama alanı bulması gerektiğinden, aksine ilişkin bir kayıt sözleşmeye konulmamış ise, kira parası borçlunun bulunduğu yerde ifa edilecektir.

Kira sözleşmelerinde, kiracının temerrüde düşmesi genel hükümlerden farklı olarak düzenlenmiş, kira parasının ödeneceği tarih belli dahi olsa kiralananın tahliyesi için kanunda belirtilen süreleri içeren ihtarın kiracıya ulaşması gerektiği belirtilmiştir. Kiracı, bu ihtar ile verilen sürede, kira parasını ödemezse, bu sürenin sonunda temerrüde düşmüş sayılacaktır.

Yargıtay uygulaması, kiracının ihtarda verilen süre içerisinde kira parasını ödememesi dolayısı ile oluşacak durumun önüne geçmeyi hedeflediğinden

uygulamayı kolaylaştırıcı bir hüküm niteliğindedir. Bu sebeple gönderilen ödeme emrinin, ihtarlardan biri olarak yorumlanmasına yönelik uygulama daha doğru bir uygulamadır. Kanaatimizce de, kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin yapılan fesih bildirimini ile kira sözleşmesi sona erer, açılan tahliye davasında verilecek karar açıklayıcı nitelikte olacaktır.

Kiracının borcu, bir para borcu değil de, bir şeyin verilmesi veya bir işin yapılması ise BK.'nin genel hükümlerinde öngörülen, kira parasının ödenmemesi sebebiyle sözleşmeden dönme gibi bir seçimlik hakkı olup olmadığı konusunda, 6570 sayılı Kanunun sınırlayıcı şekilde hükümler içermesi sebebiyle bu hak kira sözleşmelerinde kullanılmaz. Çünkü bu şekilde kiraya veren, sözleşmenin sona ermesi gerekçesi ile kiracıyı tahliye ettirebilir. Zira, temerrüt sebebi ile kiracının tahliyesi belli şartlara bağlanmıştır.

Borçlar Kanununun genel hükümlerinde belirtilen ve borçlunun temerrüdü karşısında kiralayana tanınan bir hak olan, aynen ifadan vazgeçip müspet zararın istenmesi hakkının kullanılması, kira sözleşmesinin mahiyetine ters düşmemektedir. Bu sebeple kira sözleşmesinde uygulama alanı bulur.

Kiracıya gönderilen temerrüt ihtarının veya 51 örnek ihtarlı ödeme emrinin yasal şartları içermesi durumunda 6570 sayılı Kanunun m. 7/e hükmünde belirtilen iki halı ihtardan biri oluşmuş demektir. 6570 sayılı Kanunda, fesih veya fesih bildiriminden söz edilmemesi ve bu kanunun kiracıyı koruyan hükümler taşıması sonucu, kira sözleşmesinin bu hükme göre sona erebilmesi için ancak tahliye kararının verilmesi gereklidir.

Yargıtay kararlarına göre, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de, iki haklı ihtar sebebine dayanılmaz. Kanaatimizce, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin başlangıç tarihi belli olmak şartıyla BK. m 262 hükmünden yararlanılarak, kira dönemleri belirlenecek ve 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin e bendi uygulanabilecektir. Çünkü madde de, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanamayacağı düzenlenmemiştir.

KAYNAKÇA

- Akıncı, Şahin**, Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler, Konya 2000.
- Akıntürk, Turgut**, Borçlar Hukuku, B. 2, İstanbul 2005.
- Akipek, Şebnem/Küçükgüngör, Erkan**, Sözleşmeler Rehberi, B.2, Ankara 2002.
- Aral, Fahrettin**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 5, Ankara 2003.
- Ayan, Mehmet**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2005.
- Ayan, Serkan**, Evlilik Birliğinin Korunması, Ankara 2004.
- Aybay, Aydın**, İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu, İstanbul 1975.
- Barlas, Nami**, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, İstanbul 1992.
- Becker, Herman**, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, C. VI., Borçlar Hukuku II. Kısım, Sözleşmelerin İncelenmesi, Suat Dura (çev.), Bern 1934.
- Bilge, Necip**, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971.
- Burcuoğlu, Haluk**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.
- Doğan, Şenyüz**, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, Bursa 2005.
- Doğrusöz, Necmi E./Er, Refik**, Uygulamada Kira Tespit Davaları ve Sular Hukuku, Ankara 1987.
- Eren, Fikret**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 9, İstanbul 2007.
- Erdoğan, Celal**, Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 2000.
- Ertaş, Şeref**, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2004
- Ertürk, Erkan**, Uygulamada Kira Tespit ve Uyarlama Davaları, Ankara 2005.
- Feyzioğlu, F. Necmeddin**, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri, C. I, B. 4, İstanbul 1980 (Kısaltma: Özel Borç İlişkileri).

Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, C. II, B. 2, İstanbul 1978 (Kısaltma: Genel Hükümler).

Hatemi, Hüseyin, Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, İstanbul 1976.

Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992 (Kısaltma: Özel).

Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991 (Kısaltma: Eşya)

İnal, Tamer, Borca Aykırılık ve Sonuçları, İstanbul 2004.

Kahveci, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005.

Kaneti, Selim (akt.), İsviçre Federal Mahkemesi'nin Borçlar Hukuku Kararları, Ankara 1968.

Karahasan, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Öğreti Yargıtay Kararları, İstanbul 2002.

Kaynar, Reşat, Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler), İstanbul 1978.

Kılıçoğlu, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 4, Ankara 2004.

Kuntalp, Erdem/ Barlas, Nami ve diğerleri, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul 2005.

Kuru, Baki/Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder, Medeni Usul Hukuku, B. 16, Ankara 2005.

Nomer, Haluk N., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 3, İstanbul 2004.

Oğuzman, M. Kemal/Öz, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 3, İstanbul 2000.

Olgaç, Senai, Türk Borçlar Kanunu Şerhi Akdin Muhtelif Nev'ileri, C. III, Ankara 1977 (Özel).

Oser, H./Schönenberger, W., İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, C. V, Recai Seçkin (ev.), Ankara 1950.

Önen, Turgut, Borçlar Hukuku, Ankara 1995.

Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/Sungurtekin, Meral Ö./Özekes, Muhammet, İcra ve İflas Hukuku, B. 4, Ankara 2006.

Reisoğlu, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 19, İstanbul 2006.

- Schwarz, Andreas B.**, Borçlar Hukuku Dersleri, Bülent Davran (çev.), İstanbul 1948.
- Serozan, Rona**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 2006 (Kısaltma: Özel)
- Serozan, Rona**, İfa, İfa Engelleri ve Haksız Zenginleşme, İstanbul 2003 (Kısaltma: İfa Engelleri)
- Tandoğan, Haluk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I, Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri, B. 5, İstanbul 1992.
- Tekinay, S. Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 7, İstanbul 1993.
- Tunaboğlu, Müslim**, Kira Hukuku, Ankara 2005.
- Tunçomağ, Kenan**, Borçlar Hukuku, C.I, Genel Hükümler, İstanbul 1976 (Kısaltma: Genel Hükümler).
- Tunçomağ, Kenan**, Borçlar Hukuku, C.II, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1977 (Kısaltma: Özel Borç İlişkileri).
- Tutumlu, Mehmet Akif**, Türk Borçlar Hukukunda Zamanaşımı ve Uygulaması, B. 3, Ankara 2007.
- Velidedeğli, H. Veldet/Er, Refet**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Ankara 1987
- Velidedeğli, H. Veldet/Kaynar, Reşat**, Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, İstanbul 1957.
- von Tuhr, Andreas**, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C.I, Cevat Edege (çev.), Ankara 1983.
- Yavuz, Cevdet/Özen, Burak/Acar, Faruk**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, B. 7, İstanbul 2007.
- Yavuz, Nihat**, Türk Kira Hukuku, Ankara 2003.
- Zevkliler, Aydın**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 8, Ankara 2004.
- www.calisma.gov.tr**
- www.kazanci.com**
- www.tuik.gov.tr**