

^HTÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE NİTELİĞİ GEREĞİ GEÇİCİ KULLANIMA ÖZGÜLENMİŞ TAŞINMAZLARIN KİRALANMASI

Elif AYDIN ÖZDEMİR^{*,}**

Öz

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarına konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait hükümlerin uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Bu hüküm, İsviçre Borçlar Kanunu'ndan değiştirilerek alınmıştır. Çalışmamızda bu farklılıklar da göz önünde bulundurulmak suretiyle; niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramından neyin anlaşılması gerektiğine yer verildikten sonra, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesinin kuruluşuna, kira bedelinin belirlenmesine ve kira sözleşmesinin sona ermesine hangi hükümlerin uygulanması gerekeceği incelenecektir.

Anahtar Kelimeler

Kira sözleşmesi, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz, kira bedeli, kira sözleşmesinin sona ermesi

^H Hakem incelemesinden geçmiştir.

^{*} Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Doktora Öğrencisi (e-posta: aydin_elif@yahoo.com) (Makale Gönderim Tarihleri: 28.02.2017-28.02.2017/ Makale Kabul Tarihleri: 04.04.2017-07.03.2017)

^{**} Yazar, makalesini verdikten sonra, 12.06.2017 tarihinde doktor unvanını almıştır.

**LEASE OF PREMISES WHICH ARE INHERENTLY
ALLOCATED AS TEMPORARILY USE ACCORDING TO
TURKISH LAW OF OBLIGATIONS**

Abstract

In the second clause of the first paragraph of the Article 339 of the Turkish Code of Obligations has been arranged that the provisions of residential and covered business premises lease contracts shall not be applied to lease contracts that have duration up to six months for the immovables which are inherently allocated as temporarily use. This provision has been adapted from the Swiss Law of Obligations. In this article, the differences between these two provisions, will be revealed. First of all will be dealt with what should be understood from the concept of the immovables which are inherently allocated as temporarily use. Then shall be examined the provisions for the establishment and termination of the lease contract and determination of rental for the immovables which are inherently allocated as temporarily use.

Keywords

Lease contract, the immovables which are inherently allocated as temporarily use, rental, termination of the lease contract

GİRİŞ

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kira hukuku alanında önemli yenilik ve değişiklikler getirmiştir. Şüphesiz bunlardan ilk göze çarpanı, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin Türk Borçlar Kanunu'na aktarılmasıdır. Ancak esas yenilik, 01.07.1990 tarihinde yürürlüğe giren İsviçre Borçlar Kanunu'nda kira hukukuna ilişkin yapılan değişikliklerin hukukumıza uyarlanmasıdır. İşte o hükümlerden biri de Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinde yer alan konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanına ilişkin hükümdür. Çalışmamızda bu hükümde yer alan niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramından ne anlaşılması gerektiği hususu incelenmeye çalışılacaktır.

I. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN DÜZENLENMESİ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesi “*Genel Hükümler*”, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” ve “*Ürün Kirası*” olmak üzere üç ayrımda düzenlenmiştir. Genel hükümler, taşınır kira sözleşmeleri ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kapsamına girmeyen ve ürün kirası sayılmayan kira sözleşmeleri bakımından doğrudan uygulanacak hukuk kurallarıdır. Aynı zamanda, hakkında hüküm bulunmayan hallerde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ile ürün kirası sözleşmeleri bakımından yedek hukuk kuralı niteliğindedir.

Kiracıyı koruyucu hükümlere özellikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ayrımında yer verilmiştir. Bu konuda özellikle fahiş kira artışlarından ve haksız fesihden kiracıyı koruyucu hükümlerle kira bedeli ve yan gider dışında başkaca ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğine ilişkin hükümler ön plana çıkmaktadır. Kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini diğer kira sözleşmelerinden ayırıp, özel olarak korumaya layık görmesinin sebebi kanaatimizce, insanların yaşamlarını devam ettirmelerini sağlayan konut ve gelir elde etmelerini sağlayan işyerlerine¹ ilişkin yapacakları

¹ Özellikle işyerlerinin anılan bu özel korumadan yararlanabilmesi için “çatılı” olması gerekmektedir. Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi, İsviçre Borçlar Kanunu'nun

kira sözleşmelerinde kiraya verene karşı sosyal ve/veya ekonomik anlamda daha zayıf durumda bulunabileceklerinden dolayı korunmaya muhtaç oldukları düşüncesidir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddenin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan ifadeyle; kanun koyucu, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmazın altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmasında, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait koruyucu hükümlerin uygulanmasına gerek olmadığını ifade etmektedir. Bu şekilde, uygulamada sıkıntı yaşanan günlük, haftalık, aylık ya da sezonluk kiralarda kiracının sezon bitiminde kiralanana terk etmemesi halinde, kiraya verenlerin karşılaştıkları güçlüklerin terk edilmiş olacağı belirtilmektedir². Gerçekten de; özellikle yazlık yerlerde

253a maddesinden alınmıştır. Söz konusu hüküm şöyledir: “(1) Konut ve işyeri kiralari hakkındaki hükümler, kiraya verenin kiracıya bunlarla birlikte kullanımını bıraktığı eşyalar hakkında da uygulanır. (2) Bu hükümler, tatil evlerinin üç aya kadar kiralanmasında uygulanmaz.” Görüldüğü üzere; İsviçre’den farklı olarak, hükmün uygulanması için kiralananın hem taşınmaz olması hem de çatılı olması gerekmektedir. Kanaatimizce, özellikle İsviçre’den alınan hükümlere yer verilmesinin yanı sıra hâlen “çatılı” eski deyişle “musakkaf” ifadesine devam edilmesinin sebebi; 6570 sayılı kanundaki konu bakımından uygulamanın devamından ibarettir. Zira 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un uygulama alanını belirten 1. maddesinin birinci fıkrasında “Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmayanları hariç) kiralanmalarında kiralanana kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.” ifadesi yer almaktaydı. Buna göre Türk Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı kanundaki yer bakımından belirlenen sınırlamanın (belediye teşkilatı olan yerler, iskele, liman ve istasyonlar) kalkmış olmasına rağmen konu bakımından İsviçre’den farklı olarak 6570 sayılı kanundaki “taşınmaz” kavramının muhafaza edildiği görülmektedir. Taşınmaz kavramı ile ilgili açıklamalara aşağıda yer vereceğiz. Çatılı ifadesine ilişkin eleştiriler için ise bkz. **Akıncı**, Şahin: “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, AÜHF, Cilt. 57, Sayı: 3, 2008, s. 42; **Gökyayla**, Emre: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt. II, İzmir 2013, ss. 1221-1222 (Uygulama Alanı); **Gümüş**, Mustafa Alper: Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011, s. 14.

² **Burcuoğlu**, Haluk: “Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile ilgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanununun Alınışının 80. Yılı Sempozyumu, İstanbul 2007, s. 102.

kira sözleşmeleri çoğunlukla bu şekilde yapılmaktadır. Bu durumda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait hükümler uygulansaydı, kiraya verenin Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi gereği kararlaştırılan sürenin sona ermesine dayanıp, kira sözleşmesini sona erdirmesi mümkün değildir. Bu ise; söz konusu kira sözleşmesinin niteliğine uygun düşmeyecek, kiracıların haksız bir şekilde kiraya verenlerden daha avantajlı bir konumda olmalarını sağlayacaktı. Bu bakımdan yerinde bir düzenlemedir. Ancak istisnai bir düzenleme olduğundan titizlikle uygulamak gerekmektedir.

II. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE NİTELİĞİ GEREĞİ GEÇİCİ KULLANIMA ÖZGÜLENMİŞ TAŞINMAZLARIN KİRALANMASI

A. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinin birinci fıkrasında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralamalarında uygulanmayacağına yer verilmiştir.

Ancak hemen belirtelim ki, bunun için öncelikle ortada, konut ve çatılı işyeri kiralaları kapsamına girebilecek bir kira sözleşmesi olmalıdır. Başka bir deyişle, söz konusu kiralanan konut veya çatılı işyeri olmalıdır. Kiralananın konut sayılabilmesi için, barınma ihtiyacını karşılamak üzere inşa edilmiş olması, insanları kötü hava koşullarından, düşmanlardan, tehlikelerden koruması, onların dinlenmesini, özel hayatını sürdürmesini sağlayan az çok kapalı ve güvenli bir yapı olması gerekir³. İşyeri ise, iktisadi ve ticari nitelikte bir işletmenin veya bir mesleğin icrasına özgülenmiş üstü örtülü

³ **Doğan**, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011, s. 29. **İpek**, Eyüp: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Yıl. 25, Sayı: 102, 2012, s. 61; **Permann**, Richard: Kommentar zum Mietrecht, 2. Baskı, Zürich 2007, Art. 253a-253b, N. 2; **Higi**, Peter: Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), Band. V/2b, 3. Baskı, Zürich 1994, Art. 253a-253b, N. 17.

yerleri ifade eder⁴. Konut veya çatılı işyeri kapsamına girmeyen, örneğin, üstü açık bir arazinin karpuz satışı için kiralanması, her ne kadar kira süresi altı ay veya daha kısa süreli olsa da, söz konusu madde anlamında niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmazın kiralanması değildir. Keza, üstü kapalı bir taşınmazın ev eşyalarını koymak için depo olarak kiralanması halinde de, çatılı işyeri kirası sayılmayacağından, kira süresi altı ay veya daha kısa süreli olsa dahi, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz sayılmayacaktır⁵. Bu nedenle kiralananın konut veya çatılı işyeri olmadığı kira sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi anlamında niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz sayılmayacağından bu kapsamda değerlendirilemeyecektir.

Buna göre; bir konut veya çatılı işyerine; konut ve çatılı işyeri kiralama ait hükümlerin uygulanmaması için, başka bir ifadeyle; bir konut veya çatılı işyerinin niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz sayılabilmesi için şu şartların varlığı gerekir: 1) bir taşınmazın varlığı 2) bu taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olması 3) bu taşınmazın altı ay veya daha kısa süreli kiralanması gerekir.

B. Bir Konut veya Çatılı İşyerinin Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmaz Sayılabilmesinin Şartları

1. Bir Taşınmazın Varlığı

Her ne kadar Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinin birinci fıkrasında niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz ifadesine yer verilmiş olsa da, doktrinde öne sürülen bir görüşe⁶ göre; hükümde geçen "taşınmaz" kavramı 6570 sayılı Kanunun etkisi nedeniyle kullanılmış olup bu kavramı "taşınmaz veya taşınır" olarak okumak gerekmektedir. Bu görüşte olan GÜMÜŞ⁷, üç aylık betonarme yazlık kirasına konut ve çatılı

⁴ Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 2. Bası, Ankara 2014, s. 596.

⁵ Ancak doktrinde, işyeri veya fabrikadaki ürünler için depo kiralandığında, ortada ekonomik amaç olduğundan işyeri kirası söz konusu olabileceği belirtilmektedir bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 540; Gümüş, Kira, s. 16-17.

⁶ Gümüş, s. 21; İnceoğlu, M. Murat. Kira Hukuku, C. II, İstanbul 2014, s. 30.

⁷ Gümüş, s. 21.

işyeri kiralarına ait hükümler uygulanmayacak iken; üç aylığına akdedilen konut kirası niteliğindeki taşınır yapı kirası bakımından konut ve çatılı işyeri kiralarına ait hükümlerin uygulama alanı bulacağını eleştirmektedir. Aynı görüşte olan İNCEOĞLU⁸ da, benzer şekilde hükümde geçen taşınmaz ifadesinin lafzi olarak yorumlanması ve taşınırın bu kapsama girmediğinin kabul edilmesi halinde, konut olarak üç aylığına karavan kiralınmasına konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanacağını; ancak söz konusu yerin taşınmaz olması halinde farklı değerlendirilecek olmasını eleştirmektedir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinin birinci cümlesinde konut ve çatılı işyeri kiralarına ait hükümlerin uygulanabilmesi için kiralananın taşınmaz olması gerektiğinden bahsetmemektedir. Ancak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların bu kapsama girmeyeceğine ikinci cümlede yer verilmiştir. Kanaatimizce, bu iki cümle birlikte değerlendirilmelidir. Buna göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin konusu da, ancak bir taşınmaz olabilir. Zira konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümlerin, taşınır yapılar için de uygulanacağı kabul edilirse; bu durumda taşınır kiralalarının, niteliği gereği, geçici kullanıma özgü olan taşınmaz kiralalarına nazaran konut ve çatılı işyeri kirasına dâhil edilmesi söz konusu olacaktır ki, bu durumun kanun koyucunun maksadıyla açıklanamayacağı kanısındayız.

Taşınmaz eşya, özüne zarar verilmeksizin bir yerden diğer bir yere taşınması kabil olmayan, yani yeri değiştirilemeyen eşyadır⁹. Bu yer değiştirme, eşyanın kendi gücü sayesinde olabileceği gibi, bir dış güç sayesinde de olabilir¹⁰. Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesine göre ise; arazi, tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız haklar taşınmaz kavramına dâhildir. Ancak bu sayılanların hepsinin Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi anlamında taşınmaz olarak kabul edilmesi mümkün değildir.

⁸ İnceoğlu, s. 30.

⁹ Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, 11. Baskı, İzmir 2014, s. 265; Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku, 17. Baskı, İstanbul 2014, s. 10; Esener, Turhan/Güven, Kudret: Eşya Hukuku, 6. Bası, Ankara 2015, s. 43.

¹⁰ Ünal, Mehmet/Başpınar, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, 6. Bası, Ankara 2012, s. 74-75.

GÖKYAYLA'nın¹¹ 6570 sayılı kanun anlamında taşınmaz kavramını açıklarken belirttiği gibi; kanaatimizce, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de, üzerinde bir bina olan arazi ile kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümler konu olabilir. Ancak tapu kütüğüne ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar kanunun uygulama alanına girmez.

Ayrıca bir taşınmazın kira sözleşmesine konu olması için onun tapuya kayıtlı olması gerekmez. Dolayısıyla tapusuz bir taşınmaz da, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olabilir.

Ancak Türk Medeni Kanunu'nun 728. maddesi gereği belirtilen arazi üzerinde devamlı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, taşınır yapı sayılabileceğinden uygulamada da taşınmaz kavramının dışında tutulması gerektiği kabul edilmiştir¹². Bununla birlikte; uygulamada, haklı olarak, bu tarz yapılara taşınır yapı diyebilmek için, öncelikle yerinde keşif yapılarak, gerçekten de bulunduğu yerden alınıp başka bir yere taşınmasının mümkün olup olmadığının değerlendirildiği görülmektedir¹³. Buna göre büfe, baraka, çardak, kulübe gibi

¹¹ **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1212.

¹² Gerçekten de 6570 sayılı kanun zamanında, barakaların taşınır mal sayılacağından 6570 sayılı kanuna tabi olmayacağına ilişkin Yargıtay 6. HD. 15.02.1968 T., E. 5216 K. 888, Yargıtay 6. HD. 15.09.1972 T., E. 3374 K. 2969 ve Yargıtay 6. HD. 18.09.1972 T. E. 3376 K. 2989 sayılı kararları için **Erdoğan**, Celal: Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 1993, s. 676-677. Aynı doğrultuda Yargıtay 6. HD. 05.02.1968 T., E. 4888 K. 656 sayılı karar için **Olgaç**, Senai: Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu, Cilt. II, 2. Baskı, İstanbul 1970, s. 495-496. Burcuoğlu'na göre ise; 6570 sayılı kanunun amacı, ekonomik durumu zayıf olan kiracıları kollamak olduğundan; Yargıtay'ın bu içtihadının yumuşatılması gerekmektedir. Yazar, bir büfe kiracısının, sabit inşaat oluşturan işyeri kiracısından daha az korunmaya layık olmadığını, hiç olmazsa, uzun süredir devam eden büfe kiralamasına ilişkin sözleşmelerin, bu kanun kapsamında değerlendirilmesinin yerinde olacağını ifade etmektedir. Bkz. **Burcuoğlu**, Haluk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s. 19. Bkz. aynı doğrultuda **Feyzioğlu**, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt. I, 4. Baskı, İstanbul 1980, s. 402.

¹³ Bu yöndeki Yargıtay 6. HD. 12.04.1979 T., E. 699 K. 3208 sayılı kararında, şu esaslar dikkat çekmektedir. “Mahallinde yapılan keşifte boşaltılması istenilen büfenin başka bir yerde imal edilip bu yere monte edildiği ve rüzgârla sair etkilerden devrilmemesi için kenar demirlerinin betona gömüldüğü ve bu demirler kırılarak büfenin aynı şekilde

hafif yapıların başka bir yere taşınması mümkün ise, taşınmaz kapsamında sayılmayacağından, kanaatimizce, bunlar hakkında kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanması için, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olup olmaması önem taşımayacaktır.

2. Taşınmazın Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Olması

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinin gerekçesinde niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler¹⁴ gösterilebileceği belirtilmektedir. Aynı zamanda bir taşınmazın bu niteliği konusunda ortaya çıkan uyuşmazlığın, somut olaydaki durum ve koşullara göre hâkim tarafından çözümlenmesi gerekeceğine de işaret edilmiştir.

Hükmün alındığı İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253a maddesinin ikinci fıkrasında ise; konut ve işyeri kirasına ait hükümlerin, tatil konutlarının üç aya kadar kiralanmasında uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nda ise, kanun koyucu, İsviçre'deki "tatil konutu" kavramından¹⁵

*buradan kaldırılabilirliği belirtilmiştir. Bu bilirkişi tetkikatına göre kiralananın baraka nevinden bir büfe olduğu anlaşılmaktadır. MK 654 maddesince baraka nevinden olan yapılar taşınır mal niteliğindedir. Kulübenin arza temas eden kısmının betonlaşmış olması ve yan demirlerle betona raptedilmesi büfenin bu hukuki niteliğini değiştirmez." Bkz. bu karar için **Erdoğan**, s. 682-683. Benzer şekilde, Yargıtay 6. HD. 27.01.1998 T., E. 1998/485, K. 1998/517 sayılı kararında aynen "Kiralananın büfe nitelikli olduğu dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. Ancak o büfenin temelli ve musakkaf olup olmadığı ya da taşınır nitelikte bulunup bulunmadığı anlaşılacaktır. Taşınabilir nitelikte ise; BK.nun 262/son maddesi hükmüne göre başka sebep aranmaksızın akdin feshinin mümkün olduğu nazara alınmalıdır. Kiralanan musakkaf nitelikte ise; 6570 sayılı Yasa hükümleri uygulanmaktadır." ifadelerine yer verilmiştir. Bu karar ve aynı doğrultuda Yargıtay HGK 03.12.2008 T., E. 2008/6-722, K. 2008/729 sayılı Yargıtay 6. HD. 12.04.2001 T., E. 2001/2811, K.2001/2990 sayılı kararları için bkz. www.kazanci.com.tr (Erişim Tarihi : 19.10.2013).*

¹⁴ Devre mülk tipi taşınmazlar bu kapsamda değerlendirilebilecektir. Bkz. **Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2014, s. 592; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 539-540.

¹⁵ Bu kavramdan, özel kullanım amacının, tatil amacıyla geçici konaklama olması kararlaştırıldığı konut anlaşılacaktır. Bkz. **Schweizerischer Verband der**

daha geniş bir kavramı ifade etmeye müsait bir kavram olan “niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz” kavramını kullanmıştır¹⁶. Buna göre niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazın İsviçre Hukuku’nda olduğu gibi, mutlaka tatil veya dinlenme amacıyla kullanılmasına gerek yoktur. Aynı zamanda mutlaka konut olması da gerekmez; işyeri de olabilir. Bu nedenle İsviçre’den farklı olarak mevsimlik ürünlerin satılması amacıyla kiralanmış bir dükkân da bu mahiyette sayılabilir¹⁷.

Ancak burada önemli olan nokta bu “özgülemeyi” belirleyen taşınmazın kendisi mi (objektif) yoksa tarafların iradesi (sübjektif) midir? GÖKYAYLA¹⁸, kavramın her ikisini de kapsayabileceğini ifade etmektedir. İNCEOĞLU¹⁹ ise, bu yorumun söz konusu istisnanın kapsamını son derece daraltacağını belirtip, burada önemli olanın tarafların değil; kiraya verenin özgüleme amacı olduğunu belirtmektedir. Yazara göre, “taşınmazın niteliği” ifadesi sadece özgülenme amacının belirlenmesine yarayan bir ek kriterdir. İsviçre’de ise, tatil konutunun, tatil konutu olduğunu belirleyen hususun, kiralanmış konutun niteliği değil; tarafların tatil amacıyla konaklama konusunda anlaşmaları olduğu kabul edilmektedir²⁰.

Hükmün lafzından, taşınmazın kendi niteliğinin geçici kullanıma özgülenmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, aslında geçici değil, devamlı kullanıma uygun bir taşınmazın, tarafların isteği doğrultusunda geçici kullanıma özgülenmesi halinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait hükümlerin uygulanması gerekecektir. Her ne kadar taraf iradelerine önem vermek yerinde bir yaklaşım gibi gözükse de; hükmün lafzı ve gerekçede verilen örnekler bu durumun aksini göstermektedir. Bu nedenle geçici kullanıma özgülenmenin sübjektif değil objektif olması gerekir. Başka bir ifadeyle, tarafların taşınmaza geçici veya kalıcı anlam yüklemesinden ziyade; taşınmazın kendi niteliği geçici kullanıma müsait olması gerekir. Örneğin, yaz

Immobilienwirtschaft -SVIT: Das Schweizerische Mietrecht Kommentar, 3. Baskı, Zürich Basel Genf 2008, Art. 253a-253b, N. 6; **Higi**, Art. 253a, N. 29.

¹⁶ Bu ifadenin daha geniş ve belirsiz olduğuna ilişkin bkz. **Gümüş**, s. 21.

¹⁷ **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1223.

¹⁸ **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1223.

¹⁹ **İnceoğlu**, s. 31.

²⁰ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 45; **Giger**, Art. 253a, N. 29.

dönemi için beş aylığına İzmir Bornova'da ev kiralanması halinde, evin niteliği geçici gereği geçici kullanıma özgülenmemiş olduğundan konut ve çatılı işyeri kiralarına ait hükümler uygulanacaktır²¹. Esasen istisnanın dar yorumlanması ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait hükümlerin daha geniş bir alanda uygulanmasını sağlayacak bu yorum tarzı Türk Borçlar Kanunu'nun da ruhuna uygun olacaktır. Bu nedenle; niteliği gereği geçici kullanıma özgülenme tarafların iradesinden değil, taşınmazın niteliğinden doğan bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır²².

3. Taşınmazın Altı Ay veya Daha Kısa Süreli Kiralanması

Taşınmaz her ne kadar niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olursa olsun, şayet kira sözleşmesi altı aydan uzunsa, konut ve çatılı kira sözleşmelerine ait hükümler uygulama alanı bulacaktır. Örneğin, Bodrum veya Silivri'deki yazlık villa üç yıllığına veya belirsiz süreli²³ kiralanırsa, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait hükümler uygulanacaktır²⁴. Benzer şekilde; sadece sürenin altı aydan kısa olması, taşınmazın niteliğinin geçici kullanıma özgülenmemesi halinde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait hükümlerin uygulanmasını engellemeyecektir²⁵.

²¹ Bu durumda kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinin birinci fıkrasına göre kiracı sürenin sona ermesinden en az on beş gün önce bildirimde bulunması gerekir. Aksi halde bir yıl aynı koşullarda uzatılmış sayılır. Ancak kiraya verenin böyle bir sona erdirme hakkı yoktur. Ancak on yıllık uzama süresinin sonunda bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilir. Şayet genel hükümlere tabi olsaydı, sürenin sona ermesiyle herhangi bir bildirimde gerek olmaksızın sözleşme kendiliğinden sona erecekti (TBK m. 327/1).

²² Benzer şekilde bkz. **Akyiğit**, Ercan: Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, s. 142.

²³ **Gümüş**, s. 21-22; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1224; **İnceoğlu**, s. 34; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 592

²⁴ **Akyiğit**, s. 142.

²⁵ Aksi görüşte olan Gümüş, yurt dışından burslu gelen öğrencinin konut ihtiyacının karşılamak için beş aylık burs süresi kadar akdettiği taşınmaz kirasına ilişkin isabetsiz şekilde konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulamayacağını ifade etmektedir. Bkz. **Gümüş**, s. 21.

Hemen belirtelim ki; Türk Borçlar Kanunu'ndaki bu düzenleme, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olan taşınmazın altışar aylık zincirleme kira sözleşmeleri halinde kiralanıp konut ve çatılı işyeri kiralari kapsamı dışında tutulmasına olanak sağlamaz²⁶. Hatta tasarı halindeyken doktrinde, hükme “altı aylık sürenin sonunda yenilenmişse yeni dönem altı aydan kısa olsa bile artık bu hükümlerin uygulanacağını” eklenmesi önerilmiştir²⁷. Kanaatimizce, altı aydan önce yenilenip toplam sürenin altı ayı aşma ihtimali de olduğundan, söz konusu önerinin kaleme alınmaması yerinde olmuştur. Bunun yerine hükmün amacı göz önünde bulundurularak, ilk öngörülen süre ile birlikte toplam sürenin altı ayı aşması halinde artık konut ve çatılı işyeri kiralalarına ait hükümlerin uygulanması gerekir²⁸.

İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253a maddesinde ise; bu süre, üç ay olarak öngörülmüştür²⁹. Bu süreden, kiralananın kiracıya devredildiği andan, sona ermesi kararlaştırılan ana kadarki dönemin anlaşılması gerektiği belirtilmektedir³⁰. Ancak aynı taraflar arasındaki aynı kiralanana ilişkin kira ilişkisi, bir yıl içinde birçok parçaya bölünmüşse, (Örneğin; bir ay Ocakta, üç hafta

²⁶ Bu sözleşmelerin kanuna karşı hile oluşturabileceğine ilişkin açıklamalar için bkz. **Giger**, Art. 253a, N. 28.

²⁷ **Akıncı**, Şahin: “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, <http://www.sahinakinci.com/>, Erişim Tarihi : 20.07.2012. Karş. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 592; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1224.

²⁸ **İnceoğlu**, s. 33; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1224.

²⁹ Böylece İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki üç aylık süre, Türk Borçlar Kanunu'nda altı aya uzatılmıştır. Ancak doktrinde bu şekilde sürenin uzatılmasının Türk Borçlar Kanunu'nun ruhuyla bağdaşmadığı ileri sürülmüştür. Bkz. **Başaran**, Ece: “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?”, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl: 4, Sayı: 38, 2009, s. 59.

³⁰ **Higi**, Art. 253a-253b, N. 46. Hatta yazar aynı yerde; feshi ihbarla sona erdirilen ana kadarki dönemi de, bu kapsama dâhil etmektedir. Bu durumu ise; tatil konutlarının üç aya kadar belirsiz süreli kiraya verilmesi halinde feshi ihbarla kira sözleşmesinin sona erdirilebileceğini (İBK m. 266a/1) ancak bu duruma çok nadir rastlanacağını ifade etmektedir. Bkz. **Higi**, Art. 253a-253b, N. 47. Ancak hemen belirtelim ki, yazarın bu yorumu niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar için değil; tatil konutları içindir. Zira niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar hakkında belirsiz süreli kira sözleşmesi yapılması niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazın niteliğine aykırı olduğundan feshi ihbarla sona erdirilmesi mümkün değildir.

Martta, iki hafta Mayıs ve iki hafta Ekimde olacak şekilde) kira süresi bütünlük arz etmediğinden, söz konusu hüküm anlamında, üç aylık kira süresinin olmadığı belirtilmektedir³¹.

III. NİTELİĞİ GEREĞİ GEÇİCİ KULLANIMA ÖZGÜLENEN TAŞINMAZLARIN KİRALANMASININ SONUÇLARI

A. Genel Olarak

Buraya kadar yaptığımız açıklamalarda niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramı ve buna ilişkin kira sözleşmesine ne zaman, hangi hükümlerin uygulanabileceğine ilişkin açıklamalara yer verdik. Şimdi ise, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara, uygulanacak hükümlerin içeriği hakkında kısaca bilgiler verilmeye çalışılacaktır.

B. Kira Sözleşmesinin Kuruluş Aşamasına İlişkin Sonuçları

Kira sözleşmesi; ister genel hükümlere tabi olsun, ister konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi niteliğinde olsun kurulması, herhangi bir şekil şartına tabi değildir³². Benzer şekilde; hem genel hükümlere tabi kira sözleşmeleri, hem de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri belirli veya belirsiz süre için yapılabilir. Ancak belirtmiş olduğumuz gibi, kira sözleşmesinin belirsiz süreli yapılması niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramı ile pek uyum sağlamamaktadır. Zira belirsiz süreli kullanım ile geçici kullanım birbirine tezat oluşturmaktadır. Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesinin belirsiz süreli yapılamaması aşağıda değineceğimiz kira sözleşmesinin feshi bakımından önem arz etmektedir.

Kiraya verenin borçlarından, teslim borcu kenar başlıklı Türk Borçlar Kanunu'nun 301. maddesinde de, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ile olağan kira sözleşmeleri farklı hükümlere tabi tutulmuştur. Bu hükme göre

³¹ **Permann**, Art. 253a-253b, N. 3; **Higi**, Art. 253a-253b, N. 46.

³² **Yavuz/Acar/Özen**, s. 373; **Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt. I/2, 4. Baskı, İstanbul 2008, s. 11; **Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 9. Baskı, Ankara 2012, s. 210; Bu esası vurgulayan Yargıtay 4. HD. 07.04.1966 T. E. 6081 K. 10938 sayılı karar için bkz. **Olgaç**, s. 471-472.

kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşullarıyla değişiklik yapılamaz. Bu kapsamda; konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından; kiraya verenin kullanıma elverişli olarak kiralananı teslim etme ve bulundurma borcunu kısmen veya tamamen ortadan kaldıran, bu borcu sınırlayan, bu borca aykırılık halinde kiraya verenin sorumluluğunu bütünüyle veya kısmen daraltan, diğer taraftan kiracının durumunu güçleştiren (örneğin kiralanan şeyin kullanıma elverişli halde olması için gerekli olan bakım yükümünü kiracıya yükleyen bir anlaşma gibi) her tür anlaşmayı bu sınırlamanın ihlali olarak kabul etmek gerekir³³. Diğer kira sözleşmeleri bakımından ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu borca aykırı anlaşmalar geçersiz olacaktır³⁴. Buna göre; niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların kiralananmasında; kiraya verenin sözleşmede kararlaştırılan tarihte, sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli bir durumda teslim ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcuna aykırı anlaşmalar, ancak genel işlem koşulu niteliğindeyse geçersiz olacaktır. Genel işlem şartı dışında, kira sözleşmesine konulan hükümle bu borcun kapsamının daraltılması mümkündür.

C. Kira Bedeli Açısından Sonuçları

Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde sadece kiracının kira bedelini ödeme yükümlülüğüne ve bu yükümlülüğü ne zaman yerine getireceğine yer verilmiştir (TBK m. 313-314). Bunun dışında kira bedelinin başlangıçta nasıl belirleneceğine ilişkin bir hükme yer verilmemiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından da, kanun koyucu, başlangıçta nasıl belirleneceğine yer vermemiş olmakla birlikte, sonraki dönemlerdeki artış miktarına ilişkin sınırlama getirmiştir (TBK m. 344). Buna göre, kiralananın

³³ Acar, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-312), İstanbul 2013, s. 147.

³⁴ Maddenin lafzı sanki konut ve çatılı işyeri kiralalarını kapsam dışında tutuyormuş gibi gözükmese de; esasında, konut ve çatılı işyeri kiralaları dâhil bütün kira ilişkilerinde, genel işlem koşulları ile kiraya verenin söz konusu borcunu ortadan kaldıran veya sınırlayan anlaşmaların yapılamayacağına ilişkin bkz. Acar, s. 148.

niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olup olmamasının, kira bedelinin başlangıçta nasıl belirleneceğine bir etkisi yoktur. Her halükarda, kira bedeli sözleşme özgürlüğü kapsamında serbestçe belirlenecektir³⁵.

Farklılık, kira sözleşmesinin yenilenmesinde görülmektedir. Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinde tarafların yenilenecek kira döneminde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının bir önceki yılın üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağı düzenlenmiştir³⁶. Ancak söz konusu hüküm, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri

³⁵ Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 26-27. maddelerindeki sınırlamalar ve aşırı yararlanma haline ilişkin hükümler saklıdır. Bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 407; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 381-382.

³⁶ Ancak bu maddenin yürürlüğü belirli nitelikli kiracıların yaptıkları işyeri kira sözleşmeleri bakımından ertelenmiştir. Buna ilişkin önce 6217 sayılı kanun kabul edilmiştir. 31.03.2011 tarihinde kabul edilen, 6217 sayılı "*Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*"un Geçici 2. maddesinde belirtilen nitelikteki kiracıların yaptıkları işyeri kira sözleşmeleri bakımından, Türk Borçlar Kanunu'nun bazı maddeleri kanunun yürürlüğünden itibaren, beş yıl süreyle uygulanmayacağı kabul edilmiştir. Daha sonra kanunda madde numaralarına yapılan atfın yanlış olduğu fark edilip, söz konusu düzenleme değiştirilmiştir. 04.07.2012 tarihinde kabul edilen 6353 sayılı "*Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*"un 53. maddesinde bu husus, "*31.3.2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. GEÇİCİ MADDE 2 - Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11.1.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.*" şeklinde belirtilmiştir. Buna göre kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi yerine kira sözleşmesi hükümleri, burada hüküm olmaması halinde ise 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Bu durumda kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kira sözleşmelerinde, kira bedelinin belirlenmesine bir hüküm varsa bu uygulanacaktır. Hüküm olmaması halinde uygulanacak olan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda ise, bu konuyla ilgili hüküm bulunmamaktadır. 818 sayılı Borçlar Kanunu zamanında bu boşluk, Yargıtay içtihatları ile dolduruluyordu. Doktrinde erteleme süre-

dışında uygulama alanı bulmayacaktır. Başka bir deyişle; genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde, sözleşme özgürlüğü egemendir ve taraflarca kararlaştırılan kira artış oranının uygulanması gerekir³⁷.

Ancak genel hükümlere tabi kira sözleşmelerine ilişkin şu hususu belirtmek gerekmektedir. Doktrinde³⁸, belirli süreli genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde sürenin sona ermesine rağmen, kiralananın kullanılmasına karşılık kira bedelinin ödenmesine devam edilmesi halinde, kira sözleşmesinin uzatılmasının değil, örtülü olarak içeriğini sona eren önceki sözleşmeden alan, yeni bir sözleşmenin kurulduğu kabul edilmektedir. Bu durumda kira bedeli de önceki sözleşme ile aynı olacaktır³⁹. Bu durumda; niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmaza ilişkin yapılan belirli süreli kira sözleşmesine, belirli sürenin sona ermesine rağmen devam edilmesi halinde, sözleşme kira bedeli de aynı kalmak şartıyla yenilenmiş olacaktır. Ancak taraflar, süresi sona eren bir konut veya çatılı işyeri olan niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin belirli bir süre daha devamını öngörebilirler. Bu durumda; başlangıçtan itibaren kira sözleşmesi altı ay içinde kalmak şartıyla yenilenmişse (örneğin, kira sözleşmesinin iki ayın üzerine iki ay daha yenilemesi halinde), yeni dönem için yeni bir kira bedeli kararlaştırabilirler. Bu durumda; kira sözleşmesi genel hükümlere tabi kira sözleşmesi sınırları içinde kalacağından, taraflar kira bedelini sözleşme özgürlüğü çerçevesinde diledikleri gibi belirleyebilirler. Ancak bir konut veya çatılı işyeri olan niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin, altı aylık süreyi

sinde de aynı çözüm tarzından yararlanılabileceği ileri sürülmektedir. Bkz. bu yönde **Gökyayla**, Emre: “*Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi*”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, (Kira Bedeli), s. 28; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1238.

³⁷ **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 28; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 609.

³⁸ **Gümüş**, s. 250 vd.; **Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Baskı, Ankara 2013, s. 312. Konuyla ilgili ayrıntılı açıklamalar için bkz. **Öncü**, Özge: “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi*”, İzmir Barosu Dergisi Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Y. 77, S. 2, 2012, s. 306 vd.

³⁹ **Gümüş**, s. 253-254; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 312.

aşacak şekilde yenilenmesi halinde artık sözleşmeye konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin tespitine ilişkin hükümler, kira sözleşmesinin bir yıl veya daha uzun süreli yapılmış olduğu varsayımına dayanmaktadır⁴⁰. Gerçekten de; Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin birinci fıkrasında, tarafların yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağı düzenlenmiştir. Aynı zamanda bu kuralın bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağı belirtilmiştir. Ancak örneğin, ilk kira sözleşmesi altı aylıkken kira sözleşmesinin bir altı aylık dönem için daha yenilenmesi halinde kira bedelinin nasıl tespit edileceği sorunu ortaya çıkacaktır. Keza niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara ilişkin altı aylık kira sözleşmesi yapıldıktan sonra sürenin bitmesine rağmen tarafların kira sözleşmesine devam etmesi halinde kira bedeli nasıl tespit edilecektir? Doktrinde, kanun koyucunun “bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranı” ifadesinin “yenileme tarihinde geçerli olan yıllık üretici fiyat endeksi” şeklinde yorumlanması gerektiği ifade edilmiştir⁴¹. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara ilişkin yapılan kira sözleşmelerinin süresinin altı ayı aşacak şekilde uzatılması halinde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait hükümlerin uygulanacağından bahsetmiştik. Bu durumda kira bedelinin tespitine de, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait hükümler uygulanacaktır. Yukarıda verdiğimiz altı ay + altı ay şeklinde kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde kanaatimizce Türk Borçlar Kanunu'nun 344.maddesinin birinci fıkrasına göre taraflar yenileme tarihinde geçerli olan yıllık üretici fiyat endeksinin aşacak şekilde kira bedeli belirleyemezler. Her ne kadar Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin ifadesinden, bir yıllık kira sözleşmelerini esas aldığı anlaşılrsa da, kanaatimizce bir yıldan kısa kira

⁴⁰ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 613; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 25; **Gümüş**, s. 63. Akyiğit ise; Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin birinci fıkrasındaki düzenlemenin hem süresi bir yıl veya daha az olanlarda hem de bir yıldan uzun süreli olanlarda uygulanacağını belirtmektedir. Bkz. **Akyiğit**, s. 153.

⁴¹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 614.

sözleşmelerine uygulanmasına bir engel yoktur⁴². Bu nedenle kanaatimizce, bir yıldan az süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin yenilenmesinde de, menfaatler dengesi uygun düştüğü ölçüde, söz konusu hüküm uygulama alanı bulabilecektir. Benzer şekilde; tarafların yenileme anında kira bedeli konusunda bir anlaşma yapmamaları halinde, yenileme anındaki üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenecektir (TBK m. 344/II).

Kira bedeli ile ilgisi nedeniyle son olarak şu hususu da belirtmeyi uygun görmekteyiz: Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaza ilişkin kira sözleşmesine Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesi uygulanmayacağından; kiracıya kira bedeli ve yan gider dışında başkaca bir ödeme yükümlülüğü getirilebileceği gibi, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşma yapılması halinde, bu anlaşmalar geçerli olacaktır.

D. Kira sözleşmesinin Sona Ermesi Bakımından Sonuçları

Kira sözleşmesinin sona ermesi, genel hükümlere tabi kira sözleşmeleri ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından ayrı düzenlenmiştir. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların, altı aya kadarki kira sözleşmelerinin sona ermesine genel hükümler uygulanacaktır. Bu kapsamda genel hükümlere tabi belirli süreli kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin düzenleme (TBK m. 327) incelenmelidir. Zira belirtmiş olduğumuz gibi, niteliği gereği geçici kullanım kavramı ile belirsiz süreli kullanım kavramları birbirleriyle bağdaşmamaktadır.

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaza ilişkin altı ay veya daha kısa süreli kira sözleşmeleri belirli süreli yapılacağından, sürenin sona ermesi halinde; kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erecektir. Örneğin, yaz sezonu için iki aylığına kiralanan yazlık eve ilişkin kira sözleşmesi, iki aylık sürenin sona ermesi halinde, kendiliğinden sona erecektir.

Ancak taraflar niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazın altı aydan daha kısa süreli kiralananmasında, bu belirli süresinin sonunda

⁴² Kanun koyucunun, uygulamada, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin genellikle bir yıllık yapıldığına istinaden böyle bir ifade kullanmış olabileceği kanısındayız.

sözleşmeye, açıkça anlaşma olmaksızın da, devam edebilirler. Bu durumda yukarıdaki örnekte belirtmiş olduğumuz gibi tarafların, iki aylık sürenin sona ermesine rağmen, sözleşmeye devam etmeleri halinde sözleşme belirsiz süreli hale gelecektir (TBK m. 327/II). Ancak belirsiz süreli hale gelen sözleşmenin feshedilebilmesi için fesih dönemine ve fesih bildirim sürelerine dikkat edilmesi gerekir (TBK m. 328). Türk Borçlar Kanunu'nun 329. maddesinde, taşınmaz kira sözleşmelerinin altı aylık kira dönemi sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyularak feshedilebileceğine yer verilmiştir. Örneğe geri dönecek olursak; tarafların ilk kararlaştırdıkları iki aylık kira süresinin sonunda, herhangi bir süre kararlaştırmaksızın kira sözleşmesine devam etmeleri halinde sözleşme artık belirsiz süreli hale gelecektir. Bu durumda kiraya veren, kira sözleşmesinin ilk kurulduğu andan itibaren altı ay sonrasında sona ermesini istiyorsa; belirsiz süreli hale gelmesinden itibaren bir ay içinde fesih bildiriminde bulunması gerekir⁴³. Zira bu halde belirli süreli olarak geçen iki ayın üzerine bir ay daha eklenmiş ve üç aylık fesih bildirim süresi tamamlanmış olmaktadır. Şayet bu süre zarfında bildirimde bulunulmazsa, bir sonraki fesih döneminde Türk Borçlar Kanunu'nun 328 ve 329. maddelerine göre fesih bildiriminde bulunmak mümkün değildir. Zira kira sözleşmesinin süresi altı ayı aşacağından artık konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinin ikinci fıkrasına göre ise, belirsiz süreli kira sözleşmelerini; kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildiriyle sona erdirebilir. Bu nedenle kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine dönüşmesi halinde; kiraya verenin, belirsiz süreli kira sözleşmesine ilişkin fesih hakkını on yıl geçtikten sonra kullanması mümkündür⁴⁴. Ancak kiracının Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinin ikinci fıkrasına göre her zaman

⁴³ Bu sonuç için, başlangıçtaki, kira sözleşmesinin süresinin üç aydan kısa olması ve kiraya verenin üç ay dolmadan fesih bildiriminde bulunması gerekir. Ancak başlangıçta kira sözleşmesinin süresi; üç ay ile altı ay arasında bir süre belirlenmişse, tarafların daha sonra sözleşmeye devam etmeleriyle sözleşmenin belirsiz süreli hale gelmesi durumunda, kiraya verenin fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi sona erdirmesi on yıldan önce mümkün değildir (TBK m. 339/I, TBK m. 347/II).

⁴⁴ Aynı doğrultuda bkz. **İnceoğlu**, s. 33.

altı aylık kira dönemi sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyarak kira sözleşmesinin feshini istemesi mümkündür.

SONUÇ

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların kiralanmasına ilişkin hüküm; İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253a maddesinin ikinci fıkrasındaki düzenlemeden yararlanılarak düzenlenmiştir. Ancak İsviçre'den farklı olarak “tatil konutu” ifadesi yerine, “niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz”, “üç aylık” süre yerine de “altı aylık” süre öngörülmüştür.

Taşınmaz ifadesine yer verildiği için Türk Medeni Kanunu'nun 728. maddesi anlamında taşınır yapı oluşturabilecek yapılar, kanaatimizce, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz niteliği taşımayacaktır. Ayrıca madde metninden ve gerekçesinden anlaşıldığı üzere, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmeyi belirleyen, taraf iradelerinden ziyade, taşınmazın kendisidir. Yazlık ev, otel odası gibi yerler niteliği gereği geçici kullanıma özgü taşınmaza örnek teşkil etmektedir.

Bununla beraber kira sözleşmesinin de, altı aydan uzun olmaması gerekmektedir. Kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanı dışında olabilmesi için, taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmesi ile kira sözleşmesinin altı aydan uzun olmaması şartlarının ikisi birden mevcut olması gerekir. Kira sözleşmesinin uzatılması mümkündür; ancak bu durum, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait hükümlerin dolanılması anlamına gelmemelidir. Bu nedenle kira sözleşmesinin altı ayı geçecek şekilde devamı halinde konut ve çatılı işyeri kiralarına ait hükümler uygulama alanı bulacaktır.

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi de Türk Borçlar Kanunu'ndaki diğer kira sözleşmeleri gibi herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Ancak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin niteliğine, kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması uygun düşmeyeceğinden kanaatimizce sadece belirli süreli olabilir. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara ilişkin altı ay veya daha kısa süreli kira sözleşmelerine, kira sözleş-

mesine ilişkin genel hükümler uygulanacağından, kiraya verenin kiralanana kararlaştırılan tarihte, sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma yükümlülüğüne aykırı düzenleme kiracı aleyhine, genel işlem koşulları yoluyla yapılamaz.

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenen taşınmazların kira sözleşmelerinde başlangıçtaki kira bedeli, Türk Borçlar Kanunu'ndaki bütün kira sözleşmelerinde olduğu gibi, taraflarca sözleşme özgürlüğü çerçevesinde serbestçe belirlenebilir. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaza ait kira sözleşmesinin taraflarca belirli süreli yenilenmesi halinde yine taraflar kira bedelini serbestçe belirleyeceklerdir. Ancak belirsiz süreli yenilenmesi halinde altı aya kadar kira sözleşmesi genel hükümlere tabi olacaktır, başlangıçtaki kira bedeli geçerli olacaktır. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesinin altı ayı aşacak şekilde yenilenmesi halinde ise, konut ve çatılı işyeri kiralarna ait hükümler uygulanacaktır. Bu durumda ise, taraflar kira bedeli, yeni dönem kira bedelini yenileme tarihinde geçerli olan yıllık üretici fiyat endeksinden fazla olacak şekilde kararlaştıramazlar. Taraflar kira bedelini belirlememişlerse hâkim yenileme tarihindeki yıllık üretici fiyat endeksi oranını geçmemek şartıyla, kiralananın durumunu göz önüne alarak hakkaniyete göre belirleyecektir.

Niteliği gereği geçici kullanıma özgü taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesi, belirli süreli yapılacağından altı aydan kısa olan bu sürenin sona ermesi halinde kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir. Ancak taraflar sürenin sona ermesine rağmen kira sözleşmesine devam ederlerse kira sözleşmesi belirsiz süreli hale gelecektir. Taraflar, bu sözleşmeyi fesih bildirim sürelerine ve fesih dönemlerine göre feshedebileceklerdir. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenen taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin belirsiz süreli hale geldikten sonra, süresinin başlangıçtan itibaren altı ayı aşması halinde hakkında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait hükümler uygulanacaktır. Bu durumda kiracının fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine göre fesih hakkı bulunmakla birlikte kiraya verenin kiranın başlangıcından itibaren on yıl geçmeksizin fesih hakkı yoktur.

KAYNAKÇA

- Acar**, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-312), İstanbul 2013.
- Akıncı**, Şahin: “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, AÜHFĐ, Cilt. 57, Sayı: 3, 2008, ss. 33-50.
- Akıncı**, Şahin: “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, <http://www.sahinakinci.com/>, Erişim Tarihi : 20.07.2012.
- Akyiğit**, Ercan: Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2012.
- Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 9. Baskı, Ankara 2012.
- Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 2. Bası, Ankara 2014.
- Başaran**, Ece: “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?”, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Yıl: 4, Sayı: 38, 2009, ss. 55-69.
- Burcuoğlu**, Haluk: “Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile ilgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanununun Alınışının 80. Yılı Sempozyumu, İstanbul 2007, ss. 87-120 (Yenilikler).
- Burcuoğlu**, Haluk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993 (Tahliye).
- Doğan**, Murat. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011.
- Erdoğan**, Celal: Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 1993.
- Ertas**, Şeref: Eşya Hukuku, 11. Baskı, İzmir 2014.
- Esener**, Turhan/**Güven**, Kudret: Eşya Hukuku, 6. Bası, Ankara 2015.
- Feyzioğlu**, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt. I, 4. Baskı, İstanbul 1980.

- Giger**, Hans: Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht-Obligationenrecht Die Miete Art. 253-273c OR Art 256-259i OR, Cilt. I, Bern 2013.
- Gökyayla**, Emre: “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)*”, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi-Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt. II, İzmir 2013, ss.1203-1251 (Uygulama Alanı).
- Gökyayla**, Emre: “*Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi*”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, ss 18- 51 (Kira Bedeli).
- Gümüş**, Mustafa Alper: Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011.
- Higi**, Peter: Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), Band. V/2b, 3. Baskı, Zürich 1994.
- İnceoğlu**, M. Murat: Kira Hukuku, C. II, İstanbul 2014.
- İpek**, Eyüp: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Yıl. 25, Sayı: 102, 2012.
- Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, 17. Baskı, İstanbul 2014.
- Olgaç**, Senai: Kazai ve İلمي İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu, Cilt. II, 2. Baskı, İstanbul 1970.
- Öncü**, Özge: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Y. 77, S. 2, 2012, s. 300-348.
- Permann**, Richard: Kommentar zum Mietrecht, 2. Baskı, Zürich 2007.
- Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft -SVIT**: Das Schweizerische Mietrecht Kommentar, 3. Baskı, Zürich Basel Genf 2008.
- Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt. I/2, 4. Baskı, İstanbul 2008.

Ünal, Mehmet/**Başpınar**, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, 6. Bası, Ankara 2012.

Yavuz, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2014.

Zevkliler, Aydın/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Baskı, Ankara 2013.

www.kazanci.com.tr

KISALTMALAR

AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Art.	: Artikel
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
K.	: Karar
m.	: Madde
MK	: 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi
N.	: Kenar Numarası
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
ss.	: Sayfa sayısı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
vd.	: ve devamı
Y.	: Yıl

