

Kira Sözleşmesinde Erken Tahliye Makul Süre^(*)

Reasonable Time for Early Release in the Rental Agreement

Öz SEÇER^(**)

Öz:

Kira sözleşmesi, kiracı tarafından süresinden önce sona erdirildiğinde, TBK m. 325 hükmüne göre, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının erken tahliyeyle doğan sorumluluğun belirlenmesinde, makul süreden ne anlaşılması gerektiği, kira sözleşmesinin sona erme anı ve sorumlu olunan süre bakımından önem taşımaktadır. Kiracı, kira sözleşmesini benzer koşullarla devralmaya hazır olacak yeni bir kiracıyı kiraya verene önererek erken tahliyeyle dolaylı sorumluluktan kurtulabilecektir.

Anahtar Kelimeler:

Kira Sözleşmesi, Erken Tahliye, Makul Süre, Sorumlu Süre, Yeni Kiracı.

Abstract:

When the rental agreement is terminated by the lessee before its term, the debts of the lessee arising from the rental agreement continue for a reasonable period of time, during which the rented property can be rented under similar conditions, in accordance with Article 325 of the TCO. In determining the responsibility of the lessee arising from early release, what should be understood from the reasonable period is important in terms of the expiry of the rental agreement and the period of responsibility. The lessee can avoid liability for early release by proposing to the lessor a new lessee who will be ready to take over the rental agreement on similar terms.

Keywords:

Rental Agreement, Early Release, Reasonable Period, Monetary Consequences, New Lessee.

^(*) Makale hakem denetiminden geçmiştir.

Makale geliş tarihi: 12.09.2022 - Makale kabul tarihi: 06.11.2022.

^(**) Doç. Dr., Bahçeşehir Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Öğretim Üyesi / İstanbul - Türkiye,

E-posta: oz.secer@law.bau.edu.tr,

Orcid No: <https://orcid.org/0000-0003-3051-3790>.

Giriş

Kira sözleşmesi, belirli süreli olarak akdedildiği takdirde sürenin sonuna kadar tarafları bağlamaktadır. Sözleşme, belirsiz süreli olarak yapıldığında ise TBK m. 328-330 maddeleri çerçevesinde fesih bildirimine dayalı olarak sona erdirilinceye kadar tarafları bağlamaktadır¹. Bu nedenle kiracı, kiralananı belirtilen sürelerden önce tahliye ederse, kural olarak kira bedelini ödeme borcundan kurtulamamaktadır. Çünkü kira süresi boyunca, kiraya veren, düzenli olarak kira bedellerini almayı, kiracı da belirlenen sürenin sonuna kadar kira konusu taşınmazdan yararlanmayı amaçlamaktadır. Buna rağmen taraflardan biri tek tarafı olarak kira sözleşmesini süresinden önce feshettiğinde, feshin olumsuz sonuçlarına da katlanacaktır².

Kira sözleşmesinin süresinden önce sona erdirilmesine ilişkin TBK m. 325/f. 1'e göre, "Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu süre geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer". Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre "Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür".

Söz konusu düzenlemede; sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı tahliye eden kiracının sözleşmeden doğan borçlarının kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre devam edeceği belirtilmektedir. Eğer kiracı, kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının sona ereceği öngörülmektedir.

Erken tahliyeye ilişkin TBK m. 325 hükmünün nisbi emredici nitelikte bir hüküm olduğu kabul edilmektedir³. Bunun en önemli sonucu, hükümde

¹ URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul, 2014, s. 216.

² URAL ÇINAR, s. 216.

³ İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 1, İstanbul, 2014, s. 625; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325), Bahçeşehir Üniver-

öngörülenin ötesinde bir tazminatın ya da ceza koşulunun kararlaştırılmasının geçersiz olmasıdır⁴.

Kira sözleşmesinin erken tahliye ile sona ermesi için birtakım şartların var olması gerekmektedir. Bunlardan ilki sözleşme süresine uyulmaksızın kiralananın tahliye edilmiş/geri verilmiş olmasıdır⁵. TBK m. 325 hükmünde bu şart, “Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralanayı geri verdiği takdirde” şeklinde ifade edilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m. 347 uyarınca sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiracının 15 gün önceden fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir. Bu süreye uyulmaması, örneğin fesih bildiriminde bulunulmaksızın kiralanın konutun on gün kala tahliye edilmesi TBK m. 325 hükmünün uygulanmasına yol açacaktır⁶.

Hükmün uygulanabilmesi için temel şart, kira konusu taşınmazın tahliye edilmiş olmasıdır⁷. Kira sözleşmesinin feshedildiğinin bildirilmesi yeterli

sitesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 103-104, Yıl: 2013, s. 138; ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, 2017, m. 325 N. 5; YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt, 11. Baskı, İstanbul, 2022, s. 540; GÜMÜŞ, M. Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), İstanbul, 2012, s. 194; LACHAT, David, Du bail à loyer Dispositons générales, Commentaire Rommand Code des obligations I Art. 1-529 CO Commentaire (Thévenoz-Werro Editeurs), 2. édition, Bâle, 2012, Art. 264 N. 2; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392), Cilt: 4-5, 3. Bası, İstanbul, 2019, m. 325 N. 3; AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, 4. Baskı, Ankara, 2019, s. 462; URAL ÇINAR, s. 217; CHAIX, François, L’article 264 CO: A la recherche du locataire de remplacement. La semaine judiciaire-doctrine II, s. 54; WEBER, Roger, Die Miete, Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529 OR (Widmer Lüchinger-Oser (Hrsg.)), 7. Auflage, Basel, 2020, Art. 264 N. 2; BATTIG, Hans, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, Art. 264, Zürich-Basel-Genf, 2018, Art. 264 N. 1; PERMANN, Richard, Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, Zürich, 2007, Art. 264 N. 2; HULLIGER, Urban / HEINRICH, Peter, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184-318 OR, 3. Auflage, Zurich, Basel, Genf, 2016, Art. 264 N. 1; GIGER, Hans, Berner Kommentar, Die Miete, Art. 253-273c. Art. 266-266o OR, Bern, 2020, Art. 264 N. 66.

⁴ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 462; CR CO I-LACHAT, Art. 264 N. 2; BSK OR I-WEBER, Art. 264 N. 2; CHAIX, s. 54, PERMANN, Art. 264 N. 2.

⁵ İNCEOĞLU, C. 1, s. 629; CR CO I-LACHAT, Art. 264 N. 3; PERMANN, Art. 264 N. 12.

⁶ Y. 6. HD, T. 14.5.2015, E. 2014/8247, K. 2015/4939 (www.legalbank.net). E.T. 18.8.2022.

⁷ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 629; PETEK, Hasan, Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi, İzmir Barosu Dergisi, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Yıl: 77, Sayı: 2, Mayıs 2012, s. 149; ERZENGİN, Ertuğrul Doğan, Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce İadesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Marmara Üniversitesi SBE, 2020, s. 28; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 4; BATTIG, Art. 264 N. 7; KLEY, Anna, Die vorzeitige Rückgabe der

olmamaktadır⁸. Yargıtay, konut ve çatılı işyeri kiralalarında tahliyenin gerçekleştiğini kabul etmek için anahtar tesliminin fiilen gerçekleşmesini veya mahkemenin göstereceği yere tevdiini aramaktadır⁹.

Erken tahliyenin gerçekleşmesi için kiralananın tamamen tahliye edilmesi gerekmektedir¹⁰. Kiralananın bir kısmının örneğin kiralanın konutta odaların bazılarının tahliye edilmesi halinde kiraya verenin kabul etme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Kiralananın bütün anahtarlarının kiraya verene iade edilmemesi durumunda da tam tahliye gerçekleşmemektedir¹¹. Kiralanın taşınmaza ilişkin bütün anahtarların teslimi, kiracının kiralanayı yalnızca kullanmaktan vazgeçtiğini değil; kiralanayı kullanma yetkisinden vazgeçtiğini, böylece kiralanayı tahliye ettiğini gösterir¹².

Kiralananın tahliye edilme nedeni kural olarak önemli değildir. Ancak kiralananın tahliye edilmesi ve objektif olarak sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun bir şekilde kullanılamayacak hale gelmesinden kaynaklanmış ise kira sözleşmesi TBK m. 136 uyarınca objektif imkânsızlık nedeniyle sona ermektedir¹³.

TBK m. 325/f. 1'de, kiracının, kiralanayı tahliye etmesi durumunda, kiraya verenin kiralanayı benzer koşullarla kiraya verebileceği makul bir süre

Mietsache - praktische Fragen, Mietrechtspraxis/mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht, 04/2013, s. 260; CHK-HULLIGER / HEINRICH, Art. 264 N. 4; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 543.

⁸ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 629; ÖKTEM ÇEVİK, s. 138.

⁹ Y. 6. HD., T. 11.5.2016, E. 2016/3570, K. 2016/3846; Y. 3. HD, T. 9.6.2021, E. 2021/1752, K. 2021/6307 (www.legalbank.net). E.T. 18.8.2022.

¹⁰ ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 5; ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 20. Bası, İstanbul, 2020, s. 338; BSK OR I-WEBER, Art. 264 N. 3; CHAIX, s. 57; BATTIG, Art. 264 N. 24; PERMANN, Art. 264 N. 4; BK-GIGER, Art. 264 N. 86.

¹¹ BAYRAM, Aziz Erman, Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralanayı Geri Verme Borcu, GÜHFD, Cilt: XXI, Sayı: 4, Yıl: 2017, s. 141; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 543; BSK OR I-WEBER, Art. 264 N. 3; KLEY, s. 261; BGer, 7.8.2008,4A_220/2008, E. 3.b.

¹² BAYRAM, s. 141.

¹³ TANDOĞAN Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul, 2008, s. 170; BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993, s. 25; DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011, s. 68; İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 630; PETEK, s. 151; ÖKTEM ÇEVİK, s. 141; ERZENGİN, s. 37; ACAR, m. 325 N. 10; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 6; GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2010, s. 251; CHAIX, s. 53; BAYRAM, s. 142.

ile sorumlu olması düzenlenmiştir. TBK m. 325'te düzenlenen makul süre kavramı, Yargıtay kararlarında kabul edilen ve sorumluluk hukukunun temel ilkelerinden olan zarar görenin zararı artırmama veya zarar verenin durumunu ağırlaştırmama ilkesinden yola çıkarak elde edilmiştir¹⁴. Kiracının kiraya verenin zararını tazmin borcunun makul bir süre için devam ettiğinin kabul edilmesi, kiraya verenin kiracının durumunu ağırlaştıracak davranışlar içerisine girmesini engellemek içindir¹⁵.

Kira sözleşmesinin TBK m. 325 hükmüne dayanarak sona ermesi halinde makul süre kriteri iki noktada önem taşımaktadır. Bunlardan birincisi erken tahliyeyle ilgili olarak kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkindir. Kira sözleşmesinin tahliye anında sona ermesine bağlı olarak makul süre ile tazminat yükümlülüğünün mü yoksa kira sözleşmesinin makul bir süre devam etmesine bağlı olarak kiracının kira bedellerinden mi sorumlu olacağına tespit edilmesi lazımdır. İkincisi ise kira sözleşmesinin erken tahliyeyle ilgili olarak sona ermesine ilişkin hangi görüş kabul edilirse edilsin kiracının makul süre boyunca kira bedellerinden sorumlu olması söz konusu olacağı için bu makul sürenin nasıl tespit edileceğidir.

I. Sözleşmenin Sona Ermesi Açısından Makul Süre

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinde kira konusu taşınmazın erken tahliyesinde kira sözleşmesinin ne zaman sona ereceği tartışmalıdır¹⁶. Tartışma, kira sözleşmesinin kiralananın erken tahliyesi anında mı yoksa makul sürenin sonunda mı sona erdiği noktasında düğümlenmektedir. Makul süre, burada kira sözleşmesinin erken tahliyeyle rağmen devam edip etmediği noktasında önem taşımaktadır. Eğer kira sözleşmesi erken tahliye halinde sona ermeyecekse, makul sürenin bitimine kadar devam edecektir.

¹⁴ BURCUOĞLU, Haluk, Kiracının Kiralananını Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi, Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, İstanbul, Der Yayınları, 2009, s. 140; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 9.

¹⁵ PETEK, s. 153-154.

¹⁶ BEYTORUN, Gözde, Kiralananın Erken İadesi (TBK m. 325), İstanbul, 2022, s. 77.

B. Öğretideki Görüşler

1. Kira Sözleşmesinin Makul Sürenin Bitiminde Sona Ermesine İlişkin Görüş

Kira sözleşmesinin sona ermesini makul sürenin sona ermesine bağlayan görüş¹⁷ uyarınca, kira konusu taşınmazın erken tahliyesi halinde sözleşme tahliye anında sona ermemekte, makul sürenin sonuna kadar kira sözleşmesi devam etmektedir. Kiracı, sözleşmenin süresinden önce sona erdirilmesi nedeniyle tazminat ödemekle yükümlü değildir, o kira sözleşmesinin devam etmesi nedeniyle makul süre boyunca işleyecek asli edim borcu olan kira bedellerinden sorumlu olacaktır¹⁸. Bu görüşün kabul edilmesi ihtimalinde; kiracı, makul sürenin sonuna kadar işleyecek kira bedeli ile sorumlu olacaktır¹⁹.

Kira sözleşmesinin erken tahliye ile sona ermesini makul bir sürenin bitimine bağlayan görüşe birtakım eleştiriler yöneltilmektedir. Kiralananın tahliye edilmesine rağmen sözleşmenin devam etmesi kiracının kira bedellerini ödeyeceği dönem için kiralananı kullanma hakkından yoksun kalması anlamına gelmektedir. Ayrıca TBK m. 325/f. son'da kiralananın bu dönemde kiraya veren tarafından başka biçimde kullanılabileceği de düzenlenmiştir. Kiralananı kullanma imkânının kiraya verene geçmiş olması ve kiracının da kiralananı kullanma imkânından yoksun olması ancak taraflar arasındaki kira sözleşmesinin sona ermiş olmasıyla açıklanabilmektedir. Bu durumun kiracının kiralananı tahliyesi ile kullanma hakkından feragat ettiği şeklinde yorumlanması da mümkün değildir²⁰.

Makul süre boyunca kira sözleşmesinin devam ettiğinin kabul edilmesi, kiraya verenin zapta ve ayıba karşı tekeffül sorumluluklarının, kiracının ise ayıpları kiraya verene bildirme, kiralananın gezdirilmesine veya ayıpların giderilmesine katlanma yükümlülüklerinin devam ettiğinin kabul edilmesi sonucunu doğurmaktadır²¹.

TBK m. 325 hükmünün gerekçesinde de kiralananın erken tahliyesi halinde kiraya verenin zararı artırmama külfeti olduğundan bahsedilmektedir.

¹⁷ PETEK, s. 155; ÖKTEM ÇEVİK, s. 145; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 543; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 457; GÜMÜŞ, s. 195; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 338; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 15; URAL ÇINAR, s. 222; BAYRAM, s. 153.

¹⁸ PETEK, s. 154; ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı, Ankara, 2021, s. 320.

¹⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 146; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 16.

²⁰ ERZENGİN, s. 50.

²¹ ERZENGİN, s. 50.

TBK m. 325/f. 2’de sayılan kalemlerin mahsubu da kiraya verenin zararı artırmama külfetinin bir görünümüdür. Kira ilişkisi, makul süre boyunca devam edecek ise kiracı kira bedellerinden sorumlu olacağından bir zarardan ve kiraya verenin zararı artırmama külfetinden söz edilemez²².

2. Kira Sözleşmesinin Erken Tahliye Anında Sona Ermesine İlişkin Görüş

Kira sözleşmesinin erken tahliye anında sona erdiğini savunan görüş²³ uyarınca kiralananın erken tahliyesi halinde kira sözleşmesi makul sürenin sonunda değil, tahliye anında sona ermektedir. Çünkü TBK m. 325 hükmü kiracıya özel bir fesih hakkı tanımaktadır. Bu görüş²⁴ uyarınca makul süre içerisinde dahi kiraya verenin bir başka kiracı bularak yeni bir kira sözleşmesi yapma olanağı mevcuttur. Kira ilişkisinin makul sürenin sonuna kadar devam etmesi durumunda kiraya verenin yeni bir kira sözleşmesi yapmak imkânı mevcut olmamaktadır²⁵.

Kiracının makul süreye bağlı olarak doğacak olan sorumluluğunun konusunu kiraya verenin sözleşmenin süresinden önce sona ermesi nedeniyle uğradığı zararlar oluşturacaktır²⁶. Ancak TBK m. 325 ile kiracının tazminat sorumluluğu makul süre ile sınırlandırılmış olmaktadır. Kiracının tazminat sorumluluğunun, mevcut bir sözleşmeyi haklı bir neden olmamasına ve sözleşmeyle bağlı olmasına rağmen tahliye etme yoluyla sona erdirerek geniş anlamda borca aykırı davranmasından kaynaklandığı belirtilmektedir²⁷.

Kiracının kiralananı erken tahliye etmesi ile kira sözleşmesinin sona erdiği benimsenirse, TBK m. 325/f. 1/c. 2’de yer alan, kiracının makul sürenin sona ermesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde kira sözleşmesinden doğan borçlarının sona ereceği şeklindeki düzenleme ile çelişkili bir sonuç çıktığı ifade edilmektedir²⁸. Çünkü, kanun koyucu makul sürenin devam ettiği dönemde halen kira sözleşmesinin devam ettiği varsayımına dayalı olarak kiracının bu süreden önce yeni bir kiracı bulması

²² BEYTORUN, s. 82.

²³ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 635; ACAR, m. 325 N. 37; BEYTORUN, s. 86; GÜNEL, s. 257; ERZENGİN, s. 52.

²⁴ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 636.

²⁵ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 636.

²⁶ ERZENGİN, s. 48.

²⁷ ACAR, m. 325 N. 40.

²⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 145.

halinde borçlarından kurtulacağını düzenlemiştir. Aynı şekilde, kira sözleşmesinin kiracının kiralananı erken tahliye etmesi halinde sona ereceği şeklindeki görüşün kabul edilmesi ihtimalinde, makul süre dolmadan kiracının TBK m. 325'te belirtilen şartlara sahip yeni bir kiracı bulması halinde kira sözleşmesinin devredilmesi olasılığının da ortadan kalkacağı belirtilmektedir²⁹.

C. Yargıtay Uygulaması

Kira konusu taşınmazın erken tahliyesi durumunda sözleşmenin sona ermesine ilişkin Yargıtay kararları incelendiğinde, sözleşmenin sona ereceği an ile kiracının sorumluluğunun türü bakımından verilen kararlarda bir birlik bulunmadığı görülmektedir. Kararlar arasındaki bu farklılıklar TBK m. 325 hükmünün lafzı ve gerekçesi arasındaki tutarsızlıklardan kaynaklanmaktadır. Hükmün lafzında kira sözleşmesinden doğan borçların makul bir süre için devam edeceği belirtilirken, gerekçesinde ise kiraya verenin kiracıdan makul bir süre boyunca tazminat talep edebileceği belirtilmektedir. Bu tutarsızlık doğal olarak Yargıtay kararlarına da yansımaktadır. Nitekim Yargıtay, kiralananın erken tahliyesi halinde kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının makul bir süre için devam edeceğinden bahsetmiş³⁰, bununla birlikte kiraya verenin zararı arttırmama külfetine değinerek kiracının sorumluluğunun, kiraya verenin makul süreye karşılık gelen kira bedeli zararı olduğunu ifade etmiştir³¹. Yargıtay'ın bu çelişkili ifadeleri, kiraya verenin zararının tazminin kapsamının belirlenmesinde makul süreye karşılık gelen kira bedellerinin esas alınmasından kaynaklanmaktadır³². Bu sebeple makul süreye karşılık gelen kira bedeli tutarı, kiracının ödeyeceği tazminatın hesaplanma yöntemi olmaktadır.

²⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 145.

³⁰ Y. 6. HD., T. 26.5.2016, E. 2016/5372, K. 2016/4145; aynı yönde: Y. 6. HD., T. 26.4.2016, E. 2015/8559, K. 2016/3394 (www.legalbank.net, E.T. 18.8.2022).

³¹ Y. 3. HD., T. 28.12.2017, E. 2017/13632, K. 2017/18443 "...Olayımıza gelince; Davacı kiraya veren kiralananın verilen hasarların belirlenmesi için ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2012/29 D. İş. sayılı dosyası ile 01.08.2012 tarihinde tespit yaptırmakla kiralananın bu tarihte kiralayanın hakimiyet alanına geçtiğinin kabulü gerekir. Kira sözleşmesinin 25 maddesinde "Kiracı daireyi tahliye etmeden 45 gün önce haber vermelidir." şeklinde ihbar şartına yer verilmiştir. Tarafların serbest iradesi ile konulmuş bu şart geçerli olup tarafları bağlar. Sözleşmede tarafların makul süreyi 45 gün olarak belirlediği ve tahliye tarihinin 01.08.2012 olarak kabulü gerektiğine göre davacı kiraya verenin bu tarihten itibaren sözleşmede kararlaştırılan 45 günlük makul süre ve tespit edilecek onarım süresi kira alacağını isteyebileceği gözetilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile karar verilmesi doğru değildir..." (www.legalbank.net). E.T. 18.8.2022.

³² Y. 6.HD, T. 27.1.2016, E. 2015/3646, K. 2016/463; aynı yönde: Y. 3. HD., T. 20.6. 2018, E. 2017/16169, K. 2018/6865 (www.legalbank.net). E.T. 18.8.2022.

Türk Borçlar Kanunu dönemindeki Yargıtay içtihatları incelendiğinde kiralanan erken tahliyesi durumunda kiracının feshinin haksız olduğuna ilişkin 818 sayılı Borçlar Kanunu dönemindeki görüşün değişmediği görülmektedir³³. TBK m. 325 hükmünün lafzına bağlı kalarak kira sözleşmesinden doğan borçların makul süre boyunca devam edeceğini sıklıkla belirten yüksek mahkeme kararları, aynı zamanda kiracının sözleşmeyi süresinden önce haksız olarak feshettiğini kabul etmesi bakımından da çelişkilidir³⁴. Zira kira sözleşmesinden doğan borçların devam etmesi için buna temel olarak bir kira sözleşmesinin varlığı gereklidir. Sözleşmenin feshedilmiş olması halinde ise böyle bir kira sözleşmesinin varlığından söz etmek mümkün değildir. Bu nedenle hem sözleşmenin feshedildiğinden bahsetmek hem de sözleşmeden doğan borçların devam edeceğini kabul etmek birbiriyle çelişen iki düşüncedir. Yine Yargıtay kararları, makul süreye karşılık gelen kira bedelinin hem kira para alacağı hem de makul süre kira tazminatı olarak değerlendirilmesi yönünden tutarsızlık göstermektedir. Tüm bunların yanında, kiracının makul süre ile sorumluluğunun türünü net bir şekilde belirleyen Yargıtay kararları da bulunmaktadır. Bu kararlarda Yargıtay makul süre tazminatının, sözleşme ilişkisinden değil, iadeyle kira sözleşmesinin bitmesini müteakip alınan bir tazminat olduğunu ve bunun kira bedeli olmadığını ayrıca belirtmektedir³⁵. Yine bazı kararlarda, kiracının sorumluluğunun iade tarihine kadar olan kira bedeli ile iadeden sonrası için makul süre kira tazminatı olduğu belirlenerek kendi içinde tutarlı ifadeler kullanılmaktadır³⁶.

D. Değerlendirme

Kira sözleşmesinin erken tahliye nedeniyle tahliye anında mı yoksa makul bir sürenin sonunda mı sona erdiğini tespit etmek için ilk olarak TBK m. 325 hükmünün lafzına bakılması gerekmektedir. TBK m. 325/f. 1/c. 1'de, kiracının, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçlarının kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edeceği belirtilmiştir. Aynı hükmün birinci fıkrasının ikinci cümlesinde ise, kiracının bu sürenin

³³ Y. 6.HD., T. 3.3.2015, E. 2015/150, K. 2015/2109 (www.legalbank.net). E.T. 18.8.2022.

³⁴ BEYTORUN, s. 85; ERZENGİN, s. 47.

³⁵ Y. 3. HD., T. 8.6.2021, E. 2021/3369, K. 2021/6221 (www.lexpera.net). E.T. 18.8.2022.

³⁶ Y. 3. HD, T. 6.2.2020, E. 2019/4307, K. 951; Y. 3. HD., T. 15.3.2017, E. 1645, K. 3093 (www.lexpera.net). E.T. 18.8.2022.

geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının sona ereceği belirtilmiştir.

Hükümün ilk fıkrasının bu iki cümlesinden erken tahliye halinde kira sözleşmesinin tahliye anında değil de makul bir süre sonunda sona ereceği anlamı çıkmaktadır. Zira hükümde kiralananın geri verilmesi halinde kiracının borçlarının bir süre devam edeceğinden bahsedilmektedir. Ama doktrinde kiralananın kira sözleşmesinin sona ermesinden önce tahliyesinin bir fesih hali olduğu belirtilmektedir. Ayrıca bu şekilde sözleşmenin sona erdirilmesi kira konusu taşınmazın da tamamen tahliye edilmesini gerektirmektedir. Bu durumda kira sözleşmesinin erken tahliyesinden sonra kiracının borçlarının makul bir süre boyunca neden devam edeceği hususu izahata muhtaç bir soru olarak karşımıza çıkmaktadır. Kira sözleşmesinin erken tahliyesi için kiralananın tamamen geri verilmesi gerektiğine göre kira konusu taşınmaz üzerinde tasarrufu kalmayan kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının nasıl devam edeceği de cevabı belirsiz bir soru olarak ortaya çıkmaktadır. Bu durumda, kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracının kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerinin sona erdiği ve kiracının kira sözleşmesinin doğan borçlarının makul bir süre boyunca devam etmesinin, kiralananın erken tahliyesinden dolayı kiraya verenin uğradığı zararın makul süreye denk düşen aylık kira bedelleri ile tazmin edilmesi şeklinde anlaşılması gerekmektedir. Buna göre kiralananın erken tahliyesi halinde, kira sözleşmesinin erken tahliye ile sona erdiği kabul edilmelidir. Zira kiracının sözleşmenin sona ermesinden sonra kiraya verenin zararlarını tazmin etme yükümlülüğü altında olmasının başka türlü izah edilebilmesi mümkün değildir.

TBK m. 325/f. 2’de kiracının kira ilişkisini devralmaya hazır ve kiraya veren tarafından kabul edilebilecek bir kiracı bulması halinde kira sözleşmesinden doğan borçlarının sona ereceği belirtilmiştir. Eğer kira sözleşmesinin erken tahliye ile sona erdiği kabul edilirse bu hükümün nasıl anlaşılması gerektiği sorunu ortaya çıkacaktır. Burada kira sözleşmesinin sona ermesinden önce ve sonrası anına göre açıklama yapılarak hükümün anlaşılması yoluna gidilebilir. Eğer kiracı erken tahliyeden dolayı zarar tazmin talebiyle karşı karşıya gelmek istemiyorsa sona ermeden önce kiraya verene onun kabul edebileceği bir kiracı önererek sözleşmeyi sona erdirebilir. Kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra ise, makul kira süresi içerisinde kabul edilebilecek yeni bir kiracı önererek tazminat yükümlülüğünden kurtulabilir. Burada yeni

kiracının, kiracı tarafından ne zamana kadar kiraya verene önerilebileceği sorunu ortaya çıkacaktır. Bu noktada kiracı mahkemede delil tespiti yoluna başvurarak belirleteceği makul süre içerisinde sözleşme ilişkisini devralabilecek bir yeni kiracıyı kiraya verene önerebilir.

II. Kiracının Sınırlı Sorumluluğu Açısından Makul Süre

A. Genel Olarak

Kiracının kira sözleşmesinin sona ereceği ana kadar kiraya verenin sözleşmeyle elde edeceği kira bedelini tazmin etmesi gerekmektedir. Diğer taraftan kiraya verenin de sözleşme ihlalinde veya borca aykırılıkta, zararın doğmasını, artmasını engelleyici gayreti sarf etmesi gerekmektedir³⁷. Kiraya veren buna uymazsa, gayret sarf etseydi ne oranda zararı azalacak ise o oranda tazminat miktarında indirim yapılacaktır.

Kiraya verenin zararın doğmasını engellemek için kiralananı yeniden kiraya vermesi gerekmektedir. Kanun koyucu, kiraya verenin bu külfeti yerine getirmesi noktasında makul süre sınırlaması getirmiş, kiracının sorumluluğuna bir üst sınır koymuştur. Ancak kiraya verenin yeniden kiralama konusunda gayret sarf ederken, menfaatlerini de koruması gerektiğinden kiraya veren mevcut kira sözleşmesiyle en azından benzer koşullarda kiraya vermeye çalışmak yetkisine sahiptir³⁸. O halde makul sürenin tespitinde kiraya verenin, geri verilmek suretiyle sona erdirilen kira sözleşmesiyle benzer koşullarda kiralananı ne kadar sürede kiraya verebileceği dikkate alınacaktır.

Makul süre, tespite muhtaç bir süreyi ifade ettiğinden, hâkimin takdir yetkisini kullanmasıyla tespit edilecektir³⁹.

B. Makul Sürenin Belirlenmesinde Yöntemler

Kira konusu taşınmazın yeniden kiraya verilebilmesi için gerekli olan makul sürenin belirlenmesi açısından iki yöntem kullanılmaktadır. Doktrinde⁴⁰, ağırlıklı olarak kabul edilen yöntem, makul sürenin soyut olarak hesaplanmasıdır. Bu yöntemde, makul sürenin objektif ve soyut olarak tespiti ya-

³⁷ ACAR, m. 325 N. 47; GÜNEL, s. 253.

³⁸ ACAR, m. 325 N. 48.

³⁹ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 544; ACAR, m. 325 N. 49; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 11.

⁴⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s. 143; BURCUOĞLU, Erken Tahliye, s. 151.

pılmakta ve kiralananın yeniden kiraya verilmemiş olması veya daha yüksek ya da daha düşük kira bedeli ile kiraya verilmiş olmasının makul süreye etkisi olmamaktadır⁴¹. Bu yöntemde kiralananın ve bulunduğu yerin nitelikleri esas alınarak benzer koşuldaki bir kiralananın yeniden kiraya verilebileceği süre bilirkişi tarafından tespit edilmektedir⁴².

Makul sürenin hesaplanmasında bir diğer yöntem ise somut yöntemdir. Bu yönteme göre makul süre, somut olayda kiraya verenin tüm çabaları sonucu kiralanayı yeniden kiraya verebildiği an ile kiralananın erken tahliye anı arasındaki süredir⁴³. Bu yöntemin uygulanabilmesi için kiraya verenin kiralanayı yeniden kiraya verebilmek için tüm gerekli çabayı göstermiş olması gerekmektedir⁴⁴. Bu yöntemde makul sürenin hesaplanmasında somut olayın özellikleri esas alınmaktadır⁴⁵. Somut yöntemin soyut yöntemden farkı, kiralananın somut olayda yeniden kiraya verilmesi soyut yönteme göre tespit edilecek makul süreyi aşan bir sürede gerçekleşmiş ise kiracının sorumluluğunun somut olayda yeniden kiraya verilebildiği tarihe kadar devam edeceğinin kabul edilmesidir⁴⁶.

Öğreti ve uygulamada hâkim görüş uyarınca, makul sürenin belirlenmesinde soyut yöntemin esas alınması gerektiği savunulmaktadır⁴⁷. Erken tahliye halinde kiralanın sözleşmedeki bedel ile yeniden kiraya verilebilecek ise yeniden kiraya verilmek için gerekecek olan makul süre boyunca sözleşmedeki kira bedeli tutarında tazminata hükmedilecektir⁴⁸. Somut olayda kiralanın, soyut yönteme göre belirlenen makul süreden daha kısa bir sürede kiraya verilmiş ise, “tazminat zarar miktarını aşamaz” ilkesi gereğince kiracının sorumluluğu somut olayda kiralananın yeniden kiralandığı ana kadar olan süre ile sınırlı olacaktır⁴⁹. Makul süre içerisinde kiralananın yeniden kiraya

⁴¹ ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 338; ERZENGİN, s. 53; Makul olarak belirlenen süre içinde yeniden kiralama olayı gerçekleşmemişse, bunun ceremesinin kiralanana tüm bağlarını koparmış olan kiracının çekmesinin beklenmemesi gerektiği belirtilmektedir. BURCUOĞLU, Erken Tahliye, s. 151.

⁴² GÜNEL, s. 267; BEYTORUN, s. 90.

⁴³ GÜNEL, s. 268; ERZENGİN, s. 54.

⁴⁴ ERZENGİN, s. 54, Y. 6 HD., T. 26.5.2016, E. 2016/5372, K. 2016/4145 (www.legalbank.net).

⁴⁵ BEYTORUN, s. 91.

⁴⁶ ERZENGİN, s. 54.

⁴⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 143; İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 643-644; BURCUOĞLU, Erken Tahliye, s. 151-152; URAL ÇINAR, s. 228; GÜNEL, s. 268.

⁴⁸ BURCUOĞLU, Erken Tahliye, s. 153.

⁴⁹ ERZENGİN, s. 56.

verilmesinden sonra, yeni sözleşmenin taraflarına yüklenemeyecek herhangi bir sebeple yeni kira ilişkisi ortadan kalkarsa, kira ilişkisinin ortadan kalktığı andan soyut makul sürenin sona ereceği ana kadar, kiralananı erken tahliye eden kiracının sorumluluğu söz konusu olacaktır⁵⁰.

Kiralananın makul süre içerisinde daha düşük bir bedel ile kiraya verilmesi durumunda, makul sürenin sonuna kadar olan kira bedelinin talep edilebilmesi için makul sürenin yeniden kiraya verme ile sona ermediğinin kabul edilmesi gerekmektedir⁵¹. Kiracının sorumluluğunun sona erdiği kabul edilirse makul süre içerisinde kalan kira bedeli farkı talep edilemeyecektir. Kira konusu taşınmazın makul süre içerisinde yeniden kiraya verilmesi kiracının sorumluluğunun hukuki dayanağını ortadan kaldırmamakla birlikte zararın ortaya çıkmasına engel olduğu oranda kiracıyı sorumluluktan kurtarmaktadır⁵².

Erken tahliye halinde kiralananın, kira sözleşmesindeki bedel ile yeniden kiraya verilmesi olanaksız ise, öncelikle rayice uygun kira bedelinin ne olması gerektiği belirlenmeli, ikinci olarak da rayice uygun kira bedeli dikkate alınarak yeniden kiraya verilebilecek makul süre saptanmalıdır⁵³. Rayice uygun kira bedeli ile yeniden kiraya verilebilme için geçecek olan makul süre için sözleşmede kararlaştırılmış olan kira bedeline hükmedilmesi gerekir⁵⁴.

C. Makul Sürenin Taraflarca Önceden Belirlenmesi

Tarafların makul süreyi sözleşmede açık veya örtülü olarak önceden kararlaştırmaları mümkündür⁵⁵. Ancak bu tür sözleşme hükümlerinin maddenin

⁵⁰ ERZENGİN, s. 57.

⁵¹ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 645.

⁵² ERZENGİN, s. 57.

⁵³ BURCUOĞLU, Erken Tahliye, s. 153; GÜNEL, s. 270.

⁵⁴ BURCUOĞLU, Erken Tahliye, s. 153; GÜNEL, s. 271.

⁵⁵ BEYTORUN, s. 102; Y. 6. HD., T. 31.3.2016, E. 2015/8453, K. 2016/2625; Y. 6. HD., E. 2016/10405, K. 2016/6591 (www.legalbank.net); kademeli olarak kiralananın tahliye edilmesine ilişkin bir Yargıtay kararı için bkz.: Y. 3. HD., T. 2.3.2021, E. 2020/11527, K. 2021/2139 “...Somut olayda; Windowist Tower isimli işyerinin 9.-11.-12. ve 19. katlarının kullanımı için taraflar arasında 23.01.2012 başlangıç tarihli 2 yıl süreli asıl kira sözleşmesi ile 30.01.2014 tarihli ek sözleşme bulunduğu, asıl sözleşmenin 2.1. maddesinde; kira bedelinin ilk iki yıl için kat başına aylık 30.000 USD+KDV olarak kararlaştırıldığı, bu sözleşme esas alınarak hazırlanan 30.01.2014 tarihli değişiklik sözleşmesi ile de asıl kira sözleşmesinin 6.2. ve 6.3. maddelerinde değişikliğe gidilerek 6.2. maddesinin; “Üçüncü yıl için aylık kira bedeli kat başına 33.825 ABD Doları+KDV olacaktır. Dördüncü yıl için aylık kira bedeli üçüncü yıl kira bedelinin ilgili dönem için ABD CPI oranı +%2 artırımını ile bulunacaktır. Beşinci yıl aylık kira bedeli kat başına 40.000 ABD Doları+KDV olacaktır...Kiracı dönem sonundan önce taşınmazı tahliye etmek

nisbi emredici niteliğine aykırı olmaması gerekmektedir⁵⁶. Öğretide bir görüş⁵⁷ uyarınca, tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları sürenin tespit edilecek makul süreden kısa olması halinde kararlaştırılan bu sürenin geçerli olması gerekmektedir. Bununla birlikte sözleşmede belirlenen sürenin tespit edilecek makul süreden daha uzun olması halinde bu sürenin makul süre olarak kabul edilmesi uygun olmayacaktır⁵⁸.

Uygulamada taraflar sıklıkla sözleşmede, kiracının kiralananı tahliye etmek istemesi halinde, bu durumun belirli bir süre önce kiraya verene bildirilmesini kararlaştırmaktadırlar⁵⁹. Kiracının kararlaştırılan bu süreye uymadan kiralananı erken tahliye etmesi halinde ise bu süre makul süre olarak kabul edilmektedir.

D. Makul Sürenin Belirlenmesinde Benzer Koşul Değerlendirilmesi

TBK m. 325 hükmüne göre erken tahliye halinde kiracının sorumluluğu benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlıdır. Burada benzer koşul ifadesi, kiracının tarafı olduğu kira sözleşmesiyle benzer koşulları

isterse, üç ay önceden yazılı ihbarda bulunmak şartı ile sadece bir katı, ihbardan itibaren dördüncü ay itibarıyla ikinci katı, ihbardan itibaren beşinci ay üçüncü katı tahliye edebilecektir.” şeklinde düzenlendiği, taraflar arasında imzalanan 21.02.2015 tarihli durum tespit tutanağı ile de taşınmazın, eksiklikler tespit edilerek tahliye edildiği hususlarında taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacı/k.davalı kiracı 02.10.2014 tarihinde düzenlediği ihtarname ile taşınmazı 28.02.2015 tarihinde tamamen tahliye edeceğini belirterek, sözleşmenin dönem sonu olan 23.01.2015 tarihinden sonraki dönemler için yenilenmeyeceğini bildirmiş, kiraya veren ise 15.10.2014 tarihli cevabi ihtarname ile; 02.10.2014 tarihli ihbarname ile bildirilen feshin kabul edilemeyeceğini belirtmiştir. 30.01.2014 tarihli değişiklik sözleşmesi ile taraflar açıkça; üç ay önceden yazılı olarak ihbarda bulunmak şartı ile bir katın, dördüncü ay itibarıyla ikinci katın, beşinci ay üçüncü katın tahliye edilebileceğini kararlaştırmış olmakla, kademeli tahliye hususunda ortak iradelerini ortaya koydukları ve her kat için farklı feshi ihbar süreleri belirlediklerinin kabulü gerekir. Bu durumda tahliye, 23.01.2015 tarihinden sonra 21.02.2015 tarihinde gerçekleşmiş olmakla, davacı/k.davalı kiracının yeni kira dönemi başlangıcı olan 23.01.2015 tarihinden 3 ay 7 gün önce karşı tarafa bildirdiği ihtarname ile, sözleşmede kararlaştırıldığı üzere sadece bir kat için yazılı ihbar şartını yerine getirdiği anlaşılmaktadır. O halde, sözleşmede her kat için ayrı kira bedeli belirlendiği ve sözleşmedeki feshi ihbar şartının dönem içinde veya yeni dönemin başlangıcından sonra da geçerli olduğu hususu da değerlendirilerek, bu şekilde birinci kat için makul süre tazminatına hükmedilemeyeceği, diğer katlar için ise sözleşme ile kararlaştırıldığı üzere yazılı feshi ihbar sürelerine uyulmadığı nazara alınarak belirlenecek makul süre tazminatına ve sonucuna göre depozito bedelinin iade edilip edilemeyeceği hususunda bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir...” (www.lexpera.net, E.T. 18.8.2022).

⁵⁶ ACAR, m. 325 N. 50.

⁵⁷ PETEK, s. 154; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 338, dn. 439.

⁵⁸ BEYTORUN, s. 104.

⁵⁹ Y. 3. HD., T. 15.3.2017, E. 2017/1898, K. 2017/3140 (www.legalbank.net, E.T. 18.8.2022).

içeren, ayrıca, kiralananın bulunduğu semtteki benzer kiralanaları konu alan, kira bedellerinin aynı ya da yaklaşık olduğu yeni bir kira sözleşmesi yapılması anlamına gelmektedir⁶⁰.

Benzer koşullar kriterinde, genellikle kira bedeli karşılaştırması yapılsa da kiralananın kullanım amacının da benzer olması gerekmektedir⁶¹. Kullanım amacı, kiralananda yapılacak faaliyetlerdir. Sınırlı bir faaliyet gerçekleştirmek amacıyla düzenlenmiş bir kiralananın, çok daha geniş kullanım amaçlarıyla kullanılabilir bir kiralanana göre kiraya verilme süresi daha uzun olacaktır⁶². Örneğin yalnızca belirli faaliyetlerin görülmesi amacıyla tasarlanmış bir iş yerinin, bu şekilde olmayan bir iş yerine göre durumu böyledir.

Kanunda benzer koşullar ifadesinden ne anlaşılacağı açıkça belirtilmemiştir. Benzer koşullar ifadesinin katı biçimde yorumlanmaması gerekmektedir⁶³. Kira bedelindeki ufak tefek değişikliklerin benzer koşullar kapsamında tolere edilmesi gerekmektedir.

Makul sürenin belirlenmesinde kira konusu taşınmazın tahliye edildiği tarihteki şartlar dikkate alınmaktadır⁶⁴. Bazı durumlarda kiralananın erken tahliyesi sonrasında yeni bir kiracı bulmak mümkün olmayabilecektir. GSM şirketlerinin apartman çatılarını baz istasyonu kurmak için kiralamaları bu duruma örnek teşkil etmektedir⁶⁵. Tahliye tarihi itibarıyla yeni kiracı bulmak mümkün değilse, kiracının belirli süreli sözleşmelerde üst sınır olarak kendi sözleşmesinin sonuna kadar, belirsiz süreli sözleşmelerde ise, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmışsa, yasal fesih döneminin sonuna kadar kira bedelini ödemesi gerekmektedir⁶⁶. Başka bir ifade ile makul süre daha uzun olmasına rağmen, eğer belirli süreli sözleşmede sözleşmenin kalan süresi makul süreden kısaysa veya belirsiz süreli sözleşmede kural olarak TBK m. 329'daki fesih bildirim süresi olan 3 aylık kira bedeli ödeneceğinden, makul süredekinden daha az bir kira bedelinin tazmin edilmesi söz konusu olacaktır. Buna karşılık, belirsiz süreli sözleşmelerde kanunda belirtilenden daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih

⁶⁰ URAL ÇINAR, s. 229.

⁶¹ BEYTORUN, s. 100; ERZENGİN, s. 62.

⁶² GÜNEL, s. 269; ERZENGİN, s. 58.

⁶³ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 641; ERZENGİN, s. 62.

⁶⁴ ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 12.

⁶⁵ BEYTORUN, s. 101.

⁶⁶ PETEK, s. 156.

dönemi kararlaştırılabileceği gibi, sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmaması durumunda bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacağından, makul süre kadar kira bedelinin tazmin edilmesi de mümkün olabilecektir⁶⁷; hatta yerel adet varsa, yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için sözleşme feshedilebileceğinden, makul sürenin daha uzun olmaması şartıyla bu dönemin sonuna kadar kira bedelinin tazminat olarak ödenmesi de mümkündür⁶⁸.

E. Makul Sürenin Belirlenmesinde Kiralananın Özellikleri

TBK m. 325'teki "... kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre..." kriteri, her taşınmaz için ayrı ayrı tespit edilmelidir⁶⁹.

Makul sürenin belirlenmesinde kira konusu taşınmazın yeni veya eski olması, yaşı ve fiziksel durumu da etkilidir⁷⁰. Kiralananın inşaat tarihinin yeni veya eski olması ve buna bağlı olarak yaşı her somut olayda makul süreye farklı şekilde etki etmektedir⁷¹.

Makul süre, kiralananın tahliye edildiği tarihteki piyasa şartlarından da etkilenmektedir⁷². Örneğin, yeni açılacak bir alışveriş merkezinde yer alan bir işyeri, alışveriş merkezinin popüler olacağı ve çok müşteri çekeceği düşüncesiyle başlangıçta kısa sürede kiraya verilebilirken, açıldıktan bir süre sonra bu beklentilerin gerçekleşmemesi üzerine işyerinin kiraya verilme süresi uzayabilecektir. Kiralananın tahliye edildiği dönem de makul süreye etki etmektedir⁷³.

Kiralananın büyüklüğü ve oda sayısı da makul sürenin belirlenmesine etki etmektedir⁷⁴. Örneğin, aynı apartman katında yer alan dairelerden biri, büyüklüğü ve oda sayısının daha fazla olması nedeniyle diğerinden daha kısa sürede kiraya verilebilecektir⁷⁵.

⁶⁷ PETEK, s. 156.

⁶⁸ PETEK, s. 156.

⁶⁹ PETEK, s. 155; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 11.

⁷⁰ BEYTORUN, s. 97; ERZENGİN, s. 58.

⁷¹ BEYTORUN, s. 97.

⁷² PETEK, s. 156.

⁷³ BEYTORUN, s. 98.

⁷⁴ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 642.

⁷⁵ BEYTORUN, s. 99.

F. Kiralananda Yapılacak Tamir ve Tadilat Çalışmalarının Makul Süreye Etkisi

Kira konusu taşınmazın yeniden kiraya verilebilmesi için birtakım tamir ve tadilat çalışmaları yapılması durumunda kiralananın yeniden kiraya verilebilmesi için gereken tamir veya tadilat görme süresinin makul sürenin hesaplanmasında dikkate alınıp alınmayacağı tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş⁷⁶ uyarınca, kira konusu taşınmazın yeniden kiraya verilebilmesi için gereken tamir veya tadilatın, makul sürenin hesaplanmasında dikkate alınması gerekmekte iken, diğer bir görüş⁷⁷ uyarınca tamir veya tadilat çalışmaları süresince kiraya verenin kira konusu taşınmazı yeniden kiraya verememesi veya kullanamaması nedeniyle uğrayacağı zararlar TBK m. 334 hükmü kapsamında tazmin edilmelidir. İkinci görüş, tamir boyunca geçen süreyi makul süreye eklemekten ziyade, kiraya verenin uğradığı zararın tazmin edilmesini esas almaktadır.

Bu iki görüş arasında esasen pratik bir fark bulunmamaktadır⁷⁸. TBK m. 325 uyarınca bir tazminat yükümlülüğü söz konusu olduğundan hangi görüş kabul edilirse edilsin, kiraya veren makul olan en kısa sürede söz konusu hasarların giderilmesini sağlayarak, kiralananın yeniden kiraya verilebilir hale gelmesini sağlamalıdır⁷⁹. Bu konuda TBK m. 334 hükmünün de göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Buna göre, kiracı olağan kullanımdan kaynaklanan eskimelerden sorumlu değildir⁸⁰. Doğal olarak da bu durumda yapılması gereken masraflar için harcanacak olan süre makul süre kapsamında değerlendirilmeyecektir⁸¹.

Kiralananın yeniden kiraya verilebilmesi için tamir ve tadilat yapılması gerekiyorsa kiraya veren erken tahliyyeden sonra en kısa sürede bu tamir ve tadilatı yaptırmakla yükümlüdür⁸².

⁷⁶ PETEK, s. 156.

⁷⁷ DOĞAN, Murat, *Adi Kirada Kiracının Geri Verme Borcu*, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 8, Sayı: 1-2, 2004, s. 467.

⁷⁸ ERZENGİN, s. 60.

⁷⁹ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 643.

⁸⁰ EREN, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 9. Baskı, Ankara, 2021, N. 1324; TANDOĞAN, s. 186.

⁸¹ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 643.

⁸² BEYTORUN, s. 96.

III. Kiracının Yeni Bir Kiracı Bularak Makul Süre ile Sorumlu Olmaktan Kurtulması

A. Genel Olarak

TBK m. 325/f. 1/c. 2 hükmü ile kiracıya makul süreye karşılık gelen tazminat sorumluluğundan kısmen veya tamamen kurtulma imkânı tanınmıştır. Kiracının sorumluluktan kurtulmasının şartı, makul sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulmasıdır⁸³. Kiracının bir tane kiracı önermesi yeterli olup; kiraya veren, kiracıdan daha fazla kişi önermesini talep etme hakkına sahip değildir⁸⁴. Önemli olan, yeni kiracının Kanun'da aranan niteliklere sahip olmasıdır. TBK m. 325/f. 1/c. 2'ye göre, "Kiracının bu süre geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer"⁸⁵.

Makul süre içerisinde kiraya verenin de yeni bir kiracı bulması mümkündür. Kiraya veren yeni kiracıyı kendi bulacağını beyan eder veya yeni bir sözleşme ilişkisine girer ise kiracı makul süre sona ermeden sorumluluktan kurtulacaktır⁸⁵.

B. Şartları

1. Yeni Kiracı Önerisinin Makul Süre Geçmeden Yapılması

Kiracının yeni kiracı ikamesiyle sorumluluktan kurtulabilmesi için önerinin makul süre sona ermeden yapılmış olması gerekmektedir⁸⁶. Makul süre geçtikten sonra yeni bir kiracı önerilmesinin kiracının sorumluluğuna bir etkisi olmayacaktır.

2. Önerilen Kiracının Kiraya Veren Tarafından Kabul Edilebilir Olması

TBK m. 325 hükmü kapsamında önerilen yeni kiracının, kiraya veren tarafından kabul edilmesi beklenebilir bir kiracı olması gerekmektedir⁸⁷. Bu

⁸³ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 458; ZEVLİLİLER / GÖKYAYLA, s. 339; GÜNEL, s. 276; BSK OR I-WEBER, Art. 264 N. 4; BATTIG, Art. 264 N. 13; PERMANN, Art. 264 N. 4; CHK-HULLIGER / HEINRICH, Art. 264 N. 5; BK-GIGER, Art. 264 N. 72.

⁸⁴ GÜNEL, s. 277; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 460; ERZENGİN, s. 82; GÜNEL, s. 277; CR CO I-LACHAT, Art. 264 N. 4; CHAIX, s. 58; BATTIG, Art. 264 N. 6; BK-GIGER, Art. 264 N. 70.

⁸⁵ BEYTORUN, s. 125.

⁸⁶ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 654; BEYTORUN, s. 125; ACAR, m. 325 N. 53; PETEK, s. 158; ERZENGİN, s. 83.

⁸⁷ GÜMÜŞ, s. 196; BEYTORUN, s. 125; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 20; ERZENGİN, s. 83.

doğrultuda öncelikle kiraya verenin, kendisine önerilen yeni kiracıyı değerlendirmesi gerekmektedir. Değerlendirmede haklı sebepler varsa, kiraya veren yeni kiracıyı kabulden kaçınılabılır⁸⁸. Değerlendirmede objektif kriterler yanında sübjektif kriterler de rol oynamaktadır⁸⁹. Yeni kiracı ile kiraya veren arasında bir husumetin olması⁹⁰, iki odalı bir konuta yedi sekiz kişilik ailenin taşınacak olması, yeni kiracının çok sayıda çocuğunun olması⁹¹, sakin bir apartmanda yeni kiracının piyano dersleri verecek olması, yeni işyeri kiralarında yeni kiracının kiraya verene rakip bir işletmesinin olması, yeni kiracı ile kiraya veren arasında ekonomik rekabetin bulunması⁹², alışveriş merkezinin genel konseptine uygun düşmeyen kimselerin önerilmesi halleri, yeni kiracının kiraya veren tarafından kabul edilmemesinde haklı neden teşkil edebilir⁹³.

Sübjektif sebepler her ne kadar kabul edilebilirlik bakımından önem taşısa da kiraya verenin yeni kiracıyı; ayrımcılığa yol açacak şekilde dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, din, mezhep, medeni hal gibi değerlendirmelere tabi tutması haklı sebep teşkil etmeyecektir⁹⁴. Bu nedenle kiraya verenin önerilen kiracıyı öğrenci veya bekâr gibi nedenlerle kabul etmemesi tek başına haklı sebep sayılmamaktadır⁹⁵.

Önerilen kiracının daha önce katılmış olduğu kira sözleşmelerinde kira bedellerini genellikle geç ödemiş tespit edilmişse kiraya verilen bu kiracıyı ödeme gücünün bulunmaması nedeniyle haklı olarak reddedebilir⁹⁶. Öğretide, kiraya verenin önerilen kiracı hakkında bilgi istemesinin ve bu doğrultuda ödeme gücüyle ilgili vergi kaydı, ücret bordrosu gibi belgeleri talep edebileceği⁹⁷, eski kiracının da ödeme gücünü gösteren bu belgeleri kiraya verene vermekle yükümlü olduğu belirtilmektedir⁹⁸. İşyeri kiralarında, kiraya vere-

⁸⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 147; URAL ÇINAR, s. 234; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 20.

⁸⁹ GÜMÜŞ, s. 197; BEYTORUN, s. 126; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 20; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 461; ERZENGİN, s. 84.

⁹⁰ PETEK, s. 158; CR CO I-LACHAT, Art. 264 N. 5; CHAIX, s. 62; ATF 119 II 36, c. 3d.

⁹¹ PETEK, s. 161; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 461; ERZENGİN, s. 84.

⁹² CHAIX, s. 62; PERMANN, Art. 264 N. 7.

⁹³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 147.

⁹⁴ ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 20; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 546; GÜMÜŞ, s. 197; ERZENGİN, s. 84; CHAIX, s. 63.

⁹⁵ BEYTORUN, s. 127.

⁹⁶ BEYTORUN, s. 128.

⁹⁷ PETEK, s. 158; ERZENGİN, s. 85; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 339; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 460.

⁹⁸ ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 21; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 460; BEYTORUN, s. 128; PETEK, s. 158; CHAIX, s. 69.

nin, kiracıdan işyerinin gidişatı ve finansal ilişkileri sebebiyle kirayı ödeyebileceğine dair teminat isteyebileceği kabul edilmektedir⁹⁹.

Kiraya verenin yeni kiracıyı değerlendirmedeki aşırı hassasiyeti veya onu kabul etmeme yönündeki tutumu, hâkim tarafından göz önünde bulundurulmalıdır¹⁰⁰.

TBK m. 325 hükmü kapsamında önerilen yeni kiracı, kiraya veren tarafından kabul edilmesi beklenebilir bir kiracı olmalıdır. Önerilen kiracının daha önceki kira sözleşmelerinde kira bedellerini sık sık geç ödemiş olması, bu kimsenin reddedilmesi için başlı başına bir haklı sebep teşkil edebilir¹⁰¹.

Yeni kiracı ikamesiyle sorumluluktan kurtulma, kiralananı erken tahliye eden kiracıya tanınmış bir olanak olduğu için önerilen kiracının kiraya veren tarafından kabul edilmesinin beklenilebilir olup olmadığını ispat yükü de kiracıya aittir¹⁰². Konut kirası sözleşmelerinde, yeni kiracının ekonomik gücü tespit edilirken, yalnızca kendi geliri değil, eşinin çalışması durumunda ailenin toplam ekonomik gelirinin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir¹⁰³.

3. Yeni Kiracının Kira İlişisini Devralmaya Hazır Olması

Yeni kiracı mevcut sözleşme şartları ile ve özellikle aynı kira bedeli üzerinden kira ilişkisini devralmaya hazır olmalıdır¹⁰⁴. Bunun yanı sıra yeni kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun olarak kullanmaya hazır olması da gerekmektedir¹⁰⁵.

Kiracının kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulma olgusunun nasıl ispatlanacağı güçlük arz etmektedir. Kural olarak kiracının kiraya verene karşı bu yöndeki beyanını yeterli saymak mümkün ise de bu beyana rağmen gerçekte böyle bir kiracının mevcut olmaması veya bu kimsenin son-

⁹⁹ ERZENGİN, s. 85.

¹⁰⁰ PETEK, s. 158.

¹⁰¹ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 657; CR CO I-LACHAT, Art. 264 N. 5.

¹⁰² BEYTORUN, s. 129; ERZENGİN, s. 86; URAL ÇINAR, s. 234; BATTIG, Art. 264 N. 22.

¹⁰³ URAL ÇINAR, s. 234; CHAIX, s. 60.

¹⁰⁴ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 655; GÜMÜŞ, s. 196; ACAR, m. 325 N. 55; BEYTORUN, s. 129; ERZENGİN, s. 87; URAL ÇINAR, s. 234; CR CO I-LACHAT, Art. 264 N. 6; CHAIX, s. 66; BSK OR I-WEBER, Art. 264 N. 4; BATTIG, Art. 264 N. 39; PERMANN, Art. 264 N. 4; CHK-HULLIGER / HEINRICH, Art. 264 N. 7; BK-GIGER, Art. 264 N. 81; KLEY, s. 266; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 21; BEYTORUN, s. 130; BATTIG, Art. 264 N. 43; BGE 117 II 156.

¹⁰⁵ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 655; PERMANN, Art. 264 N. 11.

radan kira sözleşmesini devralmaktan vazgeçmesi mümkündür. Eski kiracı ile yeni kiracı arasında bir devir sözleşmesi yapılması ve bu sözleşmenin kiraya verene bildirilmesi bu hususta en sağlıklı yöntem olacaktır¹⁰⁶.

C. Kiracı Bulunmasının Sonuçları

Makul sürenin dolmasından önce kiracının, kiraya verene, onun tarafından kabul edilmesi beklenebilir ve ödeme gücüne sahip, kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı önermesi durumunda kiraya verenin uygun bir düşünme süresi bulunmaktadır¹⁰⁷. Kiraya veren bu süre zarfında yeni kiracının özelliklerini ve TBK m. 325 hükmünde aranan şartların kiracıda bulunup bulunmadığını değerlendirecektir¹⁰⁸. Bu süre, Türk ve İsviçre doktrinlerinde farklı değerlendirilmektedir. İsviçre doktrininde¹⁰⁹ bu sürenin en az bir ay olması gerektiği ileri sürülürken, Türk doktrininde düşünme süresi olarak bir hafta ile 10 gün arası bir süre kabul edilmektedir¹¹⁰. Somut olayın özelliğine göre bu sürenin uzatılması ya da kısaltılması mümkündür¹¹¹. Kiraya verenin nitelikleri de bu sürenin belirlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

TBK m. 325 uyarınca kendisine yeni bir kiracı önerilen kiraya verenin bu yeni kiracıyı kabul etmek zorunluluğu kural olarak bulunmamaktadır¹¹².

Kiraya veren düşünme süresi boyunca yaptığı değerlendirmeler sonucunda kiracıyı kabul etmemesine yol açacak haklı nedenleri tespit etmişse, kiralananı erken tahliye eden eski kiracının sorumluluğu yeni kiracı hiç önerilmemiş gibi devam edecektir¹¹³.

Kiraya verenin yeni kiracıyı haksız olarak kabul etmemesi halinde eski kiracı, makul düşünme süresinin sonunda tazminat yükümlülüğünden kurtulacaktır¹¹⁴. Yeni kiracının tahliyeyi gerçekleştirmeden makul bir süre önce

¹⁰⁶ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 655; BEYTORUN, s. 131; CHAIX, s. 68.

¹⁰⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 149; ERZENGİN, s. 88; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 23.

¹⁰⁸ ERZENGİN, s. 88.

¹⁰⁹ BSK OR I-WEBER, Art. 264 N. 5; CHAIX, s. 71; CHK-HULLIGER / HEINRICH, Art. 264 N. 6.

¹¹⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s. 149; PETEK, s. 161 dpn 44; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 460; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 23.

¹¹¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 149; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 23.

¹¹² İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 659; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 24; ERZENGİN, s. 91; CR CO I-LACHAT, Art. 264 N. 9.

¹¹³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 135; BEYTORUN, s. 135; İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 661.

¹¹⁴ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 660; ACAR, m. 325 N. 57; BEYTORUN, s. 135; ERZENGİN, s. 91; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 459; CHAIX, s. 72.

kiraya verene önerilmiş olması halinde eski kiracının tazminat ödeme yükümlülüğü söz konusu olmayacaktır¹¹⁵.

Doktrinde yer alan bir görüş¹¹⁶ uyarınca; kiraya veren TBK m. 325'te aranan şartlara sahip yeni kiracıyı haklı bir neden olmaksızın kabul etmezse, teorik olarak mahkemeden alınacak bir kararla sözleşmenin devri gerçekleşebilir. Mahkemenin kararı ise yenilik doğurucu nitelik taşımaktadır. Bu sebeple, sözleşmenin devri de ileriye etkilidir. Buna rağmen Türkiye'deki davaların uzun sürede sonuçlandığı göz önüne alındığında, kiracı tarafından dava açılabilir, dava sürerken TBK m. 325 uyarınca kira sözleşmesi sona ermiş olabilir. Bu konuda doktrinde yer alan diğer bir görüş¹¹⁷ uyarınca kiraya veren kanunun aradığı şartlar kendisinde bulunan kiracıyı haklı neden olmaksızın kabulden kaçınmışsa bu durumda iki olasılık göz önüne alınarak konunun değerlendirilmesi gerekir. İlk olasılık bu esnada kira sözleşmesinin sona ermesidir. Kiraya veren, uygun nitelikleri taşıyan yeni kiracıyı haklı neden olmaksızın kabulden kaçınmışsa ve kira sözleşmesi de bu arada sona ermişse, kendisine başvuru mahkemenin vereceği karar tespit niteliğindedir. Mahkemenin kararı uyarınca tespit edilen husus ise makul süre bakımından kiracının borçlarının sona erdiği yönündedir. İkinci ihtimal ise, kira sözleşmesinin halen devam etmesidir. Bu ihtimalde mahkemenin vereceği kararın konusunu yeni kiracının zorunlu olarak sözleşme ilişkisine girmesi oluşturmamaktadır¹¹⁸. Bu noktada da mahkemenin vereceği karar sözleşmenin devri niteliğini taşımamakta; yalnızca kiraya verenin haklı neden olmaksızın yeni kiracıyı kabulden kaçınması sebebi ile kiracının makul süre bakımından borçlarından kurtulduğunu tespit etmektedir. Aksi yöndeki görüş; kiraya verenin kabulden kaçındığı yeni kiracıya mahkeme karar ile sözleşmenin devredilmesi sonucunu doğurmaktadır ki; bu durum kanunun amacına da uygun değildir. Zira bu ihtimalde kiraya verenin katlanması gereken tek şey; kiracının makul süre bakımından borçlarının sona ermesi olgusudur; yoksa yeni kiracı ile bir sözleşme ilişkisine girmesi değildir. Bu sebeple; mahkemenin kararının kurucu yenilik doğuran bir karar niteliği taşıdığı ve mahkeme kararı ile sözleşmenin devrinin gerçekleştiği şeklindeki görüşün yerinde olmadığı belirtilmektedir¹¹⁹.

¹¹⁵ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 660.

¹¹⁶ GÜMÜŞ, s. 198.

¹¹⁷ PETEK, s. 163; ERZENGİN, s. 91.

¹¹⁸ ERZENGİN, s. 91.

¹¹⁹ ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 32; PETEK, s. 163; ERZENGİN, s. 91.

Uygun düşünme süresinin sonunda; kiraya veren yeni kiracıyı kabul ederse kiracının kira sözleşmesinden doğan yükümlülükleri sona ermektedir¹²⁰. Yeni kiracının tahliye tarihinden önce önerilmesi halinde TBK m. 323 kapsamında kira sözleşmesinin devri gerçekleşecektir¹²¹. Yeni kiracının tahliye tarihinden sonra önerilmesi halinde artık ortada devredebilecek bir sözleşme olmayacağından kiraya veren ile yeni kiracı arasında aynı şartlarla yeni bir kira sözleşmesi yapılacaktır¹²². Erken tahliyeyi gerçekleştiren kiracı yeni kira sözleşmesinin yapılması ile tazminat ödeme yükümlülüğünden kurtulacaktır. Bu halde kiracının tazminat sorumluluğu erken tahliyeden yeni kiracının kabul edildiği zamana kadar geçen süreyle sınırlı olacaktır¹²³.

Yeni kiracı, kiraya verene başvurarak önceki kiracıya nazaran kendisine daha iyi şartlar sunmasını talep edemeyeceği gibi, kiraya veren de yeni kiracıdan daha fazla bir talepte bulunamaz¹²⁴; çünkü ortada kural olarak önceki sözleşmenin devri söz konusudur¹²⁵.

Sonuç

Kira sözleşmesinin erken tahliye ile sona ermesi halinde TBK m. 325 hükmü, kiracının makul bir süre boyunca kira bedellerinden sorumlu olacağını düzenlemektedir. Erken tahliye halinde makul süre iki nokta bakımından önem taşımaktadır. Bunlardan birincisi kira sözleşmesinin makul süre sonunda sona erip ermediğinin belirlenmesidir. Doktrinde bu husus tartışmalı olmakla beraber, kira sözleşmesinin makul süre sonunda değil de erken tahliye anında sona erdiğinin kabul edilmesi gerekmektedir. Kiracı, erken tahliye ile kira sözleşmesinin sona ermesinden dolayı makul kira süresince işleyecek kira bedelleri kadar kiraya verene tazminat ödemek yükümlülüğü altındadır.

Makul sürenin önem taşıdığı ikinci nokta kiracının tazminle yükümlü olduğu makul sürenin ne olduğunun tespit edilmesidir. Makul sürenin tespitinde

¹²⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s. 153; GÜMÜŞ, s. 197; ACAR, m. 325 N. 57; URAL ÇINAR, s. 235; ÖKTEM ÇEVİK, m. 325 N. 25; PETEK, s. 160; CR CO I-LACHAT, Art. 264 N. 8; BATTIG, Art. 264 N. 40.

¹²¹ URAL ÇINAR, s. 235; GÜMÜŞ, s. 198; BEYTORUN, s. 138; ERZENGİN, s. 90; BSK OR I-WEBER, Art. 264 N. 6.

¹²² BEYTORUN, s. 138; ERZENGİN, s. 90.

¹²³ ERZENGİN, s. 90.

¹²⁴ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 459; GÜMÜŞ, s. 197.

¹²⁵ PETEK, s. 162.

kiraya verenin, erken tahliye edilmek suretiyle sona erdirilen kira sözleşmesiyle benzer koşullarda kira konusu taşınmazı ne kadar sürede kiraya verebileceği dikkate alınacaktır.

Öğreti ve uygulamada hâkim görüş uyarınca, makul sürenin belirlenmesinde soyut yöntem esas alınacak, erken tahliye halinde kira konusu taşınmaz önceki kira sözleşmesindeki bedel ile yeniden kiraya verilebilecek ise yeniden kiraya verilmek için gerekecek olan makul süre boyunca sözleşmedeki kira bedeli tutarında tazminata hükmedilecektir. Erken tahliye halinde kira konusu taşınmazın, önceki kira sözleşmesindeki bedel ile yeniden kiraya verilmesi mümkün değil ise, öncelikle rayice uygun kira bedelinin ne olması gerektiği belirlenmeli, ikinci olarak da rayice uygun kira bedeli dikkate alınarak yeniden kiraya verilebilecek makul süre saptanmalıdır. Rayice uygun kira bedeli ile yeniden kiraya verilebilme için geçecek olan makul süre için sözleşmede kararlaştırılmış olan kira bedeli oranında tazminata hükmedilmesi gerekir.

TBK m. 325/f. 1/c. 2 hükmü ile kiracıya makul süreye denk düşen tazminat sorumluluğundan kısmen veya tamamen kurtulma imkânı tanınmıştır. Kiracının sorumluluktan kurtulmasının şartı, makul sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulmasıdır.

Kiracının yeni kiracı ikamesiyle sorumluluktan kurtulabilmesi için önerinin makul süre sona ermeden yapılmış olması gerekmektedir. TBK m. 325 hükmü kapsamında kiracı tarafından önerilen yeni kiracının, kiraya veren tarafından kabul edilmesinin beklenebilir olması ve bu kiracının kira ilişkisini devralmaya hazır olması gerekmektedir. Ancak yeni kiracı mevcut sözleşme şartları ile ve özellikle aynı kira bedeli üzerinden kira ilişkisini devralmaya hazır olmalıdır. Bunun yanı sıra yeni kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun olarak kullanmaya hazır olması da gerekmektedir.

Kiraya verenin yeni kiracıyı haksız olarak kabul etmemesi halinde eski kiracı, makul düşünme süresinin sonunda tazminat yükümlülüğünden kurtulacaktır. Yeni kiracının tahliyeyi gerçekleştirilmeden makul bir süre önce kiraya verene önerilmiş olması halinde kiracının tazminat ödeme yükümlülüğü söz konusu olmayacaktır.

Uygun düşünme süresinin sonunda; kiraya veren yeni kiracıyı kabul ederse kiracının kira sözleşmesinden doğan yükümlülükleri sona ermekte-

dir. Yeni kiracının tahliye tarihinden önce önerilmesi halinde TBK m. 323 kapsamında kira sözleşmesinin devri gerçekleşecektir. Yeni kiracının tahliye tarihinden sonra önerilmesi halinde artık ortada devredebilecek bir sözleşme olmayacağından yeni kiracı ile kiraya veren arasında aynı şartlarla yeni bir kira sözleşmesi akdedilecektir. Erken tahliyeyi gerçekleştiren kiracı yeni kira sözleşmesinin yapılması ile tazminat ödeme yükümlülüğünden kurtulacaktır.

Kaynakça

- ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, 2017.
- ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı, Ankara, 2021.
- AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, 4. Baskı, Ankara, 2019.
- BATTIG, Hans, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, Art. 264, Zürich-Basel-Genf, 2018.
- BAYRAM, Aziz Erman, Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, GÜHFD, Cilt: XXI, Sayı: 4, Yıl: 2017, s. 131-181.
- BEYTORUN, Gözde, Kiralananın Erken İadesi (TBK m. 325), İstanbul, 2022.
- BURCUOĞLU, Haluk, Kiracının Kiralananını Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi, Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, İstanbul, Der Yayınları, 2009, s. 139-159 (Erken Tahliye).
- BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993.
- CHAIX, François, L'article 264 CO: A la recherche du locataire de remplacement, La semaine judiciaire-doctrine II, s. 49-80.
- DOĞAN, Murat, Adi Kirada Kiracının Geri Verme Borcu, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 8, Sayı: 1-2, 2004, s. 443-476 (Geri Verme).
- DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011.
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Baskı, Ankara, 2021.
- ERZENGİN, Ertuğrul Doğan, Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce İadesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Marmara Üniversitesi SBE, 2020.
- GIGER, Hans, Berner Kommentar, Die Miete, Art. 253-273c. Art. 266-266o OR, Bern, 2020.
- GÜMÜŞ, M. Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), İstanbul, 2012.
- GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vakitten Önce Sona Erdirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2010.
- HULLIGER, Urban / HEINRICH, Peter, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184-318 OR, 3. Auflage, Zurich, Basel, Genf, 2016.

- İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 1, İstanbul, 2014.
- KLEY, Anna, Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache - praktische Fragen, Mietrecht-spraxis/mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht, 04/2013, s. 257-277.
- LACHAT, David, Du bail à loyer Dispositons générales, Commentaire Rommand Code des obligations I Art. 1-529 CO Commentaire (Thévenoz-Werro Editeurs), 2. édition, Bâle, 2012.
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392), Cilt: 4-5, 3. Bası, İstanbul, 2019.
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325), Bahçeşehir Üniversitesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 103-104, Yıl: 2013, s. 132-162.
- PERMANN, Richard, Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, Zürich, 2007.
- PETEK, Hasan, Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi, İzmir Barosu Dergisi, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Yıl: 77, Sayı: 2, Mayıs 2012.
- TANDOĞAN Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul, 2008.
- URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul, 2014.
- WEBER, Roger, Die Miete, Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529 OR (Widmer Lüchinger-Oser (Hrsg.)), 7. Auflage, Basel, 2020.
- YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt, 11. Baskı, İstanbul, 2022.
- ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 20. Bası, İstanbul, 2020.