

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA KİRACININ VE KİRAYA VERENİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

*Av. Nevran SUIÇMEZ**

Öz

Kira sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olup, uygulamada en sık görünen sözleşmelerdendir. Bu çalışma ile kiracının borçları ve yükümlülükleri ele alınmıştır. Kiracının asli edim yükümlülükleri ve yan edim yükümlülükleri, bu yükümlülüklere uymamanın yaptırım ve sonuçları, yerleşik Yargıtay içtihatları ile irdelenmiştir. Özellikle kiracının asli edim yükümlülüğü olan kira bedelini ödeme borcu uyumsuzluk oluşturan en önemli konulardan birisidir. Ödemelerin ne şekilde yapılması gerektiği, yapılmaması halinde ne gibi yaptırımlarla karşılaşılacağı bu çalışma ile incelenmektedir. Çalışma bu kapsamda hem kiracı hem kiraya veren yönünden faydalı bilgiler içermektedir.

Anahtar Kelimeler

Kiracının asli edim yükümlülükleri, Kiracının yan edim yükümlülükleri, Kira bedelini ödeme borcu, Yükümlülüklere uymamanın sonuçları

AMENABILITY OF THE LESSEE AND LESSOR PURSUANT TO LAW 6098 IN TURKISH CODE OF OBLIGATIONS

Abstract

Lease contracts are contracts that burden both parties with debt and which are most frequently encountered in application. In this study, the debts

* İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi 2014-2015 Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Öğrencisi, İzmir Barosu'na Kayıtlı Avukat

and liabilities of the lessee have been taken into consideration. The principal liabilities and subsidiary liabilities of the lessee, enforcements and results due to failure to comply with these liabilities have been addressed via established Supreme Court practices. Especially, debt of paying the lease amount which is the principal liability of the lessee is among the most important issues that cause disagreements. This study examines how payments should be made along with the enforcements that will be faced in case payments are not made. Within this scope, the study includes information important for both the lessee and the leaser.

Keywords

Primary liabilities of the lessee, subsidiary liabilities of the lessee, debt of paying the lease, results of failure to meet liabilities

GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmının dördüncü bölümünde 299. madde ve devamında Kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olan kira sözleşmesinde hem kiraya veren hem de kiracının sözleşme gereği birbirlerine karşı bir takım borç ve yükümlülükleri bulunmaktadır.

Kiraya veren ile kiracının kira sözleşmesinden doğan yükümlülükleri birbiri ile bağlantılıdır. Bu çalışma ile kiracının borç ve yükümlülükleri üzerinde durulmuştur. Her ne kadar kiracının borç ve yükümlülüklerini daha ayrıntılı ele alınmış olsa da kiracının yükümlülüklerini ve buna ilişkin hukuki sorunları tanımlamak ve çözümlenmek için öncelikle sözleşmenin karşı tarafı olan kiraya verenin de yükümlülükleri özetle ele alınmıştır.

Kiraya verenin kiralananı teslim, kiracının da bu borca karşılık olarak kira bedelini ödeme yükümlülüğü kira sözleşmesinin asli unsurları olup tarafların da asli edim yükümlülüklerini oluşturmaktadır. Bu çalışma ile kiracının asli edim yükümlülüğünün yanı sıra kanuni yan edim yükümlülüklerine ilişkin sorunlar ele alınmıştır.

I. GENEL OLARAK

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ikinci kısmının dördüncü bölümünde 299. maddesi ve devamında kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Kira sözleşmesi başlığı altında birinci ayırımda "Genel Hükümler", ikinci ayırımda "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları", üçüncü ayırımda "Ürün Kirası" olmak üzere üç ayırım bulunmaktadır.

Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde öncelikle kira sözleşmesinin tanımına yer verilmiştir. Bu tanım uyarınca "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir." Kanuni tanım ile kira sözleşmesinin üç ana unsur üzerine oturtulduğu görülmektedir. Kira sözleşmesinin unsurlarını öncelikle kira konusu kiralanan şey, buna bağlı olarak da kiralanan için ödenen bedel ve tarafların mutabık kalmaları oluşturur. Bu üç unsur bulunmadıkça kira ilişkisinden söz edilemez.

6098 sayılı Kanunu'nun 299. maddesinde yer alan kira sözleşmesinin tanımını açıklayan ibarelerden kiraya verenin ve kiracının kira sözleşmesinden doğan bir takım yükümlülükleri ve borçları bulunduğu ortadadır. Kira sözleşmesinin tanımından da anlaşıldığı üzere, adi kira sözleşmesi, satım ve bağışlama gibi mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerden farklı olarak, sözleşme konusu şeyin geçici bir süre için karşı tarafa kullanma ve yararlanma hakkını devir borcu doğurur¹. Bunun tabii bir sonucu olarak, kiralayan için sözleşmenin kurulmasıyla kiralananı kiracıya verme, kiracı için ise sözleşmenin sona ermesi halinde kiralananı kiralayana geri verme (iade etme) borcu bulunmaktadır². İlgili düzenlemede kiralayanın bir şeyin kullanımını veya kullanım ile birlikte yararını kiracıya devretme yükümlülüğünden söz edilmiştir, kiracının ise bu kullanım karşılığında kiracıya mutabık kaldıkları bir bedel ödeyeceği düzenlenmiştir. Bu yükümlülük ve borçların doğumu için tarafların kira hususunda anlaşmış olması şarttır. Kira sözleşmesi, rızai ve tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kiraya veren kira konusu şeyi, sözleşmenin devamı müddetince kiracıya kullandırma borcu altına girdiği için kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme niteliğindedir³.

II. KIRACI VE KIRAYAVERENİN EDİM YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesi niteliği itibariyle tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kira sözleşmesi karşılıklı iradelerin birleşmesi suretiyle oluşur. Kira sözleşmesinin iki tarafı bulunur: Kiraya veren ve kiracı. Kiraya veren, kiralayan olarak da nitelendirilmektedir. Kiraya veren kira konusu şeyi kullanmak veya kullanmakla birlikte yararlanmak amacı ile bir başkasına teslim eden kimsedir. Genellikle kiralayan malik olmakla birlikte, her kiralayan malik değildir. Kiralayan sıfatının alınabilmesi için mülk sahibi olma şartı

¹ Zevkliler, Aydın: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara 2002, s. 163.

² Tandoğan, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1/2, 4. Tıpkı Basım, İstanbul 1989, s. 13.

³ Aral, Fahrettin: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007, s. 208.

yoktur⁴. Kiracı ise bedel karşılığında kira konusu şeyi kullanma ve yararlanma hakkına sahip olan kimsedir.

Özel borç ilişkisinden doğan her sözleşmenin belirli şartları, sonuçları ve tarafları, dolayısıyla da tarafların bir takım yükümlülükleri bulunmaktadır. Özellikle tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde sözleşme kurulduğunda taraflardan her biri diğerinin ediminin karşılığı olarak asli edim yüklenir. Tarafların edimleri arasında karşılıklılık ilişkisi, sebep-amaç ilişkisi bulunur. Bu asli edimler dışında taraflardan her biri için yan edimler de öngörülebilmektedir. Sözleşmenin içeriğinden doğan edim yükümlülükleri sözleşmenin tipini belirler nitelikteyse bu edim yükümlülüğü asli edim yükümlülüğüdür.

Asli edim yükümlülüğü sözleşmenin türünü ve tipini belirlemesi sebebiyle önem taşımaktadır; çünkü iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde tarafların karşılıklı yükümlülüklerini belirler. Dolayısıyla asli edim yükümlülüğünü yerine getirmeyen taraf diğer taraftan yükümlülüğünü yerine getirmesini de talep edemeyecektir. Asli edim yükümlülüğünün yanı sıra sözleşmelerde yan edim yükümlülüğü de bulunur. Yan edim yükümlülüğü kanuni olarak ortaya çıkabileceği gibi tarafların iradeleriyle de oluşturulabilmektedir. Taraflar sözleşme serbestisi kapsamında sözleşmenin içeriğini özgür iradeleri ile belirleme imkânına sahiptir. Tarafların asli edim yükümlülükleri dışında iradeleri ile öngördükleri yükümlülükler yan edim yükümlülüğüdür. Tarafların iradeleri dışında çoğu zaman kanuni düzenlemeler ile de sözleşmeler için taraflara bir takım yan edim yükümlülükleri yüklenmektedir. Bu durumda taraflar kanunun öngördüğü yükümlülükleri uymak ve yerine getirmek mecburiyetindedir, aksi halde haklarında kanuni müeyyideler uygulanacaktır.

Kira sözleşmesi de özel borç ilişkisinden kaynaklı tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olup içeriğinde bir takım asli ve yan edim yükümlülüklerini barındırmaktadır.

⁴ “Başkasına ait taşınmazın kiraya verilmesi mümkün ve buna ilişkin sözleşme hukuken geçerli olduğundan kiralayanın mal sahibi olma zorunluluğu yoktur. Eş söyleyişle, mal sahibinin tarafı durumunda bulunmadığı bir kira sözleşmesi yapılabilir ve kural olarak o sözleşmeden doğan hak ve borçlar, sözleşmenin taraflarına ait olur.” (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E. 2010/6-659, K. 2010/682, T. 22.12.2010) www.kazanci.com

B. Kiraya Verenin Yükümlülükleri

1. Kiraya Verenin Asli Edim Yükümlülüğü

Kira sözleşmesinde kiracının asli edim yükümü, kira bedelinin ödemesi; kiraya verenin asli edim yükümü ise, kiralananı kira süresince kiracının kullanımına hazır bulundurmasıdır⁵. Kira sözleşmesindeki asli edim yükümlülükleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda açık ve net bir şekilde düzenlenmiştir. Kanunun 301. maddesinde kiraya verenin “teslim borcu” başlığı altında kiraya verenin asli edim yükümlülüğü kaleme alınmıştır. 6098 sayılı kanun 301. maddesi uyarınca : “Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir 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 koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.” İlgili düzenlemede kiralananın kiraya veren tarafından teslim edilmesi gerektiği ve hatta bu teslimin de objektif koşullarda kullanıma elverişli bir teslim olması gerekliliği yer almaktadır.

Kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesi tek başına asli edim yükümlülüğünü yerine getirmesi anlamına gelmeyip, kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde sözleşme süresince bulundurmakla da yükümlüdür. Kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesi ve sözleşme süresince bu durumu devam ettirmesi açısından teslim zamanı önem taşır. Burada taraflar arasındaki kira sözleşmesinin incelenmesi gerekmektedir. Kiralananın teslim zamanı ve şeklini tarafların iradelerini içeren kira sözleşmesi belirleyecektir. Kira sözleşmesini içeriği ne olursa olsun öncelikle kiraya veren asli edim yükümlülüğünü yerine getirmelidir. Kira sözleşmesi ile kiranın peşin ödeneceğine dair hüküm getirilmiş olsa dahi kiraya verenin kira alacağı, kiralayan kiralananı kullanıma elverişli olarak teslim etmedikçe doğmaz. 6098 sayılı kanunun karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde ifada sıra başlıklı 97. maddesi uyarınca “Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmenin ifası isteminde bulunan tarafın, sözleşmenin koşullarına ve özelliklerine göre daha sonra ifa etme hakkı olmadıkça, kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerekir.” Dolayısıyla kira sözleşmesi ile kira bedelinin peşin ödeneceği

⁵ Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11. Baskı, İstanbul 2009, s. 32.

hususla kararlaştırılmış olsa dahi, kiraya veren kiralananı kullanıma elverişli olarak teslim borcunu yerine getirmedikçe, kiracının kira borcu muaccel olmayacaktır.

6098 sayılı Kanun'un 123. maddesi gereği karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir. Kira sözleşmesi de karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerden olup kiraya veren teslim borcunu zamanında gerçekleştirmediği takdirde kiracı borcun yerine getirilmesi için kiraya verene süre verebilir. Ancak kira sözleşmesinde teslim için kesin bir vade öngörülmüş ise bu durumda kiracı kiraya verene süre vermek zorunda olmayıp, Türk Borçlar Kanunu'nun 124. maddesi 3. fıkrası gereğince⁶ seçimlik haklarını kullanabilecektir. Kiralayanın teslim borcu için sözleşme için kesin vade belirlenmesi mümkün ise de kiracının kira borcunda temerrüde düşmesi için yazılı bir süre verilmesi gerekmektedir, kira borcu için kesin vade yoktur.

Kiraya veren kiralananı kullanıma elverişli şekilde teslimle yükümlü olmakla birlikte teslim için ifa yeri de önem taşımaktadır. Türk Borçlar Kanunu 89. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca teslim sözleşmenin kurulması zamanında eşyanın bulunduğu yerde yapılır. Taşınmaz kiralalarında bu maddenin uygulama alanı geniştir. Taşınır kiralalarında teslim ve ifa yeri kiracının ikametgâhıdır⁷.

Kiralayan kiralananı kiracıya teslim etmekle yükümlü olup, şekli bir teslim kanunen öngörülmemiştir. Kiraya veren kiralananı kiracının kullanımına hazır bulundurması yeterlidir. Bu durumu örnek ile açıklayacak olursak taşınmaz kiralalarında boş olarak kiraya verilen taşınmazdaki eşyaların boşal-

⁶ TBK Md. 124/3 "Borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmemesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşılıyorsa."

⁷ 6098 s. Borçlar Kanunu İfa yeri MADDE 89- Borcun ifa yeri, tarafların açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir. Aksine bir anlaşma yoksa, aşağıdaki hükümler uygulanır:

1. Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde,
2. Parça borçları, sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yerde,
3. Bunların dışındaki bütün borçlar, doğumları sırasında borçlunun yerleşim yerinde, ifa edilir.

ılarak kullanıma hazır hale getirilmesi bir nevi teslimdir. Yahut taşınmazın anahtarının teslim edilmesi gibi.

Kiralayanın kiralananı teslim borcu asli edim yükümlülüğü olmakla birlikte, kiracının kiralananı teslim alma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Satış sözleşmesinde olduğu gibi alıcının teslim alma yükümlülüğü kiracı için söz konusu değildir. Kiracı dilerse kira bedelini ödedikten sonra terk edebilir kiralananı teslim almayabilir veya teslim aldıktan sonra terk edebilir. Bu durumun tek istisnası ürün kirasıdır⁸.

a. Kiraya Verenın Hakkı Nedenle Teslim Borcundan Kaçınması

Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli edim yükümlülüğü her ne kadar kiralananı kullanıma elverişli olarak kiracıya teslim ise de bazı durumlarda kiraya veren haklı sebeplere dayanarak kiralananı teslimden kaçınabilir. Türk Borçlar Kanunu'nun 314. maddesi ve devamı maddelerinde kiracının borçları başlığı altında birtakım düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler ile kiracıya kira ödeme borcu yanında bazı yan edim yükümlülükleri yüklenmiştir. Örneğin kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygılı davranma yükümlülüğü kanunen öngörülmüş bir yan edim yükümlülüğüdür. Kiraya veren kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiracının yükümlülüklerini yerine getiremeyeceği konusunda ciddi bir şüpheye düştüğü takdirde kanımızca asli edim yükümlülüğü olan kiralananı teslim borcundan kaçınabilir. Kiracının kiralananı kullanırken ona zarar vereceğini veya taşınmaz ise komşulara karşı rahatsızlıklar vereceği makul bir şüphenin varlığı kanımızca haklı nedendir.

Kiraya verenin kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiracının hal ve hareketlerinden ve edindiği bilgilerden kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanacak veya özeni gösterecek yetenekte olmadığı kanısına varması durumunda kiralananın zarar görmemesi adına teslimden kaçınması mümkündür. Bu husus kanunen açıkça düzenlenememiş olsa da hakkaniyet

⁸ İşletme yükümlülüğünün bulunduğu ürün kiralarında bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için kiralananın teslim alınması da gerekir.

Bakınız: 6098s. TBK MADDE 364- "Kiracı, kiralananı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür."

ve dürüstlük kuralları çerçevesinde bir değerlendirme yapılmalıdır. Dolayısıyla kiralanana teslimden kaçınan kiraya veren alacaklının temerrüdüne düşmeyecektir.

b. Kiraya Vereninin Haklı Neden Olmaksızın Teslim Borcundan Kaçınması

Kiraya verenin kira sözleşmesindeki asli edim yükümlülüğü, kiralanana kullanıma elverişli olarak kiracıya bırakmasıdır. Birtakım haklı nedenlerin varlığı halinde kiraya veren bu yükümlülüğü yerine getirmeyebilecektir, ancak olağan şartlarda kiracının kusuru bulunmadığı müddetçe kiraya veren bu yükümlülüğü yerine getirmekten kaçınamaz. Kaldı ki buradaki haklı nedenin belirlenmesi de önem taşımaktadır. Kiraya veren kendi istekleri doğrultusunda bir haklı neden yaratamaz. Haklı nedene örnek verecek olursak, örneğin kiraya veren kiracı ile kira akdini imzalamış, daha sonra kiracının genel ev işleyen birisi olduğunu öğrenmiş olması halinde, kiraya verenin temerrüde düşmeksizin bu haklı sebebe dayanarak teslim borcundan kaçınması durumu gösterilebilir. Burada haklı sebebin tespiti objektif veriler ile mümkündür.

Hiçbir haklı sebep olmaksızın kiraya veren kira sözleşmesinin kurulması ile birlikte teslim borcu olan asli edim yükümlülüğünden kaçınamaz. Kaçındığı takdirde mütemerrit olacaktır. Dolayısıyla 6098 sayılı kanunun temerrüde ilişkin hükümleri uygulama alanı bulacaktır. 6098 sayılı kanunun 125. maddesi uyarınca “Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde, borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir. Alacaklı, ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir.”

Bu durumda kiracı 125. maddedeki seçimlik haklardan birini seçebilecektir. Kiracı aynen ifa (kiralananın teslimi) ve gecikme tazminatı seçebileceği gibi; bu hakkından vazgeçtiğini bildirerek, sözleşmeden dönebilir ve borcun ifa edilmemesinden yani kiralananın teslim edilmemesinden doğan müspet zararını talep edebilir. Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri

geri isteyebilirler. Kiracının diğeri bir hakkı da sözleşmeyi feshederek menfi zararını⁹ talep edebilmesidir.

Kiraya verenin teslim borcu hakkında kira sözleşmesinde kesin vade kararlaştırılabilir veya işin niteliğinden de bu durum çıkartılabilir. Bu durumda temerrüde düşen kiraya verene Türk Borçlar Kanunu'nun 123. maddesi uyarınca süre vermeye gerek kalmayacaktır. Kiracı için ise böyle bir kesin vade söz konusu olamaz. Çünkü aynı kanunun 315. maddesi kesin vadeye ilişkin 124. maddeyi etkisiz kılmaktadır. Türk Borçlar Kanunu 315. Maddesine göre "Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar." Sonuç olarak kiracının borçlunun temerrüdüne dayanarak seçimlik hakları derhal kullanması mümkünken, kiraya verenin borçlunun temerrüdüne dayanarak derhal seçimlik hakları kullanması mümkün olmayıp, kiracıya süre vermesi kanunen mecburidir.

2. Kiraya Veren Yan Edim Yükümlülükleri

Kiraya verenin asli edim yükümlülüğü kiralananın kullanıma elverişli bir şekilde kiracıya teslimi olmakla birlikte bunun yanında birtakım yan edim yükümlülükleri de bulunmaktadır. 6090 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 302 ve 303. maddelerinde düzenlenen bu edim yükümlülüklerinden birisi "Vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcu" diğeri ise "Yan giderlere katılma borcu"dur.

6098 sayılı kanunun 302. maddesi uyarınca kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır. Kiranın devamı süresince kiralanan birtakım giderler ve masraflar yapmak gerekecektir. Mülkiyet

⁹ "Genel olarak menfi zarar, sözleşmenin kurulmamasından veya geçerli olmamasından, müspet zarar ise ifa edilmemesinden doğan zararı ifade eder." Bakınız: **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 8. Baskı, Ankara 2003, s. 482.

hakkından doğan bu giderlerden aksi kanunen veya sözleşme ile öngörülmemişse kiraya veren sorumlu olacaktır. Kiracının kiralananın mülkiyetinden doğan masrafları veya giderleri ödeme borcu kural olarak bulunmamaktadır. Bunların ödenmemesi nedeniyle kiracının kira parasını ödemekte temerrüdü nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi gereği fesih hakkı doğmaz; asıl giderlerin ancak genel hükümlere göre talebi mümkündür¹⁰. Kiracı ancak kendi iradesi ile borç altına girerse, bu durumda kiraya verenin yan edim yükümlülüğü kiracıya ait olacaktır.

Örneğin temizleme ve aydınlatma kira bedelinin bir cüz'i olmadığından kira bedelinden sayılamaz ve kiracının temerrüdüne dayanılarak kiraya veren tarafından kira akdi feshedilemez. Yine zorunlu deprem sigortası, gelir vergisi, emlak vergisi gibi vergilerden de kiraya veren sorumlu olacaktır. Ancak zorunlu olmayan sigortadan kim sigortayı gerçekleştirmişse o sorumludur.

Kiracının sorumluluğunu doğuran "kanuni bir dayanak olarak" çevre ve temizlik vergisi verilebilir. 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun mükerrer 44. maddesi uyarınca "Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, iş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binalar çevre temizlik vergisine tabidir. Verginin mükellefi, binaları kullananlardır. Mükellefiyet binanın kullanımı ile başlar." Bu hükümle kiracıya çevre ve temizlik vergisini ödeme yükümlülüğü getirilmiştir.

6098 sayılı Kanununun 303. maddesi uyarınca kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür. Kiracının kira ödeme borcu sadece kiralananı kullandığı için oluşmamaktadır. Kaldı ki kiraya veren asli borcu da sadece kiralananı teslim değildir, kiraya verenin asli borcu kiralananı kullanıma elverişli ve uygun olarak teslim etmektir. Bu nedenle kiraya veren kendi üzerine düşen gözetim, koruma gibi yükümlülüklerle de sahiptir. Yan giderler kira bedeline dâhil olup kiraya veren tarafından karşılanmalıdır.

Yan edimlere örnek verecek olursak; su borusunun sızması, sokak kapısındaki kilidin işlememesi, kış aylarında pencerelerden içeriye su ve soğuk

¹⁰ **Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013, s. 430.

hava girmesi, evin bodrum katına su basması, sürekli tuvaletin ve rögarın taşması gibi haller. Bu durumlarda kiracı bundan doğan zararın tazminini kiraya verenden ister.

Yan giderlere örnek verecek olursak; merkezi ısınma, merkezi sıcak su, güvenlik giderleri, merdiven boşluğunun veya bacanın temizlik giderleri, asansör servis giderleri¹¹ gibi giderler. Yan giderleri ödeme yükümlülüğü kiraya verene ait olmakla birlikte uygulamada genellikle kira sözleşmeleri ile bu yükümlülük kiracılara devrolunmaktadır. Örneğin aidat borcu kural olarak kiraya verene ait bir yükümlülüktür. Ancak kira sözleşmesinde getirilen düzenlemeler ile kiracıdan talep edilmektedir¹².

C. Kiracının Yükümlülükleri

1. Kiracının Asli Edim Yükümlülüğü

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 313. maddesine göre kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Yukarıda da belirttiğimiz üzere kiraya verenin asli edim yükümlülüğü kiralananı kullanıma elverişli olarak kiracıya teslim, kiracının da asli edim yükümlülüğü kiralananı belli bir bedel ödemektir. Kiracının dönemsel edim olarak kira bedeli ödemesi ve bu kira ilişkisinin belirli veya belirsiz süre ile devam edecek olması kira sözleşmelerinin

¹¹ Bakınız: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2009/9043 E., 2009/10720 K., 22.06.2009 T. Kararı "Kiracı, taşınmazı kullanmanın karşılığı olarak kira parası ile orantılı ve alelade kullanımla ilgili tamir giderlerinden sorumlu ise de, esaslı tamirat giderleri kiralayana aittir. İş merkezine ait trafo merkezi ile asansör sisteminin yenilenmesi ve binanın tamamen boyanması esaslı tamirat niteliğindedir." www.kazancı.com

¹² Bakınız: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2009/10087 E., 2010/429 K., 25.01.2010 T. Kararı "Dava, temerrüt sebebiyle tahliye ve kira alacağının tahsiline ilişkindir. Sözleşmenin özel şartlarında "kiralanan taşınmazın elektrik, su giderleri, çevre-temizlik vergisi ile taşınmazın ortak giderlerini (kapıcı, kalorifer yakıt parası, asansör bakımı-onarım ve temizlik ile yönetici giderlerini) kiracı ödemeyi kabul ve taahhüt eder" hükmüne yer verilmiştir. Bu hükme göre apartman aidatının kiracı tarafından ödenmesi gerekir. Kiracının ödemesi gereken aidat borcunu kiralayan kendisi ödemek koşuluyla kiracıdan isteyebilir. Kiralayan, aidat borcunu yönetime ödemediği takdirde kiracıdan isteyemez. Aidatın ödenmediği davacının da kabulündedir. Bu durumda mahkemece kira paraları toplamının davalıdan tahsiline, aidat bedeline ilişkin talebin reddine karar verilmesi gerekir"

sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerden olduğunu ortaya çıkarmaktadır¹³.

Kira borcu kiraya veren için medeni bir semere olup, kiracının, kiralananı kullanmasına¹⁴ karşılık olarak, belirli tarihlerde kiraya verene ifa etmeyi taahhüt ettiği bir edimdir. Bu edim kural olarak paradır. Ancak taraflar anlaşarak kira borcu olarak paranın yerine başka herhangi bir edime de karar verebilirler. Bu durumda kiracı kiralananın kullanımına karşılık taahhüt ettiği edimi yerine getirecektir. Bu edim iş görme, misli eşya ve benzeri olabilir. Örneğin hasılat kirasında, kira borcu, para olabileceği gibi, toplanacak semere de olabilir.

Kiralanan için ödenecek kira bedeli, ne şekilde ödeneceği ve zamanı tarafların mutabık kaldığı kira sözleşmesinde yer alır. Kiracıya kira borcunun yanı sıra sözleşme ile başka borçlar da yüklenebilir. Örneğin, kapıcı parası, su parası, elektrik parası, temizlik ve aydınlatma gideri gibi.

Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Kira borcunun ödenmesi için sözleşmede öngörül-müş bir zaman bulunmalıdır. Böyle bir zaman yoksa kanuni kira bedeli ödeme zamanı ayın son günü ve en geç kira süresinin bitim günüdür. Sözleşmede açıklık bulunmuyorsa yerel örf ve adete¹⁵ göre hareket etmek gerekecektir.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin nasıl ödeneceği genellikle yer alır, ancak kira bedelinin peşin olarak ödeneceğinin öngörülmemiş olması halinde kira bedelinin nasıl ödeneceği uygulamada sıkıntı olmaktadır. Kanı-

¹³ **Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C: 1, İstanbul 2012, s. 280.

¹⁴ Hasılat kirasında, kiracı kullanıma ek olarak; kiralananı işletmesi de karşılık olarak bulunmaktadır.

¹⁵ Yargıtay'a göre kira bedelinin her ay peşin olarak ödeneceği sözleşmede kararlaştırılmış ancak ödeme günü belirlenmemişse, kiracının her ayın üçüncü günü akşamına kadar kira borcunu ödemesi gerekir.

"Kira akdinde ödeme şekli her ay peşin olarak kabul edilmiştir. Bu husustaki kökleşmiş içtihatlarla göre kira her ayın dördüncü günü muaccel hale gelir. Alacaklı muacceliyet şartı tahakkuk etmeden 1.9.1982 tarihinde Eylül 1982 kirasını takip konusu etmiştir. Ancak bu yönden borçlunun bir itirazı sevk etmemiş, hakkındaki takip kesinleşmiştir." Yargıtay 12. H.D., 1982/10809 E., 1983/1519 K., 01.03.1983 T., www.kazancı.com.

mızca kira sözleşmesinde kira bedelinin peşin olarak ödeneceği hususu açıkça belirtilmemiş olsa dahi peşin olarak ödenmelidir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin benimsediği görüşe göre ise aylık kira parasının peşin ödeneceğinin öngörülmemiş olması halinde, kira bedeli, kiralanan süre işledikten sonra ödenecektir yani muaccel hale gelecektir¹⁶.

Kira bedeli ile ilgili uygulamada sık karşılaşılan diğer bir sorun ise kira sözleşmesi ile kira bedelinin ödeme zamanının belirlenmiş olmasına rağmen, kiracı tarafından zamanında ödenmemesi ve kiracının kendi belirlediği sonraki bir tarihte ödemesidir. Bu durumda örtülü irade beyanı ile yani kiraya verenin herhangi bir ihtirazı kayıt koymaksızın ödemeyi alması halinde, kira ödeme tarihinin değişip değişmediği önem taşımaktadır. Yani kira sözleşmesinde kira bedelinin ödenme zamanı hakkında konulan kayda kiracı uymaz ve kendi belirlediği tarihlerde kira borcunu öder ise, kiralayan da bu ödemeleri kabul ederse kira ödeme tarihinin hangisi olduğu sorunu oluşmaktadır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 21.11.1962 124/75 sayılı bir kararında kira parasının sürekli şekilde farklı tarihlerde ödenmesine karşı, kiraya verenin susarak ödemeyi kabul etmesini kira ödeme zamanının örtülü olarak değiştirildiği anlamına geldiğini belirtmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 12.12.1962 103/82 sayılı sonraki kararında ise kiraya verenin duruma sessiz kalarak uysallık göstermesinin kiracıya sözleşmeye aykırı davranarak ödeme imkânında bulunma hakkı vermeyeceğini belirtmiştir.

Ayrıca kiracının kendi belirlediği tarihlerde yapmış olduğu ödemelere ilişkin makbuzların (belirsiz) değişik tarihlere ait olması sebebiyle Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bu durumun sözleşmede belirlenen ödeme tarihini değiştirmeyeceğine değinmiştir. Ancak kiracı kendi belirlediği tarihlerde sürekli istikrarlı olarak ödeme yapsa ve kiraya veren bu duruma ses çıkarmaz ise o zaman kira sözleşmesinin, kira ödeme zamanına ait hükmünün zımni olarak değiştirilmiş sayılacağına vurgu yapmıştır¹⁷.

¹⁶ Bakınız: "Sözleşmede aylık kira parasının peşin ödeneceği belirtilmediğine göre kiraların ay sonunda ödenmesi gerekir. Ödeme savunması borçlu tarafından ispat edilemediğinden, 18 aylık kira bedeli istenebilir durumda olduğundan, 20 ayın tamamı yönünden takibin devamına karar verilmesi hatalı olmuştur." Yargıtay 6. H.D., 2005/4011 E., 2005/6305 K., 07.04.2005 T.

¹⁷ Aynı yönde bakınız "Davacının kira paralarının ödenmesiyle ilgili ibraz ettiği banka dekontlarından sözleşmede belirtildiği gibi her ayın 3.günü değil, daha sonraki tarihlerde

Kiracı, kira sözleşmesinde kiralananı kullanması karşılığında kira bedelinin yanında, ayrıca başka yan edimleri de üstlenebilir. Elektrik parası, su parası, yakıt parası, kapıcı parası, apartman aidatı, yönetim giderleri gibi yan giderleri kiracı ödemeyi taahhüt ederse bu taahhüdünün kira bedeline dâhil olup olmayacağı önem taşımaktadır. Çünkü Kiracı taahhüt ettiği bu bedelleri ödemediği takdirde kira borcunu ödememesi sebebiyle temerrüde düşmüş olabilecektir.

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kiraya verenin yükümlülüğü altında olan birtakım giderleri kira sözleşmesi ile kiracının üstlenmesi halinde bu yan giderlerin de kira bedeline ait olduğuna ilişkin kararlar verilmiştir. Örneğin, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, sözleşmede kararlaştırılan bu paraların kira borcuna dâhil olacağına ve bunları ödememenin tahliye nedeni olacağına karar vermiştir¹⁸.

Daha sonra Yargıtay 6. Hukuk Dairesi görüşünü değiştirmiş ve kira sözleşmesinde kiracı tarafından ödeneceğini açıkça yazılmış olsa dahi, kapıcı parasının, su parasının, yakıt parasının kira borcu sayılmayacağını, bunları ödememenin temerrüde ve tahliyeye sebebiyet vermeyeceğini belirtmiştir¹⁹.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi yerleşik içtihatlarında, kiracının kira bedeli ödeme borcu yanında kira sözleşmesi ile üstlenmiş olduğu yan giderlerin

ödemelerin yapıldığı anlaşılmaktadır. Öyle olunca taraflar arasında, kiranın her ayın 3. günü ödeneceğine dair sözleşmedeki şarta fiilen uyulmadığı, böylece fiili bir uygulamanın doğduğu sabittir. Davalı davacıya icra takibinden önce herhangi bir ihtar gönderip ödemelerini sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen tarihte yapması konusunda bir talepte de bulunmamıştır. Davacı ile davalı arasında fiilen meydana gelen kararlaştırılmaya aykırı olarak, Ekim kirasının geç ödendiğinden bahisle dönem sonuna kadar kiraların tahsilini temin için icra takibi yapması haksız olup hakkın kötüye kullanılması niteliğindedir.”

Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, 2009/12604 E., 2010/3043 K., 11.03.2010 T., www.kazancı.com.

¹⁸ Bakınız: “Ödeme vaki olmadığından iş bu ihtar haklıdır. Kira sözleşmesine göre ortak giderler arasında bulunan yakıt parası kiracıya aittir. Yakıt gideri belli ve muayyen ve 6570 sayılı Yasanın 4. maddesi uyarınca kira bedelinden sayılır. Bu nedenle bu paranın ödenmemesi iki haklı ihtar ve temerrüde esas teşkil eder.” Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 1982/8263 E., 1982/8444 K., 06.10.1982 T., www.kazancı.com.

¹⁹ Aynı yönde bakınız, **Yavuz**, Nihat: Kira, Ankara 2013, 2. Baskı, s. 128.

kira borcundan sayılamayacağına karar vermiştir. Örneğin ilgili daire yakıt giderini kapıcı parasını bekçi parasını temizlik ve çöp parasını su ve elektrik parasını kira borcundan saymamıştır. Ayrıca yine 12. Hukuk dairesi kiracının temerrüdü ve tahliyesi için kira borcunun ferilerini geçerli saymamıştır, yani asıl kira borcu dışında kira borcunun ferilerinin tahliye ve temerrüt sebebi olmadığına dair kararlar²⁰ vermiştir.

Kira borcunun nerede ödeneceği de önem taşımaktadır. Taraflar kira sözleşmesinde iradeleri ile kira borcunun ödeme yerini kararlaştırabilirler.

Türk Borçlar Kanunu'nun 89. maddesi uyarınca "Borcun ifa yeri, tarafların açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir. Aksine bir anlaşma yoksa, aşağıdaki hükümler uygulanır; 1. Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenir." Kira borcu para borcu olup, götürülecek borçlardandır. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa, kiraya verenin ikametgâhında ödenmesi gerekir.

Kira borcu uygulamada genellikle kiraya verenin banka hesabına yapılan ödeme ile gerçekleşir. Eğer kiracı ödemeyi PTT aracılığı ile gönderirse borcundan kurtulup kurtulmayacağı uygulamada tartışmalıdır. Yargıtay 6. Hukuk dairesi kiracının PTT'ye kira bedelini ikametgâhta ödemeli olarak yatırması ile kiralayan tarafından kabul edilmeyerek alınmasa dahi borçtan kurtulacağına dair kararlar²¹ vermiştir. Kanaatimizce para borcu götürülecek borçlardan olup, PTT kanalıyla ikametgahta ödemeli olarak kira bedelinin yatırılması borçlu kiracıya temerrütten kurtarır. Ancak adi posta havalesi ile gönderilen kira borcunu, kiraya veren PTT'ye gidip almak zorunda olmadığından kiracı adi havale ile borcundan kurtulmuş olmayacaktır. Kiracı sürekli olarak bu şekilde borcunu ödemiş olduğu takdirde kiraya veren bu

²⁰ Aynı yönde bakınız: "Dava, kesinleşmiş icra takibinden kaynaklanan temerrüt nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Ödeme emrinin tebliğ edildiği tarihe göre ihtar süresi içinde borçlu tarafından yapılan ödeme tutarı dikkate alınmalıdır.

İhtar süresi içinde kira alacağının aslının ödenmesi halinde ferilerin ödenmemesi temerrüde neden olmayacağından mahkemece temerrüt nedeniyle tahliye karar verilemez. Borçlu tarafından 30 günlük temerrüt süresi içinde yapılan ödeme tutarı kira aslını karşıladığına göre mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir." Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2012/18021 E., 2013/1584 K., 05.02.2013 T.

²¹ Bakınız: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 1978/6191 E., 1978/6469 K., 29.09.1978 T. Sayılı kararı, www.kazanci.com.

duruma sessiz kalmışsa kiracı bu yolla da kira bedelini ödemiş olur ve temerrütten kurtulmuş olur.

Uygulamada genellikle kiraya veren tarafından bir banka hesap numarası verilir ve sözleşmede bu numara yer almaktadır çoğu zaman, kiracı bu hesap numarasına yaptığı ödeme ile kira borcundan kurtulmuş olur²². Kiracı çek, bono gibi kambiyo senetleri ile kira bedelini ödeme teklifinde bulunabilir. Kiraya veren bu teklifi kabul etmek mecburiyetinde değildir. Kiracı kira borcunu kural olarak ülke parası ile öder ancak taraflar sözleşme ile yabancı para ile veya altın ile ödenmesine karar verebilirler.²³ Bunun için bu ibarelerin kira sözleşmesinde bulunması şarttır.

Kira sözleşmesinde belirlenen ödeme yeri kiraya veren tarafından sonradan değiştirilirse bunu kiracıya bildirmekle yükümlüdür, aksi halde kiracı ödeme yerini bilmediğinden kira borcunu ödeyemeyecektir, kiraya veren kiracının temerrüdü iddiasında bulunmaz ve kiracıyı bu sebeple tahliye edemez²⁴. Çünkü kiraya veren kötü niyetli hareket etmiş sayılacaktır.

Kira parasının kural olarak kira akdinin karşı tarafı olan kiraya verene ödenmesi gerekir. Ancak kiracı kiraya verenin bildirdiği bir kişiye kiranın ödenmesi konusunda talimat vermişse ve taraflar arasında bu durum teamül

²² Kira sözleşmesinde kiraya verenin banka hesap numarasının bulunması veya bulunmuyorsa da taraflar arasında banka hesabına kira ödemesinin yapılabileceğine ilişkin durumun kiracı tarafından kanıtlanması gerekmektedir. “Bankaya ödeme konusunda bir anlaşma ya da teamülün varlığı kanıtlanmadıkça, kira parasının alacaklı (vekili) adına bankaya yatırılmasının, kiracıyı temerrütten kurtarmayacağını...” Yargıtay 12. HD., 1.10.1984 T., 7627/9819, www.kazancı.com.

²³ 6098 s. Türk Borçlar Kanunu Madde 99- Konusu para olan borç Ülke parasıyla ödenir. Ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir. Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiili ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir.

²⁴ “Kira paralarının öteden beri yatırıldığı banka hesabını kapatan kiralayanın yeni ödeme yerini kiracıya bildirmek zorunda olduğu, yatırılmayan kira paraları hakkında yapılan takibe itiraz eden kiracının itirazının kaldırılmasına karar verilmekle yetinileceği, ayrıca tahliye kararı verilemeyeceğini...” Yargıtay 12. HD., 20.4.1982, T. 3248/3294.

haline gelmişse, kiracı bu üçüncü kişiye kira parasını ödemekle kira borcundan kurtulur.

Yargıtay ilgili hukuk daireleri kira bedelinin üçüncü bir kişiye ödenmesi hakkında vermiş olduğu kararlar ile kiracının böylece kira borcundan kurtulacağına değinmiştir²⁵.

6098 sayılı kanun 104. maddesi uyarınca “Faiz veya kira bedeli gibi dönemsel edimlerden biri için, alacaklı tarafından çekince belirtilmeksizin makbuz verilmişse, önceki dönemlere ait edimler de ifa edilmiş sayılır.” Kiraya veren tarafından, ihtirazı kayıt konulmadan, belirli bir dönemin kirasının alındığını belirtir nitelikte verilen makbuz, önceki ayların kiralalarının da ödendiği anlamına gelmektedir. Bu düzenleme adi karine olup, aksi ispat olunabilir.

Kiracının kira bedelini ödeme borcu kira sözleşmesindeki asli edim yükümlülüğü olup, bu alacak için kanunen zamanaşımı süresi öngörülmüştür. Türk Borçlar Kanunu’nun 147. maddesi uyarınca kira alacakları 5 yıllık zamanaşımı süresine tabi tutulmuştur. Buradaki zamanaşımı süresi sadece

²⁵ Buna ilişkin birtakım örnek kararlar:

“Kira parasının sözleşmede belirtilen ödeme yeri dışında kiraya verenin kızına/oğluna yapılan ödemenin teamül haline gelmiş olup olmadığının araştırılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir.” Yargıtay 12. HD., 17.10.2002 T., 18919/21142.

“Alacaklının talimatı ile olduğu belgelendirilmedikçe, alacaklı (kiralayan) dışındaki kişilere yapılan ödeme kiracıyı kira borcundan kurtarmaz.” Yargıtay 12. HD., 23.6.1994 T., 8256/8440.

“Takip konusu kira parasını, alacaklı-kiralayanın kızı ve damadına ödemiş olan kiracının bu ödemeyi kiralayanın talimatı ile yaptığını belgelendirmediği kira borcundan kurtulmuş sayılmaz.” Yargıtay 6. HD., 17.4.2006 T., 832/4045.

“Kiralayanın, para tahsiline yetkili vekiline kira borcunu ödeyen kiracı, borcundan kurtulur.” Yargıtay 12. HD., 22.10.1996 T., 11071/12873.

“Yazılı bir belge ile kanıtlanmadıkça kira paralarının alacaklının eşine ödenmesi konusunda taraflar arasında dolaylı bir anlaşma olduğu iddiasının icra mahkemesinde dinlenemez.” Yargıtay 12. HD., 28.10.1985 T., 2995/8699.

“Takip konusu kira borcunu otuz günlük ödeme süresi içinde icra müdürlüğünün bankadaki ilgili hesabına yatırılması ile de kira borçlu temerrütten kurtulur.” Yargıtay 12. HD., 10.4.2001 T., 5081/6070 102

“Öteden beri kira paralarının yatırıldığı yere ya da kişiye kira parasını yatıran kiracı, temerrütten kurtulur.” Yargıtay 12. HD., 27.11.1996 T., 14595/14957.

kira alacağı için geçerli olup, kira ilişkisinden doğan tüm edim borçları için öngörülmemiştir. Örneğin kira sözleşmesine dayalı olarak ortaya çıkan temizletme, aydınlatma resmi, kalorifer gideri, aidat borcu ve benzer diğer borçlar kira ilişkisine dayanması sebebiyle 5 yıllık zamanaşımına tabidir demek yanlış olacaktır, bu alacaklar genel zamanaşımı olan 10 yıllık süreye tabidir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi kira bedelini ödemede temerrüde düşen kiracı ile ilgili olarak düzenleme yapmıştır. Hükme göre "Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar." Bu hüküm emredici nitelikte olup, kiracıya süre verilmeksizin ödememe sebebiyle kira sözleşmesi feshedilemez. Öncelikle kiracıya ödemesi için süre verilmeli ödeme yapılmadığı takdirde kira sözleşmesi feshedilmelidir. Kiracıya verilecek süre de yasal olarak düzenlenmiş ve sınırlandırılmıştır. Yasal düzenlemeye göre kiraya veren en az 10 gün süre vermekle yükümlüdür, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise asgari süre 30 gün olarak belirlenmiştir. Taraflar bu süreleri kendi aralarındaki anlaşma uyarınca artırabilirken bu süreleri kısaltmaları mümkün değildir, bu süreler kamu düzeninden olup kısaltılamaz.

İhtar ancak kiracıya tebliğ edildiği tarihten itibaren geçerli olur. Düzenlemeye konu ihtarnamede açıkça kiracıya verilen süre, kira borcunun miktarı ve bu süre içerisinde ödeme yapılmadığı takdirde kira akdinin feshedileceğinin belirtilmiş olması gerekmektedir²⁶. İhtarnamede ödenmeyen ayların hangileri olduğu da belirtilmelidir ancak belirtilmemiş olsa dahi ihtarın geçerliliğini etkilemeyecektir. 10 ve 30 günlük asgari sürelerin başlangıcında ihtarın tebliğ edildiği gün sayılmayacaktır. İhtarnamede ödenmeyen kira bedelinin tutarı, olduğundan fazla olarak yazılmışsa bu durum ihtarnameyi

²⁶ Temerrüt sebebiyle tahliye karar verilebilmesi için istenen kira parasının veya yan giderin muaccel (istenebilir) olması ve kira bedeli ile yan giderin verilen sürede ödenmemiş bulunması, ihtarnamede verilen süre içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2014/7392 E., 2014/8930 K., 3.7.2014 T.

geçersiz kılmayacaktır. Kiracı kirayı ödemez ise ihtarname hüküm doğurmuş olacaktır.

Kira bedelini ödemeyerek temerrüde düşmüş kiracıya kira borçlarını ödemesi için 315. maddede belirtilen asgari süre verilir. Ancak bu asgari sürede kiracı kira bedellerini ödemez ise kiraya verenin kira akdini feshetme hakkı doğar. Kiracı kira bedellerini ödemek ister ancak kiraya veren bu ödemeyi kabulden kaçınır ise kötü niyetli kiraya veren temerrüt nedeniyle kira akdini feshedemeyecektir. Kiracı bu durumu tanıkla kanıtlayabilecektir.

2. Kiracının Yan Edim Yükümlülükleri

Kiracının kira sözleşmesindeki asli edim yükümlülüğü kira bedelini ödeme borcu olmakla birlikte bir takım kanuni yan edim yükümlülükleri de bulunmaktadır.

a. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

6098 sayılı kanunun 316. maddesinde kiracıya özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu getirilmiştir.

316. madde uyarınca: “Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur.

Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağıın anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.”

Kiracı kira konusunu sözleşmede öngörülen tahsis amacına uygun olarak kullanmak zorundadır. Kiracı, kira konusunu tahsis amacına aykırı olarak kullandığı takdirde ilgili düzenleme uyarınca, kiraya veren sözleşmeyi

feshedebilecektir. Ancak bu düzenleme kiraya verenler tarafından bahane edilerek kira akdi feshedilmemelidir²⁷, burada özen borcunun ihlali samimi ve gerçek olmalıdır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren en az 30 gün süre vererek aykırılığın giderilmesi için kiracıya yazılı ihtarname göndermek zorundadır. Bu ihtarnameye kiracıya verilen süre içerisinde aykırılığı gidermediği takdirde kira sözleşmesinin feshedileceği hususu ihtar olunmalıdır. Diğer kira ilişkilerinde ise sözleşmeye uygun davranmayan, gerekli özeni göstermeyen veya komşulara saygı göstermeyen kiracının kira akdi derhal feshedilebilmektedir, bunun için kiracıya aykırılığın giderilmesi için süre vermek şart değildir.

Kiralananı özenle kullanmamaya örnek verecek olursak: Kiracının kiralananında odun kırması, yangına sebep olması, kiralananına zarar verici kullanımında bulunması, kiralananında bulunan bölmeleri kaldırması, mesken olan kiralananı işyeri olarak kullanması, kiralananın ahlaka uygun olmayan işler için kullanması ve benzer haller.

Kiracının komşulara saygı gösterme borcunu ihlale örnek verecek olursak: Kiracının evde gürültülü müzik dinlemesi sürekli olarak, komşulara hakaret ve tehditlerde bulunması, kiraya vereni yaralaması, komşuları rahatsız edici hal ve davranışlarda bulunması ve benzer haller.

316. maddenin ikinci fıkrasında konut ve çatılı işyeri kiralalarında özen ve saygı yükümlülüğü ihlal edilse dahi ihtarname ile 30 günlük süre verilme mecburiyeti düzenlenmiş de aynı maddenin 3. fıkrasında bu duruma bir istisna getirilmiştir. Eğer kiracı kiralananına kasten ağır bir zarar vermişse, kiracıya ihtar ile verilecek sürenin yararsız olacağı anlaşılıyorsa veya kiracının bu yükümlülüğünü ihlali kiraya veren ve diğer komşular açısından artık çekilmez bir hal aldıysa kiraya veren sözleşmeyi derhal feshetme hakkını haiz olacaktır. Örneğin, kiracının kiralananında fuhuş yapması, sürekli komşularla kavga etmesi, kiralananında yangın çıkarmak, kiralananında genellikle arkadaş grubu ile uyuşturucu içmek.

²⁷ Akde aykırılık nedenine dayanılarak açılan davada tahliye kararı verilebilmesi için akde aykırı davranışın kiralananın kullanımına ilişkin olması gerekir. Sözleşme ile konulan yükümlülüklerin kiracı tarafından yerine getirilmemesi ve kiralananın aynına zarar veren davranışlar akde aykırılık olgusu olarak kabul edilemez. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2014/1854 E., 2014/2405 K., 03.03.2014 T., www.kazancı.com.

Kiraya veren kiracının özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğünü ihlal etmesinden ötürü akde aykırılık sebebiyle tazminat davası açma hakkına da sahiptir.

b. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu

Türk Borçlar Kanununun 317. maddesi uyarınca “Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.” Kiralananın kullanımının doğal bir sonucu olarak ortaya birtakım masraflar çıkmaktadır. Bu masraflar bazen kiraya veren bazense kiracıya ait olmaktadır. Genel olarak aksi kararlaştırılmamışsa mülkiyet hakkından doğan masraflar kiraya verene kullanım sebebiyle oluşan masraflar ise kiracıya aittir. Dolayısıyla kiralananın kullanılması sonucu gerekli temizlik ve bakım giderlerinin kiracıya ait olması gerekir.

Öğretide su borusunun sızması, merdivenlerdeki otomatığın bozulması, sokak kapısındaki kilidin işlememesi ufak tefek ayıplara örnek olarak gösterilmektedir. Buna karşılık binanın badanasının yapılması, kış aylarında pencereden soğuk gelmemesi için muflon ile kapatılması, lavabonun tıkanıklığının giderilmesi vesaire de kiracının üstleneceği gider ve onarımlardandır²⁸.

c. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu

6098 sayılı kanunun 318. maddesi uyarınca kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur. Bu düzenleme ile kiracıya kiraya verenin var olan ayıpları zamanında giderebilmesi için bir bildirim yükümlülüğü getirilmiştir, aksi halde doğacak zararlardan kiraya veren sorumlu tutulmuştur. Başlangıçta varolan ayıplara ilişkin kiracı herhangi bir itirazda bulunmayarak kira akdini yapması, bu ayıplara ilişkin kiraya verenin sorumluluğundan feragat ettiği anlamına gelmektedir²⁹.

²⁸ Yavuz, s. 183.

²⁹ Nuhoğlu, Beyza: Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2013, s. 59 (Yayımlanmamıştır.)

d. Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

6098 sayılı kanununun 319. maddesi uyarınca “Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür. Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır. Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.”

Kiralaya verenin yan edim yükümlülüklerinden birisi de kiralananın kira süresi boyunca elverişli olarak kullanılmasını sağlamasıdır. Yani kiraya veren kira süresi boyunca kiralananı korumak ve onarımını sağlamakla yükümlüdür. Dolayısıyla bu durum kiracıyı rahatsız edebilecektir. Kiralananın onarımı, ayıplarının giderilmesi, zararların önlenmesine yönelik çalışmalar esnasında kiracı rahatsız olsa dahi, bu rahatsızlığa katlanmakla yükümlüdür. İki tarafa borç yükleyen kira sözleşmesinde iki taraf da bir takım yükümlülükleri yerine getirmeli ve bazı külfetlere de katlanmak zorundadır. Kiracı da kiraya verenin kiralananın elverişli kullanımını sağlama yükümlülüğünü yerine getirirken ortaya çıkacak bir takım sıkıntılara katlanmakla yükümlüdür. Ancak kiraya veren bu konuda hassas ve özenli davranmalı kiracıyı rahatsız etmeyecek yolu seçmelidir. Onarımın kiralama süresinin sonuna kadar sakıncasız olarak ertelenmesi hususu imkan dahilinde ise kiralayanın daha önce onarıma başlaması gerekir³⁰.

Kiracı ayrıca bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine de izin vermekle kanunen yükümlü tutulmuştur. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır. Örneğin kiraya veren satacağı evi üçüncü kişiye gezdirirken makul saatler belirlemelidir. Yine kiraya veren her önüne gelene kiralananı

³⁰ Yavuz, s. 192.

satmak için göstermemeli iyiniyetli ve dürüst davranmalıdır. İyiniyet ciddi olarak satın almak isteyen bir kişiye kira konusunun gösterilmesini gerekli kılar³¹.

Kiralananın kira veya satış için gezdirilmesine katlanma yükümlülüğü kanunda açıkça süre belirtilmemişse de dürüstlük kuralı gereğince ancak sözleşmenin feshi ihbar edildikten sonra veya belirli süreli sözleşmelerde yasal fesih ihbar süresi esnasında mevcuttur.

SONUÇ

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme türü olan kira sözleşmesinin tarafları kiraya veren ve kiracı olup, taraflar bu sözleşme gereği karşılıklı borç ve yükümlülükler sahibidir. Bu borç ve yükümlülüklerden bir kısmı kanuni olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile getirilmiş olup, bir kısmını ise taraflar kendi aralarında akdettikleri sözleşme ile getirmişlerdir.

Kiraya verenin asli edim yükümlülüğü kiralananı kullanıma elverişli teslim olup, 6098 sayılı kanun 301. maddesi uyarınca; kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. 6098 sayılı Kanun'un 123. maddesi gereği karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre vermesini hâkimden isteyebilir. Kira sözleşmesi de karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerden olup kiraya veren teslim borcunu zamanında gerçekleştirmediği takdirde kiracı borcun yerine getirilmesi için kiraya verene süre verebilir. Ancak kira sözleşmesinde teslim için kesin bir vade öngörülmüş ise bu durumda kiracı kiraya verene süre vermek zorunda olmayıp, Türk Borçlar Kanunu'nun 124. maddesi 3. fıkrası gereğince³² seçimlik haklarını kullanabilecektir.

Kiraya verenin asli edim yükümlülüğü kiralananın kullanıma elverişli bir şekilde kiracıya teslimi olmakla birlikte bunun yanında birtakım yan

³¹ Tandoğan, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C: 1/2, Ankara 1985, s. 152.

³² TBK Md. 124/3 "Borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmemesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşılıyorsa."

edim yükümlülükleri de bulunmaktadır. 6090 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 302 ve 303. maddelerinde düzenlenen bu edim yükümlülüklerinden birisi "Vergi ve benzeri yükümlülüklere katlanma borcu" diğeri ise "Yan giderlere katılma borcu" dur. Kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim etmesi ile kira sözleşmesinden doğan yükümlülüğü sona ermemekte, yan giderlere katılma borcu ile vergi ve benzeri yükümlülüklere katlanma borcu devam etmektedir, kiraya veren yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde kiracının kira sözleşmesini fesih imkanı doğacaktır.

Kiracının asli edim yükümlülüğü ise kira bedelini ödeme borcudur. Kiracı bazı durumlarda kira sözleşmesi ile yan giderleri de ödeme yükümlülüğü altına girmektedir. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi yerleşik içtihatlarında, kiracının kira bedeli ödeme borcu yanında kira sözleşmesi ile üstlenmiş olduğu yan giderlerin kira borcundan sayılamayacağına karar vermiştir. Örneğin ilgili daire yakıt giderini, kapıcı parasını, bekçi parasını, temizlik ve çöp parasını, su ve elektrik parasını kira borcundan saymamıştır. Kanaatimizce de daire yakıt gideri, kapıcı parası, bekçi parası, temizlik ve çöp parası, su ve elektrik parası kira borcundan sayılmamalıdır. Aksi durumda kiracı kira bedelini ödemiş olsa dahi yakıt giderini veya elektrik parasını ödememesi halinde kiralananan tahliye edilme riski ile karşı karşıya kalacaktır. Bu durumda kiracı ağır bir yükümlülüğün altına sokulmuş olacaktır.

Kiracının kira bedelini ödeme borcunun yanında özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu, temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu, ayıpları kiraya verene bildirme borcu, ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu gibi kanuni yan edim yükümlülükleri de bulunmaktadır. Yukarıda ayrıntısı verilen tüm bu yükümlülükler kiracının uymakla yükümlü olduğu edimlerdir. Kiracı kendi üzerine düşen edim yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde bir takım müeyyidelerle karşı karşıya kalabilecektir tahliye, temerrüt, tazminat ve benzer hallerle. Bu nedenle hem kiracı hem kiraya veren dürüstlük kuralları çerçevesinde üzerine düşen yükümlülükleri eksiksiz yerine getirmelidir ki hukuki yaptırımlarla karşılaşmasın.

KAYNAKÇA

- Aral**, Fahrettin: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007.
- Aydoğdu** Murat/**Kahveci** Nalan: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013.
- Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11. Baskı, İstanbul 2009.
- Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C: 1, İstanbul 2012.
- Nuhoğlu**, Beyza: Türk Borçlar Kanunu'na Öre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2013.
- Tandoğan**, Halük: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/2, Ankara 1985.
- Tandoğan**, Halük: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/1, 4. Bası, İstanbul 1989.
- Yavuz**, Nihat: Kira, 2. Baskı, Ankara 2013.
- Zevkliler**, Aydın: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara 2002.

KISALTMALAR

- C.** : Cilt
S. : Sayı
s. : Sayfa
TBK : Türk Borçlar Kanunu