

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA
KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN OLARAK YAPILAN
YENİ DÜZENLEMELERİN
GENEL DEĞERLENDİRMESİ**

Prof. Dr. Nevzat KOÇ*

Öz

Kira sözleşmesi, 1 Temmuz 2012 tarihinde, 4 Ekim 1926 tarihinden başlayarak 86 yıl 8 ay 27 gün uygulandıktan sonra, önceki 818 sayılı Borçlar Kanunumuzun yerini alarak yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 299 ilâ 378. maddelerinde düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanununda da, özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda olduğu gibi, kiracının korunması ilkesi yanında, kiraya verenin haklı menfaatleri de, birçok yönüyle, adı geçen Kanundan daha ileri biçimde gözetilmiştir. Makalemizde Türk Borçlar Kanununda kira sözleşmesine ilişkin olarak yapılan yenilik ve değişikliklerden sadece esasa ilişkin olanları üzerinde durulmuş ve önceki düzenlemeyle paralellik arz eden hükümlerinin tekrarından kaçınılmıştır.

Anahtar Kelimeler

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, kira sözleşmesi, gayrimenkul kiralari

* Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medenî Hukuk Anabilim Dalı Emekli Öğretim Üyesi

AN ASSESSMENT OF NEW ARRANGEMENTS ON RENTAL AGREEMENT IN THE CODE OF OBLIGATIONS LAW NO. 6098

Abstract

Rental agreement is regulated by the articles 299-378 of the Turkish Code of Obligations (Law no. 6098) entered into force on 1st of July, 2012 by replacing old Code (Law no. 818) which had remained in effect 86 years, 8 months and 27 days since 4 October 1926. In the new Code of Obligations, especially in the area of the rents of commercial and residential estates, the principle of protection of the tenant and justifiable benefits of the landlord, as it was in the abolished Law Concerning the Rents in Real Estate (Law no. 6570), have been observed and regulated in a much better way than the old Code.

In this article only amendments and new rules in Code of Obligations are focused on whereas the provisions similar to the previous Code are not analyzed deeply.

Keywords

The Turkish Code of Obligations (Law no. 6098), rental agreement, rents of real estate

I. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesi, 1 Temmuz 2012 tarihinde, 4 Ekim 1926 tarihinden başlayarak 86 yıl 8 ay 27 gün uygulandıktan sonra, önceki 818 sayılı Borçlar Kanunumuzun¹ yerini alarak yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun² 299 ilâ 378. maddelerinde düzenlenmiştir. Önceki Borçlar Kanunumuzun 248 ilâ 298. maddelerinde kira sözleşmesi, 51 maddede düzenlendiği hâlde, yeni Türk Borçlar Kanununda, aynı sözleşmenin 80 maddede düzenlendiği görülmektedir. Her iki kanun arasındaki 29 maddelik fark, bir yandan 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun³ 10. maddesiyle yürürlükten kaldırılmış olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun⁴ hükümlerinin, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun İkinci Kısımının Dördüncü Bölümünde, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlıklı 339 ilâ 356. maddelerine aynen veya değiştirilerek alınmasından, diğer yandan kaynak İsviçre Borçlar Kanununda da yer verildiği hâlde, mülga 818 sayılı Kanunda karşılığı bulunmayan bazı hükümlere de yer verilmesinden oluşmuştur.

Bu makalede, Adalet Bakanlığınca oluşturulan ve 1998 yılından, yasa-
laştığı 11 Ocak 2011 tarihine kadar geçen süreçte, Adalet Bakanlığı tarafın-
dan, rahmetli hocamız Prof.Dr.Turgut Akıntürk’ün başkanlığında, 1998
yılında oluşturulan “Borçlar Kanunu Komisyonu”nda, önce üye ve Komis-
yon çalışmalarının son döneminde de, adı geçen hocamızın rahatsızlığı nede-
niyle, Komisyon Başkanı ve alt komisyon başkanlıkları yapma onuruna

¹ RC (Resmî Ceride). 22.4.1926, S. 359.

² RG. 4.2.2011, S. 27836.

³ RG. 4.2.2011, S. 27836. Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanununun 1. maddesine göre: “*Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tâbidir.*” Aynı Kanunun 2. maddesine göre de: “*Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihte bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır.*”

⁴ RG. 27.5.1955, S.9013.

erişmiş bir akademisyen olarak, kira sözleşmesine ilişkin yeni düzenlemeler hakkında genel bir değerlendirme yapmak istedim. Ayrıca, bu makalemi Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesinde Medenî Hukuk Anabilim Dalı Başkanlığı, dekanlık ve Borçlar Kanunu Komisyonumuzda da üyelik görevleri yapan, birden çok kitapta birlikte yazar olarak kendisiyle akademik çalışmalar yaptığımız Sayın Prof.Dr.Şeref ERTAŞ için hazırlanan Armağan'da yayımlanmak üzere, benden birçok kez istekte bulunan değerli akademisyen arkadaşlarımla bu isteklerini yerine getirmek ve uzun yıllar birlikte öğretim üyeliği yaptığımız Sayın Hocamızı da memnun etmek için göndermekte zorunluluk duydum.

Türk Borçlar Kanununda da, özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda olduğu gibi, kiracının korunması ilkesi yanında, kiraya verenin haklı menfaatleri de, aşağıda açıklanacağı üzere, birçok yönüyle, adı geçen Kanundan daha ileri biçimde gözetilmiştir.

Yeni ve önceki Borçlar Kanunumuzun sistematüğinde de önemli değişiklikler yapılmıştır. Kira sözleşmesi, mülga 818 sayılı Borçlar Kanununun İkinci Kısmının “Akdin Muhtelif Nevileri” üst başlıklı Sekizinci Bâbında (m.248-298), “Kira” başlıklı iki fasılda düzenlenmiş idi. Birinci Fasil, “Âdi kira” başlığı altında yer verilen 248 ilâ 269. maddelerden, İkinci Fasil ise, “Hâsılat kirası” başlıklı 270 ilâ 298. maddelerden oluşuyordu. Yeni Türk Borçlar Kanununda ise, kira sözleşmesi, Kanunun “Özel Borç İlişkileri” üst başlıklı İkinci Kısmının Dördüncü Bölümünde (m.299-378), “Kira Sözleşmesi” başlıklı üç ayırırında düzenlenmiştir. Birinci Ayırırında, “Genel Hükümler”e (m.299-338), İkinci Ayırırında, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”na (m.339-356), nihayet Üçüncü Ayırırında da, “Ürün Kirası”na (m.357-378) yer verilmiştir.

Önceki Borçlar Kanunumuzda 29 madde hâlinde düzenlenmiş olan hâsılat kirası (m.270-298), yeni Türk Borçlar Kanununda, öğreti ve uygulamada da yaygın biçimde kullanılan “Ürün Kirası” terimiyle ifade edilerek, 22 madde olarak düzenlenmiştir. Aradaki 7 maddelik fark, yeni Kanunun 358. maddesinde de belirtildiği gibi, ürün kirasına ilişkin özel hüküm yoksa, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağına kabul edilmesinin bir sonucudur. Bu sistematik düzenleme farklılığı sebebiyle, önceki Borçlar Kanununun İkinci Kısmının Sekizinci Bâbının Birinci Faslında

kullanılan “Âdi kira” şeklindeki başlığa da, bu ifadeye de, yeni Türk Borçlar Kanununda yer verilmemiştir. Ayrıca, ürün kirası konusunda, yürürlükteki Türk Borçlar Kanununda yapılmış olan düzenlemenin, terminolojik ve sistematik birkaç değişiklik dışında, önceki Borçlar Kanunumuzdaki düzenleme ile tam bir uyum içinde olduğu söylenebilir. Bu nedenle, makalemizde kira sözleşmesine ilişkin olarak değindiğimiz yenilik ve değişiklikler, ağırlıklı olarak, genel hükümler ile konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin olacaktır. Ayrıca, bu çalışmanın amacı, genel bir çerçevede, söz konusu yenilik ve değişiklikleri, okuyucuların dikkatlerine sunmak olduğu için, doktriner görüşlerin ve mahkeme kararlarının ayrıntılı bir değerlendirmesine girilmemiştir; sadece sınırlı sayıdaki bazı noktalara ilişkin kişisel değerlendirmemiz açıklanmıştır. Kaldı ki, Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin yenilik ve değişikliklerinin, öğreti ve uygulama ışığında ayrıntılı biçimde tartışılıp değerlendirilmesi, bir makalenin sınırlarını aşar. Nitekim, bu konuda son zamanlarda yayımlanmış monografik çalışmalar⁵ da yapılmıştır.

Makalemizde de, yeri geldikçe belirtildiği gibi, Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri kaleme alınırken, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun ilgili hükümleri de göz önünde tutulmuştur. Ancak, Türk Borçlar Kanununun Genel Gereğesinde de belirtildiği gibi, bazı madde gereğelerinin son cümlelerinde, İsviçre Borçlar Kanununda da yer verilen benzer hükümlerin “göz önünde tutulduğu” şeklindeki ifade, onların aynen alınması anlamına gelmemekte, alınması uygun görülmemeyenlerin ilgili madde kapsamı dışında bırakıldığı veya bazı değişikliklerle madde kapsamına dâhil edildiği anlamını da içermektedir. Kira sözleşmesine ilişkin hükümler bakımından da durum böyledir. Özellikle belirtilmelidir ki, makalemizin ilgili yerlerinde de bazı örneklerine rastlanacağı üzere, Hükümet Teklifi olarak Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına sunulan Türk Borçlar Kanunu Tasarısının, Meclis Adalet Komisyonunda görüşülmesi sırasında, Komisyon üyelerince bazı önergeler sunulmuş; çok az sayıda da olsa, bunların bir kısmının kabulü sonucunda, Tasarı Genel Kurulca da benimsenen bazı değişikliklerle yasalaştırılmıştır.

⁵ Örnek olarak bkz. **Gümüş**, Mustafa Alper: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011.

Ayrıca, makalemizde Türk Borçlar Kanununda kira sözleşmesine ilişkin olarak yapılan yenilik ve değişikliklerden sadece esasa ilişkin olanları üzerinde durulmuş ve önceki düzenlemeyle paralellik arz eden hükümlerinin tekrarından kaçınılmıştır.

II. YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLERİ

A. Genel Hükümler Bakımından

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun, genel hükümler bakımından içerdiği yenilik ve değişiklikler, aşağıda 26 madde hâlinde açıklanmıştır.

Hemen belirtelim ki, yeni Türk Borçlar Kanununun Genel Gereğesinde de belirtildiği gibi, “yenilik” sözcüğüyle, herhangi bir maddede öngörülen ve önceki Borçlar Kanunumuzda yer verilmeyen yeni hüküm veya hükümler; “değişiklik” sözcüğüyle de, önceki Kanunda yer verilen herhangi bir maddenin, ifadesi veya kapsamı ya da ifadesiyle birlikte kapsamı da kısmen değiştirilmiş hüküm veya hükümler kastedilmektedir.

1. Kira Sözleşmesinin Tanımı

Önceki Borçlar Kanunumuzun 248. maddesinde, âdi kira sözleşmesi tanımlandığı hâlde, yeni Türk Borçlar Kanununun “Genel Hükümler” başlıklı Birinci Ayırımın ilk maddesi olan 299. maddesinde, kira sözleşmesinin tanımında, yerinde olarak, kiraya verenin, kiracıya sadece bir şeyin kullanılmasını değil, “kullanmayla birlikte ondan yararlanma” hakkını da bırakmayı üstlendiği belirtildiği gibi, kiracının aslî edimi de, önceki Kanunda hatalı olarak kullanılan “ücret” sözcüğü yerine, “kira bedeli ödeme” şeklinde ifade edilmiştir. Ayrıca, önceki Borçlar Kanununda, kira sözleşmesinin taraflarından birini oluşturan “kiralayan”ın, zaman zaman, kiracı ile karıştırıldığı göz önünde tutularak, bunun yerine, yeni Türk Borçlar Kanununda “kiraya veren” teriminin kullanılması tercih edilmiştir.

2. Kira Süresi

Önceki Borçlar Kanunumuzun bazı maddelerinde, meselâ, 249. maddesinin birinci fıkrasında, “*kira müddeti zarfında*”, 250. maddesinde “*kira-*

lama müddeti zarfında”, 257. maddesinde, “*akit ile muayyen olan zamanda*” şeklindeki ibarelerle, kira sözleşmesinin belirli süreli veya 262. maddesinin birinci fıkrasında “*Kira için...müddet tayin edilmemiş olursa*”, 263. maddesinde “*...gayri muayyen bir müddet için*”, 298. maddesinde “*gayri muayyen bir zaman*” şeklindeki ibarelerle, belirsiz süreli olabileceği belirtilmiş idi. Yeni Türk Borçlar Kanununun 300. maddesinin birinci fıkrasında, kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olabileceği belirtildikten sonra, aynı maddenin ikinci fıkrasında, belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi tanımlanmıştır.

3. Kiraya Verenin Kiralanana Teslim Borcu

Yeni bir hüküm olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 301. maddesinin ikinci cümlesinde, kiraya verenin kiralanana teslim borcunun, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı kabul edilmiştir.

Hemen belirtelim ki, genel işlem koşulları, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 20 ilâ 25. maddelerinde, reform niteliğindeki bir düzenlemenin konusu olmuştur.

4. Kiralananın Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerine Katlanma Borcu

Önceki Borçlar Kanunumuzun 258. maddesi ile kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 256b maddesindeki düzenlemeden farklı olarak, yeni Türk Borçlar Kanununun 302. maddesinde “*aksi kararlaştırılmamış...ise*” şeklinde bir ibareye yer verilerek, kiralananın vergi ve benzeri yükümlülüklerine kiraya verenin katlanması gerektiğine ilişkin bu hükmün, emredici nitelikte olmadığı belirtilmiştir.

5. Kiralananın Kullanımı İle İlgili Yan Giderlere Katlanma Borcu

Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 302. maddesine ilişkin Hükümet Teklifinde, kiralananın kullanımı ile ilgili yan giderlere katlanma borcunun, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 257a maddesinin ikinci fıkrasının zıt anlamından çıkan sonuçtaki gibi, sözleşmede aksi öngörülmemişse, kiraya

verene ait olacağı öngörülmüş idi. Ancak, bu madde, teselsül nedeniyle, 303. madde olarak, Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonunda “sözleşmede aksi öngörülmemişse” şeklindeki ibare metinden çıkarılmak suretiyle kabul edilmiş ve Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulunda da, böylece yasalaştırılmıştır. Kanaatimizce, kira sözleşmesinin genel hükümleri arasındaki bu hükme, kiraya verenin aslî edimi olan kiralananı teslim ve kira ilişkisi devam ettiği sürece kiralananı, kiracının kullanmasına ve yararlanmasına elverişli biçimde bulundurma borcu göz önünde tutularak emredici nitelik kazandırılmıştır⁶.

Buna karşılık, Türk Borçlar Kanununun 341. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine kiracının katlanmakla yükümlü olduğu belirtilmişse de, o maddede, kiraya verenin aslî ediminin değil, kiracının kiralananın olağan kullanımının gerektirdiği yan giderleri söz konusudur.

6. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu

Türk Borçlar Kanununun 304. ve 305. maddelerinde, kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu düzenlenmiştir. Önceki Borçlar Kanunumuzda da, kiraya verenin bu sorumluluğu düzenlenmiş idi. Ancak, yeni düzenlemede, kiraya verenin kiralananının tesliminden önceki ayıplarından sorumluluğu (TBK.m.304) ile kiralananın tesliminden sonraki ayıplarından sorumluluğu (TBK.m.305), iki ayrı maddede düzenleme konusu yapılmıştır. Bir yenilik olmak üzere, yeni Türk Borçlar Kanununun 304. maddesinde, kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracıya, borçlunun temerrüdüne (TBK.m.117 vd., özellikle TBK.m.126) veya kiraya verenin, kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna (TBK.m.305) ilişkin hükümlere dayanabilme konusunda seçimlik bir hak tanınmıştır.

⁶ Madde gerekçesinde de belirtildiği gibi, Kaynak İsviçre Borçlar Kanununun, emredici nitelikte olmayan 257a maddesinin birinci fıkrasında, yan giderlere katlanma, kiracının borçlarından biri olarak düzenlenmişse de, bu borcun, gerçekte kiraya verene ait olduğu anlaşılmaktadır. Çünkü, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 257a maddesinin ikinci fıkrasına göre de, yan giderlere katlanma borcunun kiracıya ait olması için, sözleşmede özel bir hüküm bulunması aranmıştır.

Buna karşılık kiracı, kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi (TBK.m.304/II) veya sonradan önemli ya da önemli olmayan ayıpların ortaya çıkması hâlinde, Türk Borçlar Kanununun 305 ve devamındaki hükümlerden yararlanabilir.

Ayrıca, Türk Borçlar Kanununun 305. maddesinin birinci fıkrasında, önceki Borçlar Kanunumuzda yer verilmeyen bir hüküm olmak üzere, zararın giderilmesi isteminin, kiracının diğer seçimlik haklarını kullanmasını önlemeyeceği belirtilmiştir.

7. Kiracının Ayıbın Giderilmesi İsteme Hakkı

Türk Borçlar Kanununun 306. maddesinin birinci fıkrasında, kiralananın ayıplı olması hâlinde, kiracıya, önceki Borçlar Kanunumuzda yer verilmeyen yeni bir seçimlik hak olarak, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkı tanınmış ve aynı maddenin ikinci fıkrasında da, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 259c maddesinde öngörüldüğü gibi, kiraya verene, kiralananındaki ayıbı giderme yerine, uygun bir süre içinde, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirme yetkisi verilmiştir.

Türk Borçlar Kanununun 306. maddesinin son fıkrası, hem önceki Borçlar Kanunumuzda hem de kaynak İsviçre Borçlar Kanununda yer verilmeyen, yeni bir hükümdür. Bu hükme göre: “*Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir*”⁷.

8. Kiralananın El Değiştirmesi veya Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Üçüncü Bir Kişinin, Kiralanan Üzerinde Aynî Hak Sahibi Olması

Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra, kiralananın el değiştirmesi, doktrinde “gerçek olmayan zapt” olarak nitelendirilmektedir. Önceki Borçlar Kanunumuzun 254. maddesinin kenar başlığında kullanılan, “*Satım ile kiranın infisahı*” şeklindeki ibare, doktrinde ileri sürülen haklı

⁷ Bu yeni düzenleme, Türk Borçlar Kanununun 227. maddesinin üçüncü fıkrasında, satılanın ayıplı olması hâlinde satıcıya tanınan ve alıcının ayıptan doğan haklarını kullanmasını önleme olanağı sağlayan hükümlerle benzerlik göstermektedir.

eleştiriler göz önünde tutularak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 310. maddesinin kenar başlığında, “*kiralananın el değiştirmesi*” şeklinde bir ibare kullanıldığı gibi, hükmün içeriği de farklılaştırılmıştır. Gerçekten, her şeyden önce satış sözleşmesi, borçlandırıcı bir işlem olması nedeniyle, tasarruf işlemiyle (teslim veya tescil) tamamlanmadıkça, taşınırın veya taşınmazın mülkiyeti el değiştirmez. Ayrıca, mülkiyetin el değiştirmesinin ilk adımı niteliğindeki borçlandırıcı işlem, sadece satış sözleşmesinden ibaret değildir. Bağışlama ve mal değişim sözleşmeleri de borçlandırıcı işlemlerdir. Bu nedenle, yeni düzenlemede, “Kiralananın el değiştirmesi” şeklinde bir ibarenin kullanılması yerindedir.

Bu maddenin içeriğinde yapılan hüküm değişikliğiyle, kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklı olmak kaydıyla (TBK.m.310/II), sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi hâlinde, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı, başka bir ifadeyle hukuken (ipso jure; kendiliğinden) kiraya veren sıfatını kazanacağı kabul edilmiştir⁸.

Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynî hak (meselâ, intifa hakkı veya üst hakkı) sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler, kıyas yoluyla uygulanır (TBK.m.311).

⁸ Kanaatimizce, bu hüküm, Türk Borçlar Kanununun 127. maddesinin son fıkrasında saklı tutulan, yasal halefiyetin özel bir uygulama hâli niteliğindedir. Ayrıca, Türk Borçlar Kanununun 310. maddesinin gerekçesinde de belirtildiği gibi, kiralananın el değiştirmesi hâlinde, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olmasına ilişkin hüküm, koşulları gerçekleşmişse, İcra ve İflâs Kanununun 135 inci maddesinin uygulanması olanağını ortadan kaldırmamaktadır. Aksi görüşte: **Gümüş**, s. 143. Yazar (s. 145 ve dn. 386), kiralanan taşınmazın cebri icra yoluyla satışı hâlinde, kira sözleşmesinin ihale ile birlikte devralana intikal edeceğine ilişkin bir Federal Mahkeme Kararına (BGE 128 III 82) yollamada bulunmuşsa da, İsviçre hukukunda, İcra ve İflâs Kanunumuzun 135. maddesini karşılayan bir düzenleme bulunup bulunmadığı ve söz konusu kararın, böyle bir hükme dayandırılıp dayandırılmadığı konusunda bir açıklama yapmamıştır. Ayrıca, Türk Borçlar Kanununun 310. maddesinin ikinci fıkrasında, kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin saklı tutulduğu ve maddenin, gerçek olmayan zaptı düzenleyen birinci fıkrasında, kiraya veren durumundaki malikin kiralananı hukukî işlemle devretmesi söz konusu olduğu için, kanaatimizce, cebri satış sonucunda kiralananın el değiştirmesinin, bu hükmün kapsamına girmediği sonucuna varılmalıdır.

9. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Zamanı

Türk Borçlar Kanununun “İfa zamanı” kenar başlıklı 314. maddesinde, önceki Borçlar Kanunumuzun 257. maddesinin ikinci fıkrasından farklı olarak, kiracının, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlü olduğu belirtilmiştir. Böylece, sözleşmede kira bedelini ödeme borcunun kapsamına, kiracının ödemekle yükümlü olduğu yan giderler de dâhil edilmiş; ayrıca sözleşmede kararlaştırılmamış veya yerel âdet de bulunamamış olması durumunda, ödeme zamanının, kira süresine göre belirlenmesinden de vazgeçilmiştir.

10. Kiracının Temerrüdü

Türk Borçlar Kanununun 315. maddesine göre, kiraya veren, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedeli yanında, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzun 260. maddesindeki düzenlemeden farklı olarak, yan giderleri (elektrik, su vb. tüketim bedelleri gibi) ödeme borcunu ifa etmeyen kiracıya da, yazılı olarak en az on günlük, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz günlük bir süre verip, bu sürede de ifa gerçekleşmezse, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar (TBK.m.315/II, c. son). Maddede öngörülen sürenin, kiracıya verilmesi zorunluluğu bakımından, önceki düzenlemeden farklı olarak, sözleşmenin belirli veya belirsiz süreli olması önemsizdir.

11. Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Kiraya veren, kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı gösterme yükümlülüğüne aykırı davranan kiracıya karşı, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunarak, diğer kira ilişkilerinde ise, önceden bir ihtarda bulunmaksızın, kiracıya yapacağı yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir (TBK.m.316).

Bu yeni düzenlemeye göre, önceki Borçlar Kanunumuzun 256. maddesinin ikinci fıkrasından farklı olarak, konut ve çatılı işyeri kirasında, kiraya verenin, özenle kullanma borcuna aykırılığın giderilmesi istemiyle, kiracıya “ihtar”da bulunması yeterli değildir. Bu ihtarın geçerli olması için, hem yazılı olması hem de kiralananın sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma ve saygı gösterme yükümlülüğüne aykırılığın giderilmesi amacıyla en az otuz günlük bir süreyi içermesi de şarttır.

12. Kiracının, Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

Türk Borçlar Kanununun 319. maddesinde, önceki Borçlar Kanunumuzda yer verilmemekle birlikte, İsviçre Borçlar Kanununun 257h maddesinin ikinci fıkrasında olduğu gibi, kiracının yeni bir yan yükümlülüğü düzenlenmiştir. Buna göre, kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür (TBK.m.319/II).

Aynı maddenin son fıkrasında, İsviçre Borçlar Kanununun 257h maddesinin üçüncü fıkrasında olduğu gibi, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzda bulunmayan ve kiraya verenin bir yan yükümlülüğü olarak nitelendirilebilecek yeni bir hükme daha yer verilmiştir. Buna göre kiraya veren, kiralananındaki ayıpların giderilmesi veya zararların önlenmesi amacıyla çalışmaların yapılacağını ve kiralananın gezilip görüleceğini, uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır.

13. Kiraya Veren Tarafından, Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması

Türk Borçlar Kanununun 320. maddesinde, kiraya verene, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzun 251. maddesinin birinci fıkrasındaki düzenlemeden daha kapsamlı olarak, kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilme hakkı tanınmıştır. Gerçekten, önceki Kanunun söz konusu fıkrasında, kiracının kiralananın “zorunlu onarım”ına izin vermekle yükümlü olduğu belirtildiği hâlde, yeni düzenlemede, kiraya verenin, kiralanda, kira sözleşme-

sinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikleri yapabileceği kabul edilmiştir (TBK.m. 320/I).

“Bu yenilik ve değişikliklerin yapılması sırasında kiraya veren, kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür. Kiracının, kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır” (TBK.m.320/II).

14. Kiracı Tarafından, Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması

Türk Borçlar Kanununun 321. maddesinde, kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması konusunda yeni düzenlemeler yapılmıştır.

Her şeyden önce kiracı, ancak kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilir (TBK.m.321/I).

“Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez” (TBK.m. 321/II).

Maddenin üçüncü fıkrası, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 320. maddesine ilişkin Hükümet Teklifinden, dolayısıyla bu hükmün kaynağını oluşturan İsviçre Borçlar Kanununun 260a maddesinden de farklı biçimde yasalaştırılmıştır. Çünkü, Hükümet Teklifinde söz konusu fıkra, şöylece kaleme alınmış idi: “Kiracı, *aksine yazılı bir anlaşma yoksa*, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sonucu ortaya çıkan önemli değer artışının karşılığının ödenmesini kira sözleşmesi sona erdiğinde isteyebilir. Daha yüksek bir bedel ödenmesini öngören yazılı anlaşmalar saklıdır.” Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonunda yapılan görüşmeler sırasında, fıkra kullanılan “*aksine yazılı bir anlaşma yoksa*,” şeklindeki ibare, metinden çıkarılmıştır. Bu nedenle fıkra hükmü, kiracıyı koruyucu bir hüküm olmaktan çıktığı gibi, kiraya verenin sebepsiz zenginleşmesi sonucunu doğurabilecek bir hüküm hâlini almıştır. Türk kanunkoyucusu, fıkra bu şekliyle yasalaştırmakla, kiracının kiraya verenin yazılı rızasıyla yapabileceği yenilik ve değişiklikler, kiralanda önemli değer artışına sebep olsa bile, kiracının ancak yazılı bir anlaşma “varsa”, bunun karşılığını kiraya verenden isteyebileceğini kabul etmiş bulunmaktadır. Kanaatimizce, İsviçre kanunkoyucusunun, aksine yazılı bir anlaşma “yoksa”, kiracının önemli değer artışının karşılığını isteyebileceği; buna karşılık, sadece “daha yüksek bir bedel öden-

mesi isteminin, ancak yazılı bir anlaşma “varsa” kabul edilebileceği hükümüne yer vermesi, kural olarak, hakkaniyete daha uygun bir çözümdür. Ancak, kiracının kiralanda yaptığı yenilik ve değişikliklerin kiralanda sebep olduğu önemli değer artışının, kiraya verenin, kira ilişkisinin devam ettiği süre içinde, kiracıdan aldığı kira bedelinden fazla olması durumunda, bunun da kiraya vereni ödeme güçlüğüne sokabileceği için hakkaniyete aykırı olduğu söylenebilir. Bu nedenle, en azından, kiraya verenden istenebilecek karşılığın üst sınırının, kira ilişkisinin devam ettiği süre içinde, kiracının ödemiş olduğu kira bedeliyle orantılı biçimde belirlenmesi, daha yerinde bir çözüm olurdu.

15. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri

6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10. maddesiyle yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 12. maddesinin metni, “*Kiracı, mukavelede hilâfına sarahat olmadıkça, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devredemez veyahut kendisi gayrimenkulü bırakmış olduğu hâlde hiçbir sebeple bu yeri kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez.*” şeklinde idi. Ancak, kira sözleşmesi, kural olarak geçerlilik şekline tâbi olmadığı için, söz konusu maddede kullanılan “*mukavele*” sözcüğü, yazılı veya sözlü kira sözleşmelerini ifade ettiği için, aynı maddede kullanılan “*hilâfına sarahat olmadıkça*” şeklindeki ibare, bazı tartışmalara yol açabiliyordu. Türk Borçlar Kanununun 322. maddesinin ikinci fıkrasının: “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamaz, kullanım hakkını da devredemez.*” (TBK.m.322/II) şeklindeki yeni ve açık düzenlemesi, bu tartışmayı da ortadan kaldırmıştır⁹.

⁹ Yargıtay’ın, “*aksine sarahat olmadıkça*” ibaresini, genişletici bir yorumla, örtülü saklı tutmayı da yeterli gören kararları, yeni düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012 tarihinden sonra, kanaatimizce, geçerliliğini yitirmiştir. Bu kararlar ve değerlendirme için bkz. **Tandoğan**, Halûk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.1/II, B.3, Ankara 1985, s. 161, dn. 109.

16. Kira İlişkisinin Devri

Türk Borçlar Kanununun 323. maddesinde, kira ilişkisinin devri, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzda yer verilmeyen, yeni bir düzenlemedir.

Maddenin birinci fıkrasına göre: “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça, bu rızayı vermekten kaçınamaz.*”

Kira ilişkisinin devri, önceki Borçlar Kanunumuzda düzenleme konusu yapılmamış olan “sözleşmenin devri”nin (TBK.m.205) özel bir uygulama hâlini oluşturmaktadır. Kira ilişkisinin devrinin hukukî sonucu, maddenin ikinci fıkrasında şöylece açıklanmıştır: “*Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur.*”

Maddenin birinci fıkrasının son cümlesinde, haklı sebep olmadıkça, işyeri kiralarında, kira ilişkisinin devrine yazılı rızasını vermekten kaçınmayacağı öngörülen kiraya verenin, katlanması gereken bu zorunluluk nedeniyle, kira sözleşmesinden doğan borçlardan, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle, devralan yanında, müteselsil borçlu sıfatıyla devreden kiracıyı da sorumlu tutabileceği kabul edilmiştir (TBK.m.323/III). Böylece, belirli bir süre için de olsa, kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan alacak hakları, mal varlığının veya işletmenin devralınmasına ilişkin Türk Borçlar Kanununun 202. maddesinin ikinci fıkrasındaki düzenlemede olduğu gibi, daha güvenceli bir hâle getirilmiştir.

Bununla birlikte, bu madde de dâhil olmak üzere, Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin uygulanması, 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun¹⁰ 53. maddesiyle, 1/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Geçici 2. maddesi değiştirilerek, 1.7.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl (1.7.2020 tarihine kadar) ertelenmiştir. Bu değişikliğe göre, söz konusu dokuz madde, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişi-

¹⁰ RG. 12.7.2012, S. 28351.

leri olduğu işyeri kiralalarında, erteleme süresinin sonuna kadar, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği, kira sözleşmesi hükümleri, kira sözleşmelerinde hüküm bulunmayan hâllerde ise, mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır.

Kanaatimizce, ayrı bir incelemenin konusunu oluşturabilecek nitelikteki söz konusu dokuz maddenin uygulanmasının sekiz yıl süreyle ertelenmesine ilişkin değişiklik isabetli değildir. Çünkü, bu dokuz madde, sözleşmenin kiracı tarafını, tacir olan gerçek kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin oluşturduğu işyeri kiralaları bakımından da gözetilmesine gerek olmadığı söylenemeyecek olan kiracının korunması ilkesine, dolayısıyla bu nitelikteki işyeri kiracıları ile diğer işyeri kiracıları arasında farklı uygulamaya yol açacağı için, kanaatimizce eşitlik ilkesine aykırı olduğu gibi, sözleşmede hüküm bulunsa bile, emredici hukuk kurallarına aykırılık sebebiyle sözleşme hükmü uygulanamayabilir. Ayrıca, söz konusu dokuz madde içinde, sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde uygulanması öngörülen mülga 818 sayılı Borçlar Kanununda, tamamlayıcı (yedek) hukuk kuralının bulunmadığı durumlara ilişkin düzenlemeler de söz konusudur. Meselâ, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunumuzda, kira ilişkisinin devri ve kira bedelinin belirlenmesi düzenlenmemiştir. Bu nedenlerle, söz konusu geçici 2. madde hükmü, kanaatimizce, somut norm denetimi yoluyla, Anayasa Mahkemesince iptal edilebilecek niteliktedir. Bununla birlikte, sekiz yıllık erteleme süresinin sona ermesine, 1 Şubat 2017 tarihi itibarıyla, üç yıl beş aylık bir süre kaldığı hâlde, bu konuda bir iptal davası açılmadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca, bu erteleme süresi dolunca, yeni bir yasal düzenleme yapılmadıkça, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralaları bakımından da, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinin uygulanacağına bir tereddüt yoktur. Ancak, yeni bir yasal düzenleme yapılarak, erteleme süresinin uzatılıp uzatılmayacağı veya Geçici 2. maddede belirtilen dokuz maddenin, söz konusu tacir kiracılar bakımından uygulanmasının, sürekli olarak yürürlükten kaldırılıp kaldırılmayacağı henüz bilinmemektedir.

17. Kiracının, Kiralananı Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Vermesi Hâlinde Sorumluluğu

Türk Borçlar Kanununun 325. maddesinde¹¹, önceki Borçlar Kanunumuzda yer verilmeyen, yeni bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre, “*Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder.*” Bu çözüm tarzı, Yargıtay’ın yerleşmiş içtihadında da kabul edilmiştir. Ancak, yeni düzenlemede, bu durumda “kiralananın aynı koşullarla” değil, “*benzer koşullarla*” kiraya verilebileceği makul bir sürenin göz önünde tutulması gerektiğine dikkat edilmelidir.

Maddenin, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 324. maddesi iken kaleme alınan gerekçesinde de şu açıklamaya yer verilmiştir: “Tasarının 113 üncü maddesinin ikinci fıkrasında (TMK.m.114/II) yapılan yollama uyarınca uygulanması gereken Tasarının 52 nci maddesinin birinci fıkrasında, zarar görenin zararın artmasında birlikte kusurunun bulunması hâlinde, hâkime tazminatı indirme yetkisi verildiği gibi, Yargıtay’ın yerleşmiş içtihadında da, kiraya verenin, bu durumda, bilirkişi mütalâası göz önünde tutularak belirlenecek olan, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için, kiracıdan tazminat isteyebileceği kabul edilmektedir.”

Türk Borçlar Kanununun 325. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesi gereğince, kiracının bu sürenin geçmesinden önce, kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer. Bu hüküm, kanaatimizce kiraya verenin, kiracının bulduğu bu nitelikleri taşıyan bir kiracı adayı ile, kira sözleşmesi yapmayı reddetmesi hâlinde de uygulanır.

18. Takastan Feragat Yasağı

Türk Borçlar Kanununun 326. maddesinde, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzda yer verilmeyen, takastan feragat yasağına ilişkin yeni bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre, kira sözleşmesinin tarafları, bu sözleş-

¹¹ Bkz. yuk. dn. 10 ve buna ilişkin açıklamalar.

meden doğan alacaklarını takas etme hakkından önceden feragat edemezler. Bu hüküm, borçlunun takas hakkından önceden de feragat edebileceğine ilişkin Türk Borçlar Kanununun 145. maddesinin bir istisnasını oluşturan, emredici nitelikte bir hükümdür.

19. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi

Türk Borçlar Kanununun 328. maddesinde, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzun 262. maddesinde, böyle bir hüküm olmamakla birlikte, fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin esas alınacağı belirtilmiştir¹².

Maddenin ikinci fıkrası, önceki Borçlar Kanunumuzda yer verilmeyen, yeni bir hüküm niteliğindedir. Bu yeni düzenlemeye göre, sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur. Yeni düzenleme karşısında, Yargıtay'ın aksi yönde olup, fesih bildirimının etkili olduğu dönem geçirilmişse, bu bildirim bir sonraki fesih döneminin sonu için yeniden yapılmasını arayan kararlarında¹³ kabul edilen görüş, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 1. maddesi gereğince, 1 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla, geçerliliğini yitirmiştir.

20. Belirsiz Süreli Taşınmaz ve Taşınır Yapı Kiralarında Fesih Bildirimi

Türk Borçlar Kanununun 329. maddesinde, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzun 262. maddesindeki düzenlemeden farklı olarak, kiralanan

¹² Bu hükmün, “malûmu ilâm” niteliğinde olduğu düşüncesiyle, gereksizliği ileri sürülerek eleştirilmesi mümkün olmakla birlikte, kanaatimizce uygulamada karşılaşılabilecek bazı problemlerin çözümünde açıklık ve kolaylık sağlayacağı için, böyle hükümlere katı bir tutumla karşı çıkılmamalıdır. Bkz. ve karşı. **Serozan**, Rona: Yeni Borçlar Kanununda İfa Engelleri Alanında “Malumu İlam” Örnekler” (Prof.Dr. Mustafa **Dural**'a Armağan, İstanbul 2013, s. 1041-1047).

¹³ Örnek olarak bkz. 6. HD., 8.2.2007 tarihli ve 90-1053 sayılı karar (www.kazanci.com.tr); YHGK., 29.1.2003 tarihli ve E. 2003/13-66, K. 2003/38 sayılı karar (www.kazanci.com.tr); 6. HD., 21.4.1998 tarihli ve 3424-3395 sayılı karar (YKD. 1998, S.6, s. 847).

taşınmazın döşeli (mobilyalı) olup olmadığına bakılmaksızın, taraflardan biri, bir taşınmaza veya aynı hükmün kapsamına dâhil edilen taşınır bir yapıya ilişkin belirsiz süreli bir kira sözleşmesinin, yerel âdette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyararak, kira sözleşmesini feshedebilir. Bu maddede söz konusu edilen taşınır yapı, madde gerekçesinde de belirtildiği gibi, Türk Medenî Kanununun 728. maddesinde¹⁴ tanımlanmış bulunmaktadır.

21. Belirsiz Süreli Taşınır Kiralarında Fesih Bildirimi

Türk Borçlar Kanununun 330. maddesinin ikinci fıkrasında, belirsiz süreli taşınır kiralari bakımından, önceki Borçlar Kanunumuzda öngörül-meyen, yeni bir fesih bildirimini düzenlenmiştir. Buna göre: “*Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yara-yan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildiriyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur.*”

22. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Feshi

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzun 264. maddesinin birinci fıkrasında kullanılan “*Muayyen bir müddetle akdedilen gayrimenkul kirasında*” şeklindeki ibare, Türk Borçlar Kanununun 331. maddesinin¹⁵ birinci fıkrasına alınmayarak, taraflardan birinin önemli sebeplerle kira sözleşmesini fesih hakkının, belirli süreli taşınmaz kiralariyle sınırlandırılmasından vazgeçilmiştir.

Ayrıca, 331. maddenin ikinci fıkrasında, kira sözleşmesinin olağanüstü sona erme sebeplerinden biri olarak düzenlenmiş bulunan önemli sebeplerle feshi hâlinde, madde gerekçesinde de belirtildiği gibi, kaynak İsviçre Borçlar

¹⁴ Türk Medenî Kanununun 728. maddesine göre: “*Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. - Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tâbi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.*”

¹⁵ Bkz. yuk. dn. 10 ve buna ilişkin açıklamalar.

Kanununun 266g maddesi de göz önünde tutulmuş ve önceki Borçlar Kanunumuzun 264. maddesinin ikinci fıkrasındaki düzenlemeden farklı olarak, asgari bir tazminat miktarına yer verilmemiştir. Yeni düzenlemeye göre: *“Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlar.”*

23. Kiracının Ölümü Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Feshi

Türk Borçlar Kanununun 333. maddesinde, önceki Borçlar Kanunumuzun 265. maddesindeki düzenlemeden farklı olarak, kiracının ölmesi durumunda, bu olağanüstü sona erme sebebine dayanarak, her iki tarafın da değil, sadece ölen kiracının mirasçılarının, yasal fesih bildirim süresine uyarak, en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilecekleri kabul edilmiştir.

24. Kiralananın Geri Verilmesi

Kiralananın geri verilmesine ilişkin Türk Borçlar Kanununun 334. maddesinin son fıkrası, önceki Borçlar Kanunumuzda yer verilmeyen, yeni bir hükümdür. Söz konusu emredici hükümlerle, kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmaların geçersiz olacağı kabul edilmiştir. Aynı hükme, bu hükmün kaynağını oluşturan İsviçre Borçlar Kanununun 267. maddesinin ikinci fıkrasında da yer verilmiştir.

25. Kiralananın Gözden Geçirilmesi ve Ayıpların Kiracıya Bildirilmesi

Türk Borçlar Kanununun 335. maddesinde, kiralananın geri verilmesi sırasında kiraya verenin bir yükü (kulfeti) niteliğinde olmak üzere, önceki Borçlar Kanunumuzda yer verilmeyen, yeni bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre, kiraya verenin, kiracının sorumlu olduğu eksiklikler ve ayıplar nedeniyle kiracıyı sorumlu tutabilmesi için, kiralananın geri verilmesi sırasında, kiralananın durumunu gözden geçirmesi ve bunları hemen, yazılı olarak kiracıya bildirmesi zorunludur. Kiraya verenin, bu bildirim yapmaması

durumunda, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Bununla birlikte, aynı madde gereğince, *“teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.”*

Aynı düzenleme, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 267a maddesinde de bulunmaktadır.

26. Kiraya Veren Hapis Hakkını Kullanması

Kiraya verenin yasal hapis hakkına ilişkin Türk Borçlar Kanununun 338. maddesinde, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzun 269. maddesinin birinci fıkrasındaki düzenlemeden farklı olarak, onun bu hakkını sulh hâkiminin kararı yanında, icra müdürünün kararıyla da kullanabileceği kabul edilmiştir. Böylece, kiraya verene, yasal hapis hakkını bu iki merciden birinin vereceği kararla uygulatma konusunda seçim hakkı tanınmak suretiyle, İcra ve İflâs Kanunumuzun 271. maddesinin birinci fıkrasının ilk cümlesiyle uyumluluk sağlanmıştır.

B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından

1. Uygulama Alanı

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun uygulama alanına ilişkin 1. maddesindeki düzenlemeden farklı olarak, Türk Borçlar Kanununun 339. maddesinde, belediye sınırları içinde veya dışında, şehirde ya da köyde olmasına bakılmaksızın, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanacağı; ancak bu hükümlerin, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay¹⁶ ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmayacağı belirtilmiştir. Aynı maddenin son fıkrasına göre de: *“Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.”*

¹⁶ Maddenin birinci ve ikinci fıkralarının kaynağını oluşturan İsviçre Borçlar Kanununun 253a maddesinin ikinci fıkrasında bu süre, “üç ay”dır.

Kanaatimizce, bu hüküm gereğince, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun “*Ecrimisil ve Tahliye*” kenar başlıklı 75. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen, Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz mallara ilişkin kira sözleşmelerinin bitim tarihinden sonra, aynı maddenin dördüncü fıkrasının “*İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye âmirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.*” şeklindeki hükmün de, önceki uygulamayı teyit eden yeni bir düzenleme yapılmadıkça, örtülü olarak yürürlükten kaldırıldığı sonucuna varılmalıdır. Çünkü, söz konusu fıkra hükmü, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun, kira sözleşmesinin sona ermesini düzenleyen 350 ve devamı maddelerinin emredici hükümlerine aykırıdır. Ayrıca, yeni düzenlemede “Özel kanun hükümleri saklıdır.” şeklinde bir hükme yer verilmemiş olması da, bu değerlendirmemizi doğrulayıcı niteliktedir. Bu nedenle, kanaatimizce, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 22.12.2010 tarihli ve E. 2010/13-671, K. 2010/696 sayılı aksi yöndeki kararında kabul edilen görüş, 1 Temmuz 2012 tarihinde ve sonrasında yapılan kira sözleşmeleri bakımından, geçerliliğini kaybetmiştir.

2. Bağlantılı Sözleşmenin Geçersizliği

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda karşılığı bulunmayan Türk Borçlar Kanununun 340. maddesinde¹⁷, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 254. maddesinde olduğu gibi, konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin kurulması veya sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kiracının korunması ilkesinden hareketle, kirayla bağlantılı sözleşmenin geçersiz olduğu kabul edilmiştir. Madde gerekçesinde de belirtildiği gibi, meselâ, kiracının kiraya verene karşı kiralananı veya önceki kiracının bıraktığı eşyayı satın alma yükümlülüğü altına girmesi ya da kiralananla ilgili bir sigorta sözleşmesi yapmayı üstlenmesi hâlinde, kira sözleşmesiyle bağlantılı olan bu sözleşmeler geçersiz olacaktır.

¹⁷ Bkz. yuk. dn. 10 ve buna ilişkin açıklamalar.

Ayrıca belirtilmelidir ki, kiracının kiracılıkla bağlantılı bulunmayan borçlanmasının, kiraya verene veya üçüncü kişiye karşı olması farksız olup, her iki durumda da uygulanacak yaptırım, Türk Borçlar Kanununun 27. maddesinin birinci fıkrası anlamında olmak üzere, kesin hükümsüzlüktür.

3. Kullanma Giderleri

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kullanma giderlerine ilişkin Türk Borçlar Kanununun 341. maddesinin birinci fıkrasına göre kiracı, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür¹⁸.

¹⁸ Madde gerekçesinde de belirtildiği gibi, kiralananın sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurulmasıyla ilgili olan, başka bir ifadeyle, kiraya verenin aslî ediminin ifasını kolaylaştıran veya buna yardımcı olan diğer yan edimlerin gerektirdiği giderler (çatının onarılması giderleri gibi), Türk Borçlar Kanununun 303. maddesine tâbidir. Bkz. yuk. II, 5. *Gümüş'ün* (s. 177-178), Türk Borçlar Kanununun 303. maddesinin gerekçesinde, önceki Borçlar Kanunumuzun 258. maddesinin ikinci fıkrasındaki “*tamir kiralayana aittir.*” şeklindeki hükmün, 341. madde metnine alınmamış olmasının, bunun 303. maddede düzenlenmiş olmasından kaynaklandığı yönündeki açıklamayı doğru bulmadığı anlaşılmaktadır. Yazar, 303. maddede söz konusu edilen yan gider kavramının, doğrudan eşyaya (kiralanan) yönelik olarak, eşya yararına yapılan harcamaları ifade eden, teknik anlamıyla “gider” kavramından farklı olduğunu, oysa 303. maddede, kiralananın kullanımı ile bağlantılı olarak ortaya çıkan (sıcak su, ısıtma vb.) harcamaların kime yükleneceği düzenlendiği için, burada kanunkoyucunun yanlış değerlendirmesinden doğan kanun boşluğunun, kiralananın olağan kullanımına bağlı küçük onarım giderlerinin, Türk Borçlar Kanununun 317. maddesine göre kiracıya ait olduğu kabul edilerek doldurulabileceği düşünülse de, bu yola gitmeden, temizlik ve bakım giderlerinin genişletici yorumla küçük onarımların da kiracıya yüklenebileceğini ileri sürmektedir. Kanaatimizce, yazarın kullandığı anlamıyla “gider” kavramı, teknik olarak “masraf” kavramından daha geniştir. Çünkü, hukukta masraf, kişinin iradî olarak yaptığı ve mal varlığında azalmaya sebep olan harcamaları ifade eder. Gider ise, kişinin iradesi dışında, kamusal bir yükümlülükten doğan harcamaları da kapsayan bir üst kavramdır. Bu nedenle, kiraya verenin borçlarından biri olarak, Türk Borçlar Kanununun 303. maddesinin kenar başlığında “*Yan giderlere katlanma borcu*” şeklinde bir ibare kullanılması yerindedir. Bu nedenle, madde gerekçesinde verilen örnekte olduğu gibi, çatının onarım giderlerinin de bu madde kapsamında değerlendirilmesi gerekir. Ayrıca, Türk Borçlar Kanununun 317. maddesinde, “kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderleri”ni, kural olarak, kiracının ödemekle yükümlü olması nedeniyle, bu ibarenin, küçük onarım giderlerini de kapsadığının kabul edilmesi gerektiği için, kanaati-

Aynı maddenin ikinci fıkrasında, giderlere katlanan tarafın, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorunda olduğu belirtilmiştir¹⁹. Bu hükme, önceki Borçlar Kanunumuzda da, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda da yer verilmiş idi.

4. Kiracının Güvence Vermesi

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuz ile mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunumuzda yer verilmeyen, “*Kiracının güvence vermesi*” kenar başlıklı Türk Borçlar Kanununun 342. maddesinde²⁰, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 257e maddesi göz önünde tutularak, şu üç hususta düzenleme yapılmıştır:

a) Konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz (TBK. m.342/I).

b) Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatıracak, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo edecektir.

mizce de Türk Borçlar Kanununun 303. maddesinde bir kanun boşluğundan söz edilemez. Şüphesiz ki, burada, kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu kapsamındaki küçük onarım giderlerinin söz konusu olmadığı belirtilmelidir.

¹⁹ Bu hükmün kaynağını oluşturan İsviçre Borçlar Kanununun 257b maddesinin birinci fıkrasında “konut ve işyeri kiralarında yan giderlerin, ısıtma, sıcak su ve diğer işletme masrafları gibi, kiralananın kullanımıyla ilgili edimler için kiraya verenin fiilî harcamaları yanında, kiralananın kullanılmasından kaynaklanan kamusal katkı paylarını da ifade ettiği belirtilmekte ve aynı maddenin ikinci fıkrasında da, kiraya verenin kiracının istemi üzerine, ona bu yan giderleri ispat edici belgeleri inceleme olanağını sağlamakla yükümlü olduğu belirtilmektedir. Böylece, Türk Borçlar Kanununun 341. maddesinin kenar başlığındaki “Kullanma giderleri” şeklindeki ibarenin, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 257b maddesinin birinci fıkrasındaki anlamıyla “yan giderleri”; Türk Borçlar Kanununun 303. maddesinin kenar başlığında kullanılan “*Yan giderlere katlanma borcu*” şeklindeki ibarenin ise, kiraya verenin aslî ediminden kaynaklandığı için, teknik anlamıyla, eşyaya (kiralanan) yönelik harcamaları, yani “gider” kavramını ifade ettiği kabul edilmelidir.

²⁰ Bkz. yuk. dn. 10 ve buna ilişkin açıklamalar.

Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilecektir (TBK.m.342/II).

c) Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay²¹ içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflâs yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlü olacaktır (TBK. m.342/f.son).

Kanaatimizce bu düzenleme, hukukumuzdaki bir boşluğu dolduran ve sözleşmeyle güvence (depozit) verme borcunu üstlenen kiracıların, bu borcun ifası için ayırdıkları paraların veya kıymetli evrakın değer kaybını önlemek amacıyla yapılmış koruyucu bir düzenleme olması nedeniyle yerindedir²².

5. Kira Bedelinin Belirlenmesi Dışında, Kiracı Aleyhinde Değişiklik Yapma Yasağı

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzda yer verilmemekle birlikte, kira sözleşmelerinde, kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhinde değişiklik yapma yasağı, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 9. maddesinde öngörülmüş idi. Kiracının korunması ilkesinden hareketle, aynı yasağa, Türk Borçlar Kanununun 343. maddesinde de yer verilmiş olması isabetlidir.

6. Kira Bedelinin Belirlenmesi

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 2. ve 3. maddelerinin, Anayasa Mahkemesince iptalinden sonra, kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi konusunda ortaya çıkan ve 1963 yılından beri Yargıtay kararlarıyla doldurulmaya çalışılan boşluk, 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren, Türk Borçlar Kanununun, uygulama da göz önünde

²¹ Kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 257e maddesinin üçüncü fıkrasında, bu süre bir yıldır.

²² Aksi görüşte: **Kılıçoğlu**, Ahmet: Türk Borçlar Kanunu'na Eleştiriler (Türkiye Barolar Birliği Yayınları: 140), Ankara 2008, s. 73-76.

tutularak hazırlanan 344. maddesindeki²³ yasal hükümlerle doldurulacaktır. Maddenin dört fıkradan oluşan ve kira bedelinin belirlenme yöntemine ilişkin hükümleri, kısaca şöyledir:

a) Bir yıl veya daha uzun süreli kira sözleşmelerinde, tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir (TBK.m.344/I). Kanaatimizce, sözleşmede kararlaştırılan süre doluncaya kadar, “yenilenen” bir kira sözleşmesinden, dolayısıyla “yeni kira dönemi”nden söz edilemeyeceği için, meselâ, üç yıl süreli bir kira sözleşmesinde taraflar, bu üç yılın her yılında ödenecek kira bedelini, bir önceki yılın üretici fiyat endeksindeki artış oranıyla bağlı olmaksızın, sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde, serbestçe kararlaştırabilirler. Kanaatimizce, söz konusu fıkra veya kira sözleşmesine ilişkin herhangi bir hükümde, süresi bir yıldan daha uzun süreli olsa da, her bir yılın “bir kira dönemi” sayılacağı şeklinde bir ifadeye yer verilmediği için, meselâ, üç yıl süreli bir kira sözleşmesinin de “bir kira dönemi” olarak kabulü gerekir.

b) Taraflarca yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeli konusunda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla, hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir (TBK.m.344/II).

c) Taraflarca yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeli konusunda bir anlaşma yapılmış olup olmadığına bakılmaksızın:

aa) Beş yıldan uzun süreli veya

bb) Beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda,

yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından, üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak, hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında, böylece belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir (TBK.m.344/III).

²³ Bkz. yuk. dn. 10 ve buna ilişkin açıklamalar.

d) Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe, kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138. maddesi hükmü saklıdır²⁴. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak, üçüncü fıkra hükmü uygulanır (TBK. m.344/f.son).

7. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Açılma Süresi ve Kararın Etkisi

Uygulamada “kira tespit davası” olarak bilinen, kira bedelinin belirlenmesi davasının açılma süresine ve mahkemece belirlenen kira bedelinin hangi tarihten itibaren kiracıyı bağlayıcı etkisinin olacağı, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuz ile mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunumuzun 2. ve 3. maddelerinin iptalinden sonra da yasal bir düzenleme konusu yapılmamış idi. Yeni Türk Borçlar Kanununun 345. maddesinde, bu hukukî problem, uygulama da göz önünde tutularak, yasal bir çözüme kavuşturulmuştur.

Söz konusu maddede, üç fıkra hâlinde yapılan düzenleme şöyledir:

a) “*Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir*” (TBK.m.345/I). Bu hüküm, Yargıtay’ın 1964 tarihli içtihadı birleştirme kararında da kabul edilmiş olan görüşün yasalaştırılmış bir ifadesidir.

b) Kira bedelinin belirlenmesi davası, “*yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu*

²⁴ Türk Borçlar Kanununun 138. maddesi hükmünün saklı olduğuna ilişkin cümle, Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonu tarafından metne dâhil edilmiş ve böylece yasalaştırılmıştır. Kanaatimizce, aşırı ifa güçlüğüne ilişkin söz konusu madde hükmünün, Türk Borçlar Kanununun 344. maddesine eklenmesinde bir zorunluluk olduğu söylenemez. Çünkü, Türk Borçlar Kanununun 138. maddesinin birinci fıkrasında kullanılan “*borçlu da borcunu...*” şeklindeki ibarede, borç terimi, her türlü borcu kapsadığı için, Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonunca da aynen kabul edilen Tasarının 137. maddesine (Komisyonca yapılan teselsül nedeniyle, hâlen 138. maddesine) ikinci fıkranın eklenmesinin de zorunlu olmadığı görüşü savunulabilir. **Serozan** (s.1046-1047), Türk Borçlar Kanununun 344. maddesinin son fıkrasıyla, âdeta panik atak içinde iki kez üst üste yapılan bu hatırlatmanın, “malûmu ilâm”ın en göze batıcı, en sivri örneği olduğu görüşündedir.

süre içinde kira bedelinin artırılabacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar (TBK.m.345/II).

Hükümet Teklifinde, bu hükümde yer verilen “Ancak, bu dava, dava dilekçesinin, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte kiracıya tebliğ edilmiş...olması koşuluyla” şeklindeki ibare, Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonundaki görüşmeler sırasında, “Ancak, bu dava yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı...takdirde” şeklinde değiştirilmiş ve böylece yasalaştırılmıştır²⁵.

c) “Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılabacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.” (TBK.m.345/f.son). Bu hüküm de, Yargıtay’ın yerleşmiş içtihadınının yasalaştırılması niteliğindedir.

8. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuz ile mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunumuzda yer verilmeyen, Türk Borçlar Kanununun “Kiracı aleyhine düzenleme yasağı” kenar başlıklı 346. maddesi²⁶, kiracının korunması ilkesine uygun bir düzenleme içermektedir. Maddeye göre: “Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir”²⁷. Bu yeni düzenleme karşısında,

²⁵ Değişiklik önergesi, kiracının yeni dönemde sözleşmeyi sürdürebilme kararı için gerekli enformasyon ihtiyacının, Tasarıda yapılan düzenlemeyle büyük ölçüde karşılandığı, içtihatla artış kriterlerini değiştirme ve belirsizlik döneminin, Tasarının yürürlüğe girmesiyle kapanacağı ve davanın belirtilen sürede açılmış olmasına, kiralayanın (kiraya verenin) bu konudaki girişiminin kendisine ait olan bölümünü tamamlamasına rağmen, çeşitli sebeplerle dava dilekçesinin tebliğ edilememe riskini kiralayana yüklemenin hukukî bir zemininin bulunmadığı gerekçelerine dayandırılmıştır.

²⁶ Bkz. yuk. dn. 10 ve buna ilişkin açıklamalar.

²⁷ Bu madde, Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonunda yapılan görüşmeler sırasında verilen bir önerenin kabulü sonucunda, “Kira bedelinin zamanında ödenme-

Yargıtay'ın, kira sözleşmelerine konulan “muacceliyet kaydı”nın geçerli olduğunu kabul eden içtihadı, 1 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla geçerliliğini yitirmiştir.

9. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında, Sözleşmenin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi

Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmenin bildirim yoluyla sona ermesi, üç fıkra hâlinde düzenlenmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacağı ve kiraya verenin, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdirmeyeceği kuralına yer verilmiştir. Ancak, aynı fıkranın son cümlesinde, bu kuralın bir istisnası niteliğinde olmak üzere, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya verenin, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin, tek taraflı olarak sözleşmeye son verebilecektir²⁸. Bu istisnaî hüküm gereğince kiraya veren, sözleşmeyi en erken on uzama yılını izleyen

mesi hâlinde, sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersiz olup, en fazla doğmuş olan borcun iki katı tutarında ceza koşulu öngörülebilir.” şeklinde değiştirilmiş; ancak madde hakkında TBMM İktisadi İşleri Komisyonu'nun 43 üncü maddesi gereğince yeniden görüşme talep edilmiş ve yapılan müzakere sonucunda madde, Hükümet Teklifine uygun olarak, Alt Komisyon'daki biçimiyle kabul edilmiş ve böylece yasalaştırılmıştır.

²⁸ 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun (RG. 4.2.2011, S.27836) Geçici 2. maddesi uyarınca, Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte, geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanacaktır. Bu Geçici 2. maddede, on yıllık uzama süresi dolmuş olan kira sözleşmeleri hakkında, söz konusu maddenin uygulanmasına ilişkin olarak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren öngörülen beş yıllık erteleme süresi, 1 Temmuz 2017 tarihinde, iki yıllık erteleme süresi de, 1 Temmuz 2014 tarihinde sona ermiştir.

yılın (yani, onbirinci yılın) sonu itibarıyla, en az üç ay önce bildirimde bulunarak sona erdirmeye hakkını kullanmamış veya üç aylık bildirim süresine uymadığı için kullanamamışsa, sonraki her uzama yılının sonu itibarıyla da, üç aylık yasal bildirim süresine uymak koşuluyla, sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirmeye hakkını kullanabilir.

Aynı maddenin ikinci fıkrası uyarınca, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilir. Kısmen yeni sayılabilecek bu düzenlemeye göre, kiracının sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilmesi için, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzda olduğu gibi, kural olarak, yasal fesih dönem ve bildirim sürelerine uyması gerekir. Ancak, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya veren, önceki Borçlar Kanunumuzdaki düzenlemeden farklı olarak, bu hakkını en erken, kiranın başlangıcından on yıl geçince, yasal fesih dönem ve bildirim sürelerine uyararak kullanabilir.

Maddenin son fıkrasında ise, Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine göre fesih hakkının kullanılabilmesi durumunda, kiraya verenin (TBK.m.315-316; 331-332) veya kiracının²⁹ (TBK.m.331) sözleşmeyi sona erdirebileceği kabul edilmiştir.

10. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Fesih Bildiriminin Geçerliliği

Türk Borçlar Kanununun 348. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlanmıştır. Madde gerekçesinde de belirtildiği gibi, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 11. maddesinde öngörülen yasal geçerlilik şeklinin, konut ve çatılı işyeri kiralarının fesih bildiriminde de aranması uygun görülmüştür³⁰. Buna göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin bildirim yoluyla sona ermesine ilişkin Türk Borçlar Kanununun 347. maddesi

²⁹ Kiracının ölümü hâlinde mirasçıları da, Türk Borçlar Kanununun 333. maddesine uygun olarak sözleşmeyi sona erdirebilirler.

³⁰ Buna karşılık, kira sözleşmesinin genel hükümlerine göre (TBK.m.328-330) yapılacak fesih bildirimleri, yazılı geçerlilik şekline bağlı değildir.

sinde öngörülen fesih bildirimini, kiraya veren veya kiracı tarafından yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz; dolayısıyla sözleşmeyi sona erdirmez.

11. Aile Konutuna İlişkin Kira Sözleşmesinin Feshi

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuz ile mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunumuzda karşılığı olmayan Türk Borçlar Kanununun 349. maddesinin birinci fıkrasına göre, aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, kural olarak, eşinin açık rızası olmadıkça, kira sözleşmesini feshedemez. Madde gerekçesinde de belirtildiği gibi, evlilik birliğinin korunması amacıyla, eşlerden birinin, kiracı sıfatıyla, tek başına hareket ederek, diğer eşin açık rızası olmaksızın sözleşmeyi sona erdirmesi önlenmek istenmiştir.

Aynı maddenin birinci fıkrasındaki kuralın istisnasına, yine aynı maddenin ikinci fıkrasında yer verilmiştir. Buna göre, eşin rızasının alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermektense kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir. Eşin ayırt etme gücünden yoksun olması, nerede olduğunun bilinmemesi ve bunlara benzer durumlarda eşin rızası alınamayabileceği gibi, ailenin sosyal ve ekonomik şartlarında meydana gelen değişimler (meselâ, çocuk sayısının, kira bedelinin veya kullanım giderlerinin artması) nedeniyle, aile konutu olarak kullanılan taşınmazın, artık ihtiyaca uygun olmaması karşısında, daha büyük veya konforlu bir aile konutu kiralanması gerektiği ve maddî durumları buna uygun olduğu hâlde, eşin mevcut kira sözleşmesinin feshine rızasını vermektense kaçınması, haklı sebebe dayanmaz. Kanaatimizce, böyle durumlarda hâkimin, başvuruda bulunan eşin fesih bildiriminde bulunmasına izin vermesine ilişkin kararı, rızasını vermektense kaçınan eşin rızası yerine geçer ve kendisine bu izin verilen eş, sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir.

Aile konutuna ilişkin Türk Borçlar Kanununun 349. maddesinin son fıkrası gereğince, kiracı olmayan eş, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanmışsa kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır. Bu hükme göre kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmeyi Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinin birinci ve ikinci fıkraları

uyarınca fesih bildiriminde bulunarak sona erdirmek istiyorsa veya fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresi vermesi gerekiyorsa (TMK.m.315), fesih bildirimini ve en az otuz günlük yasal ödeme süresini, kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır³¹.

12. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında, Sözleşmenin Kiraya Verenden Kaynaklanan Gereksinim ve Yeniden İnşa ve İmar Sebepleriyle, Dava Yoluyla Sona Ermesi

Türk Borçlar Kanununun 350. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmenin kiraya verenden kaynaklanan gereksinim (ihtiyaç) ve yeniden inşa ve imar sebepleriyle, dava yoluyla sona ermesi, tek fıkraya bağlı iki bent hâlinde düzenlenmiştir. Maddenin birinci bendine göre kiraya veren, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla

³¹ Kanaatimizce, Türk Borçlar Kanununun 349. maddesinin son fıkrasında, kiraya verenin fesih bildirimini ve fesih ihtarına bağlı ödeme süresini, kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorunda olması, bu gereklerin noter aracılığıyla yerine getirilmesi durumunda, ayrı ihbarname veya ihtarname tebliği suretiyle yerine getirilmesini de zorunlu kılmaz. Bu tebligatın, kiracı ve eşinin muhatap olarak gösterilmesi koşuluyla, aynı ihbarname veya ihtarname ile yapılması hâlinde de geçerli sayılması gerekir. Hükümün amacı, kiraya veren ile aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini yapan eş yanında, bu sözleşmenin kurulmasından sonra, kiraya verene yaptığı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelen diğer eşin de, kiraya veren tarafından, Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarına dayanarak fesih bildirimini sözleşmenin sona erdirilmek istenmesi durumunda, bu fesih bildiriminden haberdar edilmesi ve fesih ihtarına bağlı ödeme süresi (en az otuz günlük yasal süre) verilmesinin söz konusu olması durumunda da, bu süre içinde, kira borcunu ödemek suretiyle sözleşmenin, kiraya veren tarafından tek taraflı olarak sona erdirilmesini önleme olanağının, bu eşe de sağlanmasıdır.

Fıkra, fesih ihtarına bağlı ödeme süresi verilmesi gereken durumlarda, bu sürenin, sözleşmenin tarafı hâline gelen diğer eşe de yapılması zorunlu olduğu için, Türk Borçlar Kanununun 352. maddesinin ikinci fıkrasında da iki haklı ve yazılı ihtar, kira sözleşmesinin, kiraya veren tarafından, kiracıdan kaynaklanan sebeple sona erdirilmesi sonucunu doğurduğu hâlde, kanaatimizce, burada aynı Kanunun 349. maddesinin son fıkrası anlamında, fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresi verilmesi söz konusu olmadığı için, iki haklı ve yazılı ihtarın, sadece aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini yapan eşe tebliğ edilmesi yeterli olur. Ayrıca, söz konusu fıkranın, sonradan kiraya verene bildirimde bulunmadığı için, kanun gereği, sözleşmenin tarafı hâline gelmemiş olan eş bakımından uygulanamayacağı açıktır.

yükümlü olduğu diğer kişiler için, konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, kira sözleşmesini belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir. Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinin (b) bendinde, kiralayana *“Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa”*, yine aynı maddenin (c) bendinde de, *“Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise”*, kira sözleşmesinin sonunda tahliye davası açabileceği öngörülüyordu.

Türk Borçlar Kanununun 350. maddesinde, kiraya verenin, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinin (b) ve (c) bentlerindeki düzenlemeden farklı olarak, üstsoyunun, altsoyunun ve kanunen bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimi sebebiyle, dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirebileceği kabul edilmiştir. Böylece, gereksinimleri ileri sürülecek kişilerin çevresi genişletilerek, eski düzenlemenin, kiraya verenin ana babasının ve yardım nafakası alacaklısı olan kardeşinin (TMK.m.364) *“ihtiyacı”*nın bile tahliye sebebi olarak kabul edilmemesine yönelik eleştiriler ortadan kaldırılmıştır. Ayrıca, yeni düzenlemede, *“işyeri gereksinimi”*nden söz edilmekle yetinilmiş, eski düzenlemedeki *“bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için...”* şeklindeki daraltıcı yoruma sebep olabilen ibare, metne alınmamıştır.

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinin (b) ve (c) bentlerinde, tahliye davasının *“akdin hitamında”* açılabilceğini kabul eden ifadesi, uygulamada İcra ve İflâs Kanununun 272. maddesinin *“kıyas yoluyla”* uygulanması sonucunda, kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten itibaren bir aylık hak düşürücü süre olarak yorumlanıyordu. Yeni düzenlemede, gereksinim ve yeniden inşa ve imar sebebiyle dava açma zamanı, açıkça belirli süreli kira sözleşmelerinde, sürenin sonundan başlayarak, *“bir ay”*, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise, genel hükümlere göre (TBK.m.328) fesih dönemi ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak *“bir ay”* olarak belirlendiği için, bu hak düşürücü süre, 1 Temmuz 2012 ve sonrasında açılacak davalarda *“doğrudan doğruya”* uygulanacaktır.

Türk Borçlar Kanununun 350. maddesinin ikinci bendine göre de, “Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise,” kiraya veren, bir önceki paragraftaki açıklamalara uygun olarak, yine “bir aylık” hak düşürücü süre içinde açacağı dava ile, kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Bu hükme, dava açma zamanını belirtmek üzere, “akdin hitamında” şeklinde bir ibare kullanılmış olması bir yana bırakılırsa, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinin (ç) bendinde de, yeni düzenlemeye benzer biçimde yer verilmiş idi.

13. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında, Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

Türk Borçlar Kanununun 351. maddesinde, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinin (d) bendindeki düzenlemeden farklı olarak, tıpkı Türk Borçlar Kanununun 350. maddesinde olduğu gibi, gereksinimleri ileri sürülebilecek kişilerin çevresi, kiraya verenin kendisi, eşi ve çocukları yanında, üstsoyunu, altsoyunu ve kanunen bakmakla yükümlü olduğu diğer kişileri de kapsayacak biçimde genişletilmiştir. Bu dava, yeni malik tarafından, konut veya işyerini edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmesi koşuluyla, altı ay sonra açılarak, kira sözleşmesi sona erdirilebilir.

Maddenin son fıkrasında, 1 Temmuz 2012 tarihinden önceki uygulamada olduğu gibi, yeni malikin, gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, Türk Borçlar Kanununun 350. maddesinin birinci bendinde öngörüldüğü biçimde, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabileceği belirtilmiştir.

14. Kira Sözleşmesinin, Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erdirilmesi

Türk Borçlar Kanununun 352. maddesinde, kira sözleşmesinin, kiraya veren tarafından, kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erdirilmesi, üç fıkra hâlinde düzenlenmiştir. Madde, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinin (a) ve (e) bentleri ile son fıkrasını karşılamaktadır.

Maddenin, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinin (a) bendini karşılayan birinci fıkrasında, kiracının yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması için, 1 Temmuz 2012 tarihinden önceki uygulama göz önünde tutularak, “*kiralananın teslim edilmesinden sonra*” verilmesi gerektiği belirtilerek, hükme açıklık kazandırılmıştır.

Maddenin, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinin (e) bendini karşılayan ikinci fıkrasında, eski düzenlemeden farklı olarak, kiraya verenin, iki haklı ve yazılı ihtar sebebiyle, kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmeye hakkını, bu koşulların, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde veya bir kira yılını aşan süre içinde gerçekleşmesi durumunda da kullanabileceği kabul edilmiştir. Böylece, Yargıtay’ın, altı ay süreli kira sözleşmesinde, mülga 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin (e) bendi hükmüne göre tahliye kararı verilemeyeceğine ilişkin lâfzî yorumla yetinen kararlarında kabul edilen görüş, 1 Temmuz 2012 tarihi ve sonrasında geçerliliğini yitirmiştir. Ayrıca, eski düzenlemeden farklı olarak, kiraya veren, bu davayı bir yıldan uzun süreli kiralarda, ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde açabileceği için, meselâ üç yıl süreli bir kira sözleşmesinin ilk yılında “iki haklı ve yazılı ihtar” koşulu gerçekleşmişse, sürenin sonunu beklemek zorunda olmaksızın, kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Türk Borçlar Kanununun 352. maddesinin son fıkrasında, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinin son fıkrasından farklı olarak, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin “aynı şehir veya belediye sınırları içinde” değil, “*aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde*” oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirebilecektir. Ancak, eski düzenlemede açıklık olmaması nedeniyle, öğreti ve uygulamada farklı görüşlerin ileri sürüldüğü göz önünde tutularak, yeni düzenlemede bu tartışmayı sona erdirmek amacıyla, fıkra metnine “*...kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa*”, şeklinde bir ibare eklenmiştir. Bu yeni düzenleme karşısında, 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren açılacak davalarda davalı kiracı, davacı kiraya verenin, kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunduğunu bildiğini ispat ettiği takdirde, davanın reddine karar verilmesi gerekir. Ayrıca, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. mad-

desinin son fıkrasında, bu fıkra hükmünden yararlanarak sözleşmeyi sona erdirebilecek kiraya verenin malik olmasını zorunlu kılan düzenleme, Türk Borçlar Kanununun 352. maddesinin son fıkrasında sadece “kiraya veren” terimi kullanılarak değiştirilmiş; bu nedenle, taraflar arasında bu konuda bir uyumsuzluk varsa, artık malik olmayan bir kiraya veren de, söz konusu fıkra da öngörülen maddî koşullar gerçekleştiği takdirde, “her zaman” değil, “sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde” açtığı davada mahkemece verilecek karar ile kira sözleşmesini sona erdirebilir.

15. Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Erdirildiği Durumlarda, Dava Açma Süresinin Uzaması

Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirildiği durumlarda, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda böyle bir hüküm bulunmamakla birlikte, Yargıtay’ın yerleşmiş içtihadında kabul edildiği gibi, kiraya veren, kiracıya en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır (TBK.m.353). Maddede söz konusu edilen dava açma süresiyle, “bir aylık” hak düşürücü süreler kastedilmektedir³².

16. Kira Sözleşmesini Dava Yoluyla Sona Erdiren Kiraya Veren, Kiralananı Yeniden Kiralama Yasağına Aykırı Davranması

Türk Borçlar Kanununun 355. maddesinin son fıkrasında, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 16. maddesindeki düzen-

³² **Gümüş** (s. 326), Türk Borçlar Kanununun 353. maddesinin, sadece 350. maddede öngörülen tahliye sebepleriyle sınırlandırılmasının çok daha yerinde olacağını ileri sürmektedir. Ayrıca, Yargıtay’ın “dava hakkını koruyan ihtar” kavramına dayanan uygulamasının, hukukî temelden yoksun olduğu görüşünü ileri süren yazara göre (s.326-327), teleolojik redüksiyon ile gerçekleşecek bir örtülü boşluk doldurma işlemiyle, 353. maddenin 350. maddede öngörülen tahliye sebepleriyle sınırlı olarak uygulanması ve kiraya verenin dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirdiği anda, dayanılan tahliye sebebinin gerçekleşmiş olması gerekir. Kanaatimizce, “dava hakkını koruyucu ihtar” kavramına dayanan yasal düzenlemenin yerinde olup olmadığı tartışılabilir de, yeni düzenlemenin, kanunkoyucunun, Yargıtay’ın uygulamasının hukukî temelini oluşturacak bir çözüm tercihi olduğu söylenebilir. Ayrıca, 28.11.1956 tarihli ve 25/25 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına göre, her davanın açıldığı tarihteki hukukî duruma göre incelenip karara bağlanması gerektiği göz önünde tutulmalıdır.

lemeden farklı olarak, kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdiren kiraya veren, kiralananı yeniden kiralama yasağına (TBK.m.355/I ve II) aykırı davranırsa, eski kiracısına, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür. Yeni düzenlemeyle, söz konusu yasağın yaptırımı, Avrupa Birliği normlarına da uygun olarak, ceza değil, tazminattan ibarettir.

17. Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümünde Sürdürülmesi

Türk Borçlar Kanununun 356. maddesinde, kira sözleşmesinin kiracının ölümünde sürdürülmesi hâlinde, ortaklarının veya bu ortakların aynı meslek ve san'atı yürüten mirasçıları ile ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanların, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilecekleri kabul edilmiştir. Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 13. maddesinden farklı olarak, "...bu kanunun yürürlükten kaldırılmasından üç ay sonraya kadar aleyhlerine tahliye davası açılmaz." şeklindeki ibare, yeni düzenlemeye alınmamıştır. Kanunkoyucu, yürürlükten kaldırdığı bir kanunun hükümlerini göz önünde tutarak, taraflarca yapılan kira sözleşmesinin, yeni kanun dönemindeki geçerlilik durumunu, kural olarak yürürlük kanunu veya geçici maddelerde düzenlediği için, bu ibarenin yeni Türk Borçlar Kanununun 356. maddesinde de korunmasında bir zorunluluk bulunmamaktadır.

C. Ürün Kirası Bakımından

1. Genel Hükümlerin Uygulanması

Türk Borçlar Kanununun 358. maddesine göre: "*Bu ayırım da ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.*"³³

2. Ürün Kirasında, Kiracının Kira Bedeli Yanında Yan Giderleri de Ödeme Yükümlülüğü

Türk Borçlar Kanununun 362. maddesinde, önceki Borçlar Kanunumuzun 281. maddesindeki düzenlemeden farklı olarak, ürün kirasında kiracının,

³³ Ayrıca bkz. yuk. II. A altındaki açıklamalar.

sözleşmede aksine bir hüküm veya yerel âdet olmadıkça, kira bedeli yanında, yan giderleri de her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlü olduğu belirtilmiştir. Böylece, 362. maddenin ikinci fıkrasında da, kira sözleşmesinin genel hükümleri arasındaki 315. maddesinin birinci fıkrasında olduğu gibi, yan giderleri ödeme borcunun kiracının temerrüdüne esas olabileceği kabul edilmiştir.

3. Olağanüstü Fesih

Türk Borçlar Kanununun 369. maddesinin ikinci fıkrası gereğince, taraflardan birinin, ürün kirası sözleşmesini, koşulları aynı maddenin birinci fıkrasında belirtilen önemli sebeplerle, fesih bildiriminde bulunarak sona erdirdiği takdirde, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunumuzun 286. maddesinin ikinci fıkrasından farklı olarak, diğer tarafa ödemekle yükümlü olacağı asgari tazminat miktarının belirtilmesinden vazgeçilmiştir. Bunun yerine, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlama yetkisi, hâkime verilmiştir.

Yeni düzenlemede, taraflardan birinin bu olağanüstü fesih hakkını kullanması için, önceki Borçlar Kanunumuzun 286. maddesinin birinci fıkrasındaki düzenlemeden farklı olarak, kira sözleşmesinin belirli süreli ürün kirası olması aranmamış ve son fıkrasının, kiracının asgari tazminat miktarı kendisine ödenmedikçe, kiralananı terke zorlanamayacağına ilişkin hükmü de madde metnine alınmamıştır. Böylece, Türk Borçlar Kanununun 369. maddesinin ikinci fıkrası, taraflardan her birinin, önemli sebeplerle ürün kirası sözleşmesini feshetme hakkını kullanabildiği takdirde, Türk Borçlar Kanununun genel hükümleri arasındaki 331. maddesinin ikinci fıkrasıyla uyumlu hâle getirilmiştir.

SONUÇ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda kira sözleşmesine ilişkin olarak yapılan yenilik ve değişikliklerin, bu makalede genel hükümleri bakımından 26 maddede, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından 17 maddede ve ürün kirasi bakımından da 3 maddede olmak üzere, 46 maddede toplanmasından da anlaşılacağı gibi, önceki Borçlar Kanunumuzda ve mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanunda yapılmış olan düzenlemelere göre, çok önemli ve kapsamlı yenilik ve değişiklikler niteliğindedir. Yeni düzenlemelerin, öğreti ve uygulamanın görüş ve eleştirileri doğrultusunda yerleşeceği veya temel kanun olsa da, Türk Borçlar Kanununda bazı değişiklikler yapılabileceği öngörülebilir. Bununla birlikte, kanaatimizce, bir temel kanun olan Türk Borçlar Kanununun diğer düzenlemelerinde olduğu gibi, kira sözleşmesine ilişkin düzenlemesinin de, uygulamadaki sonuçlarının değerlendirilmesi için yeterli bir süre geçmeden değiştirilmesi uygun olmaz. Kaldı ki, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden önce ve sonra yapılmış ve ileride yapılabilecek değişikliklerin de teknik ve pratik gerçeklere uygunluğunun, her zaman tartışılabilmesi gözden uzak tutulmamalıdır.

