

**Doç. Dr.
Öz SEÇER***

TBK m. 313

D. Kiracının borçları

I. Kira bedelini ödeme borcu

1. Genel olarak

Madde 313- Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür.

eBK - Karşılığı yok

***OR 257 - Pflichten des Mieters / Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten
/ 1. Mietzins***

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet.

CO 257 - ???

Gereke:

- 818 sayılı Borçlar Kanununda, ayrı bir madde olarak yer verilmeyen, yeni bir

* Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.

maddedir. Tasarının tek fıkradan oluşan 312 nci maddesinde, kiracının kira bedelini ödeme borcu genel olarak düzenlenmektedir:

818 sayılı Borçlar Kanununun 257 nci maddesinin kenar başlığında, “II. Kira-
nın tediyesi” şeklinde bir ibare kullanılmışsa da, maddenin içeriği, kira borcunun ifa
zamanı ile ilgilidir:

Her ne kadar, Tasarının, kira sözleşmesinin tanımına ilişkin 298 inci maddesinde,
kiracının kira bedeli ödemekle yükümlü olduğu belirtilmişse de, Tasarının 312 nci
maddesinin, kiracının borçlarının sayılmaya başlandığı ilk madde olduğu göz önünde
tutulurken, kiracının aslı edimi olan kira bedelini ödeme borcunun, bu maddede de
belirtilmesi, sistematik bakımdan zorunlu görülmüştür.

İÇİNDEKİLER:

- I. Genel Olarak.....
- II. I. Kira Bedelinin Belirlenmesi.....
- III. İfa Yeri
- IV. Kira Bedelinin Tabi Olduğu Zamanaşımı

GENEL KAYNAKÇA

ACAR Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321), 4. Baskı, İstanbul 2017; AKARTEPE, Alpaslan, Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Özel Sayı, I. Cilt, Y. 2016, C. 22, S. 3, s. 83-110; AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, 3. Bası, Ankara 2017; ÇABRİ Sezer, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2013; DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Bası, Ankara 2017; ERMAN, Aziz, Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXI, Y. 2017, Sa. 4, s. 131-181; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), İstanbul 2012; İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku Cilt 1, İstanbul 2014 (Kira Hukuku Cilt 1); KOÇAK DİKER, Duygu, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III), İstanbul 2018; LCHAT, David, Commentaire Romand,

Code des Obligations, vol. I, édité par **THEVENOZ**, Luc/**WERRO**, Franz, Art. 1-529 CO, Loi sur le crédit à la consommation, Loi sur les voyages à forfait, 2^e édition, Art.253-273c CO, Helbing & Lichtenhahn Verlag, Bâle 2012; **Le droit suisse du bail à loyer Commentaire** (Herausgeber Peter R. Burkhalter/Emmanuelle Martinez-Favre), Geneve-Zurich-Bale 2011 (Commentaire du Bail); **OĞUZMAN**, M. Kemal/ **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II, 12. bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016; **ÖZKÖK YILDIRIM**, Başak, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiracının Kira Bedelini Ödemekte Temerrüdü Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (TBK m. 315 ve TBK m. 352, f. 2); **URAL ÇINAR**, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014; **WEBER** Roger, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art.1-529 OR, 6. Auflage (Herausgeber: Heinrich **HONSELL**/Nedim Peter **VOGT**/Wolfgang **WIEGAND**), Basel 2015.; **WESSNER**, Pierre: Commentaire Pratique Droit du bail à loyer (Editeurs François Bohnet-Marino Montini), Bale 2010; **YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2014.

I. GENEL OLARAK

TBK m. 313 hükmü, tipik bir kira sözleşmesinin varlığı halinde uygulama alanı bulabilir¹. 1

Kira bedeli, kiraya verenin malın kullanımını kiracıya bırakma borcunun karşılığını oluşturmaktadır². Yan giderler, kira bedeli kapsamında değildir³. Sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için tarafların üzerinde uyuşması gereken asli unsurlardan birisi de kira bedelidir. Objektif esaslı unsur olması itibarıyla, tarafların kira bedeli ödeneceği hususunda anlaşmış olmaları sözleşmenin kuruluşu için yeterlidir. Kira bedelinin kapsamının ya da miktarının ne olacağı konusunda tarafların mutlaka sözleşmenin kuruluşu sırasında anlaşmış olmaları şart değildir⁴. 2

1 **ACAR**, Kira Hukuku Şerhi, m. 313 N. 4.

2 **CR CO I-LACHAT**, Art. 257 N. 1; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 479; **EREN**, s. 350.

3 **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 253; **GÜMÜŞ**, s. 182; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 479.

4 **AKARTEPE**, s. 87.

- 3 TBK m. 313, ancak geçerli olarak kurulmuş bir kira sözleşmesinin varlığı halinde uygulanabilir⁵.
- 4 Genel hükümler arasında yer alan madde, her türlü kira ilişkisine uygulanabilmektedir⁶.
- 5 Kira bedelinin ödendiğini ispat etmek külfeti, kiracının üzerindedir. El-den ödeme yapıldığına dair kiraya verenden bir yazı ya da makbuz almayan kiracının bu ödemeyi tanıkla ispatlayabilmesi, ödemenin miktarının kanunda belirtilen sınırın altında olmasına bağlıdır⁷.
- 6 Kiraya veren tarafından kabul edilmedikçe kira bedelinin çekle veya diğer bir kıymetli evrakla ödenmesi mümkün değildir⁸.
- 7 Kira bedeli, kiraya verene veya onun yetkili kıldığı kişiye ödenmelidir. Kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malik kiracıya ihbarda bulunmalıdır. Devirden haberdar olmayan kiracının kira bedellerini eski malike ödemeye devam etmesi halinde iyi niyetle eski malike yapılan ödemeler geçerlidir⁹.

II. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

- 8 Sözleşme başlangıcında kira bedeli serbestçe belirlenebilmekle¹⁰ birlikte, kira sözleşmesi süresince bedelde yapılacak artışlar, konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından önemli sınırlamalara tabi tutulmuştur¹¹.

III. İFA YERİ

- 9 Kira bedelini ifa borcu, kiracıya ait bir borçtur. Kiraya veren kiracıdan başkasından kira bedelinin ifasını talep edemez¹².

5 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 313 N. 4.

6 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 313 N. 5.

7 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 254.

8 İNCEOĞLU, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 254.

9 İNCEOĞLU, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 255.

10 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 313 N. 15; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 480.

11 İNCEOĞLU, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 254.

12 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 313 N. 12.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin kiraya verenin banka hesabına yatırılması, yaygın bir uygulamadır. Böyle bir anlaşmanın mevcut olduğu durumlarda, kiraya verenin de banka hesabını kapatmama yükümlülüğünün bulunduğu kabul edilmektedir¹³. 10

Para bedeli, taraflar arasında aksine bir anlaşma yoksa kural olarak alınacaklının, yani kiraya verenin ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenmelidir (TBK m. 89/I)¹⁴. Bu durumda kiracı, kira bedelini kiraya verene ya elden ödeyecek ya da ödemeyi yerleşim yerinde ödemeli olarak posta havalesi ile yapacaktır¹⁵. Borcun doğumundan sonra kiraya verenin yerleşim yerini değiştirmesi sebebiyle ifa önemli ölçüde zorlaşmışsa borç kiraya verenin önceki yerleşim yerinde ifa edilebilecektir¹⁶. 11

268 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği, konut kiralari bakımından aylık 500 TL'yi aşan, işyeri kiralalarında ise her türlü ödemelerin posta veya banka aracılığıyla gerçekleştirilmesini zorunlu kılmış durumdadır. Bu hüküm, yasal ifa yeri kuralını değiştirmeyip, yalnızca vergi hukuku bakımından bir ispat kuralı niteliği taşımaktadır¹⁷. 12

13 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 259.

14 Y. 6.HD, T. 16.1.2013, E. 2012/16231, K. 2013/303, "...Türk Borçlar Kanununun 315.maddesi hükmü uyarınca temerrüt nedeniyle tahliyeye 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 akdın feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekir. Kiracıya verilecek süre konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz gün, ürün kiralalarında en az altmış gün, diğer kira ilişkilerinde ise en az gündür. Kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmişse bu hususta gözönünde tutulmalıdır. Açıklanan şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Ancak teamül haline gelmiş bir ödeme şekli varsa bu şekilde yapılan ödemede geçerlidir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

15 URAL ÇINAR, s. 93.

16 İNCEOĞLU, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 259.

17 İNCEOĞLU, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 260.

IV. KİRA BEDELİNİN TABİ OLDUĞU ZAMANAŞIMI

- 13 Kira bedeli alacağının tabi olduğu zamanaşımı kira bedelinin ödenme tarzına göre belirlenecektir. Kira bedeli, dönemsel edim şeklinde muaccel olacaksa zamanaşımı TBK m. 147/b. 1 uyarınca beş yıl olacaktır¹⁸. Kira bedelinin toptan ödeneceği kararlaştırılmışsa, bu durumda zamanaşımı 10 yıl olacaktır¹⁹.
- 14 Kira sözleşmesinden doğan başkaca yükümlülükler bakımından uygulanacak zamanaşımı TBK m. 146 uyarınca 10 yıl olacaktır. Örneğin kiralanan şeyin sözleşme bitiminde geri verilmesi borcu, tazminat alacakları bakımından uygulanacak zamanaşımı 10 yıldır.

18 CR CO I-LCHAT, Art. 257c N. 6; EREN, s. 352.

19 AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 481.

2. İfa zamanı

Madde 314- Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.

eBK 257 - II- Kiranın Tediyesi

Müstecir kirayı akit ile yahut mahalli bir âdet ile muayyen olan zamanda tediye mecburdur.

OR 257c - 3. Zahlungstermine

Der Mieter muss den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder orts üblich ist.

CO 257c - 3. Termes de paiement

Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires.

Gerekçe:

818 sayılı Borçlar Kanununun 257 nci maddesinin birinci fıkrasını karşılamak-tadır.

Tasarının tek fıkradan oluşan 313 üncü maddesinde, kiracının kira bedelini öde-me borcunun ifa zamanı düzenlenmektedir.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 257 nci maddesinin kenar başlığında kullanılan "II. Kiranın tediyesi" şeklindeki ibare, Tasarıda "2. İfa zamanı" şeklinde değiştiril-miştir.

Maddede, kiracının kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlü olduğu; bu kuralın aksine sözleşme yapılabileceği veya aksine yerel âdet olabileceği açıklanmıştır.

İfa zamanının kira süresine göre belirlenmesine ilişkin 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 257 nci maddesinin ikinci fıkrası, Tasarıya alınmamıştır. Sözleşmede ifa zamanı kararlaştırılmamışsa, uygulamada genellikle, kira bedelinin aylık olarak ödendiği göz önünde tutularak, altı ay ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde, kira bedelinin altı ayda bir ödeneceğine ilişkin hükme gerek duyulmamıştır.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257c maddesi göz önünde tutulmuştur.

- 1 Kira bedeli, kiraya verenin malın kullanımını kiracıya bırakma borcunun karşılığını oluşturur. Başka bir deyişle kiracının kira bedelini ödeme borcu ile kiraya verenin teslim ve kullandırma borcu değişim ilişkisi içerisinde²⁰.
- 2 TBK m. 314 hükmü, kira bedeli ile yan giderler için geçerlidir²¹. Kira sözleşmesinden doğan diğer alacakların ifası maddenin kapsamına girmemektedir. Örneğin kiracının özen borcuna aykırılıktan dolayı kiraya verenin tazminat hakkı bakımından genel hükümler uygulama alanı bulacaktır²².
- 3 Kiracı, kira bedelini sözleşmede belirlenen zamanda ödemek zorundadır²³. Taraflar kira sözleşmesi ile ifa zamanını bir vade ya da süre olarak kararlaştırabilirler. Tarafların ifa zamanı konusunda uyuşmadıkları takdirde TBK m. 314 tamamlayıcı bir yedek hukuk kuralı olarak devreye girer²⁴.

20 İNCEOĞLU, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 253; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 314 N. 7.

21 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 480; CR CO I-LACHAT, Art. 257c N. 4.

22 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 314 N. 6.

23 Uygulamada genel olarak sıklıkla kullanılan basılı, matbu kira sözleşmelerinde genelde kira bedelinin ne zaman ödeneceği belirtilmektedir. Bunun dışında bir de özel hükümler kısmında, bedelin ne zaman ödeneceğine ilişkin bir hüküm olması halinde, bu özel şartlar kısmında yazılı olan hüküm esas alınır. URAL ÇINAR, s. 89-90.

24 URAL ÇINAR, s. 88; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 480; EREN, s. 353.

Kiracı, sözleşmede ifa zamanı kararlaştırılmamışsa ya da ifa zamanına ilişkin bir adet bulunmuyorsa, kira bedelini her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemek zorundadır²⁵. Kira süresinin bir aydan kısa sürmesi durumunda kira süresinin sonunda kira bedeli muaccel olacaktır.

TBK m. 314'e göre, kiraya veren kiralanan şeyi teslim etme borcunu ve belli bir süre kullanıma uygun bulundurma borcunu önce ifa edecek, sonra kiracı kira bedeli ve yan gider borcunu ifa edecektir²⁶. Bu sebeple kiracının teslim talebi karşısında kiraya verenin kira bedelinin ödenmediği gerekçesi ile kural olarak ödemelik defini ileri sürmesi mümkün değildir²⁷. Bununla birlikte kira bedelinin peşin ödemesi kararlaştırılmış ise kiraya veren ödemelik defii ileri sürebilir²⁸. Bu durumda kiracı kira bedelini ödemekten kaçınırsa,

25 **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 480; **CR CO I-LACHAT**, Art. 257c N. 3; **URAL ÇINAR**, s. 90; **ACAR**, Kira Hukuku Şerhi, m. 314 N. 10; Y. 8HD, T. 9.1.2018, E. 2017/4411, K. 2018/106 "...Davalı borçlular vekilinin alacağa yönelik temyiz itirazlarına gelince; İ.İ.K'nun 269.maddesinde ödeme emrinin tebliğinden sonra borçlunun itiraz sebeplerini icra dairesine bildirip yasal ödeme süreleri geçtikten sonra alacaklının merciden itirazın kaldırılması ve tahliye isteyebileceği öngörülmüştür.

Ödeme emri kiracılardan belirtilene tebliğ edilmediğinden henüz itiraz hakkı doğmamış olup anılan maddedeki itiraz ve ödeme süreleri işlemez. Borçlunun haricen icra takibini öğrenip, icra dairesine itiraz etmesi Kanun'un emredici hükümleri karşısında hukuki sonuç doğurmaz. Bu durumda Mahkemece davalı borçlu yönünden itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verilmesi gerekir. Öte yandan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 314. maddesi uyarınca kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Takip dayanağı kira sözleşmesinde aylık kira bedelinin ödeneceği tarih kararlaştırılmamıştır. Buna göre 2015 yılı Eylül ayına ait kira bedelinin takip tarihi itibarıyla muaccel olduğundan bahsedilemez. Mahkemece 2015 yılı Eylül ayına ait kira alacağının henüz muaccel olmadan takip konusu yapıldığı üzerinde durularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken davalı borçlu yönünden tüm kira alacağı üzerinden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi doğru değildir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

26 **ACAR**, Kira Hukuku Şerhi, m. 314 N. 16; **AKARTEPE**, s. 92.

27 **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 257.

28 **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 257.

kiraya veren kiracıyı TBK m. 315'e göre değil, genel temerrüt hükümlerine göre temerrüde düşürebilecektir²⁹.

- 6 Kira parasının peşin ödeneceği kararlaştırılmışsa ve bunun ayın hangi günü olduğu belirtilmemişse, Yargıtay'ın yerleşik kararlarında kabul ettiği üzere, kiracının bunu en geç ayın üçüncü günü akşamına kadar ödemesi gerekmektedir.
- 7 Kira bedelinin muacceliyetine ilişkin anlaşmanın örtülü olarak yapılması mümkündür. Sözleşmede kira bedelinin ne zaman ödeneceğine dair bir kayıt olmamasına rağmen kiracının kira bedelini her ayın belirli bir gününde ifa etmesini kiraya verenin karşı çıkmaksızın kabul etmesi durumunda kira bedelinin muacceliyeti hususunda taraflar arasında örtülü bir anlaşma yapılmış olacaktır³⁰.
- 8 TBK m. 314'deki kira bedelinin ödenme zamanına ilişkin kuralı değiştiren bir anlaşma kural olarak şekle tabi değildir. Sözleşmenin geçerliliğinin şekle tabi tutulmuş olması durumunda bu yöndeki anlaşmanın da aynı şekilde yapılması gerekmektedir³¹.

29 URAL ÇINAR, s. 91.

30 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 314 N. 21; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 485.

31 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 314 N. 24.

3. Kiracının temerrüdü

Madde 315- 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.

eBK 260 - Müstecirin Temerrüdü

Müstecir icar müddetinin hitamından evvel muacceliyet kesp eden kiralari tediye etmemiş bulunursa, mucir altı ay veya daha fazla müddetli icarlarda otuz günlük ve daha az müddetli icarlarda altı günlük bir mehil tâyin ederek birikmiş olan kira bu müddet zarfında verilmediği takdirde mehlin hitamında akdi feshedeceğini müstecire ihtar edebilir.

Bu mehil, ihtarın müstecire tebliğ edildiği günden itibaren başlar.

Bu mehlin tenkisine yahut tediyyeden teahhür halinde akdin hemen feshedilebileceğine dair yapılan mukaveleler batıldır.

OR 257d - 4. Zahlungsrückstand des Mieters

¹ *Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.*

² *Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.*

CO 257d - 4. Demeure du locataire

¹ Lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

² Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Gerekçe:

818 sayılı Borçlar Kanununun 260 ıncı maddesini karşılamaktadır.

Tasarının iki fıkradan oluşan 314 üncü maddesinde, kiracının temerrüdü düzenlenmektedir.

818 sayılı Borçlar Kanununun 260 ıncı maddesinin kenar başlığında kullanılan "F. Hitam / I. Kiracının temerrüdü" şeklindeki ibare, Tasarıda "3. Kiracının temerrüdü" şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasına 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. Ancak, 818 sayılı Borçlar Kanununun 260 ıncı maddesinden farklı olarak, yapılacak bildirim yazılı olması aranmıştır.

Maddenin ikinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanununun 260 ıncı maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında öngörülen süreler, Tasarıda, "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." şeklinde değiştirilmiştir. Böylece, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihin yasal sürelerin hesabında göz önünde tutulmayacağına ilişkin olarak fıkra yapılan düzenleme, uygulamanın da benimsediği görüşe uygun hâle getirilmiştir. Öte yandan, kira bedeli borcunun ödenmesinde temerrüt ile yan gider borcunun ödenmesinde temerrüt arasındaki fark ortadan kaldırılmıştır. Böylece, öğretisi ve uygulamada, kiracı tarafından yan giderlerin ödenmesinde temerrüde bağlı sonuçlar bakımından ortaya çıkan duraksamaların giderilmesi amaçlanmıştır.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257d maddesi göz önünde tutulmuştur.

İÇİNDEKİLER:

- I. Genel Olarak.....
- II. Kiracının Temerrüdünün Koşulları
- A. Kira Bedeli ve Yan Giderlerin Muaccel Olması
- B. Kiracıya Muaccel Olan Kira Bedelinin ve Yan Giderlerin
Ödenmemesinden Dolayı İhtar Yapılması ve Süre Verilmesi.....
- C. Kira Bedelinin Verilen Süre İçinde Ödenmemesi.....
- III. Kira Sözleşmesinde Kiracının Temerrüdünün Sonuçları
- A. Kiracının Temerrüt Faizinden Sorumluluğu
- B. Kiracının Temerrüt Faizini Aşan Zarardan Sorumluluğu.....
- C. Kira Sözleşmesinin Feshi
- D. Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi
- E. Kiralananın Sözleşmeye Uygun Bir Durumda İadesi.....

I. Genel Olarak

Kiracının kira bedeli ve yan gideri ödeme borcunda temerrüde düşmesini 1 düzenleyen bu madde, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler arasında yer almaktadır³².

TBK m. 303, kural olarak kiraya verene ait olan yan giderlere katlanma 2 yükümlülüğünü düzenlemektedir. Bu hükme göre, “Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür”. Bu durumda kiralanan eşyayla bağlantılı olan edimler, kiralananın yararlanmaya bağlı olarak yapılan harcamalar, yani kullanma giderleri, TBK m. 303 anlamında kiraya verenin katlanmak zorunda olduğu yan giderlerdir. Örneğin, merkezi ısınma, merkezi sıcak su, bekçi veya güvenlik şirketi giderleri, bahçe düzenleme giderleri, asansör servis ve tamir giderleri, ortak anten gideri bu kapsamdadır. Ancak kiraya veren tarafından ödenmesi gereken bu yan giderleri kiracının ödemesi konusunda

32 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 1; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 505.

taraflar anlaşacak olursa ve buna rağmen kiracı bu tür yan giderleri ödemişse, kiraya veren TBK m. 315'e göre kira sözleşmesini feshedebilir³³.

- 3 Hükümün birinci fıkrası, adi kira ilişkileri bakımından farklı bir uygulama alanına sahip değildir. İkinci fıkra bakımından ise konut ve çatılı işyeri kirası ile diğer kira ilişkileri ayırt edilmiştir³⁴. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıya temerrüt çerçevesinde fesih için verilecek süre en az otuz gün iken, diğer kira ilişkilerinde en az on gün olmak zorundadır.
- 4 Hüküm, emredici niteliktedir³⁵. Kiracıya tanınacak süre açısından ise hükmün nisbi emredici nitelikte olduğunu kabul etmek gerekmektedir. Kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için kiracıya kanunda belirtilen sürelerden daha uzun bir süreyi tanınması mümkündür³⁶.
- 5 Bu madde çerçevesinde kiracıya tanınmış olan fesih hakkı, olağanüstü bir fesih hakkıdır. Genel hükümlerde yer alan temerrüde dayalı dönme hakkının bir türü olarak TBK m. 315'teki fesih hakkı, özel koşulları bünyesinde barındıran ve sürekli borç ilişkisi niteliğindeki kira sözleşmesine özgü bir sona erme halidir³⁷.

II. Kiracının Temerrüdünün Koşulları

- 6 Söz konusu hükmün uygulanabilmesi için ilk olarak kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmiş olması gerekmektedir³⁸. Bu husus, TBK m. 315'te, "Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse" şeklinde ifade edilmiştir. Kiralananın kiracı-

33 ÖZKÖK YILDIRIM, s. 282.

34 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 2; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 506; HIGI, Art. 257d N. 5.

35 HIGI, Art. 257d N. 9.

36 HIGI, Art. 257d N. 9.

37 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 506.

38 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 267; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 16; URAL ÇINAR, s. 253; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 507; AKARTEPE, s. 91; HIGI, Art. 257d N. 11.

ya teslim edilmesinden önce, kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödemede temerrüde düşmesi halinde TBK m. 315 hükmü uygulanmayacaktır³⁹.

A. Kira Bedeli ve Yan Giderlerin Muaccel Olması

Sözleşmenin feshedilebilmesi için kiracının borcunun muaccel olması gerekmektedir⁴⁰. Kira bedelinin ne zaman muaccel olacağı TBK m. 314'de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, kiracı kira bedelini ve kiracı tarafından ödenmesi gerekiyorsa yan giderleri sözleşme veya yerel adet ile belirlenmiş olan zamanda, böyle bir zaman belirlenmemişse her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Kiracı, muaccel olmuş kira bedelini veya yan gideri ifa etmez ise temerrüde düşecektir. Daha sonra kiraya verenin aynı madde uyarınca sözleşmeyi feshetmesi söz konusu olabilecektir⁴¹.

Bu çerçevede taraflar kira sözleşmesinde kira bedelini ödeme tarihini belirlemişlerse belirli vadeli bir borç söz konusu olmaktadır⁴². Genelde kira sözleşmelerinde kira bedelinin ifa zamanına ilişkin olarak ay başında ayın sonunda vb. gibi belirli bir vade kararlaştırılmışsa kira bedelini ödeme borcu TBK m. 91 uyarınca kararlaştırılan vadede muaccel olur⁴³. Belirli vadede kira bedelini ödemeyen borçlu kiracı, ihtara gerek olmadan temerrüde düşecektir⁴⁴. Taraflar, kira bedelinin ödeme borcuna ilişkin olarak belirli bir vade kararlaştırmamışlarsa kiraya verenin kiracıyı temerrüde düşürebilmesi için ona TBK m. 117/f. 1 gereğince ihtarda bulunması şarttır.

Tarafların sözleşmede kira bedelinin ödenme zamanına ilişkin olarak bir tarih belirlemelerine rağmen, kiracının düzenli olarak sözleşmede kararlaştırılan tarihten başka bir tarihte kira bedelini ödemesi ve kiraya verenin de buna itiraz etmemesi durumunda kira bedelinin ödenmesi gereken tarih zımnı

39 AKARTEPE, s. 91.

40 AKARTEPE, s. 92.

41 URAL ÇINAR, s. 262.

42 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 509.

43 URAL ÇINAR, s. 254.

44 AKARTEPE, s. 94.

olarak değiştirilmiş sayılır ve zımnî olarak belirlenen bu vadede kira bedelini ödeme borcu muaccel olur⁴⁵.

- 10 Yeni kira döneminde yapılacak artışa ilişkin olarak kira sözleşmesinde bir intibak kuralının mevcut olduğu hallerde, kiracının uygulaması gereken artış oranı belirli olduğu için, kiracının bu oranda artış yapmaksızın ödeme yapması da temerrüde düşmesine yol açacaktır⁴⁶. Bu nedenle de kiraya verenin tespit davası açmak yerine TBK m. 315'e dayanması mümkündür⁴⁷.
- 11 Kira bedelinin tespitine ilişkin mahkeme kararı ile belirlenen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için yalnızca alacaklının borçludan ödemeyi talep edebileceği zamanın gelmiş bulunması yeterli değildir. Aynı zamanda mahkeme kararının kesinleşmesi gerekmektedir⁴⁸. Kira tespit dava-

45 URAL ÇINAR, s. 255.

46 Y. 3.HD., T. 5.12.2107, E. 2017/5985, K. 2017/17026, "...Taraflar arasında 10/07/2007 başlangıç tarihli, üç yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinde aylık kira bedeli 9.000 TL olarak belirlenmiş olup 8. maddesinde kira bedelinin İTO'nun yayınlacağı yıllık tüketici fiyat endeksindeki artışa % 10 eklenmek suretiyle arttırılacağı kararlaştırılmıştır. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda, davalı kiracının Ekim 2012-Haziran 2013 döneminde 95.500 TL ödeme yaptığı, kira borcu bulunmadığı belirtilmiştir. Davacı vekili, davalının eksik ve düzensiz ödeme yapmasından dolayı kira ödemelerinin diğer yıllara sarktığını, kira ilişkisinin başladığı tarihten itibaren ödemeler dikkate alınarak hesaplama yapılması gerektiğini beyanla rapora itiraz etmiştir. Davacı vekili, bilirkişi raporuna itiraz etmesine ve dava konu dönemde yapılan ödemelerde bir açıklama bulunmamasına rağmen mahkemece yeni bilirkişi raporu alınmadan hüküm kurulmuştur. Bu sebeple mahkemece öncelikle ilgili bankadan kira ilişkisinin kurulduğu tarihten itibaren banka hesap hareketleri getirilerek davalı borçlu tarafından yapılan ödemelerin belirlenmesi sözleşmedeki belli ve muayyen olan artış şartının da geçerli olduğu ve davalının tacir olması sebebiyle tarafları bağlayacağı gözetilerek talep edilen dönemdeki ödenmesi gereken kira bedelinin belirlenmesi, davalı tarafından yapılan ödemeler mahsup edildikten sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

47 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 272; URAL ÇINAR, s. 261.

48 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 512.

sının kesinleşmesine kadar kiracı, önceki kira döneminde uygulanan kira bedelini ödemeye devam ederse TBK m. 315'e göre temerrüde düşmeyecek ve buna bağlı olarak kira sözleşmesi feshedilemeyecektir⁴⁹. Buna karşın kira bedelinin tespitine ilişkin mahkeme kararının kesinleşmesinden sonra geçmişe yönelik yeni kira bedelinin geçerli olduğu tarihten itibaren hesaplanan toplam farkın ve geleceğe dönük olarak kira bedeli farkının ödenmesi gerekir. Kesinleşen kira tespiti kararının tebliğine rağmen, TBK m. 315 uyarınca verilecek süre zarfında, kiracı, bunu ödemezse temerrüde düşecektir.

Kira bedelinin veya yan giderinin zamanında eksik ifa edilmesi de mümkündür. Kiracının kira bedelini kısmen ifa etmesi, kalan kısmını da ifa etmede gecikmesi durumunda TBK m. 315 çerçevesinde kiraya verenin sözleşmeyi

12

49 **URAL ÇINAR**, s. 262; Y. 6HD, T. 20.11.2014, E. 2014/10692, K. 2014/12273, "... Davacı dava dilekçesinde; Davalının 15.10.2010 başlangıç tarihli aylık 650-TL bedelli sözleşme gereği kiracısı olduğunu, 15.11.2011 tarihinden itibaren aylık kira parasının 730-TL olması gerekirken 675-TL ödendiğini, 15.10.2012 tarihinden itibaren ise aylık kira parasının 748-TL olması gerekirken artış yapılmayarak yine 675-TL ödendiğini, davalının eksik ödediği ikinci ve üçüncü yıl kira paralarının toplamı 1.463-TL olduğunu, bu kira farkının ödenmesi için çekilen ihtara rağmen kiranın ödenmediğini belirterek temerrüt nedeniyle davalının kiralananandan tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı ise cevap dilekçesinde; 2011 yılı için 650-TL 'lik kira bedeline 25 TL zam yapılarak 675-TL ödendiğini, 2012 yılında karşılıklı anlaşma ile aynı kiranın ödenmeye devam edildiğini, bu kira bedellerinin itirazsız davacı tarafından kabul edildiğini, kira sözleşmesinde zam için belli bir oran bulunmadığını, ihtarda istenen farkın enflasyon oranına da uygun olmadığını, tüm kira bedellerinin zamanında ödendiğini bildirilerek davanın reddini savunmuştur.

Hükme esas alınan 15.10.2010 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmenin özel şartlar beşinci maddesinde enflasyona göre zam yapılacağı kararlaştırılmış ise de; bu artış şartının belirli ve muayyen olduğundan söz edilemez. Kira bedelinin tespitine ilişkin kesinleşmiş bir mahkeme kararı da bulunmadığına göre, davacı kiraya veren tek yanlı olarak kira oranı ve kira artış bedeli belirleyerek davalıdan kira alacağı talep edemez. Bu durumda Mahkemece temerrüt olgusu gerçekleşmediğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

feshetmesi mümkündür⁵⁰. Kısmen ödenmeyen miktarın çok düşük olması ihtimalinde dürüstlük kuralı gereği fesih hakkının kullanılması mümkün değildir⁵¹. Diğer taraftan Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 ve 22 uyarınca kiracının, kiraya verenin ödemesi gereken kat mülkiyetine tabi binanın ortak masraflarını ödemesi halinde, bunları kira bedelinden indirme hakkı olduğu için bu indirim sonrası eksik ödemede bulunan kiracı için TBK m. 315 hükmü uygulanamaz⁵².

- 13 Kiraya verenin, kiracının borca uygun ifa teklifini kabul etmemesi durumunda kendisi temerrüde düşeceğinden kiracının temerrüdü düşmesi söz

50 URAL ÇINAR, s. 257; AKARTEPE, s. 102; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 285; HIGI, Art. 257d N. 20; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 32; Y. 6HD., T. 5.9.2016, E. 2015/11891, K. 2016/5132, "...Taraflar arasındaki 15.11.2013 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 3 maddesinde göre; "kiralananın elektrik, su, doğalgaz ve ısınma giderleri ile bunların bakım ve onarım giderleri ve çevre temizlik vergisi ve site ortak giderleri ve bahçe bakımı kiracıya aittir. Kiracı bu giderleri ödemekten kaçınmaz" düzenlemesi mevcuttur. Davacı alacaklı, 08.05.2015 tarihinde başlatmış olduğu tahliye istekli icra takibi ile 17.04.2015 ödeme tarihli 4500.00 - TL kira ve 17.04.2015 ödeme tarihli 250.00 -TL aidat alacağı ile 24,59 -TL işlemiş faizin davalıdan tahsilini istemiştir. Davalı borçluya ödeme emrinin 13.05.2015 tarihinde tebliğ edilmesinden sonra, davalı vekili süresinde yaptığı itirazında" müvekkilin herhangi bir borcu bulunmadığını asıl alacak, faize ve fer'ilerine itiraz ettiklerini" belirtmiş ve itirazından sonra alacaklı hesabına 15.05.2015 tarihinde 4.700.00TL ödemede bulunmuştur.

Davalı borçlu itirazında kira sözleşmesine ve takip konusu alacağın miktarına karşı çıkmadığından İİK'nın 269/2.maddesi gereğince takibe konu alacak miktarı kesinleşmiştir. Davalı borçlu icra takibine konu edilen borcu İİK'nın 269/c maddesinde sayılan belgelerden biri ile kanıtlamak zorundadır. Davalı borçlu ödeme emrinde tanınan yasal otuz günlük süre içerisinde davacı alacaklının banka hesabına 4.700.-TL ödemiş, TBK'nın 314 ve TBK'nın 315.maddesi gereğince ödemekle yükümlü olduğu giderlerden olan aidat bedelinin 50.-TL'sini ödemediği için temerrüt olgusu gerçekleşmiştir.

Mahkemece kiralananın tahliyesi ve ödenmeyen alacak yönünden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

51 URAL ÇINAR, s. 257; AKARTEPE, s. 102; EREN, s. 354.

52 ÖZKÖK YILDIRIM, s. 286.

konusu olmayacaktır⁵³. Burada TBK m. 315 hükmü uygulanmayacaktır⁵⁴. Ancak kiraya veren alacaklı temerrüdüne düşmüş olsa bile kiracı mahkemeye başvurarak tevdi yeri tayin ettirmez ve buraya kira bedelini veya yan giderleri yatırmazsa bu borcundan kurtulmuş olmaz⁵⁵.

Kira sözleşmesinde bir ayın bedelinin ödenmemesi halinde diğer kira bedellerinin de muaccel olacağına dair bir koşul bulunması durumunda bu koşulun geçerli olup olmadığı kira sözleşmeleri arasında bir ayırım yaparak incelenmelidir. Adi kira ve ürün kira sözleşmelerinde böyle bir muacceliyet koşulu geçerli olurken, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından TBK m. 346 gereğince muacceliyet koşulu kararlaştırılması mümkün değildir⁵⁶. Yalnız muacceliyet koşuluna yasak getiren TBK m. 346 hükmünün yürürlüğünün 6217 sayılı Kanun geçici m. 2 hükmü gereğince, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu

14

53 Y. 8HD., T. 24.5.2017, E. 2017/3400, K. 2017/7637, "...Davacı alacaklı, 01/12/2012 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli yazılı kira sözleşmesine dayanarak 23/03/2015 tarihinde başlattığı icra takibi ile 2014 yılı Temmuz ayı ila 2015 yılı Mart ayı arası için toplam 4.650,00 TL kira alacağının tahsilini talep etmiş, davalı borçlu süresinde verdiği itiraz dilekçesi ile; takip konusu aylara dair kira bedellerinin PTT aracılığıyla konutta teslimli gönderdiğini, mal sahibinin kira bedellerini almamakta direndiğini belirterek borca itiraz etmiştir.

Davalı borçlunun ibraz ettiği ödeme belgelerinden ödemelerin PTT aracılığıyla konutta ödemeli olduğu görülmüştür. Davacı yapılan ödemelerden haberdar olmadığını, kira bedellerini tahsil etmediğini iddia etmiştir. Mahkemece, davalı itirazında yer alan mal sahibinin kira bedellerini almamakta direndiğine dair beyanı da dikkate alınarak ilgili PTT Müdürlüğünden kiracı tarafından yapılan ödemelere dair alacaklıya gerekli tebliğin yapıp yapılmadığı, tebliğ alınmamış olması halinde neden tebliğ alınmadığı, tebliğin usule uygun olup olmadığı, kira bedellerinin kiracıya iade edilip edilmediği araştırılarak alacaklının ödemediği haberdar olmaması ya da kira bedellerinin kiracı tarafından iade alınmış olması halinde anılan ödemelerin borçtan mahsup edilemeyeceği üzerinde durularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

54 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 35.

55 ÖZKÖK YILDIRIM, s. 284.

56 AKARTEPE, s. 99; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 287.

işyeri kiralarda 8 yıl süreyle ertelenmiş olduğu unutulmamalıdır⁵⁷.

B. Kiracıya Muaccel Olan Kira Bedelinin ve Yan Giderlerin Ödenmemesinden Dolayı İhtar Yapılması ve Süre Verilmesi

- 15 Kiracının kira bedelini ve/veya yan giderleri ödemede temerrüde düşmesi üzerine kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için kiraya veren tarafından, yazı-

57 Y. 6HD, T. 20.1.2014, E. 2013/16696, K. 2014/572, "...Kiracı aleyhine düzenleme yasağı başlıklı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 346. maddesinde; kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına dair anlaşmaların geçersiz olduğu, 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçmişe etkili olma başlıklı 2. maddesinde; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka dair kurallarının gerçekleştirildiği tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanacağı, aynı kanunun görülmekte olan davalara dair uygulama başlıklı 7. maddesinde de; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka dair kurallarıyla geçici ödemelere dair 76'ncı, faize dair 88'nci, temerrüt faizine dair 120. ve aşırı ifa güçlüğüne dair 138. maddesinin görülmekte olan davalara da uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Kiracıyı koruma amacıyla getirilen T.B.K.nun 346. maddesindeki bu yasal düzenlemenin kamu düzenine dair olduğu kuşkusuzdur. Bununla birlikte 6217 Sayılı Kanunun geçici 2. maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Kanunun 53. maddesine göre; kiracının Türk Ticaret Kanunun'da tacir olarak sayılan kişilerle özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara dair olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı da öngörülmektedir. Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin hususi şartlar 3. maddesinde "bir kira ödenmez veya geciktirilirse dönem sonuna kadar tüm kiralar muaccel olur" muacceliyet koşuluna yer verildiği görülmekte ise de; dosya kapsamından kiracının T.T.K.nu kapsamında tacir olup olmadığı anlaşılacaktır. Bu durumda mahkeme kiracının tacir olup olmadığı araştırılarak, tacir olması durumunda hakkında T.B.K.nun 346. maddesinin 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı gözetilmeli, tacir olmadığının anlaşılması halinde ise; yeni yasal düzenleme karşısında bu koşulun davalı kiracı yönünden geçersiz hale geldiği kabul edilerek değerlendirmenin takip tarihi itibarıyla ödenmemiş muaccel kira alacağına göre yapılması, buna göre temerrüt olgusu üzerinde durularak sonuca gidilmesi gerekirken eksik incelemeyle tahliye isteminin esas yönünden de reddine karar verilmesi doğru değildir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

lı bildirimle, doğup muaccel olmuş ve ödemede gecikilmiş kira bedeli ve yan giderlerin ifası için belli bir süre verilmesi gerekmektedir⁵⁸. TBK m. 315/f. 2’de kiracıya verilmesi gereken süre belirtilmiştir. Buna göre, “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”.

TBK m. 315’teki bildirim, TBK m. 125 anlamında süre tanıma zorunluluğunun yerine getirilmesidir⁵⁹. Ancak TBK m. 125’te tanınan sürenin sonunda sözleşmeden dönülebilmesi için, süre tanımaya ilişkin bildirimde alacaklının sözleşmeden döneceğini borçluya bildirmesi bir şart olarak aranmamaktadır. Hatta borçluya tanınan sürenin, TBK m. 125’teki seçimlik hakları kullanmak amacıyla verilmiş olması da aranmamaktadır⁶⁰. Buna rağmen süre faydasız kalmışsa alacaklı TBK m. 125’teki seçimlik hakları kullanabilecektir. TBK m. 315’teki bildirim de, TBK m.125 çerçevesinde bir süre tanınması gerektiğini, bu sürenin de asgari on ve otuz gün olması gerektiğini ortaya koymaktadır⁶¹. 16

TBK m. 315’te belirtilen süreler, en az süreyi belirtmektedir; bu nedenle kira sözleşmesinde daha uzun bir süre öngörülmüş olmasa bile, kiraya verenin somut olayda daha uzun bir süre vermesine engel bulunmamaktadır⁶². Kiracı, yasal sürelerden daha kısa bir süre verirse, bu durumda söz konusu ihtar, Türk Borçlar Kanunu m. 352/II uyarınca haklı ihtarlardan biri olarak kabul edilecek, ancak sözleşmenin feshine olanak tanımayacaktır⁶³. Sözleşmeyi fes- 17

58 URAL ÇINAR, s. 281; İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 273; AKARTEPE, s. 96; HIGI, Art. 257d N. 40; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 288.

59 AKARTEPE, s. 97.

60 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 37.

61 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 37.

62 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 274; URAL ÇINAR, s. 284.

63 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 37; İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 274; Y. 3HD, T. 16.1.2018, E. 2017/8658, K. 2018/173, “...Türk Borçlar Kanununun 316.maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması du-

hetmek isteyen kiraya verenin uygun bir şekilde süre vererek yeni bir ihtar çekmesi gerekecektir⁶⁴. Buna karşılık doktrinde diğer bir görüş⁶⁵ uyarınca kiracıya kanunda öngörülenden daha kısa bir süre tanınmasına rağmen kiraya verenin kanundaki süre kadar beklemiş, fakat kiracının kanunda öngörülen sürenin geçmesine rağmen yine de ödeme yapmaması durumunda artık kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi mümkündür. Kiracının kanundaki süreler geçmesine rağmen ödemedede bulunmaması sonrası bildirim geçersiz olduğunu ileri sürmesi dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasasıyla çelişecektir.

18 Süre verme, yazılı bir ihtar ile gerçekleşmelidir⁶⁶. İhtarın yazılı olması bir

rumunda sözleşmeye aykırılık sebebiyle tahliyesine karar verilebilmesi için kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasında kiracıya en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak bildirmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına 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.

Akde aykırılık nedenine dayanılarak açılan davada tahliye kararı verilebilmesi için akde aykırı davranışın önemli ve doğrudan doğruya kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili olması gerekir Taraflar arasında 01/08/2012 tarihli kira sözleşmesi konusunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacı kiraya veren tarafından gönderilen 20/07/2015 tarihli ihtarname ile; kiralananın üçüncü kişi tarafından kullanılmasının akde aykırılık teşkil ettiği belirtilerek ihtarnamenin tebliğinden itibaren 15 gün içinde akde aykırılığın giderilmesi istenilmiştir. Dava konusu kiralanan çatılı işyeri niteliğinde olduğundan davacı tarafından yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde, davalıya en az 30 gün süreli ihtar gönderilmesi gerekirken 15 gün süre verilmesi doğru değildir. Bu sebeple davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir...” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

64 İNCEOĞLU, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 274.

65 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 514.

66 AKARTEPE, s. 96;

geçerlilik şartıdır⁶⁷. Yazılı olarak değil de sözlü olarak yapılan bildirim hüküm ve sonuç doğurmayacaktır⁶⁸. Bildirimin resmi şekilde yapılması da mümkündür. Örneğin noter yoluyla bildirim yapılarak kiraya veren tarafından sözleşmenin feshedilmesi mümkündür⁶⁹.

Ayrıca İcra ve İflas Kanunu'nun 269. maddesi uyarınca yapılacak olan ve 19 tahliye istemini içeren ödeme emirleri de yazılı olma şartını yerine getirmektedir⁷⁰. Kiracı ödeme emrine itiraz etmez ve süresi içinde de ödeme yapmaz ise, kiraya verenin talebi üzerine icra mahkemesince tahliyeye karar verilecektir. Kiracı itiraz eder, ancak kiraya verenin talebi üzerine itiraz kaldırılırsa mahkeme yine tahliyeye karar verecektir. Kiraya verenin itirazın kaldırılması talebinin reddedilmesi halinde ise genel mahkemelerde tahliye davası açılması zorunluluğu ortaya çıkacaktır⁷¹.

İhtarnamele ödeme için mehil verilmesi zorunlu olduğu gibi, sürenin 20 sonunda ödeme gerçekleşmezse sözleşmenin feshedileceğinin de belirtilmesi gerekmektedir⁷². İhtarnamele yalnızca yasal yollara başvurulacağına belir-

67 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 275; AKARTEPE, s. 96; CR CO I-LCHAT, Art. 257d N. 4; HIGI, Art. 257d N. 46.

68 AKARTEPE, s. 96; HIGI, Art. 257d N. 50.

69 URAL ÇINAR, s. 279.

70 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 276; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 289.

71 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 276.

72 URAL ÇINAR, s. 276; AKARTEPE, s. 97; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 289; HIGI, Art. 257d N. 48; Y. 6HD, T. 16. 1. 2013, e. 2012/18689, K. 2013/348, "...Olayımıza gelince; davanın hukuki dayanağı Türk Borçlar Kanunu'nun kiracının temerrüdünü düzenleyen 315. maddesinden kaynaklanmaktadır. Kiralayanın kiracıya göndereceği temerrüt ihtarnamesinde talep edilen kira parasının otuz gün içinde ödenmesinin yazılması, bu süre içinde ödenmediği takdirde akdin feshiyle tahliye davası açılacağı hususunun ihtar edilmesi zorunludur. Davalı aleyhine kira alacağının tahsili amacıyla 27.9.2011 tarihinde başlatılan takip üzerine gönderilen ödeme emri davalıya 30.9.2011 tarihinde tebliğ edilmiştir. Dava ise takip başlatılmadan ve ödeme emri tebliğ edilmeden önce 22.9.2011 tarihinde açılmıştır. Bu durumda temerrüt nedeniyle tahliye davasının koşulları oluşmamıştır. Mahkemece tahliye talebinin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliyeye karar verilmesi doğru değildir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

tilmesi yeterli değildir⁷³. Ayrıca ihtarın feshe dayanak teşkil edebilmesi için, ödenmeyen kira bedellerinin ve yan giderlerin belli olması ve miktarların doğru olması gerekmektedir⁷⁴.

- 21 İhtarda, kiracıya geciken kira bedellerinin ya da yan giderlerin ödenmesi için verilen sürenin ne kadar olduğunun açıkça belirtilmesi gerekmektedir⁷⁵. Bu süre, açık olarak belirtilmeden yalnızca “kanuni süre” ibaresinin kullanılması yeterli olmayacak ve yapılan ihtardan sonra, kira sözleşmesi feshedilemeyecektir⁷⁶.
- 22 İhtar ile verilen süre içinde işleyecek olan ödenmemiş kira bedelleri veya yan giderler bu ihtarın kapsamı dışında kalmaktadır. Çünkü söz konusu ihtar, çekildiği tarihe kadar işlemiş olan kira bedelleri veya yan giderler için hüküm ifade etmektedir⁷⁷.
- 23 Bildirimde bulunacak olan kiraya verendir⁷⁸. Kiracıya yapılacak olan ihtarın kiraya veren veya yetkili temsilcisi tarafından yapılması mümkündür⁷⁹. Kiraya veren malik değilse, malikin bildirimde bulunma ve borç ödenmezse kira sözleşmesini feshetme hakkı bulunmamaktadır⁸⁰. Kiralanan kira sözleşmesinin kurulmasından sonra el değiştirmişse, yeni malik de TBK m. 310’a göre kira sözleşmesinin tarafı olacağından, iktisap tarihinden sonraki dönem-

73 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 278; URAL ÇINAR, s. 277; AKARTEPE, s. 98.

74 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 278; URAL ÇINAR, s. 279; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 514; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 56.

75 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 279; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 514.

76 URAL ÇINAR, s. 278.

77 ÖZKÖK YILDIRIM, s. 289.

78 URAL ÇINAR, s. 274; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 513; AKARTEPE, s. 96.

79 AKARTEPE, s. 96.

80 AKARTEPE, s. 96; URAL ÇINAR, s. 274; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 46; İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 279.

de ödenmeyen kira bedelleri için bildirimde bulunabilir⁸¹. Yargıtay, yeni iktisap eden malikin kiracıya ihtar çekip ödenmeyen bedellerin kendisine ödenmesini talep etmesi gerektiğini belirtmektedir⁸².

Birden fazla kiraya veren varsa bildirim birliktedir yapılması gerekmektedir⁸³. Kiralananın paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz olması durumunda ihtarın pay ve paydaş çoğunluğunun kararıyla yapılması gerekmektedir⁸⁴. Paydaşlar-

24

81 **URAL ÇINAR**, s. 274; **AKARTEPE**, s. 96; **ACAR**, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 46.

82 Y. 6HD., T. 16.2.2015, E. 2014/5262, K. 2015/1384, "...6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 315. maddesi hükmü uyarınca temerrüt sebebiyle açılacak tahliye davasının kural olarak kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan, ihtarnameyi birlikte göndermeleri ve yine davayı da birlikte açmaları zorunludur. Kiraya veren durumunda olmayan malik veya kiralananı sonradan iktisap eden yeni malikin önceden kiracıya ihbar göndererek kira paralarının kendisine ödenmesini istemesi bu ihbarın sonuçsuz kalması halinde yasal içerikli ihtarname tebliğ ettirmek suretiyle dava açması gerekir. Dava hakkına dair bu husus mahkemece kendiliğinden gözönünde bulundurulmalıdır.

Olayımıza gelince; Davacılar davaya konu kiralananı 30.9.2011 tarihinde iktisap ettiklerinden bahisle 2011 Kasım ile 25.12.2012 tarihleri arasındaki ödenmeyen kira bedellerini istemişlerdir. Yeni malikin kira bedellerini talep edebilmesi ve temerrüt sebebiyle tahliye davası açabilmesi için kiracıya taşınmazı iktisap ettiğini ve kiraların kendisine ödenmesine dair ihbar gönderip bu ihtar sonuçsuz kalır ise temerrüt ihtarını gönderip buna dayalı olarak dava açması gerekir. Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda yeni malik davacılar tarafından davalı kiracıya, kira bedellerinin kendilerine ödenmesi doğrultusunda herhangi bir ihbarname tebliğ edilmemiştir. Her ne kadar davacılar vekili tarafından davalı kiracının iktisap tarihini bildiği iddia edilmiş ise de bu iddiasını yasal delillerle kanıtlayamamıştır. Bu durumda davacının dava dilekçesinde belirtilen yemin teklifi hakkının bulunduğu hatırlatılması, teklif edildiği takdirde davalıya yöneltilmesi ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davalının iktisap tarihini bildiği varsayılarak önceki malike ödediği kira bedellerinde de sorumlu tutulması doğru değildir..."; benzer yönde yeni tarihli bir Yargıtay kararı için bkz: Y. 8HD., T. 26.3.2018, E. 2017/4926, K. 2018/9954 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

83 **ACAR**, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 44; **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku Cilt 1, s. 280; **URAL ÇINAR**, s. 275.

84 **AKARTEPE**, s. 97; **URAL ÇINAR**, s. 275; Y. 8HD., T. 10.1.2018, E. 2017/4245,

dan her biri kendi payına düşen kira alacağı için icra takibi yapabilir.

- 25 Bildirimin kiracıya karşı yapılması gerekmektedir⁸⁵. Kiracı, kira sözleşmesinde bu sıfatla bulunan kimsedir. Kiracının eşine ve ortağına karşı bildirim yapılamaz. Birden fazla kiracının varlığı halinde bildirim hepsine yapılması gerekir⁸⁶.

K. 2018/154, "...Davacı tarafca takip dosyasına eklenen davaya konu taşınmaza dair tapu kaydının incelenmesinden, taşınmazın aralarında davacının da bulunduğu 7 kişi adına paylı olarak kayıtlı olduğu, davacının payını satın aldığı kişi ve diğer maliklerin kiraya verenin mirasçıları olduğu ve taşınmazın paylı mülkiyete tabi bulunduğu anlaşılmaktadır. Mirasçılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan takibin yeni malik ile birlikte pay ve paydaş çoğunluk tarafından birlikte başlatılması ve davanın da birlikte açılması gerekir.

Paydaş yeni malik tarafından başlatılan takip sonucu gönderilen ihtarlı ödeme emrindeki noksanlığın sonradan giderilmesi mümkün olmadığından ve ihtar pay ve paydaş çoğunluk tarafından gönderilmediğinden hukuki sonuç da doğurmaz. Hukuki sonuç doğurmayan ihtarlı ödeme emrine dayanarak tahliye kararı verilemeyeceğinden, mahkemece tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken davanın kabulüyle kiralananın tahliyesine karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

- 85 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 283; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 290.
86 URAL ÇINAR, s. 290; AKARTEPE, s. 97; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 290; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 51; Y. 3.HD, T. 19.10.2017, E. 2017/5372, K. 2017/14191, "...Davacı ile dava dışı muris ... arasında imzalanan 01.01.2013 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmaktadır.

Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olması halinde, tahliye istemi bölünemeyeceğinden ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan davanın tüm kiracılara karşı açılması zorunludur.

Dosyada mevcut nüfus kayıt örneklerinin incelenmesinden, kiracı ...' in 08.07.2014 tarihinde vefat ettiği, geride davalı ile dava dışı sağ kardeş ...'in kaldığı, dosyada vefat ilamı bulunmadığı anlaşılmıştır. Mirasçılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan temerrüt ihtarnamesinin tüm mirasçılara gönderilmesi, davanın da tüm mirasçılara karşı açılması gerekir. İhtarnamedeki noksanlığın sonradan giderilmesi mümkün olmamakla hukuki sonuç doğurmayan ihtara dayanarak tahliye kararı verilemez. Bu durumda, mahkemece, kiracı muris ...' in mirasçılık belgesi temin edilerek, davalı dışında mirasçısı olması halinde tahliye isteminin reddine karar veri-

Bildirim kiracıya ulaştıktan sonra hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır. 26
Bildirim kiracıya ulaşması yeterlidir, onun haberdar olması gerekli değildir⁸⁷. Kiracıya verilen sürenin hesabında kiracıya yazılı bildirim yapıldığı gün dikkate alınmayacaktır. Süre, yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren başlayacaktır⁸⁸. Birden fazla kiracı varsa, süre bildirim tüm kiracılara ulaşmasını izleyen günden itibaren işlemeye başlayacaktır⁸⁹.

Kiralanan aile konutu ise bildirim kiracının eşine de yapılması gerekmektedir⁹⁰. TBK m. 349/f. 3 çerçevesinde kiracının eşi kiraya verene aile konutu bildiriminde bulunmuşsa, kiraya verenin TBK m. 315'deki bildirimini eş de yapması gerekir. 27

Bildirim yapıldığını ve yasal koşulları taşıdığını kiraya veren ispat etmelidir⁹¹. 28

C. Kira Bedelinin Verilen Süre İçinde Ödenmemesi

TBK m. 315 uyarınca, kiracının temerrüde düşmesi nedeniyle, sözleşmenin feshedilebilmesi için yazılı ihtar ile verilen süre içerisinde kiracının ihtarda belirtilen ve muaccel olan kira bedeli ve yan gider borcunu ifa etmemiş olması gerekmektedir⁹². 29

mesi gerektiği dikkate alınarak, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken; yazılı gerekçe ile tahliye isteminin kabulü doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

87 AKARTEPE, s. 97.

88 CR CO I-LACHAT, Art. 257d N. 6; AKARTEPE, s. 99; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 291; HIGI, Art. 257d N. 51; EREN, s. 354.

89 AKARTEPE, s. 99; HIGI, Art257d N. 51.

90 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 52; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 513; CR CO I-LACHAT, Art. 257d N. 4.

91 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 68; HIGI, Art. 257d N. 51; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 515.

92 URAL ÇINAR, s. 292.

- 30 Verilen süre içerisinde kiracı borcunu öderse veya bu borç takas edilirse⁹³ ya da tevdi mahalline bırakılırsa kiraya veren kira sözleşmesini feshedemez⁹⁴. Verilen süre içerisinde borcun ödenmemesi durumunda, kiraya verenin iade davası açarak kiralananı geri alması mümkündür⁹⁵.
- 31 Ödemenin banka hesabına yapıldığı durumlarda, kira bedelinin sürenin sonuna kadar kiraya verenin hesabına geçmiş olması gerekmektedir. Hesabın yanlış belirtilmesi veya bankada yaşanan bir aksaklık gibi bir nedenle kiraya

93 Kiracının takas beyanında bulunması ancak kiraya verenin hangi borçla takas edildiğini açıkça anlamasıyla mümkün olabilir. **HİGİ**, Art. 257d N. 27.

94 **URAL ÇINAR**, s. 292; **ÖZKÖK YILDIRIM**, s. 291; **HİGİ**, Art. 257d N. 26; **AKARTEPE**, s. 100; **ACAR**, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 75; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 516; **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku Cilt 1, s. 289; Y. 6HD, T. 30.3.2016, E. 2016/2589, K. 2016/2539, "...Davalı kiracının alacağına yönelik temyiz itirazlarına gelince: Takipte dayanılan ve karara esas alınan 15.10.2004 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacı alacaklı 25.11.2014 tarihinde başlattığı icra takibinde aylık 600-TL den 2014 yılı Eylül, Ekim, Kasım ayları kira bedeli olarak 1.800-TL ve 16,27-TL işlemiş faiz olmak üzere toplam 1.816,27-TL'nin tahsilini istemiştir. Borçlu doğal gaz tesisatı bedelinin mahsup edildiğini ve kalan kira bedelinin banka hesabına yatırıldığını belirterek takibe, borca, ödeme emrine, faiz oranına ve işlemiş faize itiraz ettiğini bildirmiştir. İtiraz üzerine açılan davada davacı dava dilekçesinde; davalının doğal gaz tesisatı için peşin ödediği 500-TL yi Kasım ayı kirasından mahsup ederek bakiyesini ödediği, 15.1.2015 tarihinde ödediği taksiti Ocak ayı kirasından mahsup ederek bakiyesini ödediği, davalının Eylül, Ekim ayları kira bedelinden mahsup edeceği bir masraf olmadığı gibi Eylül ve Ekim ayı kira bedellerini de ödemediğini belirterek icra dosyasına yapılan itirazın kaldırılması ve davalının tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı kiracının cevap dilekçesi ekinde sunduğu dekontlardan, takibe ve davaya dayanak kira sözleşmesinde kefil olan tarafından davacının hesabına 19.11.2014 tarihinde "20 Kasım-20 Aralık demirbaş kesinti sonrası tutar" açıklaması ile 368-TL, yine 26.11.2014 tarihli dekont ile "20 Kasım-20 Aralık demirbaş kesinti sonrası tutar" açıklaması ile 368-TL yatırıldığı görülmüştür. Bu durumda yapılan bu ödemelerin davacıdan sorularak takip konusu alacaktan mahsubunun gerekip gerekmediği üzerinde durulması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile itirazın kaldırılmasına karar verilmesi doğru değildir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

95 **URAL ÇINAR**, s. 292.

verenin hesabına zamanında geçmemiş olmasının rizikosunu kiracı taşımaktadır⁹⁶.

Kira bedelinin kiracı tarafından, posta havalesi ile kiraya verenin konutunda ödemeli olarak gönderilmesi halinde, bunun postaya teslimi yeterli değildir. Bunun verilen süre içerisinde kiraya verenin konutuna ulaşması gerekir, bu süre zarfında ulaşmadığı takdirde, verilen süre içerisinde kira bedelinin ve/veya yan giderlerin ödenmediği kabul edilir⁹⁷. 32

Kiracı, verilen sürenin sonuna kadar ödemeyi gerçekleştirmez ise, kiraya verenin fesih hakkı doğacaktır. Sürenin dolmasından sonra yapılan ödeme feshe engel olmayacağı gibi, ödemenin kiraya veren tarafından kabul edilmesi, sonucu değiştirmeyecektir⁹⁸. 33

Taraflar arasında bir kira tespit davasının mevcut olması halinde, dava kesinleşinceye kadar kiracının önceki dönemdeki kira bedeli üzerinden ödeme yapması halinde kiraya veren fesih hakkını kullanamayacaktır⁹⁹. Tespit kararının kesinleşmesinden sonra kiracı geçmişe dönük kira farklarını ödemezse kira sözleşmesinin feshedilmesi mümkündür. Kira artış oranının belirli olduğu durumlarda, kiracı artış oranını bilecek durumda olduğu için, kira tespit davası açılmış olsa bile, sözleşmede kararlaştırılmış olan oran üzerinden artış yaparak ödemesi gerekmektedir¹⁰⁰. 34

Kiracıya konkordato mehli verilmesi veya kiracının iflası, temerrüdün ortadan kalkması sonucunu doğurmayacaktır. Bu durumlar kiraya verenin iflastan önce muaccel olmuş ve henüz ödenmemiş kira alacakları açısından TBK m. 315'e dayanmasına engel değildir¹⁰¹. 35

96 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 284.

97 URAL ÇINAR, s. 293; AKARTEPE, s. 101.

98 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 285.

99 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 290.

100 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 291.

101 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 294.

III. Kira Sözleşmesinde Kiracının Temerrüdünün Sonuçları

A. Kiracının Temerrüt Faizinden Sorumluluğu

- 36 Kira bedelini ödemedeki temerrüde düşen kiracı, temerrüt faizi ödemekle de yükümlüdür¹⁰². Kira bedelinin ödenmesi için taraflarca belirli bir vadenin öngörüldüğü hallerde, borcun muaccel olması ile birlikte kiracı temerrüde düşmektedir¹⁰³.
- 37 TBK m. 120/II'ye göre, "Sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık temerrüt faizi oranı, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde yüz fazlasını aşamaz". Bu hükme göre ticari olmayan işlerde taraflar, %18'den daha fazla bir temerrüt faizi sözleşme ile öngöremezler¹⁰⁴.
- 38 Ticari nitelikte olan bir kira sözleşmesinde TTK m. 8/f. 1 uyarınca taraflar kira bedelinin ödenmemesi halinde kiracıdan istenecek temerrüt faiz oranını kural olarak serbestçe kararlaştırabilirler. Taraflar, temerrüt faiz oranını kira sözleşmesinde ayrıca belirlememişlerse 3095 Sayılı Kanun m. 2/f. 2 çerçevesinde belirlenecek yıllık kanuni faiz oranı uygulanacaktır.

B. Kiracının Temerrüt Faizini Aşan Zarardan Sorumluluğu

- 39 Kira sözleşmesinde temerrüt faizini aşan zararın söz konusu olabilmesi için, kiraya verenin TBK m. 122 uyarınca temerrüt faizinden daha fazla bir zarara uğramış olması gerekmektedir. Bu zarar, kiracının temerrüde düştüğü tarihten itibaren, fiili ödeme gününe kadar geçen süre içerisinde meydana gelen zarardır¹⁰⁵.
- 40 Kiraya veren kira bedelini alabilmek için birtakım masraflar yapıp bu masrafları temerrüt faiziyle karşılayamadığı durumda, aşkın zarar olarak TBK

102 URAL ÇINAR, s. 305; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 518; CR CO I-LACHAT, Art. 257d N. 11; HIGI, Art. 257d N. 62; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 295.

103 İNCEOĞLU, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 262.

104 İNCEOĞLU, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 264.

105 URAL ÇINAR, s. 313.

m. 122 uyarınca bu zararlarının tazminini talep edebilecektir¹⁰⁶. Kiraya veren ile onun alacaklısı arasındaki hukuki ilişkiyi olumsuz yönde etkileyen zararların da aşkın zarar olarak tazmin edilmesi gereklidir¹⁰⁷.

Temerrüt faizinden farklı olarak kiraya veren uğradığı aşkın zararı ispat etmek zorundadır. Burada kanun koyucu, borçlunun temerrüde düşmesinde kusurlu olduğunu karine olarak kabul etmiştir. Kiracı, temerrüde düşmede kendisinin hiçbir kusuru olmadığını ispat ederek zararı tazmin etmekten kurtulabilir. 41

C. Kira Sözleşmesinin Feshi

TBK m. 315'e göre, kiracı kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini ya da yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre vererek, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Bu çerçevede TBK m. 315 uyarınca kiraya veren, kiracının kendisine tanınan süre içerisinde gecikmiş kira bedelleri ve yan giderleri ödememesi durumunda kira sözleşmesini feshedebilecektir. Bu durumda kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş olmayacak, kiracı kendisine verilen süre içerisinde ödemede bulunmazsa mevcut kira sözleşmesi süresinin sona ermesinden sonra kiraya veren tarafından fesih hakkının kullanılması ile sona erebilecektir¹⁰⁸. Ancak kiraya verenin süre bildirimini içeren ihtarında, verilen sürenin sonunda, kira bedelinin ödenmemesi halinde, sözleşmeyi feshettiğini beyan etmesi halinde, sözleşme, sürenin bitimiyle kendiliğinden sona erecektir¹⁰⁹. 42

106 URAL ÇINAR, s. 315.

107 Kiraya verenin kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi üzerine borçlu olduğu üçüncü bir kişiye karşı edim yükümlülüğünü yerine getirememesinden dolayı uğradığı zararlar, bu şekildedir. URAL ÇINAR, s. 315.

108 URAL ÇINAR, s. 325; AKARTEPE, s. 102; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 516; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 69; HIGI, Art. 257d N. 66.

109 URAL ÇINAR, s. 325; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 516.

- 43 Fesih bildirimini bakımından herhangi bir şekil öngörülmemiştir¹¹⁰. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m. 348 uyarınca bildirim yazılı şekilde yapılması gerekmektedir¹¹¹.
- 44 Kanunda fesih hakkının kullanılması bakımından herhangi bir süre öngörülmemiştir¹¹². Fakat kiraya verenin fesih hakkını kullanmaması ve kiralananı kullanmaya devam eden kiracıdan kira bedellerini almaya devam etmesi üzerine, kiraya verenin fesih hakkının sona erdiği kabul edilmektedir¹¹³.
- 45 Kiraya veren fesih beyanını kiracıya karşı ileri sürmelidir. Birden fazla kiraya verenin olması durumunda, bütün kiraya verenlerin fesih beyanında bulunması gerekmektedir¹¹⁴. Birden fazla kiracının olması halinde ise fesih beyanının, icra takibinin veya davanın, bütün kiracılara karşı yapılması ve açılması gerekmektedir. Fesih beyanının kiracının hakimiyet alanına ulaşması yeterlidir¹¹⁵. Beyanın kiracının yetkili temsilcisine de yapılması mümkündür.
- 46 Fesih hakkının doğduğu ancak henüz kullanılmadığı bir sırada kiralananın el değiştirmesi durumunda, söz konusu hakkın yeni malike geçtiği ve onun tarafından kullanılabilmesi kabul edilmektedir¹¹⁶.
- 47 Kiraya verenin fesih iradesini ortaya koymasıyla sözleşme ileriye etkili olarak ortadan kalkacaktır¹¹⁷. Bundan sonraki aşama sözleşmenin tasfiyesine dönük olacaktır¹¹⁸.

110 URAL ÇINAR, s. 327; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 517; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 292.

111 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 297; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 292; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 517; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 69; HIGI, Art. 257d N. 79.

112 HIGI, Art. 257d N. 84.

113 URAL ÇINAR, s. 327-328; AKARTEPE, s. 103.

114 URAL ÇINAR, s. 328.

115 HIGI, Art. 257d N. 82.

116 AKARTEPE, s. 104.

117 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 517; AKARTEPE, s. 104; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 292.

118 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 70; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 517.

D. Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi

Kiracının kira sözleşmesine aykırı davranarak kira bedelini ve yan giderleri ödememesi ve temerrüde düşmesi üzerine, kiraya veren, bu sebeple, kira sözleşmesini sona erdirmek için mahkemeye başvurup kira sözleşmesinin feshini ve kiralananın tahliyesini isteyebilir. Mahkemeden aldığı bu karara dayanarak da ilamlı icra takibi yapabilir. Kiraya veren, kira bedelini ve/veya yan giderleri ödemeyen borçlunun kiralanan taşınmazdan tahliyesini de istiyorsa İcra İflas Kanunu m. 269'da düzenlenen ilamsız icra yoluyla taşınmazların tahliyesine ilişkin takip yapması gerekir¹¹⁹. 48

Kiraya veren, kiracı tarafından kira bedellerinin kararlaştırılan tarihte ödenmemesi üzerine, ödenmeyen kira bedellerinin ve yan giderlerin miktarı ve hangi aylara ilişkin olduğu da açıkça belirtilerek ilamsız takip başlatacak ve akabinde kiracıya bir ödeme emri gönderilecektir. Kiraya veren alacaklı, icra takip talebinde kiracıya, ödenmeyen kira alacağı için TBK m. 315'te belirtilen ihtarın da yapılmasını ister. 49

Kiraya veren alacaklının takip talebini alan icra dairesi, tahliye talebini de içeren bir ödeme emri⁹⁴ düzenleyerek kiracı borçluya gönderir (İİK m. 269, İİKY m. 35). Burada da borçluya icra dairesince bir ödeme emri gönderilmekle birlikte, bu ödeme emri genel haciz yoluyla takipteki ödeme emrinden farklıdır (İİKY ek örnek no: 13). Ödeme emri, diğer ödeme emirlerinde olduğu gibi iki kısımdan oluşur: takip talebindeki kayıtlar yanında, ihtar kısmı yer alır. Buna göre, borçluya, takip konusu borcu ödeme emrinin tebliğinden itibaren Türk Borçlar Kanunu'ndaki sürede (adi kiralarda on, konut ve çatılı işyeri kiralalarında otuz ve ürün kiralalarında almış gün) ödemesi, borcunun bir kısmına veya tamamına ya da alacaklının takibine karşı bir itirazı varsa, ödeme emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde sebepleri ile birlikte İİK m. 62 gereğince dilekçe ile veya sözlü olarak icra dairesine bildirmesi, kira sözleşmesini ve sözleşmedeki imzayı kesin ve açık olarak reddetmediği takdirde, akdi kabul etmiş sayılacağı, belirtilen süreler içinde borcu ödemez veya itiraz etmezse, alacaklının icra mahkemesinden tahliyesi ve kesinleşen kira alaca- 50

119 URAL ÇINAR, s. 334.

ğından dolayı da haciz talep edebileceği ihtar olunur. 30 günlük süre dolmadan icra mahkemesinde tahliye davası açılması mümkün değildir¹²⁰.

- 51 Kiracı bu ödeme emrine itiraz etmezse veya itiraz edip de bu itirazı kaldırılırsa, kiraya veren altı ay içerisinde icra mahkemesine başvurarak tahliye karar verilmesini ister ve bunun sonucu olarak icra dairesi tarafından kiracı zorla çıkartılır. Eğer kiracı İİK m. 269' a göre gönderilen ödeme emri üzerine kira bedelini öderse, icra takibi sonucu kiracı tahliye edilemez. Ancak bu ihtar TBK m. 352/f. 2' deki iki haklı ihtardan birisi yerine geçer.

E. Kiralananın Sözleşmeye Uygun Bir Durumda İadesi

- 52 Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiracının TBK m. 334 kapsamında kiralananı geri verme borcu ortaya çıkmaktadır¹²¹. Kiracının kiralananı geri verme borcu, kiraya verenin TBK m. 315 gereğince tanıdığı sürenin sonunda değil, fesih beyanında bulunulup sözleşmenin sona erdirilmesi halinde yerine getirilmesi gereken bir borçtur¹²².
- 53 Kiraya verenin iade talebi, kira sözleşmesinden doğan bir alacak hakkı niteliğindedir. Kişisel hakka dayanmaktadır. Fakat kiraya verenin malik olmasına bağlı olarak mülkiyet hakkına dayalı istihkak iddiasını da ileri sürmesine bir engel bulunmamaktadır.
- 54 Kiracı, TBK m. 334/f. 1 uyarınca, kira sözleşmesinin sona ermesi üzerine kiralananı ne halde teslim aldıysa o halde teslim etmekle yükümlüdür.

120 Y. 6. HD., T. 4.4.2016, E. 2015/10497, K. 2016/2720, "...Davacı alacaklı 12.9.2013 başlangıç tarihli yazılı kira akdine dayanarak 7.5.2014 tarihinde tahliye talepli olarak icra takibi başlatmış, ödeme emri davalı borçluya 29.5.2014 tarihinde tebliğ edilmiştir. Ödeme emri ile borçluya 30 günlük ödeme süresi verildiği anlaşılmıştır. İ.İ.K.269/1 maddesi göndermesi ile uygulanması gereken TBK'nun 315. (BK 260.) maddesi gereğince 30 günlük ödeme süresinin dolması beklenmeden alacaklı tarafından icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulamaz. Alacaklı vekili tarafından 30 günlük ödeme süresi dolmadan 19.6.2014 tarihinde icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulmuştur. Bu sebeple tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye karar verilmesi de doğru değildir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

121 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 79; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 518; AKARTEPE, s. 105; HIGI, Art. 257d N. 89; ÖZKÖK YILDIRIM, s. 295.

122 AKARTEPE, s. 105; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 518; URAL ÇINAR, s. 329.

II. Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu

MADDE 316- 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 olacağı 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.

eBK 256 - I. Borca Muvafık Surette Tekayyüt

Müstecir mecuru kullanırken tam bir ihtimam dairesinde hareket ve apartman icarında bina dahilinde oturanlara karşı icabeden vazifeleri ifa ile mükelleftir.

Müstecir vukubulan ihtara rağmen bu mükellefiyete daimî surette muhalefet eder yahut açıktan açığa fena kullanarak mecuru daimî bir zarar iras eylerse mucir tazminat ile birlikte icar akdinin hemen feshini talep edebilir.

Mecurda, icrası mucire ait tamirata lüzum hasıl olduğu yahut üçüncü bir şahıs mecur üzerinde bir hak iddia ettiği takdirde; müstecir, keyfiyeti hemen mucire ihbar etmekle mükelleftir. Aksi takdirde zarardan mesul olur.

OR 257f - III. Sorgfalt und Rücksichtnahme

¹ Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen.

² Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

³ Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

⁴ Der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt

CO 257f - III. Diligence et égards envers les voisins

¹ Le locataire est tenu d' user de la chose avec le soin nécessaire.

² S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

³ Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

⁴ Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat, si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose.

Gerekeçe:

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 256 ncı maddesinin birinci ve ikinci fıkralarını karşılamaktadır.

Tasarının üç fıkradan oluşan 315 inci maddesinde, kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu düzenlenmektedir.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 256 ncı maddesinin kenar başlığında kullanılan "C. Kiracının borçları / I. Borca muvafık surette takayyüt" şeklindeki ibare, Tasarıda "II. Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu" şeklinde değiştirilmiştir.

Maddenin 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 256 ncı maddesinin birinci fıkrasını karşılayan ilk fıkrası, arılaştırılmış ve daha anlaşılır hâle getirilmiştir.

Maddenin ikinci fıkrasında, kiracının özen ve komşulara saygı göstermesi borcuna aykırı davranması durumunda, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin kiracıya yapacağı ihtarin yazılı olması, ihtarda en az otuz gün süre verilmesi ve bu sürede borca aykırılığın giderilmemesi hâlinde sözleşmenin feshedileceği açıklamasının yapılması aranmıştır. Kiraya veren, diğer kira ilişkilerinde ise, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın yapacağı yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilecektir.

Maddenin son fıkrasında ise, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiralanana kasten ağır zarar verilmesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağını anlaşılması, yükümlülüğe aykırı davranışın kiraya veren veya aynı taşınmazda oturanlar veya komşular bakımından çekilmez olması durumlarından biri gerçekleştiğinde, kiraya veren, sözleşmeyi, yapacağı yazılı bir bildirimle hemen feshedebilecektir. Böylece, bu gibi durumlarda uyarı zorunluluğu ortadan kaldırılmış, hem de bu tür kira ilişkilerinde herhangi bir fesih bildirim süresine yer verilmemiştir.

İÇİNDEKİLER:

I. Genel Olarak.....	.....
II. Kiracının Sözleşmeye Uygun Kullanma Yükümlülüğü .....	.....
III. Kiracının Kiralanana Özenle Kullanma Yükümlülüğü .....	.....
A. Genel Olarak.....	.....
B. Somut Görünümleri .....	.....
C. Özenin Derecesi .....	.....
D. Kiracının Kiralananın Bulunduğu Taşınmazda Oturan Kişiler ile Komşulara Saygı Gösterme Yükümlülüğü .....	.....
1. Genel Olarak.....	.....
2. Gösterilmesi Gereken Saygı .....	.....
3. Saygı Gösterilmesi Gereken Kimseler .....	.....
IV. Aykırılığın Sonuçları.....	.....
A. Eski Hale İade.....	.....
B. Tazminat.....	.....
C. Fesih .....	.....
1. Genel Olarak.....	.....

2. Şartları.....
- a. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde.....
- aa. Esaslı İhlal.....
- bb. İhtar.....
- cc. Süre Tayini
- dd. Aykırılığın Devam Etmesi
- ee. Yazılı Fesih Beyanı
- ff. Feragat Edilmemiş Olması
3. Feshin Sonuçları

I. Genel Olarak

- 1 Madde, genel hükümler arasında yer almakla her türlü kira ilişkisine uygulanabilir niteliktedir¹²³. Madde içeriğine bakıldığı zaman uygulama alanı noktasında birtakım ayrımlar yer almaktadır. İlk fıkrada yer alan komşulara saygı gösterme yükümlülüğü, taşınmazlara özgü bir hükümdür. Yine ikinci fıkradaki otuz günlük süre ve yazılı ihtar hükmü konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgüdür. Üçüncü fıkra ise açıkça konut ve çatılı işyeri kiralalarından bahsederek uygulama alanını daraltmıştır¹²⁴.

II. Kiracının Sözleşmeye Uygun Kullanma Yükümlülüğü

- 2 Kiracının bu madde kapsamındaki ilk borcu, kiralananı sözleşmede öngörülen şekilde kullanmaktır. Bu yükümlülük, bir kira sözleşmesinin var olmasını şart koşmaktadır¹²⁵. Sözleşmenin kurulmasından önceki aşamada kiralana ve üçüncü şahıslara verilecek zarar, genel hükümlere tabidir¹²⁶.

123 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 442; DOĞAN, s. 249; KOÇAK DİKER, s. 104.

124 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 2.

125 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 7.

126 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 7.

Kanun kiracıdan bahsetmekle birlikte kiralananı kiracıyla birlikte kullanan kişiler varsa onların sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcuna aykırı fiilleri de fesih nedeni oluşturur¹²⁷. Hatta üçüncü kişilerin fiilleri de aynı kapsamda ele alınabilir¹²⁸.

Sözleşmeye uygun kullanma, her şeyden önce kiralananın sözleşmede kararlaştırılmış olan kullanma amacına uygun bir şekilde kullanılmasını kapsar¹²⁹. Örneğin, tapuda konut olarak yazılı bağımsız bölümün kütüphane olarak kullanılması hususunda tarafların anlaşması halinde taşınmazın kullanım biçimi anlaşmayla belirlenmiş demektir¹³⁰. Sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacı belirlenirken iş hayatındaki dürüstlük kurallarının da dikkate alınması gerekmektedir¹³¹. Kullanım amacının örtülü olarak kararlaştırılması durumunda beyanların yapıldığı andaki koşullar göz önünde bulundurularak amacın ne olduğu belirlenmelidir¹³². Taraflar sözleşmede özel bir kullanım amacı öngörmemişlerse bu durumda dürüstlük kuralı ışığında olağan kullanım amacı dikkate alınacaktır¹³³. Olağan kullanım amacı da kiralananın niteliğine ve yerel âdete göre belirlenecektir¹³⁴.

Kiracının kiralananı hem konut hem de işyeri olarak kullandığı durumlarda, baskın kullanım türünün tespitinde, yararlanma şeklinin dikkate alınması gerekmektedir¹³⁵. Kiralananın kullanımında, diğerlerine oranla içerdiği faaliyetlerin türü ve süresi objektif şekilde daha yoğun olan kullanım, baskın

127 **CR CO I-LACHAT**, Art. 257f N. 3.

128 **ACAR**, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 8.

129 **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 442; **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku Cilt 1, s. 363; **URAL ÇINAR**, Makale, s. 721; **GÜMÜŞ**, s. 156; **KOÇAK DİKER**, s. 108; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 495.

130 **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 442.

131 **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku Cilt 1, s. 364; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 495.

132 **KOÇAK DİKER**, s. 108.

133 **URAL ÇINAR**, Makale, s. 722.

134 **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku Cilt 1, s. 363.

135 **URAL ÇINAR**, Makale, s. 723; **KOÇAK DİKER**, s. 114; **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku Cilt 1, s. 364; **URAL ÇINAR**, Makale, s. 723.

kullanımdır¹³⁶. Baskın kullanım türü konut ise, konut kirası; işyeri ise işyeri kirası söz konusu olacaktır.

- 6 Kiralanan bir konutta normal olarak kiracının kendisinin, yakın akrabalarının hizmetçilerinin ve geçici olmak kaydıyla misafirlerinin kalabilmesi mümkündür. Ancak bu hak kötüye kullanılır ya da sözleşmede kiracı ve ailesi dışında akrabaların oturamayacağı belirtilmesine karşın kiralananda oturmaya devam ediliyorsa sözleşmeye aykırı bir durum doğmaktadır¹³⁷. Kiraya verenin kiracıdan başka kişilerin kiralananda oturduğunu bilmesi ve buna uzun zaman ses çıkarmaması zımni muvafakat olarak yorumlanabilir. Böylece kiralanananın özgüleme amacının ihlal edilmesi söz konusu olmayacaktır¹³⁸.
- 7 Bu çerçevede, kiracının kiralananda değişiklik yapması mümkün olmadığı gibi, kiralanana tüketmemesi de gerekir¹³⁹. Kiralanan şeyde değişiklik yapılması sonrası kiralanana şeyin kullanım şeklinin değiştirilmesi olasıdır¹⁴⁰. Bu

136 KOÇAK DİKER, s. 114.

137 AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 500.

138 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 443; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 500.

139 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 13;

140 Y. 6.HD., T. 7.4.2016, E. 2015/9581, K. 2016/2853, "...Davacı, davaya konu üç ve dört numaralı bağımsız bölümlerin, yazılı kira sözleşmeleri ile davalıya depo amaçlı kullanılmak üzere kiralandığını, kiralanalarda depolanan mobilya malzemelerinin (sunta, suntalam, medefe, medefelam, vs.) öngörülen döşeme yük değerinin çok üzerinde istiflendiğinden, binada çatlaklar ve çökmelerin oluştuğu, kullanım amacının değiştirilmesi için davalıya süreli ihtarlar gönderilmesine rağmen, kullanım şeklinin değiştirilmediği gibi, kiralananın da tahliye edilmediğinden bahisle akde aykırı davranan davalının tahliyesini istemiştir. Davalı vekili kiralanaların depo amaçlı kullanılmak üzere kiralandığını, söz konusu çatlak ve eksikliklerin kiralananın teslim edilirken mevcut hali ile aynı olup, davalının herhangi bir kusurunun bulunmadığını, davanın reddini savunmuştur.

Olayımızda; davaya dayanak yapılan ve taraflar arasında düzenlenen 5.1.2014 başlangıç tarihli bir yıl ve 1.2.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl iki ayrı yazılı kira sözleşmesi ile dükkan vasıflı taşınmazların, mobilya malzemelerinin depolanması amaçlı olarak kullanılmak üzere davalıya kiralandığı uyuşmazlık konusu değildir. Kira akdi kullandırma akitlerindedir. Kiralanan bu ilişkiyi doğuran kira akdinde ne şekilde kullanılacaksa, kiracı kiraladığı taşınmazı akitle kastedilen şekilde özenle kullan-

durumda kiralanan şey sözleşmeye aykırı kullanılmış olur¹⁴¹.

Kiralananın kullanımı ile getirilmiş olan diğer sınırlamalara da uyulması gerekmektedir. Bu sınırlamalar, Kat Mülkiyeti Kanunu gibi kanun tarafından öngörülen sınırlamalar¹⁴² olabileceği gibi, genellikle taraflar arasındaki söz-

8

makla yükümlüdür. Akitle karşılaştırılan şartlara aykırı bir kullanma, akde aykırılık teşkil eder.

Davacı tarafından dava açılmadan önce davalının gıyabında ve tek taraflı olarak Ankara İnşaat Mühendisleri Odası kanalı ile kiralananların bulunduğu binada yaptırılan inceleme neticesinde iki inşaat mühendisi tarafından gözlemsel olarak yapılan inceleme sonucunda düzenlenen 25.6.2014 tarihli teknik rapor hükme esas alınmayacağından Mahkemece, mahallinde inşaat mühendisi bilirkişi aracılığıyla keşif icra edilmiş, düzenlenen 16.6.2015 tarihli bilirkişi raporunda, zemin kattaki kiralananların bulunduğu binanın; bodrum -zemin iki katdan oluşan betonarme bir bina olduğu, 1987 yılında yapıldığı, depo olarak kullanıldığı, davaya konu taşınmazda, taşıma yüküne esas kolon ve kirişlerden sadece bir tane kirişte, orta kısım içinde, küçük sayılabilecek 90 derecelik dik bir kılcal çatlağın görüldüğü tespit edilmiş, Yapı Kullanma İzin Belgesine sahip bu yapıda tüm iddiaların çözümü için tek tek raporda sıralanan bilgi ve belgeye ihtiyaç bulunduğu, eleman detaylarının incelenmesi gerektiği, malzeme özelliklerinin ve donatı tespiti iş ve işlemlerinin yapılması, beton sınıflarının ve buna bağlı olarak basınç dayanım sınıflarının belirlenmesinin gerektiği belirtilmiş ve bu işlemler ve incelemeler yapılmadan sonuç olarak “taşınmazdaki kapasite kullanım oranının ve yapıya ait durumun TS648 ve TS500 de binalar için döşeme yük değerinin üstünde olma riski taşıdığı” görüşü bildirilmiştir. Bilirkişilerin raporundan mobilya malzemelerinin depolanması sebebiyle kiralananlara zarar verilip verilmemesinin tespiti için raporlarında belirttikleri olması gereken teknik bilgi ve belgeler dosyada bulunmadığından kesin bir sonuca gidilemediği anlaşılmaktadır.

Akde aykırılığın kabul edilebilmesi için her şeyden önce akde aykırı hareketin, kiralananın aynına bir zarar verip vermediğinin belirlenmesi ve bu hususların araştırılması ile mümkündür. Davacının depo olarak kiraladığı taşınmazlarda, mobilya malzemelerinin depo edilmesinden kaynaklanan bir zararın mevcut olduğuna, dosyadaki bilirkişi raporuna göre kanaat getirmek mümkün değildir. Bu durumda mahkemece, bilirkişilerin raporlarında maddeler halinde belirttikleri belgeler ile eleman detayları temin edilerek bilirkişilerden ek rapor alınarak sonucuna göre anlaşmazlığın çözümlenmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

141 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 13.

142 KMK m. 18/f. 2 uyarınca, “Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hü-

leşmeden kaynaklanan sınırlamalar da olabilir¹⁴³. Bu tür sınırlamalar, örneğin kiralananı kullanacak kişi sayısına, işyeri kiralarında faaliyetin yürütülebileceği saat ve günlere ilişkin ya da kiralananın belirli yerlerin kullanılmasına ilişkin olabilir¹⁴⁴. Özellikle alışveriş merkezi kira sözleşmelerinde çoğu kez rastlanan kiralananın belli saatlerde mutlak açık bulundurulması gerektiği, bu saatler dışında kullanılmasının mümkün olmadığına ilişkin yükümlülükler uyulmaması özen borcuna aykırılık teşkil eder¹⁴⁵. Kullanım hakkına Kanunla getirilen sınırlamalara örnek olarak kiracının kiralananı başkasına kiralamasının, kullanım hakkını veya kira sözleşmesini devredebilmesinin kiraya veren yazılı rızasına tabi tutulma verilebilir.

- 9 Sözleşme veya kanun gereği buna olanak olmamasına rağmen, kiralananın kullanım hakkının devri ya da alt kira sözleşmesi yapılması durumunda, bu husus da TBK m. 316 anlamında bir sözleşme ihlali teşkil eder¹⁴⁶. Bu gibi durumlarda kiraya veren aykırılığın giderilmesi için 30 günlük süre verilmesine rağmen, kiracı bu duruma son vermez ise kira sözleşmesinin feshi gündeme gelebilir.
- 10 Ancak kiralananın kullanılma tarzı ile ilgili yükümlülük ve sınırlamalara aykırılık TBK m. 316 hükmünün kapsamındadır¹⁴⁷. Kullanılmayla ilgili olmayan hususları TBK m. 316'ya aykırılık olarak değerlendirilmeyecek ve bu gibi durumlarda yalnızca TBK m. 112 uyarınca bir tazminat talebi gündeme gelebilecektir¹⁴⁸. Örneğin kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmemesi, işyeri

kümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (sükna,) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır.” Hükmün gereği kiracı, KMK'de ve yönetim planında düzenlenen kullanım hakkı sınırlamalarına uymak zorundadır.

143 KOÇAK DİKER, s. 109.

144 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 365; KOÇAK DİKER, s. 110.

145 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 365.

146 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 366; DOĞAN, s. 255.

147 DOĞAN, s. 250; URAL ÇINAR, Makale, s. 731.

148 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 368; KOÇAK DİKER, s. 105; Y.HGK., T. 18.3.2015, E. 2013/6-1236, K. 2015/1042 “...Hukuk Genel Kurulunun önüne gelen

uyuşmazlık; kiralanan petrol istasyonunda satılacak ürünleri tedarik edecek olan dağıtım firmasını belirleme yetkisinin istasyon sahibi davacı tarafta mı yoksa işletici olan davalı kiralayanda mı olduğu, taraflar arasında daha önce kesinleşen Beyoğlu 2.Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2006/39 Esas, 2006/143 Karar sayılı muarazanın men'i davasının bu yönden delil niteliği taşıyıp taşımadığı, varılacak sonuca göre; davalı tarafın kendisinin belirlediği dağıtım firmasıyla sözleşme imzalamasının taraflar arasındaki işletme sözleşmesine aykırılık oluşturduğundan bahisle mecurdan tahliyesine karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin incelenmesinde, kiralayan davacının dağıtım firmalarını tek taraflı olarak belirlemesi ve belirlenen dağıtım firmalarının ürünlerinin, kiracı tarafından kiralanananda satılması gerektiğine ilişkin özel bir hüküm bulunmadığı anlaşıldığından davacı diğer petrol istasyonlarındaki uygulamalarının ticari teamül olduğundan bahisle davalıdan da aynı edimleri yerine getirilmesini isteyemez. Öte yandan, akde aykırılık olgusunun gerçekleşebilmesi için eylemin, kiralananın kullanımıyla ilgili olması zorunludur. Ne var ki iddia edilen olgu, kiralananın kullanımından kaynaklanmadığından akde aykırılık olgusunun gerçekleştiğinden söz edilemeyeceğinden mahkemece davanın davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi isabetsizdir.

Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında bir kısım üyelerce, taraflar arasındaki 19.01.1983 tarihli sözleşmenin 26.maddesinde sözleşmenin sona erme sebepleri düzenlenerek, "ofis" ile bayilik sözleşmesinin herhangi bir nedenle feshedilmesi durumunda sözleşmenin kendiliğinden fesih olacağına kararlaştırıldığı, bu madde hükmüyle açıkça, davalı kiracı ile dava dışı dağıtıcı firma (Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü) arasındaki bayilik sözleşmesinin ilişkilendirildiği, bu durumun da dağıtıcı firmayı belirleme yetkisinin kiraya veren davacı tarafta olduğunun 1983 tarihli sözleşmeyle belirlendiğinin kabulün gerektirdiği, ayrıca bu yönde kuvvetli delil hükmünde olan Beyoğlu 2.Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2006/39 Esas, 2006/143 Karar sayılı muarazanın men'i davası kararının bulunduğu, 1983 yılından 2005 yılına kadar fiili uygulamanın da aynı yönde olduğu, kiraya veren davacının sözleşme yaptığı dağıtıcı firmalarla davalı tarafın aynı tarihte bayilik sözleşmesi imzaladığı, ticari teamül ve akde aykırı davranış nedeniyle tahliye istemekte davacı tarafın haklı olduğu, bu nedenlerle yerel mahkemenin tahliye yönündeki kararının onanması gerektiği belirtilmiş ise de çoğunluk tarafından bu görüş benimsenmeyerek 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 256.maddesi (6098 sayılı TBK m. 316) hükmü uyarınca mecurdan tahliyesinin ancak kiralananın kullanımından kaynaklanan bir nedenle istenebileceği, taraflar arasındaki sözleşmenin hasılat kirası niteliğinde değil 6570 sayılı Kanun kapsamında kira sözleşmesi olduğunun daha önce üç ayrı mahkeme ilamıyla belirlenmiş olduğu, kira sözleşmesinde de bayrak hakkının davacı tarafa tanındığı yönünde hüküm bu-

kiracısının başka bir yerde, kiralananda yürüttüğü faaliyetle eşdeğer bir faaliyette bulunmama taahhüdüne aykırı davranışı, vergileri ödememesi, kamu kurumlarından alınması gereken belgeleri almaması vb. gibi hallerde sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık yoktur¹⁴⁹.

III. Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma Yükümlülüğü

A. Genel Olarak

- 11 Kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen şekilde kullanması yeterli olmamakta, aynı zamanda onu özenle kullanma borcu da bulunmaktadır¹⁵⁰. Kiracı alışılmış kullanma dışında kiralanan şeyin özünü etkileyecek veya ona zarar verecek yahut değerini düşürecek veya varlığını tehlikeye sokacak şekilde hareket edemez; kiralananda kira süresinden sonra da etkisi kalacak şekilde değişiklikler yapamaz¹⁵¹. Aynı şekilde kiracının kiralananda kiraya verenin rızasını almadan değişiklik yapamaması da özen yükümlülüğünün bir parçasını oluşturmaktadır.

B. Somut Görünümleri

- 12 TBK m. 321'e göre, "Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda değişiklik ve yenilikler yapabilir". Kiracının söz konusu izni almadan yaptığı

lunmadığı, kiralananın kullanımından kaynaklanan bir tahliye nedeni de bulunmadığı gerekçeleriyle Özel Daire bozma ilamının yerinde olduğu belirtilmiştir.

O halde, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır..."; benzer bir karar için bkz: Y. 6HD, T. 3.3.2014, E. 2014/1854, K. 2014/2405 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

149 KOÇAK DİKER, s. 106.

150 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 443; İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 371; CR CO I-LACHAT, Art. 257f N. 6.

151 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 443; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 14; GÜMÜŞ, s. 156; DOĞAN, s. 253; URAL ÇINAR, Makale, s. 724; EREN, s. 356.

kalıcı değişiklikler, özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil edecektir¹⁵². Söz konusu değişiklikler, kalıcı nitelikte değilse özen borcuna aykırılıktan bahsedilemez.

Kiraya verenin kiralananı özenle kullanma borcu, aynı zamanda kiralananı koruma yükümlülüğünü de doğurmaktadır¹⁵³. Koruma yükümlülüğü, kiralananın zarar görmesini önlemek ya da zararın artmasına engel olmak şeklinde kendini göstermektedir¹⁵⁴. Ayrıca koruma külfeti kiraya verenin gerekirse kendi yükümlülüğünde olmayan bazı masrafları da kiraya veren hesabına yapmasını gerektirebilir¹⁵⁵.

Kiralananın ahlaka aykırı fiillerin işlenmesi için kullanılarak kötü ün alınmasına neden olunmaması gerekir. Kiralananın kötü ün kazanması konusunda değerlendirme yapılırken kiraya verenin kişisel ahlak anlayışının değil, toplumda genel geçer ahlak kurallarının dikkate alınması gerekmektedir¹⁵⁶.

Kiralananın yararlanacaklar sözleşmeyle belirlenmişse, kiracının onlar dışındakilerin kullanılmasına izin vermemesi gerekmektedir¹⁵⁷.

Sözleşmede kiralanda hayvan beslenmesine ilişkin sınırlamalar ve yasaklamalar öngörülmüşse, bu sözleşme hükmüne rağmen hayvan beslemek sözleşmeye aykırılık teşkil eder ve bu TBK m. 316'nın ihlali anlamına gelir¹⁵⁸. Ayrıca sözleşmeyle yasaklanmamış olsa dahi taşınmazın içinde çok sayıda kedi veya köpek beslemek de özen borcuna aykırılık teşkil edecektir¹⁵⁹.

152 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 372; DOĞAN, s. 253; EREN, s. 356.

153 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 373.

154 GÜMÜŞ, s. 158; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 497.

155 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 374.

156 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 375.

157 DOĞAN, s. 254; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 500.

158 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 378.

159 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 378.

C. Özenin Derecesi

- 17 Kiracının, makul ve dürüst bir kiracının göstereceği özeni göstermesi gerekmektedir. Kiracının göstermesi gereken özenli davranışların ve özenin derecesinin, kazuistik bir yöntemle belirlenmesi mümkün değildir¹⁶⁰. Özen borcunun kapsamının belirlenmesinde, kiralananın niteliği ve durumu ile kira sözleşmesinde öngörülen kullanma amacı dikkate alınmalıdır¹⁶¹. Sözleşmede özenle kullanımı belirleyen hükme örnek olarak, kiracının konutta hayvan beslemeyeceği, duvarlara tablo asmayacağı, kiralanan konut veya otomobilde sigara içilmeyeceği vb. verilebilir. Kiracının kişisel özellikleri, yetenekleri, ekonomik durumu ve kiraya verenin beklentileri ve tercihleri gibi sübjektif kriterler dikkate alınmamalıdır. Bu hususta dürüst ve makul bir kiracıdan beklenen davranış esas alınmalıdır¹⁶².
- 18 Sözleşmede özene ilişkin bir hüküm olmamasına rağmen kiralananana ilişkin kullanım kılavuzu ya da yönetim/işletim planı gibi belgeler varsa bunlar özen derecesinin belirlenmesinde dikkate alınacaktır¹⁶³.
- 19 Alışılabilen kullanım şekli de özen yükümlülüğünün kapsamının tayininde belirli olacaktır¹⁶⁴. Yargıtay, alışılabilen kullanım şeklini “kiracının kiralananı kendi malı gibi kullanması” olarak belirtmektedir¹⁶⁵. Özenle kullanma bu çerçevede zarar verici davranışlardan kaçınmak kadar, kiracının kiralananın zarar görmesini önleyici tedbirleri de alması anlamına gelmektedir¹⁶⁶. Özenle kullanma yükümlülüğünün kapsamına basit temizlik ve bakım faaliyetleri dâhil edilmektedir. Kiracının bildirim borcu da bu kapsama dâhildir.

160 KOÇAK DİKER, s. 121.

161 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 382; KOÇAK DİKER, s. 122; CR CO I-LACHAT, Art. 257f N. 6.

162 KOÇAK DİKER, s. 122.

163 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 16.

164 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 444; CR CO I-LACHAT, Art. 257f N. 6.

165 YHGK, T. 10.7.2002, E. 2002/6-582, K. 2002/608 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

166 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 17.

Kiracının kiralananı özensiz kullanımına şu örnekler verilebilir: Konut ya da otomobilin anahtarını kaybetmek, duvarı yıkmak, dükkân içerisinde alt kata inmek için merdiven açmak, şeyi hor ve aşırı kullanmak, kiralanda yangın çıkarmak, kiralanda hayvan beslemek, kiralanda fuhuş yapmak¹⁶⁷, kumar oynatmak vb.

D. Kiracının Kiralananın Bulunduğu Taşınmazda Oturan Kişiler ile Komşulara Saygı Gösterme Yükümlülüğü

1. Genel Olarak

TBK m. 316, bir yandan kiralananın özenle kullanımını öngörürken, öte yandan kiralanda kiracı ile birlikte oturan kimselere ve komşulara say-

167 Y. 6.HD, T. 5.2.2013, E. 2012/18614, K. 2013/1616, "...Olayımıza gelince; davalı, taraflar arasında düzenlenen 15.4.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiralanda kiracı olup, hakkında Manisa 4. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2012 /131 esas sayılı dosyası ile müşteki F.S.P.'in şikayeti üzerine Haziran 2012 ayında fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından kamu davası açılmıştır. Bu nedene dayalı olarak da davacı, 24.8.2012 tarihinde açtığı işbu dava ile kiralananın tahliyesini talep etmiştir. 6098 sayılı TBK.nun 316/ 3 maddesinde belirtildiği üzere kiracı, kiralananı açıktan fena kullanmak suretiyle akde aykırı davranırsa kiralayan, kiracıya ihtarname tebliği gerekmeden tahliye davası açma hakkını kazanmış olur. Yasada hangi hallerin fena kullanma olduğu açıkça belirtilmemiş olmakla birlikte Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulaması ile kiralanda yangın çıkartmak, kiralananı evi olarak kullanmak, kumar oynatmak, kiralayan veya ailesine hakaret etmek vb. açıktan fena kullanma hallerinden sayılır.

Dava konusu olayda da, davacı davalının Haziran 2012 tarihindeki fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından dolayı hakkında kamu davası açılmasını gerekçe göstererek kiralananın tahliyesini talep etmiş olmasına göre, mahkemece uyuşmazlığın 6098 sayılı TBK.nun 316/ 3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir. Çünkü davacının davada dayandığı maddi olgu ve hukuki sebep, akde aykırılığın giderilmesinin dışında kiralananın açıktan açığa fena kullanılmasına ilişkindir. Bu durumda, yukarıda açıklandığı üzere akde aykırılığın giderilmesi konusunda davalıya ihtar göndermeye gerek yoktur. Mahkemece, işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde istemin reddine karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

ğı göstermek yükümlülüğünü de düzenlemiştir. Kanun koyucu, kiracının bu kimselere karşı olan davranışlarını da kiralananın özenli kullanılması borcu kapsamına almıştır¹⁶⁸. Kiracının taşınmazda oturanlar ile komşulara saygı gösterme yükümlülüğünün kapsamının tayininde ilk olarak sözleşme hükümlerinin ve sözleşmenin bir parçası haline gelmiş yönetim planının dikkate alınması gerekmektedir¹⁶⁹.

2. Gösterilmesi Gereken Saygı

- 22 TBK m. 316/f. 1 uyarınca saygı gösterme, konut ve çatılı işyeri kiracısının, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanların ve komşuların, malvarlığını ve kişilik haklarını gözetmesi, onların haklarını ihlal etmese bile rahatsızlık yaratan davranışlardan kaçınması şeklinde ifade edilebilir¹⁷⁰.
- 23 Saygı gösterme yükümlülüğüne uygun davranış, “birlikte yaşama”, “toplu yaşama” ya ilişkin kurallara göre belirlenecektir. Bu durum kiracı ile diğerlerinin aynı ya da yakın mekânlarda bulunmalarına bağlı, sürekli etkileşim, iletişim ve paylaşımından kaynaklanmaktadır¹⁷¹.
- 24 Taşınmazda oturanlara ve komşulara saygılı davranma yükümlülüğünün belirlenmesinde TMK m. 737’den de yararlanmak mümkündür. Bu bağlamda hoş görülebilecek sınırı aşan duman, toz, koku ya da gürültü çıkarmak suretiyle kiracının taşınmazda oturanlara veya komşulara rahatsızlık vermesi TBK m. 316/f. 1’in ihlalini teşkil edecektir¹⁷².
- 25 TMK m. 737/f. 1’de komşuları olumsuz etkileyen taşkınlıktan bahsedilmektedir. Malik, mülkiyetten doğan yetkilerini kullanırken komşuları olumsuz etkileyen taşkınlık yapamaz. Yalnız kira sözleşmesinde kiracıya tanınan kullanma ve yararlanma yetkisi daha dar ve sözleşme kayıtlarıyla sınırlanmış olduğu için TMK m. 737/f. 1’den yararlanılırken kira sözleşmesinin yapısı

168 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 382.

169 URAL ÇINAR, Makale, s. 728.

170 KOÇAK DİKER, s. 130.

171 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 71.

172 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 383; URAL ÇINAR, Makale, s. 727.

ve kira sözleşmesindeki kayıtların dikkate alınması gerekmektedir. Diğer bir deyişle sözleşme hükmü ön planda olacaktır. Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, komşuluk hukuku kurallarının uygulanması bakımından taşınmazın bulunduğu yerdeki alışıl gelen kullanım biçimi dikkate alınacak, saygı yükümlülüğünün ihlali belirlenecektir¹⁷³.

Söz konusu yükümlülüğün katlanma yönü de bulunmaktadır. Yani kiracı taşınmazda oturanlar ile komşuların sözleşme ve kanuna uygun olarak bireysel ve ortak alanları kullanmalarına katlanmak, bu noktada saygılı olmak zorundadır¹⁷⁴.

Komşulara saygı yükümlülüğünün kapsamına haksız fiil teşkil edecek fiiller de girmektedir¹⁷⁵.

3. Saygı Gösterilmesi Gereken Kimseler

TBK m. 316, saygı gösterilmesi gereken kimseleri, “kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşular” olarak saymıştır.

Kiracı, öncelikle kiralanda kendisi ile birlikte yaşayan kimselere karşı saygı göstermek zorundadır. Kiracı ve kiraya verenin aynı konutta birlikte yaşamaları buna örnek olarak verilebilir¹⁷⁶. Kiraya veren konumunda bulunmasalar dahi, aynı taşınmazda mülkiyet hakkı, oturma hakkı ya da üst hakkı gibi bir hakka dayanarak taşınmazı kullanan kimseler ile bu kimselerin aileleri ve çalışanları da bu kapsamda yer almaktadır¹⁷⁷.

Kiracı, komşularına karşı da saygılı davranmak zorundadır. Komşu kavramının geniş değerlendirilmesi gerekmektedir¹⁷⁸. Bir kişinin komşu olarak

173 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 74; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 446.

174 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 445.

175 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 75.

176 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 386.

177 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 386; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 63; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 445; KOÇAK DİKER, s. 127.

178 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 388; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 497.

nitelendirilmesi için bir taşınmaza malik olmak veya aynı hakka sahip olmak zorunluluğu bulunmamaktadır¹⁷⁹. Önemli olan kullanılmaları birbirini etkileyebilecek taşınmazların mevcut olmasıdır¹⁸⁰. Bu bağlamda kat mülkiyetine tabi bir binada bağımsız bölümler bitişik olmasa dahi kiracı tüm diğer kat maliklerine veya onların kiracılarına saygılı davranmalıdır¹⁸¹. Ayrıca söz konusu taşınmazdaki görevli kimseler de, komşu kapsamına dahildir. Bu sebeple apartmandaki kapıcıya, sitedeki güvenlik görevlisine, alışveriş merkezi kiralmalarında temizlik görevlilerine yapılan saygısız davranışlar halinde de TBK m. 316 uygulama alanı bulacaktır¹⁸².

- 31 Kiracının kiralananda kendisi ile birlikte oturan veya kiralanın işyerinde çalışan kimselerin davranışlarından da TBK m. 116 uyarınca sorumlu tutulabilecekler¹⁸³. Bu bağlamda kiracının birlikte yaşadığı veya çalıştırdığı kimseler de dürüst ve makul bir kimsenin göstereceği özeni göstermelidirler¹⁸⁴.
- 32 Kiracı, konut kiralalarında misafirlerin, işyeri kiralalarında ise müşterilerinin davranışlarından da TBK m. 116 uyarınca sorumludur. Ancak bu kimselerin kiracı tarafından gösterilmesi gereken özeni göstermiş olmaları kiracıyı da sorumluluktan kurtaracaktır¹⁸⁵.
- 33 Kiracının saygı yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda, TBK m. 316 uyarınca, kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilecektir¹⁸⁶. Bunun için kiraya verenin zarar görmesi gerekmemektedir.

179 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 65.

180 URAL ÇINAR, Makale, s. 729.

181 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 388.

182 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 389.

183 WESSNER, Art. 257f, N. 7; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 446; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 503.

184 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 392.

185 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 393.

186 URAL ÇINAR, Makale, s. 730.

IV. Aykırılığın Sonuçları

A. Eski Hale İade

Kiraya verenin kiracıya karşı ileri sürebileceği taleplerin başında aykırılık sonucu ortaya çıkan durumun bertaraf edilmesi, diğer bir deyişle eski hale iade yer alır¹⁸⁷. Özellikle sözleşmeye aykırı kullanımın kiralanan bir şeyin eklenmesi suretiyle gerçekleştiği durumlarda kiralananın eski hale iadeyi talep etmesi mümkündür¹⁸⁸.

187 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 394; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 26; Y. 6HD., T. 25.6.2013, E. 2013/7611, K. 2013/11040, "...Davada dayanılan ve hükme esas alınan 1.3.2001 başlangıç tarihli ve on yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Taşınmaz davalıya sağlık işletmesi olarak kullanılması için kiraya verilmiştir. Taşınmazın kiraya verildiği andaki durumu sözleşmede "tam ve eksiksiz" olarak vasıflandırılmıştır. Sözleşmenin özel koşullar 7. maddesinde kiracının, statik projeye aykırı olmaksızın işkolu için gerekli olan değişiklikleri yapabileceği, kiraya verinin onayı alınmadan yapılan tadilatların kiralanan tahliye edilirken talep halinde eski hale getirileceği kararlaştırılmıştır. Davacı, onay alınmadan yapılan tadilat ve değişikliklerin eski hale getirilmediği ve kiralanan hor kullanıldığı iddiasındadır. Yargılama aşamasında mahkemece alınan bilirkişi raporunda; delil tespiti dosyasındaki değerlendirme ve hesaplamanın piyasa rayıçlarına uygun olduğu, kiralananın eski hale getirilmesi için gerekli tazminat tutarının 96.500 TL ve tamirat için gerekli sürenin de 45 gün olduğu belirtilmiştir. Ancak bilirkişi raporunda eski hale getirilmesi gerektiği belirtilen iç kapılar ve mutfak dolapları yönünden öncesinin meşe kaplama olmadığı savunulmuş olup savunmanın aksi davacı tarafından kanıtlanabilmiş değildir. Bu sebeple kapı ve mutfak dolapları yönünden davalının eski hale getirme yükümlülüğünden söz edilemez. Öte yandan bilirkişi raporunda yenilenen parçalar yönünden yıpranma payı düşülmediği gibi sökülen parçaların hurda olarak bir değeri bulunup bulunmadığı da tartışılmamıştır. Bilirkişi raporu bu yönüyle eksik ve hüküm vermeye elverişli değildir. Taşınmaz 1.3.2001 tarihinde kiraya verilmiştir. Davalının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı kuşkusuzdur. O halde yenilenen parçalardan, kullanım süresiyle orantılı olarak yıpranma payının hesap edilip alacaktan düşülmesi gerekir. Yine eski hale getirme bedeli kapsamında sökülen parçaların da hurda olarak bir değeri var ise bunun da zarar miktarından indirilmesi zorunludur. Mahkemece gerçek zararın belirtilen şekilde tespit edilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle yetersiz bilirkişi raporuna dayalı olarak karar verilmesi doğru değildir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

188 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 394.

- 35 Kiracının eski hale iade talebini yerine getirmediği durumda, TBK m. 113/f. 3 uyarınca, kiraya veren, borca aykırı durumun ortadan kaldırılmasını veya bu konuda masrafı kiracıya ait olmak üzere kendisinin yetkili kılınmasını mahkemeden isteyebilir.

B. Tazminat

- 36 Kiraya verenin zarara uğradığı durumlarda, sözleşmeye aykırı kullanım nedeniyle kiracının tazminat yükümlülüğü söz konusu olacaktır¹⁸⁹. Özellikle kiralananın hasar gördüğü durumlarda, kiralananın tamir edilmesi veya eski hale getirilmesi için yapılan harcamalar kiracı tarafından tazmin edilecektir¹⁹⁰. Kiracının olağan eskimelerden sorumlu tutulması mümkün değildir. Kiracının kiraya verene karşı olan saygısız davranışları, kişilik hakkı ihlali niteliği taşıyorsa, kiraya veren manevi tazminat talep edebilir¹⁹¹.
- 37 Kiracının kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcu konusuna aykırılık halinde ödenmek üzere kira sözleşmesinde bir ceza koşulu öngörülebilir. TBK m. 346'daki ceza koşulu yasağı, yalnızca ödememe haline ilişkin olup TBK m. 316'ya ilişkin aykırılıkların ceza koşulu yaptırımına bağlanmasına engel değildir¹⁹².
- 38 Kiracıdan tazminat talep edilebilmesi için onun kusurlu olması gerekmektedir¹⁹³.

C. Fesih

1. Genel Olarak

- 39 TBK m. 316/f. 2 hükmü kiraya verene kira sözleşmesini feshetme imkânı

189 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 395; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 25; GÜMÜŞ, s. 160; CR CO I-LACHAT, Art. 257f N. 12.

190 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 395; CR CO I-LACHAT, Art. 257f N. 12.

191 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 395.

192 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 395.

193 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 396.

da tanımaktadır. Fesih, kiraya veren tarafından yapılacaktır. Kiraya veren sıfatını taşımayan malikin fesih beyanında bulunması mümkün değildir¹⁹⁴. Birden fazla kiraya veren bulunması durumunda, fesih beyanında bulunulurken kiraya verenler arasındaki ilişkinin dikkate alınması gerekmektedir. Kiraya verenlerin elbirliği halinde malik olmaları durumunda fesih beyanında birlikte bulunmaları gerekirken, paylı malik olmaları durumunda pay ve paydaş çoğunluğu ile bir karar alınmış olması yeterlidir¹⁹⁵.

Fesih beyanının kiracıya yapılması gerekmektedir¹⁹⁶. Birden fazla kiracının bulunması durumunda fesih beyanının tüm kiracılara yönetilmesi gerekmektedir. Yalnızca bir tek kiracıya yapılacak olan bir fesih beyanı sonuç doğurmayacaktır¹⁹⁷.

40

2. Şartları

a. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

aa. Esaslı İhlal

Kira sözleşmesinin feshedilmesi için ilk olarak TBK m. 316/f. 1 hükmünün ihlal edilmesi gereklidir. Ancak kiralananın kullanım tarzı ile ilgili yükümlülük ve sınırlamalar bu kapsamda yer almaktadır¹⁹⁸.

41

194 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 397; DOĞAN, s. 249.

195 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 397.

196 DOĞAN, s. 249.

197 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 398.

198 Y. 6HD., T. 11.6.2013, E. 2013/7705, K. 2013/10240, "...Olayımıza gelince; davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 15.9.2011 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasındaki uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin genel hükümler kısmınının 9. maddesinde kiralanan kantinin bizzat kiracı tarafından çalıştırılacağı, kantinin başkası tarafından çalıştırılmayacağı kararlaştırılmıştır. Bu şart geçerli olup, tarafları bağlar. Davacı, davalıya keşide ettiği 3.1.2012 tarihli ihtar ile söz konusu akde aykırılığın giderilmesini istemiştir.

Yukarıda açıklandığı üzere davacı tarafından ileri sürülen hususlar mahkemenin de kabulünde olduğu üzere kiralananın kullanımıyla ilgili değildir. Bu sebeple akde aykırılık olgusundan sözedilemez ve davalının sözleşmeyle kararlaştırılan koşula

- 42 TBK m. 316 hükmünün her türlü ihlali sözleşmenin feshine yol açmaktadır. Bu ihlalin objektif olarak belli bir ağırlığa sahip olması gerekmektedir¹⁹⁹. İhlalin belli bir ağırlığa sahip olmadığı durumlarda kiraya veren tazminatla yetinmek zorundadır. Tek başına esaslı ihlal niteliği taşımayan olgular birleşerek esaslı bir ihlal halini alabilir²⁰⁰.
- 43 Esaslı ihlalin bulunup bulunmadığı, hâkim tarafından somut olayın özellikleri dikkate alınarak hakkaniyete göre takdir edilecektir. Dikkate alınması

uymaması akde aykırılık sebebiyle tahliyeyi gerektirmez. Sadece sözleşmenin feshine neden teşkil eder. Davacı vekilinin, dava dilekçesinde talep ettiği tahliye istemi içinde akdin feshi isteğinin de bulunduğu kabulü gerekir. Bu durumda mahkemece akdin feshine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...”; Y. 6HD, T. 26.9.2013, E. 2013/11150, K. 2013/13173, “...Davacılar vekili, dava dilekçesinde: müvekkilinin sahibi olarak bulunduğu Ahmetvefikpaşa Mah. Pazaryeri Sok. No: ... Kestel - Bursa adresindeki çay ocağının 15.8.2007 kira başlangıç tarihli kira sözleşmesiyle aylık 550,00 TL’ye davalıya kiraya verdiğini, Kestel Belediyesinin meydan çalışması kapsamı dolayısıyla taşınmazın bulunduğu sokağı trafiğe kapatmasından sonra, davalı taşınmaz olan çay ocağının önüne 10 tane masa, 40 tane sandalye, 6 tane şemsiye, dondurma vs. şeyler koymak suretiyle işgal ettiğini, kiralanan taşınmazda aynı zamanda müvekkilinin ve oğlunun da meskeninin bulunduğunu bu yüzden apartman girişini çıkışını engellemekte olduğunu, ayrıca hanımların evin camlarını silemediklerini, balkona çıkıp çamaşır asamakta olduklarını beyanla Bursa 15. Noterliğinin 28.9.2012 tarih ve 21719 yevmiye numaralı ihtarnamesiyle davalıyı uyardığını, ancak davalının halen aynı durumu devam ettirmesi dolayısıyla taşınmazdan tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı davanın reddini savunmuştur.

Davada dayanılan ve hükme esas alınan 15.8.2007 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalı kiracı hakkında Kabahatler Kanunu ve Çevre kanunu uyarınca idari işlem yapıldığına dair dosyada bilgi veya belge olmadığı gibi, davacının da bu yönde beyanı olmamıştır. Davacının kızı ve diünürü olduğu anlaşılan davacı tanıklarının beyanları güürültü yapıldığı iddiasını ispata yetersizdir. Kiralanan dışına masa ve sandalye konulması ise kiralananın doğrudan kullanımıyla ilgili olmadığından akde aykırılık teşkil etmez. Bu sebeple davanın reddi gerekirken, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir...” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

199 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 399.

200 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 399.

gereken somut olay özelliklerinin başında, ihlalin şekli, yoğunluğu ve zamanı gelmektedir²⁰¹. Bu konuda yapılacak değerlendirmenin başında özellikle kiralananın önemli ölçüde zarar görme tehlikesinin devam edip etmediği dikkate alınmalıdır²⁰². Ayrıca ihlalin yarattığı sonucun giderilmesinin çok zor ve maliyetli olduğu hallerin de dikkate alınması gerekmektedir. Kiralananın sözleşmede öngörülen kullanım amacından farklı kullanılması halinde esaslı bir ihlal mevcut olmaktadır. Sözleşmede yasaklanmış olmasına rağmen taşınmazda hayvan besleme de bu niteliktedir²⁰³.

bb. İhtar

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin, kira sözleşmesini feshetmeden önce kiracıya ihlali gidermesi için ihtar çekerek süre vermesi gerekmektedir²⁰⁴. 44

TBK m. 316/f. 2'ye göre ihtarın yazılı olması gerekmektedir²⁰⁵. Ayrıca 45
ihlarda, aykırılığın giderilmesi gerektiği, aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği belirtilmelidir. Bu husus, geçerlilik şartıdır²⁰⁶. İhtardan giderilmesi istenen aykırılığın ne olduğu açıkça anlaşılabilir²⁰⁷.

cc. Süre Tayini

Kiralananın konut ve çatılı işyeri olması ve feshin süre verilmek şartıyla 46
yapıldığı durumda, kiraya veren, kiracıya yazılı bir ihtar göndererek en az otuz günlük bir süre tanıyacak, buna rağmen bu süre içerisinde borca aykırılık giderilmezse sözleşmeyi feshedecektir²⁰⁸. Kiraya verenlerin elbirliği halinde

201 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 400.

202 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 400.

203 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 400.

204 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 401.

205 CR CO I-LACHAT, Art. 257f N. 10; URAL ÇINAR, Makale, s. 732.

206 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 402; URAL ÇINAR, Makale, s. 732.

207 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 402.

208 URAL ÇINAR, Makale, s. 732.

malik olmaları durumunda fesih beyanında birlikte bulunmaları gerekirken, paylı malik olmaları durumunda pay ve paydaş çoğunluğu ile bir karar alınmış olması yeterlidir²⁰⁹.

- 47 Kanun koyucu, TBK m. 316/f. 3'te kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kiralalarında dahi süre vermeye gerek olmaksızın kira sözleşmesini derhal feshedebileceği halleri saymıştır. Kiraya verenin süre vermeye gerek olmaksızın fesih hakkını kullanabileceği ilk hal, kiralanana kasten ağır zarar verilmesidir²¹⁰. Uygulamada bu durum için “açıktan fena kullanma” ifadesi kullanılmaktadır²¹¹. Kiralanana zarar vermek kiralanana şeyin maddi varlığına dönük olabileceği gibi, ekonomik ömrü veya verimliliğine ilişkin de olabilir²¹². Kiracıya veya yakınlarına veya binada oturan diğer kişilere yönelik tehdit, hakaret, yaralama gibi davranışlar, kiralananın fiziki durumunda meydana getirilen eski hale getirilmesi imkansız veya çok güç değişiklikler, kiracının kiralananda kumar oynatması, fuhuş yaptırması²¹³, kiracının kiralananda beslediği hay-

209 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 397.

210 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 404.

211 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 40; DOĞAN, s. 257.

212 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 41.

213 Y. 6HD, T. 5.2.2013, E. 2012/18614, K. 2013/1616, “...Olayımıza gelince; davalı, taraflar arasında düzenlenen 15.4.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiralananda kiracı olup, hakkında Manisa 4. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2012 /131 esas sayılı dosyası ile müşteki F.S.P.'in şikayeti üzerine Haziran 2012 ayında fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından kamu davası açılmıştır. Bu nedene dayalı olarak da davacı, 24.8.2012 tarihinde açtığı işbu dava ile kiralananın tahliyesini talep etmiştir. 6098 sayılı TBK.nun 316/ 3 maddesinde belirtildiği üzere kiracı, kiralanana açıktan fena kullanmak suretiyle akde aykırı davranırsa kiralayana, kiracıya ihtarname tebliği gerekmeden tahliye davası açma hakkını kazanmış olur. Yasada hangi hallerin fena kullanma olduğu açıkça belirtilmemiş olmakla birlikte Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulaması ile kiralananda yangın çıkartmak, kiralanana randevu evi olarak kullanmak, kumar oynatmak, kiralayana veya ailesine hakaret etmek vb. açıktan fena kullanma hallerinden sayılır.

Dava konusu olayda da, davacı davalının Haziran 2012 tarihindeki fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından dolayı hakkında kamu davası açılmasını gerekçe göstererek kiralanandan tahliyesini talep etmiş olmasına göre, mahkemece

vanın binada oturanlara veya kiraya verene zarar vermesi, kiralananın kasten ağır zarar veren başlıca durumlarıdır²¹⁴.

Kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağıın anlaşılması halinde de kiraya veren derhal yazılı bildirimle sözleşmeyi feshedebilecektir. Süre vermenin yararsız olacağıın anlaşılması, borca aykırılığın ve bu tutumdan vazgeçilmeyeceğinin objektif olarak ortada olduğu durumlarda söz konusu olur²¹⁵. Özellikle kiracının özensiz davranışlarını sona erdirmeyeceğini açıklamış olması halinde durum bu şekildedir²¹⁶.

Kiraya verenin fesih hakkını derhal kullanabileceği son hal, “kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması” sayılmıştır. Çekilmezlik noktasında kanun, üçüncü kişi ya da kişileri dikkate almıştır. Fesih için çekilmezliğin yalnızca kiracı ile kiraya veren arasındaki ilişki bakımından olması şart değildir. Bunun yanında kiracı ve aynı taşınmazda oturan kimseler veya komşularla olan ilişkide çekilmezlik kiraya verene sözleşmeyi derhal feshetme olanağı verecektir²¹⁷. Kiracının kiraya veren veya ailesini tehdit, yaralama gibi eylemlerde bulunması, komşulara karşı saldırgan davranışlar sergilemesi, bu kimselerin eşyalarını çalması vb. davranışlar kiraya verenin özensiz davranışının çekilmez olması örnek verilebilir²¹⁸.

uyuşmazlığın 6098 sayılı TBK.nun 316/ 3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir. Çünkü davacının davada dayandığı maddi olgu ve hukuki sebep, akde aykırılığın giderilmesinin dışında kiralananın ağıktan açığa fena kullanılmasına ilişkindir. Bu durumda, yukarıda açıklandığı üzere akde aykırılığın giderilmesi konusunda davalıya ihtar göndermeye gerek yoktur. Mahkemece, işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde istemin reddine karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir.... (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

214 DOĞAN, s. 257.

215 URAL ÇINAR, Makale, s. 733.

216 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 404; CR CO I-LACHAT, Art. 257f N. 10.

217 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 315 N. 53.

218 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 405; Y. 6HD, T. 17.1.2001,E. 2010/9991, K. 2011/103, “...Davacı vekili, davalı kiracının geç saatlerde evine davet ettiği kişilerle alkol alarak, kavga edip bağırıklarını, ahlaka aykırı hareketlerle apartman sakinle-

- 50 Konut ve çatılı işyeri kirası niteliği taşımayan kira sözleşmelerinde kiraya verenin süre vermesine gerek olmadığı gibi, önceden ihtar çekmesi de zorunlu değildir²¹⁹. Kiraya veren, derhal yazılı fesih beyanında bulunarak sözleşme ilişkisini sona erdirebilir.

dd. Aykırılığın Devam Etmesi

- 51 Kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için, ihtara rağmen kiracının sözleşmeye aykırı ya da özensiz kullanma teşkil eden davranışına devam etmesi gerekmektedir²²⁰. Kiracının söz konusu davranışının ihtarında yer alan hususlarla bağlantılı olması gerekmektedir²²¹. Borca aykırı tutum, özensiz kullanımdan vazgeçmemek şeklinde olabileceği gibi, kiralanda değişiklik yapılmışsa eski hale getirmemek şeklinde de olabilir²²².
- 523 İhtarın üzerinden uzun zaman geçtikten sonra kiracının benzer bir ihlalde bulunması her zaman sözleşmenin feshine neden olmamaktadır.

ee. Yazılı Fesih Beyanı

- 53 Kiraya veren kira sözleşmesini yazılı olarak feshetmelidir. Burada bir ge-

rini rahatsız ettiğini öne sürerek kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı davacının kötü niyetli olduğunu, yaşı itibarıyla iddia edilen olayları yapmasının mümkün olmadığını, davanın reddini savunmuştur.

Dinlenen davacı tanıkları, davalı kiracının arkadaşları ile birlikte merdivenlerde içip taşkınlık yaptıklarını, apartman sakinlerinin zillerine bastıklarını, bağırdıklarını, kapı açıkken evde çıplak vaziyette dolaştığını, sakinlerin çocuklarına sarkıntılık yaptığını söylemişlerdir. Davalının bu davranışları B.K.'nin 256. maddesinin 1. fıkrasında ifade edilen kiracının bina dahilinde oturanlara karşı icabeden vazifelerinin ihlali niteliğinde olup, sözü edilen maddenin 2. fıkrasında belirtilen açıktan fena kullanma halini oluşturur. Bu durumda aksi kanıtlanmayan tanık beyanlarına itibar edilerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı ve yasal olmayan gerekçe ile davanın reddi doğru değildir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

219 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 413; URAL ÇINAR, Makale, s. 731.

220 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 406; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 33.

221 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 406; CR CO I-LACHAT, Art. 257f N. 10.

222 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 316 N. 33.

çerlilik şekli öngörülmüştür. Bu sebeple fesih beyanının yazılı olarak yapılması durumunda bu beyan sonuç doğurmayacaktır²²³.

Kira sözleşmesinin tek taraflı fesih beyanıyla feshedilmesi mümkündür. Açılacak olan bir tahliye davası ya da tahliye için icra mahkemesine başvurulması da sözleşmenin feshine yol açacaktır. Ancak davanın sürenin dolmasından sonra açılması gerekmektedir²²⁴. Ankara Bölge Adliye Mahkemesi, bir kararında²²⁵ sözleşmede yer alan özel düzenlemeye dayanılarak sözleşmenin tek taraflı fesih edilmesini kabul etmemiş, feshin ancak tahliye davası açılmasıyla mümkün olabileceği görüşünü benimsemiştir. İstinaf Mahkemesi'nin benimsediği bu görüş hatalıdır. TBK m. 316'da düzenlenmiş olan fesih, kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında yer almakta olup kullanılması açısından bir tahliye davası açılması gerekmemektedir.

54

223 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 408.

224 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 408.

225 Ankara Bölge Adliye Mahkemesi, T. 21.6.2017, E. 2017/1056, K. 2017/975, "... Taraflar arasında 01.09.2014 başlangıç tarihli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin genel şartlar bölümünün 15/b maddesinde, işletme hakkı verilen yerde, işletmecinin ve yanında çalışanların; devletin güvenliğine aykırı, eğitim öğretim ortamını bozan davranışları, genel ahlaka aykırı görsel, yazılı yayınlar vb. malzemeyi bulundurduklarının tespiti halinde birlik yönetiminin kiracının sözleşmesini tek taraflı feshedeceği, bu işlemde dolayı kiracının hiçbir hak talep edemeyeceği hükmüne yer verilmiş, Okul Aile Birliğinin 20/04/2015 tarih 127 Sayılı kararı ile belirtilen madde gereğince sözleşme feshedilmiş ve karar davacıya 21.04.2015 tarihinde tebliğ edilmiştir. Yine Okul Aile Birliği'nin 22.04.2015 tarihli yazısı ile anahtarların 06.05.2015 günü mesai bitimine kadar Okul Aile Birliği'ne teslimi istenilmiş, yazı davacıya elden tebliğ edilmiştir. Davalının iddia ettiği fiiller TBK'nun 316/2. maddesindeki açıktan fena kullanmaya girer. Bu akde aykırılıktan dolayı sözleşmenin feshedilebilmesi için mahkeme kararı gereklidir. Akde aykırılık nedeni ile kiraya verenin tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetmesi TBK'nun 316. maddesine uygun düşmez. Bu sebeple mahkemece yazılı şekilde karar verilmesinde usul ve yasaya aykırı bir durum bulunmadığından, mahkeme kararına karşı davalı vekilinin istinaf kanun yolu başvurusunun esastan reddine dair aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

ff. Feragat Edilmemiş Olması

- 55 Kiraya verenin fesih hakkından sözleşme ile feragat etmesine bir engel bulunmadığı gibi, bu haktan hakkın doğumundan sonra da açıkça veya zımnen feragat etmesi mümkündür²²⁶.
- 56 Şartların tamamlanmasına rağmen kiraya verenin fesih hakkını kullanmak yerine yeni bir ihtarname ile tekrardan süre vermesi durumunda fesih hakkından feragat edilmesi söz konusudur²²⁷.

3. Feshin Sonuçları

- 57 Kira sözleşmesinin feshedilmesi ile kira sözleşmesi sona erecektir²²⁸. İade talep edilecek olan kiracıdır. İade talebinin dürüstlük kuralına uygun bir süre içerisinde ileri sürülmesi gerekir²²⁹.
- 58 Sona erme ile kiracının kiralananı iade etme borcu doğar²³⁰. İade borcunun kapsamı konusunda TBK m. 334 devreye girecektir. Kiracı, TBK m. 334/f. 1 uyarınca, kira sözleşmesinin sona ermesi üzerine kiralananı ne halde teslim aldıysa o halde teslim etmekle yükümlüdür. TBK m. 334/f. 1/c. 2'ye göre, kiracı, kiralananın sözleşmeye uygun bir şekilde kullanılması sonucu, kiralanda meydana gelen eksilme ve bozukluklardan sorumlu değildir²³¹.

226 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 409.

227 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 410.

228 İNCEOĞLU, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 414.

229 DOĞAN, s. 265.

230 DOĞAN, s. 264.

231 Y. 6.HD., T. 23.2.2015, E. 2015/626, K. 2015/1700, "...Taraflar arasında 6.12.2004 başlangıç tarihli, beş yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin 6. maddesinde "Kiracının kira müddeti sonunda kullanmış olduğu demirbaş malzemelerin bakım ve onarımlarını yaptıktan sonra sağlam olarak idareye teslim edeceği" kararlaştırılmıştır. Kiraya veren idare, kiralanan taşınmazın boşaltılmasından sonra kiralandaki hasar ve eski hale getirme bedelini kendi teknik elemanlarınca tespit ettirmiştir. Mahkemece, kiralanda keşif yapılmamış, bilirkişiden rapor alınarak belirlenen hor kullanım bedeline hükmedilmiştir. 6098 Sayılı T.B.K.nun 316. (818 Sayılı B.K.nun 256) maddesi hükmü uyarınca

Kiracının sorumlu tutulamayacağı olağan kullanımdan kaynaklanan eskime ve bozulmalar, kira sözleşmesine, kiralananın kullanım amacına, kira süresine ve somut olayın özelliğine göre belirlenmelidir. Örneğin, kiralanan taşınmaz eski bir daire ise olağan kullanımdan kaynaklanan eskime payı yeni bir daireye nazaran daha fazla olur²³². Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun kullanmayıp bu yüzden kiralanda değişikliklerin ve bozuklukların meydana gelmesine neden olarak kiralananı bu haliyle kiraya verene geri vermişse, yine kendi kusuruyla kiralananın telef olmasına neden olmuşsa kira sözleşmesinden doğan borcuna aykırı davranmış olur²³³. Kiraya veren ise, kiralananı eksik ve/

kiracı kiralananı tam bir özenle kullanmak ve aynı kanunun 334. (818 Sayılı B.K. nun 266) maddesi gereğince sözleşme sonunda aldığı haliyle kiralayana teslim etmekle yükümlüdür. Ancak kiracı sözleşmeye uygun olağan kullanma dolayısıyla oluşan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayıp münhasıran kötü kullanım sebebiyle oluşan zarar ve hasardan sorumludur. Davalının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı kuşkusuzdur. O halde mahkemece alınacak bilirkişi raporu ile hor kullanım ve olağan kullanım sebebiyle oluşan zarar ve hasar ayırımı yapıldıktan sonra kullanım süresiyle orantılı olarak yıpranma payının hesap edilip alacaktan düşülmesi gerekir. Mahkemece gerçek zararın belirtilen şekilde tespit edilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle yetersiz bilirkişi raporuna dayalı olarak karar verilmesi hatalı olmuştur...” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

232 **ERMAN**, s. 166.

233 Yargıtay, kiracıdan tazminat talep edilebilmesi için onun borca aykırı davranışıyla zararın meydana gelip gelmediğinin araştırılması gerektiğini belirtmektedir. Y. 6HD., T. 25.6.2013, E. 2013/7166, K. 2013/11039, “...T.B.K.’nun 316/1. maddesi (B.K.’nun 256. maddesi) hükmü uyarınca kiracı kiralananı özenle kullanmak ve aynı kanunun 334. maddesi (B.K.’nun 266. maddesi) gereğince sözleşme sonunda aldığı haliyle kiralayana teslim etmekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğünün ihlali halinde kiraya veren, bu yüzden uğradığı zarar için giderim isteminde bulunabilir. Ancak kiracı sözleşme sınırları içinde kiralandan yararlanması sonucu meydana gelen yıpranma ve bozulmalardan sorumlu değildir. O nedenle ki kiralandaki hasar ve bozukluğun kötü kullanımdan kaynaklanıp kaynaklanmadığının tespiti gerekir.

Taraflar arasında 1.9.2007 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi bulunmaktadır. Taşınmaz fabrika binası olarak kiraya verilmiştir. Davalı kiralananı tahliye ederek anahtarı 20.8.2009 tarihinde davacıya teslim etmiştir. Davacı kiralanda 30.7.2009 tarihinde tespit yaptırmış, davayı da bu tespite dayanarak açmıştır. Tespit bilirkişi raporunda; saptanan zarar kalemleriyle ilgili olarak binanın zemin beto-

veya bozuk haliyle geri almaktan kaçınmazsa da kiracıdan, kiracının kusura dayanan sözleşmesel sorumluluğu çerçevesinde tazminat talep etmeye hak kazanır²³⁴. Bu bağlamda kiraya veren, kiracıdan kiralananın alındığı haliyle geri verilmemesi, diğer bir deyişle borcun gereği gibi ifa edilmemesi nedeniyle uğramış olduğu müspet zararın (TBK m. 50 vd.) giderilmesini talep edebilir²³⁵.

- 59 Kiracının tazmin etmesi gereken zarar, kiralananın alındığı haliyle geri verilmemesi nedeniyle kiraya verenin malvarlığında meydana gelen tüm ekonomik kayıplardır. Söz konusu kayıplar öncelikle kiralananın eski hale getirilmesi, diğer bir deyişle, onarılması ya da ayıbın ortadan kaldırılması için yapılan masraflardır. Kiralananın onarılması mümkün değilse, kiralananın ya da parçasının yerine temin edilmesi için yapılan masraflar, kiraya verenin malvarlığındaki kayıplar kapsamındadır. Kiraya veren, fiili zararının yanında yoksun kaldığı karın da kendisine ödenmesini isteyebilir. Örneğin, kiralanan aracın kiracının kusuruyla zarar görmesi durumunda, aracın tamir giderleri fiili zarar kapsamında, aracın tamir sürecinde başkasına kiralanamamış olmasından doğan kayıp da yoksun kalınan kar kapsamında değerlendirilebilir²³⁶.

nunun yenilenmesi, boya badana ve sıva tamirâtı, çatı tamirâtı, elektrik tesisâtının yenilenmesi, kapı ve pencere tamirâtı gerektiği belirtilmiş, tamirat ve yenilemeler için gerekli tutarın 90.102 TL olduğu hesaplanmıştır. Yargılama aşamasında yapılan bilirkişi incelemesinde söz konusu zarar kalemlerinde değişiklik yapılmaksızın hasar ve zarar tutarının 45.891 TL olduğu hesaplanmış, hesaplanan tutardan %10 yıpranma payı düşülmüştür. Ne var ki gerek davacının yaptırdığı delil tespiti sonrası alınan bilirkişi raporunda gerekse yargılama sırasında mahkemece alınan bilirkişi raporunda kiralananındaki zararın hor kullanmadan kaynaklanıp kaynaklanmadığına yönelik her hangi bir tespit ve değerlendirme yapılmamıştır. Rapor bu yönüyle eksik ve hüküm kurmaya elverişli değildir. Özellikle binanın iç ve dış cephesinin yeniden boyanması gerektiğine dair hasar kaleminde zararın kiracının münhasıran kötü kullanımından kaynaklanıp kaynaklanmadığı anlaşılamamıştır. Yukarıda değinilen maddi ve hukuki esaslar doğrultusunda mahkemece bilirkişiden yeniden rapor alınmak suretiyle münhasıran kötü kullanımdan kaynaklanan zarar kalemleri ve buna bağlı tamirat süresinin tespit edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle yazılı şekilde hüküm verilmesi hatalı olmuştur....” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

234 URAL ÇINAR, s. 381; CR CO I-LACHAT, Art. 257f N. 12.

235 ERMAN, s. 169.

236 ERMAN, s. 172.

Kiralananın alındığı haliyle geri verilmemesi nedeniyle kiracıdan tazminat talep eden kiraya veren, ihtilaf halinde söz konusu talebin dayandığı vakıfları ispat etmelidir²³⁷. Bu kapsamda kiraya veren, kiralananın alındığı haliyle geri verilmediğini, kiralananın alındığı haliyle geri verilmemesi nedeniyle bir zarara uğradığını ve uğramış olduğu zararın miktarını ispat etmelidir. Kiraya

237 Y. 6HD., T. 5.5.2016, E. 2015/6840, K. 2016/3703, "...Olayımıza gelince; Davacı, davalı kiracının tasdikli mimari projeye ve imara aykırı olarak 3 bağımsız bölümden oluşan kiralananın ara duvarları yıkılarak birleştirildiği, ilave duvar ve yapılar yapıldığı gerekçesiyle tahliye isteminde bulunmuş, davalı kiracı ise kiralanan yeri kiralama anındaki şekli ile, kendisine nasıl teslim edildi ise o şekilde kullandığını, kendisinin hiçbir eklenti ve imalat yapmadığını savunmuştur. Bu durumda dava konusu kiralananın kiralama anında ne durumda olduğunun, akde aykırılık olarak ileri sürülen tadilat ve değişikliklerin kiracıya teslim anında var olup olmadığının tespiti önem kazanmaktadır. Taraflar arasında uyumalık konusu olmayan 05.10.2009 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesinde kiralananın içkili eğlence yeri olarak kiralandığı, sözleşmenin 8. maddesinde kiracının yazılı izin almadan tadilat yapamayacağı, yapmış olduğu faydalı yapıları taşınmaza zarar vermeden götürebileceği, sökülüp götürülemeyenler için kiracının tazminat talep edemeyeceği ve kiraya verenin kiralananı ilk haliyle teslimini talep etme hakkının saklı olduğu düzenlenmiştir.

Akde aykırı tadilatların yapıldığını ispat yükü davacı kiraya verene aittir. Davacı delillerinde tapu kaydı, sözleşmeler, önceki kiracıya ait teslim tutanağı, ihtarnameler, tespit raporu ve tanık deliline dayanmış, davalı taraf önceki kiracı ve kendisine ait işyeri ruhsatları, yapı kullanım izni, devir, sözleşme ve tanık deliline dayanmıştır. Mahkemece 14.05.2014 tarihli ara kararı ile davacının bildirdiği 7 tanıktan S. Ç., E. A.ve M. Ç.'in dinlenmesine, diğer tanıkların sözleşme ve tadilatlarla ilgisi olmadığından dinlenme talebinin reddine karar verilmiş, davacı tanıklarından M. Ç. dinlenmiş, diğer ikisi yönünden davacı vekili 10.09.2014 tarihli celsede dinlenmesinden vazgeçmiştir. Davalı 2 tanık bildirmiş, davalı tanıklarından C. K. ve O. C.'e tebliğat yapılamamış, tanık O. C. yönünden Mahkemece 10.09.2014 tarihli celsede dinlenmesi mahkeme takdirine bırakılması nedeniyle tanığın dinlenmesinden vazgeçilmesine karar verilmiş, diğer tanık yönünden bir karar verilmemiştir. Bu nedenle mahkemece taşınmazın ilk kiralama ve kiracıya teslim sırasındaki durumunun, akde aykırılık teşkil ettiği iddia edilen imalat ve tadilatların var olup olmadığı, davacı tanığı olan iç mimar M. Ç. duruşmada davalı kiracı adına tadilatlar yaptığını belirtmekle taşınmazda yapılan tadilatlar yönünden tadilat projesi olup olmadığının araştırılması, tarafların tüm delilleri toplanarak tespit edilip hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik inceleme ile karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

veren söz konusu ispat yükünü, kiralananın kiracıya teslim edildiği andaki durumu ile kiralananın kiracı tarafından geri verildiği andaki durumu arasındaki farkı ispat etmek suretiyle yerine getirebilir²³⁸.

- 61 Kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren kiralananı kullanmaya devam eden kiracı fuzuli şagil konumundadır ve kiraya verenin bu yüzden uğradığı zararları tazmin etmelidir.
- 62 Kiraya veren özensiz kullanım neticesinde sözleşmeyi feshetmesi halinde kira sözleşmesinin erken sona ermesi yüzünden uğradığı zararın tazminini TBK m. 126'ya kıyasen talep edebilecektir²³⁹. Bu tazminat, herşeyden önce kiralanan tekrar kiraya verilene kadar boşta geçen süreyi kapsamaktadır²⁴⁰.

238 **ERMAN**, s. 174.

239 **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, Cilt 1, s. 416; **URAL ÇINAR**, Makale, s. 734; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 501.

240 **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku Cilt 1, s. 416.

III. Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu

Madde 317- Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.

eBK 258 - D) Mükellefiyet ve Vergileri ve Tamiri Tahammül

Mecurun mükellefiyeti ve vergileri mucire aittir.

Mecurun alelâde kullanılması için muktazitathir ve islah masrafı müstecire ve tamir mucire aittir. Bu hususta mahalli âdete bakılır.

OR 259 - G. Mängel während der Mietdauer / I. Pflicht des Mieters zu kleinen Reinigungen und Ausbesserungen

Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen.

CO 259 - G. Défaits pendant le bail / I. Obligation du locataire de faire les menus travaux de nettoyage et de réparation

Le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose.

Gerekçe:

818 sayılı Borçlar Kanununun 258 inci maddesinin ikinci fıkrasını karşılamaktadır.

Tasarının tek fıkradan oluşan 316 ncı maddesinde, kiracının temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu düzenlenmektedir.

818 sayılı Borçlar Kanununun 258 inci maddesinin kenar başlığında kullanılan “D. Mükellefiyet ve vergileri ve tamiri tahammül” şeklindeki ibare, Tasarıda “III. Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu” şeklinde değiştirilmiştir.

818 sayılı Borçlar Kanununun 258 inci maddesinin ikinci fıkrasında öngörülen “tamir kiralayana aittir.” şeklindeki hüküm, kiralayanın borçlarından biri olarak Tasarının 302 nci maddesinde düzenlendiği için, madde metnine alınmamıştır.

Sistematiği ile metninde yapılan arılaştırma dışında, maddede 818 sayılı Borçlar Kanununa göre bir hüküm değişikliği yoktur.

İÇİNDEKİLER:

I. Genel Olarak.....	.....
II. Hükümün Kapsamı.....	.....
III. Temizlik ve Bakım.....	.....
IV. Yan Giderlerden Farkı.....	.....
V. Borcun İfası ve İfa Edilmemesi.....	.....

I. Genel Olarak

- 1 Kira sözleşmesine ilişkin hükümler arasında yer alan bu hüküm, prensip olarak her türlü kira ilişkisine uygulanabilir²⁴¹.
- 2 Kiracının temizlik ve bakım yükümlülüğü, kiralananın tesliminden sonra meydana gelen kirlenmenin temizliğine ve sonraki kullanımına bağlı bakım içindir²⁴². Kiracı, başlangıçtaki küçük ayıpları gidermekle yükümlü değildir²⁴³.
- 3 Kiracının temizlik ve bakımın gerektirdiği masraflara katlanması, ancak kira parasıyla uygunluk arz ediyorsa mümkün görülmelidir²⁴⁴.
- 4 Hüküm, emredici nitelikte değildir. Tarafların sözleşme ile bu durumun

241 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 1; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 454.

242 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 5; KOÇAK DİKER, s. 144; GÜMÜŞ, s. 181; CR CO I-LACHAT, Art. 259 N. 1.

243 KOÇAK DİKER, s. 144.

244 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 15.

aksini kararlaştırmaları ve bu masrafları kiraya verenin üzerine yüklemeleri mümkündür²⁴⁵.

II. Hükümün Kapsamı

Kiralananın temizliğini yapmanın yanı sıra, söz konusu hüküm uyarınca kiralananın olağan kullanım için gerekli bakım masraflarına da kiracı katlanmakla yükümlüdür²⁴⁶. Kiracının temizlik ve bakım yükümlülüğü, ancak kiralanan şeyin “olağan kullanımı için gerekli” olduğu ölçüde vardır²⁴⁷. Olağan kullanımı aşan bir kullanım için gerekli olan temizlik ve bakım hükümün uy-

245 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 334.

246 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 454; İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 335; Y. 3HD, T. 5.4.2001, E. 2001/2313, K. 2001/3051, “...Taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesi hususi şartlar madde 3’de Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca yönetimin tespit ettiği yakıt bedeli, tamir, bakım ve diğer masrafların kiracıya ait olacağı hususu kararlaştırılmıştır. Fatih 4.Sulh Hukuk Mahkemesinin 1998/1058 esas sayılı ve Fatih 1.Sulh Hukuk Mahkemesinin 1998/295 esas sayılı dosyaları ile davacıdan tahsiline karar verilen ve davalıdan da talep edilen giderler hidrofor tamiri, zil onarımı, izolasyon işçiliği, nalburiye, elektrik, ortak dairenin ön cephe ahşap kasalarının değişmesi, kalorifer dairesine yapılan harcamalar, doğalgaz yapım gideri apartmana ait su deposu maliyeti, apartmanın komple boya ve badana gideri, apartman teras katı ve yan duvarların ziftlenmesine ilişkin giderlerdir.

BK.nun 258/2 maddesi uyarınca kiralananın alelade kullanılması için muktazi tathir ve ıslah masrafı kiracıya ve tamir kiralayana aittir. Taraflar, kira sözleşmesinde, tamir, bakım ve diğer masrafların kiracıya ait olduğu konusunda anlaşmışlardır. Sözleşmenin bu hükmü yorumlanırken, kiralananın alelade kullanılması için gereken giderlerin kiracı tarafından üstlenildiği kabul edilmeli, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre malikin ortak giderlere ilişkin tüm yükümlülüklerinin kiracıya devredildiği kabul edilmemelidir. Kiracı ancak, taşınmaz kullanmanın karşılığı olarak kira parası ile mütenasip ve alelade kullanma ile ilgili tamir giderlerinden sorumlu olmalıdır.

Mahkemece, yukarıdaki ilke ve esaslar gözetilerek, yukarıdaki, dava dosyalarında hükme bağlanan ve davalıdan talep edilen ortak giderlerin kira sözleşmesinde kararlaştırılan giderlere dahil olmadığı ve o giderlerden sayılmadığı gözetilerek davanın reddi yerine, davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmüştür...” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

247 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 10; GÜMÜŞ, s. 180; KOÇAK DİKER, s. 142.

gulanma alanına girmemektedir²⁴⁸. Kiracının bakım yükümlülüğünün varlığı ve kapsamı, kiracının kullanım hak ve yetkisine göre belirlenecektir²⁴⁹. Sözleşmeyle belirlenen kullanım hak ve yetkisinin çerçevesine göre gerekli olan temizlik ve bakım yükümlülüğünün varlığı ve kapsamı tayin edilecektir²⁵⁰. Kiracının yetkisi ve bu yetkiye bağlı temizlik ve bakım yükümlülüğü varlığı ve kapsamı bakımından iki husus dikkate alınmalıdır. Bunlardan birincisi sözleşmede amaçlanan kullanım; ikincisi ise sözleşmeye uygun ve özenle kullanımdır. Böylece kiracı hem sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun hem de özenle kullanma yetkisi çerçevesinde hareket edecektir²⁵¹. Geçerli bir sözleşme kaydının bulunmaması halinde yerel adete bakılması gerekmektedir²⁵². Yerel adete göre temizlik ve bakım faaliyeti olağan kullanım için gerekli değilse kiracı bundan TBK m. 317 çerçevesinde sorumlu olmayacaktır²⁵³.

248 Y. 3HD., T. 22.6.2009, E. 2009/9043, K. 2009/10720, "...Yanlar arasındaki kira sözleşmesinin özel 4. maddesi uyarınca, yönetim giderlerinin kiracıya ait olacağı açıktır. Ancak; bu hükme göre, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca malikin ortak giderlere ilişkin bütün yükümlülüklerinin kiracıya devredildiği kabul edilmemelidir. Keza, Borçlar Kanunu'nun 258/2. maddesi uyarınca, kiralananın alelade kullanılması ile ilgili ve kullanımdan doğan giderler kiracıya ait ise de, esaslı tamir giderleri kiralayana aittir. Bu durumda kiracı, taşınmazı kullanmanın karşılığı olarak kira parası ile mütenasip ve alelade kullanımla ilgili tamir giderlerinden sorumlu olmalıdır.

Ancak; davalı taraf, normal kullanım aidatı olan aylık 400 YTL gideri ödediğini, kalan kısmın ise, iş merkezine ait trafo merkezi ile asansör sisteminin yenilenmesi ve binanın komple boyanmasına ilişkin giderler olduğunu savunmuştur.

O halde, mahkemece davalının bu savunması üzerinde durulup, bahsi geçen tamiratların alelade kullanımdan kaynaklanan tamiratlar olmadığı, aksine mal sahibinin sorumluluğunda olan esaslı tamirat niteliğinde olduğu gözetilerek, davaya konu giderin savunmadaki tamiratlara ilişkin olduğunun tespiti halinde davanın reddi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi yanlış olup, bozmayı gerektirmiştir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

249 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 10; İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 335.

250 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 11.

251 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 11.

252 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 12.

253 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 12.

Doktrinde bir görüş²⁵⁴ uyarınca hükmün kapsamına kiralananın olağan 6 eskimesinden kaynaklanan küçük tamiratlar da girmektedir. Buna karşılık İn-ceoğlu²⁵⁵, olağan kullanımdan kaynaklanan küçük tamiratların TBK m. 317 kapsamına dahil olmadığını, diğer bir deyişle kiracının bakım ve temizlikten farklı olarak küçük tamiratları yaptırma yükümlülüğünün olmadığını, ancak, kiracının kira sözleşmesi sırasında küçük tamirat gerektiren bu hususları gidermek isterse bunların masrafına kendisinin katlanması gerektiğini, her ne kadar bu husus Kanun'da düzenlenmemiş ise de menfaatler dengesinin mevcut kanun boşluğunun bu şekilde doldurulması gerektirdiğini belirtmektedir.

III. Temizlik ve Bakım

Temizlik, kiralanan şeyin kirlenmesine bağlı onun giderilmesi için ger- 7 çekleştirilmesi için gereken faaliyettir²⁵⁶. Kiracı, bizzat temizlik yapabileceği gibi bir başkasına da yaptırabilir²⁵⁷.

Temizlik yapma yükümlülüğünün kapsamında kiralanan şey ve unsurları 8 yer almaktadır. Kiralanan şeye bağlı ortak yer varsa onlar da kapsama dahildir. Aynı şekilde döşemeli kira ise kiralananındaki taşınır da temizlenmelidir²⁵⁸.

Bakım, kiralanan şeyin maddi varlığını ve ekonomik işlevini koruması 9 ve sürdürebilmesi için gereken, şeyin varlığına dönük olarak gerçekleştirilen faaliyet olarak tanımlanabilir. Kiracının bakım yükümlülüğüne otomobilin yağının suyunun değiştirilmesi, hayvanın beslenmesi, tımar edilmesi, konutun kireçlenmesi vb. örnek verilebilir²⁵⁹.

IV. Yan Giderlerden Farkı

TBK m. 317'de düzenlenmiş bulunan temizlik ve bakım giderleri, kira- 10

254 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 17; GÜMÜŞ, s. 180.

255 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 336.

256 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 18.

257 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 20; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 455.

258 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 22.

259 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 28.

lananın kullanımı ile ilgili değildir ve bu bakımdan yan giderlerden farklıdır. Bu giderler, yan giderlerden farklı olarak kiralananın kendisi için yapılan harcamalardır²⁶⁰.

V. Borcun İfası ve İfa Edilmemesi

- 11 Kiracının temizlik ve bakımı bizzat yapması mümkün olduğu gibi, bir başkasına yaptırması ve masrafı karşılaması mümkündür²⁶¹. Somut ilişkiye uyan bu olasılıklardan birinin yapılmaması sözleşmenin ihlali olarak kabul edilebilecektir.
- 12 TBK m. 317 kapsamında bakım ve temizlik yapma yükümünün ihlali kiralanan şeye zarar vermişse kiracının tazminat sorumluluğu doğacaktır²⁶².
- 13 Kiralanan şeyin temizliğinin ve bakımının yapılmaması nedeniyle kiralananın üçüncü şahıslara zarar vermesi söz konusu olabilir. Böyle bir durumda kiracı, üçüncü şahsa karşı sorumlu olacaktır. Kiracının bu durumdaki sorumluluğu, bir haksız fiil sorumluluğudur²⁶³.
- 14 Temizliğin ve bakımın kiracı tarafından hiç yapılmaması özen borcuna aykırılık teşkil edebilir ve kiraya veren kira sözleşmesini TBK m. 316'daki şartlar dahilinde feshedebilir²⁶⁴.

260 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 337.

261 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 337.

262 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 32.

263 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 33.

264 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 338; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 317 N. 30.

IV. Ayıpları kiraya verene bildirme borcu

Madde 318- Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur.

eBK 256 - I - BORCA MUVAFİK SURETTE TEKAYYÛT

Müstecir mecuru kullanırken tam bir ihtimam dairesinde hareket ve apartman icarında bina dahilinde oturanlara karşı icabeden vazifeleri ifa ile mükelleftir.

Müstecir vukubulan ihtara rağmen bu mükellefiyete daimî surette muhalefet eder yahut açıktan açığa fena kullanarak mecura daimî bir zarar iras eylerse mucir tazminat ile birlikte icar akdinin hemen feshini talep edebilir.

Mecurda, icrası mucire ait tamirata lüzum hasıl olduğu yahut üçüncü bir şahıs-mecur üzerinde bir hak iddia ettiği takdirde; müstecir, keyfiyeti hemen mucire ihbar etmekle mükelleftir. Aksi takdirde zarardan mesul olur.

OR 257g - IV. Meldepflicht

1 Der Mieter muss Mängel, die er nichtselber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden.

2 Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.

CO 257g - IV. Obligation d'aviser le bailleur

1 Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

2 Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Gerekeçe:

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 256 ncı maddesinin son fıkrasını karşılamaktadır.

Tasarının tek fıkradan oluşan 317 nci maddesinde, kiracının ayıpları kiraya verene bildirme borcu düzenlenmektedir.

818 sayılı Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin kenar başlığında kullanılan "I. Borca muvafık surette takayyüt" şeklindeki ibare, Tasarıda "IV. Ayıpları kiraya verene bildirme borcu" şeklinde değiştirilmiştir.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 256 ncı maddesinin son fıkrasında kullanılan "... yahut üçüncü bir şahıs kiralananın üzerinde bir hak iddia ettiği takdirde" şeklindeki ibareye, Tasarının zapttan sorumluluğa ilişkin 308 inci maddesinde, "kiracının bildirim üzerine" şeklinde yer verildiği için, Tasarının 317 nci maddesine alınmamıştır.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257g maddesi göz önünde tutulmuştur.

İÇİNDEKİLER:

- I. Genel Olarak.....
- II. Hukuki Niteliği.....
- III. Bildirilmesi Gereken Hususlar.....
- IV. Bildirimin Şekli ve İçeriği.....
- V. Bildirim Yükümlülüğüne Aykırılık ve Hukuki Sonuçları

I. Genel Olarak

- 1 Madde, kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında yer almakla her türlü kira sözleşmesine uygulanabilmektedir²⁶⁵.
- 2 Kiracının bildirim yükümlülüğünü hafifleten veya kaldıran anlaşmalar yapılabilir. Örneğin, kiracının bildirim yükümlülüğünü dilediği gibi kullanabileceği fakat masraflarına kendisinin katlanacağı veya kiraya verenin katlanacağı yönünde anlaşma yapılabilir²⁶⁶.

265 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 1; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 447; *Commentaire du bail*, Art. 257g N. 4; KOÇAK DİKER, s. 147.

266 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 2.

Bildirim yükümlülüğü ile amaçlanan, kiraya verenin bir an önce haberdar olmasını sağlama ve onun daha fazla zarar görmesini önlemektir²⁶⁷. Kiralananın içinde bulunduğu durumdan kiraya verenin bilgisinin olması, üçüncü kişilere karşı doğması muhtemel sorumluluk açısından da önemli olabilir²⁶⁸.

II. Hukuki Niteliği

Sözleşmede bu yönde bir hüküm olmasa da, kiracı söz konusu ayıpları kiraya verene bildirmekle yükümlüdür. Bildirim yükümlülüğü, TBK m. 316'daki özenle kullanma yükümlülüğü ile yakından ilgilidir²⁶⁹.

III. Bildirilmesi Gereken Hususlar

Bildirim yükümlülüğü bakımından aranan ilk şart, kiraya verenin üstlenmesi gereken bir ayıbın söz konusu olmasıdır²⁷⁰.

Ayıptan ne anlaşılması gerektiği tartışmalıdır. Bir görüşü savunan yazarlarca²⁷¹, kiracının bildirim yükümlülüğünün kapsamına üçüncü şahsın hak iddiaları da girmektedir. Buna karşılık diğer bir görüşü savunan yazarlarca²⁷², maddedeki ayıp kavramı, hak ayıbını kapsamamaktadır.

Maddi, maddi olmayan ayıp ayrımı bir önem arz etmediği gibi, önemli olan önemli olmayan ayıp kavramı da önem arz etmemektedir²⁷³.

Ayıbın teslimden önce veya sonra ortaya çıkmış olması bu anlamda bir fark yaratmamaktadır²⁷⁴. Ayıp henüz ortaya çıkmamış olmakla beraber hal ve

267 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 3; CR CO I-LACHAT, Art. 257g N. 1; *Commentaire du bail*, Art. 257g N. 5.

268 KOÇAK DİKER, s. 147.

269 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 5; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 447; KOÇAK DİKER, s. 146.

270 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 419; *Commentaire du bail*, Art. 257g N. 6.

271 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 420; KOÇAK DİKER, s. 154.

272 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 8;

273 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 9; İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 419.

274 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 419; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 10.

şartlardan ayıbın ortaya çıkabileceği anlaşılıyorsa, kiracı bu durumu da kiraya verene bildirmelidir²⁷⁵.

- 9 Ayıbın bizzat kiralananın kendisine ilişkin olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Kiralananla birlikte kiracıya bırakılmış şeyler varsa, bunlara ilişkin ayıbın da bildirim konusu edilmesi gerekmektedir²⁷⁶. Kat mülkiyetine tabi ortak taşınmazlarda ortak yerlerdeki ayıplar da bildirim yükümlülüğünün kapsamındadır²⁷⁷. Ancak kiralanan veya ortak yerler dışındaki yerlerdeki bozuklukların kiraya verene bildirilmesi TBK m. 318 kapsamında değildir²⁷⁸.
- 10 Kiracının bizzat kendisinin gidermesi gereken eksiklik ve bozukluklar için bir bildirim yükümlülüğü kural olarak mevcut değildir²⁷⁹. Ancak bu kiracının bu hususları zamanında gidermemesi yüzünden kiraya veren zarar görürse, kiracı bu sefer de özen borcuna aykırılık nedeniyle sorumlu olacaktır²⁸⁰.
- 11 Kiraya verenin kendisinin de bildiği ayıplar bakımından bir bildirim yükümlülüğü bulunmamaktadır²⁸¹. Kiraya verenin yardımcıları bakımından da aynı husus geçerlidir²⁸².
- 12 Kiracının ayıbı bilmesi ya da bilmemesi borcun doğumu bakımından bir önem arz etmemektedir²⁸³. Yalnız bildirim gecikmesinin yapıp yapılmaması

275 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 420; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 11; CR CO I-LCHAT, Art. 257g N. 3; Commentaire du bail, Art. 257g N. 6; KOÇAK DİKER, s. 155.

276 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 12.

277 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 12; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 448; Commentaire du bail, Art. 257g N. 6; KOÇAK DİKER, s. 158.

278 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 420.

279 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 447; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 13; Commentaire du bail, Art. 257g N. 10.

280 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 421.

281 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 422; Commentaire du bail, Art. 257g N. 11; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 21.

282 Commentaire du bail, Art. 257g N. 11.

283 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 22.

dığının tespitinde kiracının ayıbı öğrenme anı dikkate alınmaktadır. Bildirim yükümlülüğünün muacceliyet anı kiracının ayıbı öğrenme anıdır²⁸⁴.

Zarara sebebiyet veren ayıbın bildirilmesi gerekmektedir. Doktrinde bir görüş²⁸⁵ uyarınca saf estetik ya da güzelliğe ilişkin ayıplar bakımından kiracının bildirim yükümlülüğü bulunmazken, diğer bir görüş²⁸⁶, estetik ve güzellikle ilgili ayıpların hukukta anlamsız bir yere sahip olmadığını belirterek bu tür ayıpların kiracının bildirim yükümlülüğüne dâhil olduğunu ileri sürmektedir. 13

IV. Bildirimin Şekli ve İçeriği

Bildirim borcunun yerine getirilmesinde, şekil serbestisi ilkesi geçerlidir²⁸⁷. Bu doğrultuda bildirim, geçerliliği şekle bağlı olmayan, varması gerekli bir irade beyanıdır²⁸⁸. Ancak tarafların kira sözleşmesinde, bildirim geçerliliği için şekil koşulu öngörmeleri mümkündür²⁸⁹. Kiraya verenden ayıbın giderilmesinin istenmiş olması, TBK m. 318 anlamında bir bildirimdir. 14

Kanun koyucu, ayıbın bildirilmesi için herhangi bir süre öngörmemiştir²⁹⁰. Ayıp bildiriminin zamanında yapıp yapılmadığının değerlendirilmesinde ayıbın türü ve ağırlığının dikkate alınması gerekmektedir²⁹¹. Ayıbın ağır sonuçlara yol açabileceği durumlarda ayıbın öğrenilmesinden itibaren derhal bildirilmesi gerekmektedir²⁹². Diğer hallerde, ayıbın gecikmeksizin bildirilmesi gerekmektedir²⁹³. 15

284 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 22.

285 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 423; *Commentaire du bail*, Art. 257g N. 8.

286 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 20.

287 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 425; CR CO I-LACHAT, Art. 257g N. 4; KOÇAK DİKER, s. 161; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 24; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 448; CR CO I-LACHAT, Art. 257g N. 4; *Commentaire du bail*, Art. 257g N. 12.

288 KOÇAK DİKER, s. 161.

289 KOÇAK DİKER, s. 161.

290 *Commentaire du bail*, Art. 257g N. 13.

291 CR CO I-LACHAT, Art. 257g N. 3.

292 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 426.

293 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 447.

- 16 Bildirim yükümlülüğü, ayıbın öğrenilmesinden veya öğrenilmesinin gerekmesinden itibaren başlayacaktır. Bu değerlendirmede dürüst ve makul bir kiracının esas alınması gerekmektedir²⁹⁴. Bildirimin zamanında yapıp yapılmadığını ispat yükü kiracının üzerindedir²⁹⁵.
- 17 Kiracı, tek taraflı beyan yoluyla bildirim borcunu ifa etmektedir. Bu bildirim kiraya verene ulaşması gerekmektedir²⁹⁶.
- 18 Bildirimin kiraya verene yapılması gerekmektedir. Bildirimde ayıptan söz edilmeli, kiraya verenin zararı önleyebileceği şekilde müdahale edebilmesi için yeterli derecede açıklık gösteren bir içeriğin beyanda bulunması gerekmektedir²⁹⁷.
- 19 Ayıp bildiriminin zamanında yapıp yapılmadığının değerlendirilmesinde, ayıbın türü ve ağırlığının dikkate alınması gerekmektedir. Ayıbın ağır sonuçlara yol açabileceği durumlarda ayıbın öğrenilmesinden itibaren derhal bildirilmesi gerekmektedir²⁹⁸. Bunun dışındaki hallerde ayıp gecikmeksizin bildirilmelidir.

V. Bildirim Yükümlülüğüne Aykırılık ve Hukuki Sonuçları

- 20 Kiracı üzerine düşen bildirim yükümlülüğünü yerine getirmez ise bundan doğan zararı tazmin etmekle yükümlüdür²⁹⁹. Bildirim yükümlülüğünün zamanında yerine getirilmemesinde de durum aynıdır³⁰⁰. Ancak kiracı ayıptan kaynaklanan bütün zararlardan değil zamanında ihbar yapılsaydı meydana gelmeyecek olan zararlardan sorumlu olacaktır³⁰¹.

294 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 426.

295 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 427.

296 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 23.

297 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 26; İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 426.

298 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 426.

299 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 427; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 34; CR CO I-LACHAT, Art. 257g N. 6; *Commentaire du bail*, Art. 257g N. 15.

300 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 427.

301 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 427; *Commentaire du bail*, Art. 257g N. 15; CR CO I-LACHAT, Art. 257g N. 6; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 34.

TBK m. 112’de öngörölmüş olan kusur karinesi burada da geçerlidir ve bildirim zamanında yapılmamış ise kusursuzluğunu ispatlayamayan kiracının sorumlu olacağı kabul edilmektedir³⁰². 21

Bildirim yükümlölüğüne aykırılığın aynı zamanda özen borcuna aykırılık teşkil etmesi durumunda, kiraya verenin kira sözleşmesini TBK m. 316 uyarınca feshetmesi mümkündür³⁰³. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin feshi ancak kiracının bildirim yapmamakla kiralananana kasten ağır bir zarar vermesi veya bu yükümlölüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması halinde mümkündür³⁰⁴. 22

Kanun ayıplı ifa halinde ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini veya fesih hakkını ayıbın giderilmesini talep hakkına bağlı tuttuğu için, kiracı bildirim yapmadığı takdirde ayıbın giderilmesini talep etmediği için diğer seçimlik hakları kullanamaz³⁰⁵. Ayıbın giderilmesini talep etme ayıbın varlığı ile doğmakla birlikte, bildirimde bulunulmaması bu hakkın kullanılmadığı anlamına gelmektedir. Ayıpsız benzeri ile değiştirme veya kira sözleşmesini fesih hakkı ise ayıbın giderilmesini talep etme ve bunun yerine getirilmemesi şartına bağlı olduğu için doğmamaktadır³⁰⁶. 23

302 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 427; ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 32; CR CO I-LACHAT, Art. 257g N. 6; Commentaire du bail, Art. 257g N. 15.

303 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 35; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 456; Commentaire du bail, Art. 257g N. 18.

304 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 428.

305 CR CO I-LACHAT, Art. 257g N. 5; Commentaire du bail, Art. 257g N. 17.

306 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 318 N. 36.

V. Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu

Madde 319- 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.

eBK 251 - 3. Ayıp Halinde Muamele

Meçur, icare müddeti zarfında zaruri tamirata muhtaç olduğu takdirde; müstecir, hakkına hâlel gelmemek şartıyla bu tamiratın icrasına müsaade etmeğe mecburdur.

İntifa başladığı zaman mevcut yahut intifa esnasında hâdis olupta külfeti kendine ait olmayan ve mucire yapılan ihbar üzerine münasip bir mehil zarfında bertaraf edilmeyen ufak tefek ayıpları, müstecir, mucir hesabına izale edebilir.

OR 257h - V. Duldungspflicht

¹ *Der Mieter muss Arbeiten an der Sachedulden, wennsiezurBeseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.*

² *DerMieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wieder vermietung notwendig ist.*

³ *Der Vermieter muss dem Mieter Arbeiten und Besichtigungenrechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksichtnehmen;*

allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d) und auf Schadenersatz (Art. 259e) bleiben vorbehalten.

CO 257h - Obligation de tolérer les réparations et inspections de la chose

¹ *Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages.*

² *Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.*

³ *Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées.*

Gerekçe:

Maddenin birinci fıkrası 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 251 inci maddesinin birinci fıkrasını karşılamaktadır.

Tasarının dört fıkradan oluşan 318 inci maddesinde, kiracının ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu düzenlenmektedir.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 251 inci maddesinin kenar başlığında kullanılan "3. Ayıp hâlinde muamele" şeklindeki ibare, Tasarıda "V. Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu" şeklinde ifade edilmiştir.

Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 251 inci maddesinin birinci fıkrasında kullanılan "kiracı, hakkına hâle gelmemek şartıyla" şeklindeki ibareye yer verilmemiş, ancak maddenin son fıkrasında "Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır." denilmek suretiyle, bu konuda kiracı yönünden gerekli hukukî koruma sağlanmıştır.

Maddenin ikinci fıkrasında, öğreti ve uygulamada kiracının borçlarından biri olduğu kabul edildiği hâlde, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 251 inci maddesinde yer verilmeyen, kiralananın gösterilmesine katlanma borcu açıkça düzenlenmiştir.

Maddenin üçüncü fıkrası 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 251 inci maddesinde yer verilmeyen, yeni bir hükümdür. Fıkroda, kiracının kiralananın gösterilmesine katlanma borcunun kapsamı ve gerçekleşme koşulları düzenlenmiştir. –

Maddenin son fıkrası da, 818 sayılı Borçlar Kanununun 251 inci maddesinde yer verilmeyen, yeni bir hükümdür. Fıkroda, kira bedelinden indirim yapılmasına ve zararın giderilmesine ilişkin hükümlerin saklı olduğu belirtilmektedir. Maddenin dü-

zenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257h maddesi göz önünde tutulmakla birlikte, kaynak maddenin son fıkrası, ayrı konulara ilişkin olması sebebiyle, Tasarıda iki fıkra hâlinde kaleme alınmıştır.

İÇİNDEKİLER:

I. Genel Olarak.....	.....
II. Hukuki Niteliği .....	.....
III. Ayıbın Giderilmesine Katlanmanın Koşulları.....	.....
A. Ayıp ya da Zarar Tehlikesinin Mevcut Olması.....	.....
B. Yapılacak Çalışmanın Objektif Olarak Gerekli Olması.....	.....
IV. Hakkın Kullanılma Tarzı ve Sonuçları	
A. Çalışmaların Uygun Bir Süre Önce Kiracıya Bildirilmesi .....	.....
B. Kiracının Menfaatlerinin Göz Önünde Tutulması.....	.....
C. Kiralananın Ayıbın Giderildiği Sırada Geçici Olarak Tahliye Edilmesi	
1. Genel Olarak	
2. Geçici Tahliyenin Koşulları .....	.....
3. Kiralananın Kiraya Verene Teslim Edilmesi .....	.....
4. Kiracının Hakları .....	.....
V. Borca Aykırılığın Sonuçları .....	.....
VI. Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu	
A. Genel Olarak.....	.....
B. Şartları.....	.....
C. Kullanma Tarzı ve Sonuçları.....	.....
D. Borca Aykırılığın Sonuçları.....	.....

I. Genel Olarak

- 1 Maddede kiracı açısından iki tür yükümlülük bulunmaktadır. Bunlardan ilki, kiracının ayıbın giderilmesi veya zararların önlenmesine dönük çalışmalara katlanma, ikincisi ise kiralananın gezip görülmesine izin verme yükümlülüğüdür³⁰⁷.

307 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 1.

TBK m. 319 hükmü, kural olarak bütün kira ilişkilerinde uygulanabilir³⁰⁸. 2
Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin olarak TBK m. 350/b. 2 hükmü, TBK m. 319'un uygulanma alanını daraltmaktadır.

II. Hukuki Niteliği

TBK m. 319/f. 1 hükmü, mutlak emredici niteliktedir ve bu borcun sözleşme ile kaldırılması veya kapsamının kiracı aleyhine genişletilmesi mümkün değildir³⁰⁹. TBK m. 319 3. ve 4. fıkraları ise nisbi emredici niteliktedir³¹⁰. 3

Kiralananda ayıbın giderilmesi çalışması, gezilip görülmesi ve gösterilmesi kısmen ve geçici de olsa kiralanana şeyin kullanımını ve ondan yararlanmasını engelleyecektir. Bu durum, kiracının kullanım hakkının kanun tarafından sınırlandırılması şeklinde ifade edilmektedir³¹¹. 4

Hükümde yalnızca katlanmaktan söz edilmekte ise de, dürüstlük kuralı gereğince kiracının ayıpların giderilmesine yardımcı olma külfetinin de söz konusu olabileceği kabul edilmektedir³¹². 5

III. Ayıbın Giderilmesine Katlanmanın Koşulları

A. Ayıp ya da Zarar Tehlikesinin Mevcut Olması

Kiracının yükümlülüğü için öncelikle ortada kiralanana ilişkin bir ayıp olması gerekmektedir³¹³. Kiralananda gelecekte bir ayıbın olması ihtimalinde de kiracının katlanma yükümlülüğü bulunmaktadır. Yalnız bu şekilde kiracının katlanma borcu altında olması için ayıbın pek yakın bir gelecekte doğacağı objektif olarak tespit edilebilmeli, ayıp önemli sayılabilecek zarar teh-

308 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 2; GÜMÜŞ, s. 171; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 449; BSK OR I-WEBER, Art. 257h N. 1.

309 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 430; CR CO I-LACHAT, Art. 257h N. 1.

310 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 431.

311 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 4; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 449.

312 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 429.

313 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 8; KOÇAK DİKER, s. 167.

likesine elverişli olmalı ve kiracının bu yüzden kullanamamaya bağlı zararı, kiraya verenin uğrayacağı muhtemel zarardan fazla olmamalıdır³¹⁴. Bu şartlar oluşmadan katlanma yükümlülüğünden bahsedilmesi, kiracının kullanım hakkının gereksiz yere sınırlandırılması tehlikesini doğurur³¹⁵.

7 Ayıp, başlangıçta mevcut olabileceği gibi sonradan da ortaya çıkabilir³¹⁶. Her iki durumda da TBK m. 319'un uygulanması mümkündür.

8 Kiracının ayıbın giderilmesine katlanma yükümlülüğü kiracının sorumlu olmadığı ayıplar bakımından söz konusudur³¹⁷. Diğer bir deyişle nedeni ne olursa olsun ayıptan kiraya veren sorumlu ise kiracının bu madde çerçevesinde katlanma yükümlülüğü söz konusu olur³¹⁸.

9 Kiraya verenin ayıbı giderme ve zararları önleme yönündeki çalışmalara kiracının katlanması gerekmektedir. Kiraya veren çalışmaları yürütme noktasında kiracının yararlarını göz önünde tutarak ona en az zarar verecek şekilde hareket etmelidir³¹⁹. Kiraya veren çalışmaların başında kiracının yararını gözetmek zorunda olduğu gibi, çalışmaların devamında hatta sona ermesinde de aynı zorunluluk altındadır³²⁰.

B. Yapılacak Çalışmanın Objektif Olarak Gerekli Olması

10 Ayıpların giderilmesi ve zararın önlenmesi için çalışma yapmanın zorunlu olması gerekmektedir³²¹. Katlanma yükümlülüğü varlığı saptanırken ilk

314 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 8.

315 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 8.

316 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 9; KOÇAK DİKER, s. 167; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 450.

317 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 17; İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 432.

318 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 17.

319 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 23; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 452.

320 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 24.

321 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 20; GÜMÜŞ, s. 173; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 450; CR CO I-LACHAT, Art. 257h N. 3; BSK OR I-WEBER, Art. 257h N. 2; ÇABRİ, s. 208.

önce sözleşme hükümlerine bakılmalı, daha sonra sözleşme dışı kanuni düzenlemeler de dikkate alınmalıdır.

Bu şekildeki bir zorunluluğun varlığı objektif bir değerlendirmeye elde edilecek cinsten olmalıdır. Bu noktada bakım yükümlülüğü altında olan özenli, dürüst ve makul bir kiraya verenin gerekli görmesi veya öngörmesi temel alınacaktır³²². Bu çalışma ile amaç kiralanana, sözleşme uyarınca kiralananın kullanımına uygun vaziyette tutmak olmalıdır. 11

Kiracının ayıbın giderilmemesine katlanmaması ve bunun sonucunda kiraya verenin daha fazla zarara uğraması söz konusu olursa, kiraya veren, uğradığı fazla zararların tazminini kiracıdan talep edebilecektir. Oysa kiralananın ayıplı olmaması halinde, kiralananın daha konforlu hale gelmesi, yenilenmesi için yapılacak değişikliklere kiracı katlanmak zorunda değildir³²³. Kiracının keyfi olarak kiralananda yürütülmek istenen bu tür faaliyetlere katlanmaması veya bunlara izin vermemesi onun herhangi bir şekilde sorumluluğuna yol açmaz³²⁴. 12

IV. Hakkın Kullanılma Tarzı ve Sonuçları

A. Çalışmaların Uygun Bir Süre Önce Kiracıya Bildirilmesi

Kiraya veren, ayıbın giderilmesi için kiralananda yürütülecek çalışmalarını uygun bir süre önce kiracıya bildirmek zorundadır. Kiracıya bildirimde bulunulmasının amacı, kiracıya çalışmalardan olumsuz etkilenmemesi için gerekli hazırlığı yapabilmesine olanak tanımaktır. Kiraya verenin çalışmaları yürütülmesi için gerekli ise, kiracının kiralanana teslim etmesi veya boşaltması ancak böyle mümkün olabilecektir³²⁵. 13

Hükümde bildirim ne zaman yapılması gerektiğine ilişkin olarak “uy- 14

322 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 21; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 451.

323 ÇABRİ, s. 208.

324 ÇABRİ, s. 208.

325 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 28.

gun bir süre önce” ibaresine yer verilmiştir³²⁶. Uygun sürenin ne olduğunu hakim tayin edecektir³²⁷. Uygun sürenin belirlenmesinde somut olayın bütün yönleri dikkate alınmalıdır³²⁸. Bildirimin çalışmanın başlamasından önce yapılması gerekmektedir. Her somut olayda uygun süreden ne anlaşılması gerektiği hususunda şu ölçütler belirleyici olabilir: çalışmanın aciliyet derecesi, çalışmanın kapsamı, çalışmanın başlangıç tarihinden önce kiracının hazırlık faaliyetlerini yürütebilmesi için gereken yeterli asgari süre³²⁹.

- 15 Zorunlu ve acil bir durumun varlığı halinde, örneğin konutta yangın çıkmış olması durumunda kiraya verenin bildirimde bulunmasına gerek yoktur³³⁰. Dürüstlük kuralına göre bildirim yapılmasının beklenmeyeceği hallerde de bildirimde bulunulmasına gerek yoktur. Örneğin ayıbı giderme işinin sözleşmeyle kiracıya bırakılması durumunda kiraya verenin çalışmanın ne zaman yapılacağını bildirmesine gerek yoktur³³¹.
- 16 Bildirim, herhangi bir şekle tabi değildir³³². Yazılı ya da sözlü bildirim yapılabilir. Bildirimin yapıldığını, kiraya veren ispat edecektir³³³. Ancak taraflar arasında çıkacak uyuşmazlıklarda ispat güçlüğü olmaması için bu bildirim ispatlanacak bir yolla yapılmasında fayda bulunmaktadır³³⁴.
- 17 Bilgilendirme yükümlülüğünün yerine getirilmemesi halinde kiracının çalışmalara geçici olarak izin vermeme hakkı doğacaktır³³⁵.

326 BSK OR I-WEBER, Art. 257h N. 4.

327 YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 451.

328 ÇABRİ, s. 209.

329 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 30.

330 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 436; ÇABRİ, s. 209; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 451.

331 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 31.

332 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 436; ÇABRİ, s. 209; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 452.

333 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 33.

334 ÇABRİ, s. 209.

335 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 437.

B. Kiracının Menfaatlerinin Göz Önünde Tutulması

Kiraya veren çalışmalarını yürütmek noktasında kiracının yararlarını göz önünde tutarak ona en az zarar verecek şekilde hareket etmelidir³³⁶. Bu özellikle söz konusu tadilatların yapılacağı zamanla ilgilidir³³⁷. Kiraya veren ayıbı giderirken, kiracının kullanım hakkını en az etkileyecek yolu seçmek zorundadır³³⁸.

Kiracının yararının gözetilmesi sorumluluğu, sürekli bir edim niteliğindedir. Kiraya veren çalışmaların başında kiracının yararını gözetmek zorunda olduğu gibi, çalışmaların devamında hatta sona ermesinde de aynı zorunluluk altındadır³³⁹. Kiralananın cinsine, ayıbın türüne zararın yapısına göre çalışma faaliyetinin icra edilmesinde hal ve şartlar dikkate alınarak, ayıbın giderilmesi ve zararın önlenmesi için gerekli ölçüde kiracının en fazla lehine olan gözetmenin yürütülmesi gerekmektedir³⁴⁰.

Kiraya verenin kiracının yararını gözetmek yükümlülüğüne uygun davranması bakımından çalışmanın kiracının yararı gözetilerek elde edilen en uygun zamanda yapılması gerekmektedir³⁴¹. Çalışmada çevreyi en az kirleten, en az gürültü yapan makine, alet tercih edilmeli, çalışma yerinin belirlenmesinde kiracıya en zarar veren tercih edilmelidir. Çalışmanın aciliyeti de kiracının yararını gözetmede dikkate alınmalıdır.

C. Kiralananın Ayıbın Giderildiği Sırada Geçici Olarak Tahliye Edilmesi

1. Genel Olarak

Zorunlu onarım, değişiklik veya yenilemenin sözleşmenin feshi gerekti-

336 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 23.

337 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 437.

338 ÇABRİ, s. 210.

339 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 24.

340 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 24.

341 Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz: ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 26.

recek boyutlarda olmamasına karşın, bu onarım sırasında içinde oturulmasının mümkün olmaması hallerinde geçici boşaltma kararı verilebilmektedir³⁴². Mahkemenin geçici boşaltma kararı ile sözleşme sona ermemekte, aynen devam etmektedir³⁴³.

2. Geçici Tahliyenin Koşulları

- 22 Kiralananın geçici tahliyesinden söz edebilmek için ayıbın giderilmesi için yapılacak faaliyetin zorunlu olması gerekmektedir. Zorunlu faaliyet kapsamına kiralananın ayıplı haliyle kullanılmasının imkânsız olduğu veya değerini önemli ölçüde yitirdiği, kiralanan tarafından müdahale edilmemesi halinde sonradan ayıbın giderilmesinin kiraya verenin aşırı zarara uğramasına yol açacak ayıplar girmektedir³⁴⁴.
- 23 Geçici tahliye isteyebilmek için gerekli bir diğer şart ayıbın giderilmesi sırasında kiralananın kullanılmasının mümkün olmamasıdır. Ayıbın giderilmesi kiralananın kullanılmasını imkânsız veya tehlikeli kılıyorsa, kiraya verenin kiralananın geçici olarak tahliyesini talep etme hakkı doğmaktadır³⁴⁵.
- 24 Ayıbın giderilmesi için kiraya verenin açacağı tahliye davası herhangi bir süreye bağlı değildir³⁴⁶. Kiraya veren, kira sözleşmesi sona erene kadar her zaman bu davayı açarak kiralananın geçici tahliyesini isteyebilir. Geçici tahliye davasının açılabilmesi için ayıbın kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkması zorunlu olmayıp, teslim sırasında var olan ayıplar bakımından geçici tahliye istenebilir. Burada önemli olan ayıbın giderilmesi sırasında kiralananın boşaltılmasının zorunlu olmasıdır.

3. Kiralananın Kiraya Verene Teslim Edilmesi

- 25 Bazı durumlarda ayıbın giderilebilmesi için kiralananın kiraya verene teslim edilmesi gerekebilir. Özellikle taşınır kiralalarında ayıbın giderilmesinin

342 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 438.

343 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 438.

344 ÇABRİ, s. 212.

345 ÇABRİ, s. 212.

346 ÇABRİ, s. 213.

kiracının kiralananı kiraya verene veya onun belirleyeceği kişiye teslim etmesi ile gerçekleştiği hallerde durum bu şekildedir³⁴⁷.

Bu durumlarda kiracı, kiralananı teslim etmekten kaçınmaz; kaçınması ayıptan doğan haklarından feragat olarak yorumlanabileceği gibi ayıbın giderilmemesinden dolayı kiraya verenin uğramış olduğu fazla zarardan sorumlu olmasına yol açar³⁴⁸. 26

4. Kiracının Hakları

Çalışmalar sırasında kiralananın kullanılması olanağı ortadan kalkar veya sınırlanırsa, kiracı kiralananı kullanma olanağının ortadan kalktığı süre boyunca ve o oranda kira bedelinde TBK m. 307 uyarınca indirim yapılmasını talep edebilecektir³⁴⁹. Kiracının bunun dışında bazı zararları varsa, bunların da tazminini talep etmesi mümkündür³⁵⁰. 27

347 ÇABRİ, s. 214.

348 ÇABRİ, s. 214.

349 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 439; BSK OR I-WEBER, Art. 257h N. 6; GÜMÜŞ, s. 175; Y. 13 HD., T. 24.3.2005, E. 2004/16785, K. 2005/4909, "...Davacının mecurda bulunan kombi cihazının evin ısınmasında yetersiz kalması nedeniyle kış aylarında kiralayan tarafından değiştirildiği, bu dönem içerisinde davacının eşi ve çocukları ile kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanmadığı dosya kapsamında anlaşılmaktadır. Borçlar Kanunu'nun 250. maddesine göre kiralanan, kira müddeti zarfında kiracının kusuru olmadan akitten maksut olan kullanılmak mümkün olmayacak veya ehemmiyetli surette azalacak bir hale düştüğünde kiracı ücretten bir miktarın tenzilini talep edebileceği gibi, ayıp uygun zamanda giderilmezse akdi fesih edebilir. Aynı kanunun 251. maddesi uyarınca da kiralananadaki zaruri tamirata kiracı izin vermek zorunda olup, kullanıma başlanıldığında var olan ya da sonradan ortaya çıkan ayıpları ve münasip mehil zarfında, bertaraf edilmeyen ufak tefek ayıpları da kiralayan hesabına izale edebilir.

Mahkemece, açıklanan yasal kurallara göre uyumsuzluğun çözümü gerekir. Gerekeceğe BK'nın 250/1 maddeye göre hazırlanan raporun benimsendiği kabul edilmiş, ancak bu maddeye uygun düşmeyen tazminat istekleri hüküm altına alınmıştır. Davacı istemlerinin yasal dayanakları olan BK'nın 250. ve 251. maddeleri uyarınca değerlendirme yapıp sonuca uygun bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve yanlış değerlendirme sonucu yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

350 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 439; GÜMÜŞ, s. 175.

- 28 Tazminat borcu genellikle, kiraya verenin, çalışmaları uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve çalışmalar yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak, özellikle kiracının mallarına zarar vermekten kaçınmak yükümlülüklerinden birine aykırı davranılması sonucu ortaya çıkmaktadır³⁵¹. Kira bedelinde indirim talep edebilmek için ise böyle bir aykırılığın veya kusurun bulunmasına gerek yoktur.
- 29 Kanun koyucu kiracının haklarını açıkça bedelin indirilmesi ve tazminat talepleri ile sınırlamıştır³⁵². Bu sebeple kiracının ayıba karşı tekeffülden doğan fesih gibi diğer olanakları kullanması mümkün değildir.

V. Borca Aykırılığın Sonuçları

- 30 TBK m. 319'da yer alan ayıbın giderilmesine veya zararın önlenmesine yönelik çalışmaların yapılmasına katlanma borcunun ihlali, aynı zamanda TBK m. 316 anlamında bir ihlal de teşkil edecektir³⁵³. Bu nedenle kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vermesi ve aykırılık giderilmez ise sözleşmenin feshedileceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunması mümkündür³⁵⁴.
- 31 Bunun dışında kiraya verenin söz konusu izin verilmesi için hâkime başvurmasının ve alacağı karar üzerine icra vasıtasıyla tamiratların yapılmasını sağlaması da mümkündür³⁵⁵.

VI. Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

A. Genel Olarak

- 32 Kiracının bir diğer katlanma yükümlülüğü kiralananın kiraya veren tarafından üçüncü kişilere gösterilmesine katlanmaktır. Gerek bakımın gerek satı-

351 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 440.

352 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 440.

353 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 441.

354 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 441.

355 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 441.

şın, gerekse de sonraki kiralamaların gerektirdiği hallerde kiracının katlanma yükümlülüğü doğmaktadır³⁵⁶. Bunların dışında bir sebeple, örneğin tanıtım veya reklam için kiraya verenin kiralananı göstermesi ancak kiracının kabul etmesiyle mümkündür³⁵⁷.

TBK m. 319’da yer alan hükmün emredici olup olmadığı tartışmalı olmakla birlikte hâkim görüş uyarınca hüküm emredici niteliktedir³⁵⁸. 33

Kiracı, TBK m. 319/f. 2’deki koşulların varlığı halinde taşınır yapılarda da kiralananın gezilmesine katlanmalıdır. Taşınır eşya açısından da katlanma borcu bulunmaktadır³⁵⁹. Örneğin bir yatın veya genellikle teknoloji firmaları veya bankalar tarafından gezici servis noktası olarak donatılmış bir tırın veya otobüsün satın alınması, yeniden kiralınması veya bakımının yapılması zorunlu olarak gezilip görülmesini gerektirdiği ölçüde kiracının katlanma borcu vardır. 34

B. Şartları

Gerek satım, gerekse kiralama durumunda kiralananı görmek isteyen kimse muhtemel bir müşteri olabileceği gibi bir komisyoncu da olabilir³⁶⁰. Hatta kiraya veren de kiralananı kendisi görmek isteyebilir. Ancak gerek komisyoncu gerekse kiraya verenin yalnızca bir kez görme hakkı bulunacaktır. Buna karşılık müşteriler açısından böyle bir sınırlama bulunmamaktadır. 35

Kiralananı ciddi olarak satın almayı düşünen kimseler bakımından gösterme yükümlülüğü her zaman için mevcuttur. Yine bir satım sözleşmesi olmamakla birlikte mülkiyetin devri sonucunu doğurabilecek olan diğer sözleşmelerde de bu hükmün kıyasen uygulanması mümkün olmalıdır³⁶¹. Özellikle 36

356 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 442; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 453; CR CO I-LACHAT, Art. 257h N. 4.

357 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 55.

358 Aksi görüş için bkz: İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 443.

359 KOÇAK DİKER, s. 178.

360 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 444.

361 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 445; KOÇAK DİKER, s. 180.

taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılması veya bir alım hakkı tanınması halinde durum bu şekildedir³⁶².

37 Konut ve çatılı işyeri kiralalarında taşınmazı sonraki kiracılara gösterme yükümlülüğü ancak kira sözleşmesinin feshedileceğinin kiracı tarafından kiraya verene bildirilmesinden sonra ortaya çıkacaktır³⁶³. Mevcut kira sözleşmesi devam ediyor ve sözleşme sona ermemişse kiracının katlanma yükümlülüğü olmayacaktır³⁶⁴. Diğer kira sözleşmeleri bakımından ise kira sözleşmesinin süresinin bitimine yakın bir dönemde ve yeniden kiralamaya elverişli bir süre öncesinde bu yükümlülük doğmaktadır.

38 Sözleşme ile bakım borcu kiraya verene ait bir borç olarak düzenlemişse, kiracının bakımı yapacak olan kimselerin taşınmazı gezip görmelerine ve hatta bakım faaliyetlerinde bulunmalarına izin vermek zorundadır³⁶⁵.

39 TBK m. 319/f. 2, ancak kiralananın gösterilmesi zorunlu ise ve bu ölçüde kiracının katlanma borcunun doğduğunu öngörmektedir. Diğer bir deyişle bakım, satım veya yeniden kiralama için kiralananın gösterilmesi zorunlu değilse, kiracının katlanma borcu bulunmamaktadır³⁶⁶. Dürüst ve makul bir kişinin bakış açısıyla, bakımla, satım veya yeniden kiralama ile bağlantılı kişilerin kiralananı girmesi gezmesi gerekli kabul edilebiliyorsa zorunluluk koşulu gerçekleşmiş sayılmalıdır³⁶⁷.

C. Kullanma Tarzı ve Sonuçları

40 TBK m. 319/f. 3'e göre, "Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sıra-

362 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 445.

363 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 445; GÜMÜŞ, s. 174; KOÇAK DİKER, s. 181.

364 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 60.

365 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 446.

366 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 446; KOÇAK DİKER, s. 179; CR CO I-LACHAT, Art. 257h N. 4.

367 KOÇAK DİKER, s. 182.

da kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır. Kiracının yararlarının göz önünde bulundurulması açısından, gezilecek gün ve saatler kadar, kiralananın kirletilmemesine dikkat etmek, taşınmazda küçük çocuk, hasta veya yaşlı kimseler varsa gürültü yapmaktan kaçınılması gerekmektedir³⁶⁸.

D. Borca Aykırılığın Sonuçları

Kiralananın gezip görülmesine kiracı tarafından engel olunması nedeniyle kiraya veren bir zarara uğramışsa, bu zararın tazmini kiracıdan talep edilebilir³⁶⁹. Kiraya veren özellikle kiralananın satılamaması ya da yeniden kiralanamaması yüzünden uğradığı zararların tazminini talep edebilir. Böyle bir durumda kiracının satış bedeliyle alakalı olarak gecikme süresine denk düşen faiz geliri bakımından tazminat sorumluluğu söz konusu olabilir³⁷⁰.

Kira sözleşmesinin sona ermesine bağlı olarak kiralananın yeniden kiralanması durumu olabilir. 42

Bakım yapılması amacıyla kiralananın görülmesi gerektiği ve kiraya veren kendisine düşen yükümlülükler uydugu halde kiracı buna izin vermemişse, izin vermiş olsaydı alınacak tedbirlerin engel olacağı zarardan kiracı sorumlu olabilecektir³⁷¹. 43

Kiralananın üçüncü kişilere gösterilmemesi kiralananın kullanım tarzı ile ilgili olarak görülemeyeceği için, bu hususun özen borcuna aykırılık olarak değerlendirilmesi ve sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi mümkün değildir³⁷². 44

368 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 447; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 453; CR CO I-LACHAT, Art. 257h N. 6; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 505.

369 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 448; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 456.

370 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 67.

371 ACAR, Kira Hukuku Şerhi, m. 319 N. 67.

372 İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt 1, s. 449; aksi fikirde: YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 456.

