

# Kira Sözleşmesinin Önemli Nedenle Feshinde Parasal Sonuçlar<sup>(\*)</sup>

## Monetary Consequences in Termination of the Rental Agreement for Important Reason

Öz SEÇER<sup>(\*\*)</sup>

### Öz:

Kanun koyucu, TBK m.331 hükmünde kira sözleşmesinin önemli nedene dayalı olarak sona ermesinde hâkimin feshin parasal sonuçlarını karara bağlayacağını düzenlemiştir. Hükümde, hâkime genel ilkelerden ayrı olarak geniş bir takdir yetkisinin tanınması ve tazminat yerine parasal sonuçlar ifadesinin kullanılması, bu parasal sonuçlarının neler olabileceğinin belirlenmesi zorunluluğunu da beraberinde getirmektedir. Çalışmada, kira sözleşmesinin önemli sebeple feshine bağlı bu parasal sonuçlardan ne anlaşılması gerektiği incelenecektir. Çalışmanın ilk bölümünde, kira sözleşmesinin önemli nedene dayalı olarak feshedilmesi için aranan koşullar ele alınacaktır. Çalışmanın ikinci kısmında ise önemli sebeple feshe bağlı sonuçlar ortaya konulmaya çalışılacaktır.

### Anahtar Kelimeler:

Kira Sözleşmesi, Fesih, Önemli Sebeple Fesih, Parasal Sonuçlar, Denkleştirme.

### Abstract:

Legislator has regulated that the judge shall decide on the monetary consequences of the termination in the event of the termination of the lease agreement based on an important reason in the article 331 of the Turkish Code of Obligations. In the provision, the granting of a wide discretion to the judge apart from the general principles and the use of the term of “monetary consequences” instead of “compensation” carries with it the necessity to determine what these monetary consequences might be. In this study, it will be examined what should be understood from these monetary consequences related to the termination of the lease agreement for an important reason. In the first part of the study, the conditions sought for the termination of the lease agreement based on important reasons will be discussed. In the second part of the study, the results related to the termination due to an important reason will be tried to be revealed.

### Keywords:

Rental Agreement, Termination, Important Reason, Monetary Consequences, Equalization.

<sup>(\*)</sup> Makale hakem denetiminden geçmiştir.

Makale geliş tarihi: 27.08.2022 - Makale kabul tarihi: 24.10.2022.

<sup>(\*\*)</sup> 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 kurulduktan sonra taraflardan biri için sözleşmeyi devam ettirmeyi güçleştiren, onun için sözleşmenin ifasını çekilmez hale getiren beklenmeyen durumlar ortaya çıkabilir.<sup>1</sup> Bu gibi durumlarda kendisi için kira ilişkisi çekilmez hale getiren tarafın ileriye etkili olarak sözleşmeyi sona erdirebilmesi gerekmektedir. Türk Borçlar Kanunu böyle önemli nedenlerin ortaya çıkması durumunda henüz kira sözleşmesi sona ermeden sözleşmeyi sona erdirmeye olanağı tanımaktadır.<sup>2</sup> TBK m.331'e göre, "*Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.*

*Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar*".

TBK m.331 hükmü, kiracıya veya kiraya verene olağan fesih imkânı yerine olağanüstü nitelikte bir fesih imkânı vermekte, böylece sözleşme tarafı erkenden sözleşmeyi sona erdirebilmektedir.<sup>3</sup> Çünkü kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kira sözleşmesinin temelini oluşturan şartlar önceden öngörülemeyen tarzda değişmiş, bu haliyle sözleşmenin devamı çekilmez hal almıştır.<sup>4</sup>

Önemli sebeple fesih, kira sözleşmesinin devamı sırasında ortaya çıkan ve taraflardan biri için sözleşmeye devam etmesini çekilmez hale getiren olgulara dayalı fesihtir.<sup>5</sup> Bu fesih hakkına haklı sebeple fesih de denilmektedir.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011, s. 226.

<sup>2</sup> GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2010, s. 201; HULLIGER, Urban, Kündigung aus wichtigen Gründen, Überblick über Lehre und Rechtsprechung, MRA, 1/11, s. 1.

<sup>3</sup> BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993, s. 283; GÜLLÜOĞLU, Yasemin, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi (TBK m.331), İstanbul, 2022, s. 70; GÜNEL, s. 202; WESSNER, Pierre, Fin du bail, Droit du bail à loyer (Éditeurs François Bohnet-Marino Montini), Bale, 2010, Art.266g, N. 1.

<sup>4</sup> YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Birinci Cilt, 11. Baskı, İstanbul, 2022, s. 646; LACHAT, David, Du bail à loyer Dispositons générales, Commentaire Rommand Code des obligations I Art.1-529 CO Commentaire (Thévenoz-Werro Éditeurs), 2. édition, Bâle, 2012, Art.266g, N. 1; GIGER, Hans, Berner Kommentar, Die Miete, Art.253-273c. Art.266-266o OR, Bern, 2020, Art.266g, N. 9.

<sup>5</sup> İcrasına başlanmış olan sürekli borç ilişkisinde, sürekli edimin yerine getirileceğine duyulan güven taraflar arasında bir güven ilişkisi kurmaktadır. İcrasına başlanmış sürekli borç ilişkisinin normal ifa süresinde taraflarca öngörülemeyen bazı nedenlerin ortaya çıkması, özellikle taraflardan birinin sözleşmeye aykırı davranışı dolayısıyla ifanın engellenmesi yüzünden kişisel ilişki çökmüş olur,

TBK m.331/f.1 hükmü emredici nitelikte iken aynı fıkranın ikinci hükmü emredici nitelikte değildir.<sup>7</sup> Buna göre taraflar fesih bildiriminde bulunulduktan sonra işleyecek şekilde kanunda öngörülenden daha kısa fesih süreleri kabul edemez veya fesih sürelerini kaldıramazlar; ancak TBK m.331'e dayalı önemli fesih hakkının kullanılmasını tazminat ödenmemesi koşuluna bağlayabilirler.<sup>8</sup>

Kira ilişkisine devamı beklenemez hal getiren bir önemli sebebin ortaya çıkması halinde taraflar, belirli süreli kira sözleşmesinde sürenin, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise olağan fesih için söz konusu olan fesih döneminin dolmasını beklemeksizin, karşı tarafa yöneltecekleri tek taraflı irade beyanı ile sözleşmeyi fesih bildirim süresinin sonunda ve ileriye etkili olarak sonlandırabilirler.<sup>9</sup>

## I. Önemli Nedenle Feshin Şartları

### A. Genel Olarak

Önemli nedenlerle olağanüstü fesih hakkının kullanılabilmesi için konu taşınır, taşınmaz veya konut ve çatılı işyeri kirası olan bir kira sözleşmesinin var olması<sup>10</sup> gerekli olup, bu sözleşme belirli ya da belirsiz süreli olabi-

şu veya bu tarafın artık sürekli borç ilişkisini sürdürmesini beklemek dürüstlük kuralına aykırı görülebilirse, ilişkiyi sona erdirmek mümkün olabilmelidir. SELİÇİ, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul, 1977, s. 156-157.

<sup>6</sup> GÜLLÜOĞLU, s. 62; DAŞLI, Engin, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, Erzincan, 2017, s. 124; Sözleşme süresinin dolmasına veya en yakın olağan fesih süresine kadar sözleşmeye devam etmeyi dürüstlük kuralına göre beklenemeyecek hale getiren tüm şartlar, haklı sebep teşkil etmektedir. ALTINOK ORMANCI, Pınar, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, İstanbul, 2011, s. 133.

<sup>7</sup> GÜMÜŞ, M. Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356), İstanbul, 2012, s. 266; ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, 2017, m.331, N. 8; ŞAHİN, Turan, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m.331), AÜHFCD, Cilt: 68, Sayı: 1, 2019, s. 340.

<sup>8</sup> GÜMÜŞ, s. 266.

<sup>9</sup> AYDIN, Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333), İstanbul, 2013, s. 176.

<sup>10</sup> GÜMÜŞ, s. 267; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 646; DOĞAN, s. 228; ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı, Ankara, 2021, s. 334; GÜMÜŞ, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, 4. Baskı, İstanbul, 2019, s. 284; SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht Kommentar, (hrsg.vom Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder SVIT), 4. Aufl., Zürich, Basel, Genf, 2018, Art.266g, N. 3; PERMANN, Richard, Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, Zürich, 2007, Art.266g, N. 1; HULLIGER, Urban / HEINRICH, Peter, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art.184-318 OR, 3. Auflage, Zurich, Basel, Genf, 2016, Art.266g, N. 1; HIGI, Peter

lir.<sup>11</sup> Ancak belirsiz süreli kira sözleşmesi TBK m.328 vd. hükümleri uyarınca nispeten daha kısa süreli kira dönemleri sonu için her zaman feshedilebilecek olup, TBK m.331 hükmü belirli süreli kira sözleşmelerinde daha fazla uygulama alanı bulacaktır.<sup>12</sup>

Kira sözleşmesinin önemli nedene dayalı olarak feshedilebilmesi için kiralananın kiracının kullanımına bırakılması şart değildir.<sup>13</sup> Teslimin sözleşmenin sona erdirilmesine etkisi uğranılan zararların parasal sonuçlarının hesaplanmasında kendisini gösterir.<sup>14</sup> Hâkimin bu durumda parasal sonuçları belirlerken denkleştirme bedelini de düşük tutması mümkündür. Kiralanan kiracıya teslim edilmeden önce önemli nedenle sözleşmenin feshi dönme mahiyetinde olacaktır.<sup>15</sup>

## B. Bir Taraf İçin Sözleşmenin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Bir Nedenin Ortaya Çıkması

Kira sözleşmesinin önemli nedene dayalı olarak feshedilebilmesi için beyanda bulunan taraf açısından kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli nedenlerin<sup>16</sup> ortaya çıkması gerekir. (TBK m.331).<sup>17</sup> Kanun koyucu,

/ BULHMANN, Anton / WILDISEN, Christoph, Zürcher Kommentar Die Miete - Art.266-268b OR, 5., neu bearbeitete Auflage, Zürich- Basel-Genf, 2020, Art.266g, N. 3.

<sup>11</sup> EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Baskı, Ankara, 2021, N. 1301; ŞAHİN, s. 341; GÜMÜŞ, s. 267; ARAL / AYRANCI, s. 334; AYDIN, s. 182-183; İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt: 2, İstanbul, 2014, s. 222; GÜLLÜOĞLU, s. 74; ALTINOK ORMANCI, s. 102; ŞAHİN, s. 341; WESSNER, Art.266g, N. 12; DAŞLI, s. 123; ZK - HIGI / BUHLMANN, Art.266g, N. 4; WEBER, Roger, Die Miete, Basler Kommentar Obligationenrecht I Art.1-529 OR (Widmer Lüchinger-Oser (Hrsg.)), 7. Auflage, Basel, 2020, Art.266g, N. 2; MAKARACI BAŞAK, Aslı, Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392), Cilt: 4-5, 3. Bası, İstanbul, 2019, m.331, N. 2; DÖNMEZ, Zeynep, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 93, Sayı: 2, 2019, s. 161; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 2; PERMANN, Art.266g, N. 1.

<sup>12</sup> YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 647; DAŞLI, s. 123; HULLIGER, s. 1; AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, 4. Baskı, Ankara, 2019, s. 603.

<sup>13</sup> YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 647; GÜLLÜOĞLU, s. 112; DAŞLI, s. 127; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 6.

<sup>14</sup> GÜLLÜOĞLU, s. 164.

<sup>15</sup> ACAR, m.331, N. 54; DAŞLI, s. 127; ŞAHİN, s. 342; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 6.

<sup>16</sup> Ankara BAM, 15. HD., T. 19.11.2020, E. 2019/1303 K. 2020/1451: "... Davacı vekili dava dilekçesinde, müvekkili F1 Lojistik Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.nin maliki olduğu A1 adresindeki taşınmazın kiralanması hususunda, davalı K4 ile 30 Eylül 2014 tarihli kira sözleşmesi imzalandığını, kira sözleşmesinin davalı taraf ile, davacı şirket arasında imzalanan avukatlık sözleşmesi kapsamındaki işlerin ifası amacıyla kurulduğunu, davalının, davacı şirket hissedarları ve yönetim kurulu üyeleri olan K6 ve K7 adına takip ettiği davalarda, hissedarların bilgi ve talimatı olmaksızın sada-

*kat yükümlülüğüne, hukuka ve usule aykırı işlemler gerçekleştirmesi sebebiyle davalı hakkında suç duyurusunda bulunulduğunu ve Baroya şikayet edildiğini, ayrıca davalı avukatın, davacı şirketin vekilliğinden haklı nedenle azledildiğini, davacı şirket ve davalı avukat arasında imzalanan kira sözleşmesinin de bu avukatlık sözleşmesinin bağlantısı olduğundan 29 Mayıs 2018 tarihinde feshedildiğini, somut olayda kira sözleşmesi ve avukatlık sözleşmesi birlikte bir birleşik sözleşmeyi ihtiva ettiklerinden, avukatlık sözleşmesinin haklı nedenle feshinin kira sözleşmesinin de feshedilmesi sonucunu doğurduğunu, tüm bu sebeplerle davalının sadakat ve bağımlılık yükümlülüğüne aykırı ve cezai sorumluluğunu gerektiren işlemleri nedeniyle kendisine duyulan güvenin tamamen ortadan kalkmış olduğu ve buna bağlı olarak TBK.nun 331. maddesi uyarınca kira ilişkisinin devamının da müvekkil şirket için çekilmez hale geldiğini ve haklı sebeple feshedildiğini belirterek davalının kiracı olarak bulunduğu taşınmazdan tahliyesine, HMK.nun 329. madde uyarınca davalı aleyhine 5.000,00 TL disiplin para cezasına ve vekalet ücretine hükmedilmesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.*

*Davalı vekili cevap dilekçesinde, davacının talebinin 6098 Sayılı Borçlar Kanunu'nun hiçbir maddesinde yer almayan kiralananın tahliye edilmesi ve sözleşmenin feshi istemli açtığı davanın yasal koşulları ihtiva etmemesi nedeniyle reddine karar verilmesi ve 6100 sayılı HMK.nun 329. maddesi gereğince, davacı aleyhine 5.000,00 TL disiplin para cezası verilerek, lehine de vekalet ücretine hükmedilmesine karar verilmesini talep etmiştir.*

*Mahkemece, taraflar arasındaki avukatlık sözleşmesinin feshedilmiş olmasının TBK.nun 331. maddesi kapsamında olağanüstü fesih şartlarını taşımadığından, davanın reddine karar verilmiştir.*

*Davacı vekili, davalı avukat ile süregelen vekâlet ilişkisi kapsamında davalının davacı şirkete vekâlet hizmetlerini verebilmesi için müvekkil şirketin grup şirketi konumunda F2 Tic. A.Ş. binasının bulunduğu ve davacı şirket yönetim kurulu üyelerinin de ikamet ettiği adresin tam karşısındaki binanın davalıya kiralandığını, kiralama konusu olarak taşınmazın seçilme nedeni, davacı şirkette ve diğer F2 grup şirketlerinde ayrıca şirket içi avukat bulunmadığından ilgili şirket yöneticilerin davalıya kolayca erişim imkânı sağladığını, bu kapsamda duyulan lüzum üzerine davalı ile avukatlık sözleşmesiyle bağlantılı olarak bu yer için kira sözleşmesi akdedildiğini, davalı ile yapılan vekalet sözleşmesinde, vekilin kişisel ediminin ağırlıklı olduğunu ve güven ilişkisinin büyük önem taşıdığı iş görme borcu doğuran sözleşmeler olduğunu, davalı, vekili olduğu müvekkil şirket ortaklarına karşı vekalet sözleşmesinden doğan güven ilişkisini zedeleyecek şekilde hareket ettiğinden vekalet sözleşmesinin sona erdirildiğini, hal böyle iken davacı şirketin vekalet sözleşmesi ile birlikte yapılan kira sözleşmesini sürdürmesinin artık beklenemeyeceğini, kira sözleşmesinin bu sebeplerden dolayı çekilmez hale geldiğini, davalının uyumsuzluk konusu taşınmazı kullanmasında korunmaya değer hukuki bir menfaati kalmadığından ilgili taşınmazın tahliyesinin gerektiğini belirterek istinaf kanun yolu başvuru isteminde bulunmuştur.*

*Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 01.10.2014 başlangıç tarihli 1 yıl süreli, işyeri avukatlık ofisi niteliğindeki kira sözleşmesi hususunda taraflar arasında herhangi bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinde her ay peşin aylık 6.000,00 TL banka hesabına ödemeli ve ayrıca kiracının, kiraya verenin uhdesindeki cari hesabından mahsup edilmek sureti ile ödemeli olarak kiraya veren F1 Lojistik Turizm San. Tic. A.Ş. ile kiracı Avukat K4 arasında imzalanmıştır. Kira sözleşmesi 6098 Sayılı TBK.nun 299. maddesinde; kiraya verenin bir şeyi kullanılmasını veya kullanılmakla birlikte ondan yararlanmasını, kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir şeklinde tarif edilmiş olup kira sözleşmeleri belli bir şekle tabi değildir. Kiraya verenin 6098 Sayılı TBK.nun 301. maddesinde belirtilen kiralananı teslim borcu vardır. Kiraya veren bu maddeye göre kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda kiralananı teslim etmek ve sözleşme süresince de bu durumda kiralananı bulundurmakla yükümlüdür. Bu hali ile yasada*

önemli nedenin tanımını yapmamıştır. Kanun koyucunun amacı katı bir hüküm koymaktan kaçınarak, hâkime olaydan olaya değişecek, olayı çevreleyen

*belirtilen tipik bir sözleşme olan kira sözleşmesinin unsurları yerine getirilerek kiralanan yer kiracıya usulüne uygun olarak teslim edilerek kira sözleşmesinin hukuki niteliği başlamıştır.*

*6098 Sayılı TBK'nun 502. maddesinde; Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir. Vekâlete ilişkin hükümler, niteliklerine uygun düşükleri ölçüde, bu kanunda düzenlenmemiş olan işgörme sözleşmelerine de uygulanır. Sözleşme veya teamül varsa vekil, ücrete hak kazanır, şeklinde düzenlenmiştir.*

*Avukatlık sözleşmesi ise, avukatın belli bir hukuki yardımda bulunmayı üstlendiği, taraflarca ücret alınmaması kararlaştırılmadığı sürece, avukatın ücrete hak kazandığı iş görme borcu doğuran bir sözleşme olarak tanımlanmaktadır.*

*Taraflar arasında yapılan kira sözleşmesi ile avukatlık vekâlet sözleşmesi birbirlerinden farklı nitelikte sözleşmeler olup, birisi diğerinin unsuru niteliğinde olmadığından bileşik sözleşme olarak kabul edilmesi mümkün değildir.*

*Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshini düzenleyen 6098 Sayılı TBK.nun 331. maddesi hem kiracıya hem de kiraya verene, kira ilişkisinin devamını kendileri için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı halinde, sözleşmeyi yasal fesih bildirim sürelerine uyarak her zaman feshetme imkânı vermektedir. Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshi, 6098 sayılı TBK'nun kiraya ilişkin genel hükümleri kapsamında, sözleşmenin olağanüstü feshi nedenlerinden biridir. Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle olağanüstü feshi, işlem temelinin çökmesi halinin uygulama hallerinden biridir. Olağanüstü fesih, taraflardan birinin, belirli ve belirsiz süreli borç ilişkilerini, bazı sebeplerin ortaya çıkması halinde tek taraflı irade beyanıyla sona erdirebilmesi imkânını ifade eder. Olağanüstü fesih için sürekli borç ilişkisinin ifası esnasında, önceden öngörülemeyen bazı sebeplerin ortaya çıkması ve bu nedenle borç ilişkisinin temelinin çökmüş ya da artık devamının taraflardan beklenemeyecek ölçüde değişikliğe uğramış olması gerekmektedir. Taraflardan biri için kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin ortaya çıkması gerekir. Önemli sebebin varlığı 4721 Sayılı TMK.nun 4. maddesi uyarınca dürüstlük kuralları ve hakkaniyet ölçütü çerçevesinde değerlendirilir. 6098 Sayılı TBK.nun 331. maddesi hükmünde önemli sebebin tanımlanmıştır. Önemli sebep kavramı her somut olaya göre değişebilen elastiki bir kavramdır. Önemli sebep, fesih beyanında bulunan için ilişkiyi çekilmez hale getiren bir olgu olarak kabul edilir; somutlaştırılması için dürüstlük kuralına başvurulmaktadır. Önemli sebeplerin, sözleşmenin kurulduğu sırada, taraflarca önceden öngörülememesi gerekir. Öngörülemezlik, kira sözleşmesinin kurulması sırasında, objektif bir değerlendirme ile taraflarca hesaba katılmamasıdır. Davalı kiracı ile davacı kiraya veren şirket arasında avukatlık vekalet ilişkisinin, avukatın yaptığı bir takım eylemler ile işveren tarafından gönderilen azilname ile sona erdirilmiş olması, kira ilişkisinin de olağanüstü fesih yolu ile sona erdirilmesine gerektiren bir durum olmadığı anlaşıldığından yerel mahkemece verilen karar usul ve yasağa uygun bulunduğundan bu nedenle mahkemece verilen kararda bir usulsüzlük bulunmadığından davacı vekilinin istinaf kanun yolu başvuru isteminin esaslan reddine ilişkin aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur..." (www.lexpera.net).*

- <sup>17</sup> 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. 231; TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku, Cilt: II, Özel Borç İlişkileri, İstanbul, 1977, s. 608; EREN, N. 1302; İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 231; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 647; GÜMÜŞ, s. 267; DOĞAN, s. 228; AYDIN, s. 183; ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, İstanbul, 2021, s. 354; BURCUOĞLU, s. 287; GÜMÜŞ, Ders, s. 284; ŞAHİN, s. 342; GÜNEL, s. 216; GÜLLÜOĞLU, s. 123; DAŞLI, s. 128;

bütün şartları, taraflar arasındaki menfaat dengesini ve benzeri unsurları göz önünde tutarak hükmü somut olaydaki ihtiyaçları uydurma olanağı vermektedir.<sup>18</sup> Önemli neden, taraflardan birinin ya da her ikisinin kusurundan kaynaklanabileceği gibi taraflara atfedilemeyen nedenlerden de doğabilir.<sup>19</sup> Hangi nedenin bu nitelikte olduğu, her bir kira sözleşmesi açısından tarafların menfaatleri karşılaştırılmak suretiyle tespit edilmelidir.<sup>20</sup> Önemli nedenlerin varlığını hâkim, TMK m.4 uyarınca dürüstlük kuralı ve hakkaniyet çerçevesinde değerlendirir.<sup>21</sup> Önemli nedenin doğumunda kusurlu olan veya önemli nedeni oluşturan geleceğe ilişkin hal ve şartları sözleşme kurulurken öngörebilecek olan taraf TBK m.331'e dayalı olarak kira sözleşmesini feshedemez.<sup>22</sup>

Bir kira sözleşmesinin önemli nedenle feshine temel oluşturabilecek olgular çok çeşitli olabilmektedir. Kira sözleşmesini çekilmez hale getirebilecek nedenler kaynağına göre üç gruba ayrılabilir. Bunlar kira sözleşmesine ilişkin, taraflara ilişkin ve tamamen objektif nedenlerdir.<sup>23</sup>

Kira sözleşmesine ilişkin önemli nedenler, tarafların davranışları ile kira sözleşmesinin ihlal edilmesi ve artık kira ilişkisine devamın beklenememesidir.<sup>24</sup> Kira sözleşmesinden doğan yükümlülükleri yerine getirmemek ya da kira sözleşmesi için gerekli güven seviyesini sarsan davranışlarda bulunmak bu grubu oluşturmaktadır.<sup>25</sup> Taraflara ilişkin önemli nedenler, tarafların kişili-

MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 8; PERMANN, Art.266g, N. 1; DÖNMEZ, s. 162; GIGER, Art.266g, N. 43; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 603; ZK - HIGI / BUHLMANN, Art.266g, N. 34.

<sup>18</sup> DAŞLI, s. 124; DÖNMEZ, s. 161; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 18.

<sup>19</sup> DÖNMEZ, s. 162; CR CO I - LCHAT, Art.266g, N. 3; PERMANN, Art.266g, N. 4; CHK - HULLIGER / HEINRICH, Art.266g, N. 3.

<sup>20</sup> İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 232; ZK - HIGI / BUHLMANN, Art.266g, N. 32.

<sup>21</sup> GÜMÜŞ, s. 268; ŞAHİN, s. 342-343; ACAR, m.331, N. 26; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 18; BK - GIGER, Art.266g, N. 12; Konut ve çatılı işyeri kiralarında tahliye sebeplerinin sınırlılığı ilkesi dikkate alındığında kira ilişkisini çekilmez hale getiren sebeplerin daha sıkı bir incelemeye tabi tutulması gerekmektedir. Çünkü konut ve çatılı işyeri kiralarında kanun koyucu kiracıyı korumak için tahliye sebeplerini sınırlandırmıştır. Hâlbuki kira ilişkisini çekilmez hale getirebilecek nedenler önceden öngörülemeyecek ve sayılamayacak kadar çoktur. TBK m.331 kullanılarak tahliye sebeplerinin sınırlılığı ilkesi aşılmaya çalışılabilir. Tahliye sebeplerine dayandırılmayan her durumda akla gelecek ilk madde TBK m.331 olacaktır. Bu nedenle burada kanuna karşı hile ile karşılaşılması ihtimali çok yüksektir. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiraları açısından ihtiyatlı hareket edilmesi gerekmektedir. DAŞLI, s. 131-132.

<sup>22</sup> GÜMÜŞ, s. 269; CHK - HULLIGER / HEINRICH, Art.266g, N. 3.

<sup>23</sup> AYDIN, s. 201.

<sup>24</sup> ACAR, m.331, N. 38; BSK OR I - WEBER, Art.266g, N. 5; HULLIGER, s. 2; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 603.

<sup>25</sup> AYDIN, s. 201.

ğinde ortaya çıkarak kira ilişkisine devamı beklenemeyecek duruma getiren nedenlerdir.<sup>26</sup> Özellikle tarafların ekonomik ve kişisel durumlarında meydana gelen ve öngörülemez değişiklikler bu gruba girmektedir.<sup>27</sup> Objektif önemli nedenler ise gerek kira sözleşmesinden gerekse taraflardan kaynaklanmayan onlardan bağımsız olarak meydana gelen, ancak bir şekilde kira ilişkisine etki ederek devamını çekilmez hale getiren durumlardır. Bu gruba özellikle kira sözleşmesinin kurulduğu andaki şartlarda meydana gelen değişiklikler girmektedir.<sup>28</sup> Örneğin çocuk sayısının artmasına bağlı olarak konutun dar gelmesi, kiralanın taşınmaza ulaşımın aşırı derecede güçleşmesi, işyeri kiralari açısından müşterinin artık gelemeyecek olması vb. gibi durumlarda kira sözleşmesi önemli nedene dayalı olarak feshedilebilir.<sup>29</sup>

Kiracı veya kiraya verenin değişmesi durumunda, eski kiracı veya kiraya veren döneminde gerçekleşmiş neden, yeni sözleşme tarafı bakımından fesih nedeni oluşturabilecektir.<sup>30</sup>

### C. Önemli Nedenin Öngörülemez ve Olağanüstü Nitelikte Olması

Kira sözleşmesinin önemli nedene dayalı feshinde bir diğer şart, önemli nedenin sözleşmenin kurulduğu sırada bilinmemesi, öngörülemez ve olağanüstü nitelikte olmasıdır.<sup>31</sup> Öngörülemezlik ile kastedilen sözleşmenin

<sup>26</sup> AYDIN, s. 202.

<sup>27</sup> Tarafların kısıtlanması, aciz haline düşmesi, kiracının boşanması ve eşinin yoksulluk nafakasını ödememesi sebebiyle kira bedelini ödeyecek parayı kusursuz olarak bulamaması, kiracının tutuklanması, askere alınması, kiracı ve kiraya veren arasında düşmanlık olması vb. örnek verilebilir. AYDIN, s. 202.

<sup>28</sup> AYDIN, s. 202.

<sup>29</sup> YILMAZ, Saadet, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Nedenle Feshi, Ankara, 2021, s. 88.

<sup>30</sup> ACAR, m.331, N. 40.

<sup>31</sup> BURCUOĞLU, s. 288; DOĞAN, s. 230; ARAL / AYRANCI, s. 334; GÜMÜŞ, Ders, s. 284; GÜNEL, s. 216; GÜLLÜOĞLU, s. 132; DAŞLI, s. 128; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 10; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 17; REY, Pascal, Präjudizienbuch OR Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2020), Zehnte, nachgeführte und erweiterte Auflage, Zürich, Basel, Genf, 2021, Art.266g, N. 1; CHK - HULLIGER / HEINRICH, Art.266g, N. 3; Y. 13. HD., T. 18.3.1988, E. 1988/853, K. 1988/1587: "... Dava konusu uyuşmazlık yanlar arasındaki kira sözleşmesinin 15 yıl süreli olması ve kira bedelinin azlığı sebebiyle davacı için çekilmez bir durum arz ettiğinden sözleşmenin feshi istemine ilişkindir.

*Bu istek; kira sözleşmesinin önemli sebeplerden dolayı feshini içeren Borçlar Kanunu'nun 264. maddesinden kaynaklanmaktadır. Anılan madde aynen (muayyen bir müddetle akdedilen taşınmaz kirasında mucibi aktin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hususunda iki taraftan her biri diğerine tam bir tazminat vermek ve kanuni mehillere riayet etmek şartıyla, kira müddetinin*



kurulması sırasında bu hususun objektif bir değerlendirme ile taraflarca hesaba katılmasının gerekip gerekmediğidir.<sup>32</sup> Ayrıca, önemli neden sözleşmeyi feshedecek tarafın kusurundan ileri gelmiş olmamalıdır.<sup>33</sup> Sözleşmeyi feshedecek tarafın kusuruna örnek olarak sözleşmenin kurulması sırasında feshe neden olacak olguları dikkate almamak verilebilir.<sup>34</sup>

#### D. Fesih Bildiriminde Bulunulması

Önemli bir nedenin ortaya çıkmış olması, kira sözleşmesinin süresinin tamamlanmasını beklemeye gerek olmaksızın sözleşmeyi feshetme yetkisi tanı-

*hitamından evvel feshi ihbar edebilir) hükmünü kapsamaktadır. Bu maddenin uygulanabilmesi ve dolayısıyla kira ilişkisinde çekilmezlik halinin varlığından söz edilebilmesi için sözleşmenin belini süre için yapılmış ve taşınmazla ilgili bir kira akdinin var olması; ve kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli bir sebebin ortaya çıkmış bulunması ve önemli sebebin zuhuru ile bu duruma maruz kalan tarafın Borçlar Kanununun 262. maddesi uyarınca feshi bildirme sürelerine uyarak usulünce fesih beyanında bulunması ve fesih bildirimini yapan tarafın Borçlar Yasasının 264. maddesine göre diğer tarafa tam bir tazminat ödemeyi teklif etmiş olması gerekir. Şu hâlde bu maddeye göre kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için maddede yazılı koşulları gerçekleşmiş olmalıdır. Olayda kira sözleşmesi 1.9.1983 tarihi ve 15 yıl süreli. Dava 6.6.1984 tarihinde açılmıştır. Davacı firmanın 15 yıl süre ile kiralınmış olmasını ve kira bedelinin başlangıçtaki azlığını ahdin icrasını tahammül edilmez hale getiren önemli sebep olarak göstermiştir. Davacı tarafından açıklanan çekilmezlik nedenleri, kira sözleşmesindeki şartların önceden görülmeyen esaslı değişmesi olarak kabul edilemez. Çünkü bu nedenler sözleşme yapılırken bilinen koşullardır. Sözleşme başlangıçta bu koşullarla kurulmuştur. Bu itibarla açıklanan çekilmezlik nedenleri BK. nun 264. maddesi anlamında taraflar arasındaki kira sözleşmesinin feshini gerektiren nedenler olarak kabul edilecek nitelikte değildir. Bunun dışında yasaya göre feshi isteyen davacının 264. maddede öngörülen tam tazminatı teklif etmiş olması gereklidir. Davada bu koşulda yerine getirilmemiştir.*

*Öte yandan, bugün uygulamada uzun süreli kiralarda kiralayan öngörülemez sebeplerin meydana çıkması ile ahdin kuruluşundaki şartların önemli surette değiştiği ve akde devamın çekilmez hale geldiği durumda MK. nun 2. maddesine dayanarak beklenmeyen haller (Emprevizyon) kuralı uyarınca kira parasının uyarlanmasını isteme hakkına sahiptir ve sözleşmenin değişen şartlara göre düzeltilmesi imkânı vardır. 6570 sayılı Yasanın kiracıyı koruma amacıyla tahliye nedenlerini sınırlamış olması dikkate alınır, kiralayanın kira parasının uyarlanmasını isteyebilmesi karşısında, beklenmeyen önemli olaylara dayanarak, BK. 'nun 264. maddesi dışında, sözleşmesinin feshini istemeye yetkisi yoktur.*

*Bu nedenlerle mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken olayda davacı için çekilmezlik durumunun gerçekleştiğinden bahisle kira sözleşmesinin feshine karar verilmesi yasaya aykırıdır ve bozma nedenidir...” (www.lexpera.net).*

<sup>32</sup> ŞAHİN, s. 343.

<sup>33</sup> TANDOĞAN, s. 232; EREN, N. 1303; BURCUOĞLU, s. 286; ARAL / AYRANCI, s. 334; YILMAZ, s. 109; ZK - HIGI / BUHLMANN, Art.266g, N. 36; GÜMÜŞ, Ders, s. 284; GÜNEL, s. 223; GÜLLÜOĞLU, s. 90; DAŞLI, s. 129; ŞAHİN, s. 344; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 11; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 17; REY, Art.266g, N. 1; DÖNMEZ, s. 165; CHK - HULLIGER / HEINRICH, Art.266g, N. 3.

<sup>34</sup> ZK - HIGI / BUHLMANN, Art.266g, N. 37.

maktadır.<sup>35</sup> Fesih hakkı karşı tarafa yöneltilmesi gereken bir irade beyanı ile kullanılır. Fesih bildiriminde kiraya veren veya kiracı bulunmalıdır; kiraya veren sıfatı bulunmayan malikin fesih beyanında bulunma yetkisi yoktur.<sup>36</sup> Fesih bildirimi, kira sözleşmesi süresinin sonuna kadar yapılmalıdır. TBK m.300 veya TBK m.347 uyarınca kira sözleşmesinin yenilendiği hallerde ancak yenileme döneminde ortaya çıkacak veya yenileme döneminde devam ettiği kabul edilebilecek önemli nedene göre kira sözleşmesi feshedilebilecektir.<sup>37</sup>

Kanun koyucu TBK m.331 hükmünde taraflardan her birinin, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebileceğini düzenlemiştir.<sup>38</sup> Önemli nedenlerle kira sözleşmesini feshetmek isteyen taraflardan biri, taşınmaz kiralaları ile taşınır yapıya ilişkin kiralarda TBK m.329'daki yasal fesih bildirim süresine (3 ay), taşınır kiralalarında ise TBK m.330'daki yasal fesih bildirim süresine (3 gün) uymak suretiyle fesih bildirimi yapabilir.<sup>39</sup> Farazi olarak sözleşmenin dönemlere bölünmesi suretiyle fesih sürelerinin hesaplanmasına gerek bulunmamaktadır.<sup>40</sup>

<sup>35</sup> İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 247; CR CO I - LACHAT, Art.266g, N. 4.

<sup>36</sup> İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 247.

<sup>37</sup> YILMAZ, s. 144.

<sup>38</sup> TANDOĞAN, s. 233; EREN, N. 1305; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 648; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 354; BURCUOĞLU, s. 289; ARAL / AYRANCI, s. 334; DOĞAN, s. 228; GÜMÜŞ, Ders, s. 286; GÜNEL, s. 224; DAŞLI, s. 133; ŞAHİN, s. 346; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 20; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 39; DÖNMEZ, s. 166; BK - GIGER, Art.266g, N. 63; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 604.

<sup>39</sup> Y. 6. HD., T. 27.10.2015, E. 2015/7331, K. 2015/9163: "... Davalı vekilinin temyizine gelince; Davacı vekili dava dilekçesinde davalı hakkında kira parasının ödenmemesi üzerine takip başlattığını ve kira parasının takipten sonra ödendiğini, ayrıca site aidatının ödenmemesi nedeniyle site yönetimi tarafından da kiracı aleyhine icra takibi başlattıklarını, ayrıca bir yıllık olan kira sözleşmesinin süresi dolmasına ve kendisine sözleşmenin feshedildiğinin bildirilmesine rağmen tahliye edilmediğini bildirerek kira sözleşmesinin kendisi için çekilmez hale geldiğini belirterek TBK'nun 331. maddesi gereğince kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davalı davanın reddini savunmuştur.

*Olağanüstü fesih, belirli ve belirsiz süreli sürekli borç ilişkilerini haklı sebeple, vaktinden önce ve ileriye yönelik olarak sona erdiren bir imkândır. Olağanüstü feshin, olağan fesih karşısındaki özelliği geçerliliğinin akdi veya kanuni bir fesih sebebine (haklı sebebe) dayanmasıdır. Olağanüstü nedenler yasada sayılmış olup bunlardan birisi de TBK. 331. maddesinde düzenlenen önemli sebeplerle kira sözleşmesinin feshi halidir. Herhangi bir nedenle, sürekli edimli sözleşmeler kapsamında olan kira sözleşmesinde eğer taraflardan herhangi birisi için çekilmezlik hali durumu ortaya çıkmışsa, o tarafın sözleşme ile bağlı kalması kendisinden beklenemez. Önemli sebep kapsamında çekilmezlik, tarafın sözleşmeye katlanamayacağı haldir. Bu duruma örnek olarak kiracı memurun başka bir şehre atanması hali gösterilebilir. Böyle bir*

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kiraya ilişkin genel hükümlerine tabi kira sözleşmelerinin önemli nedenlerle feshi için gerekli olan fesih bildirimini şekle tabi değilken,<sup>41</sup> konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildirimini TBK m.348 uyarınca yazılı şekle tabidir.<sup>42</sup> TBK m.349/f.1'e göre; "Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez". Aile konutunun eşin açık rızası olmaksızın feshedilmesi mümkün değildir. Eş, kira sözleşmesinin tarafı haline gelmişse, fesih hakkı birlikte kullanılır.

TBK m.331 hükmünde kira sözleşmesinin her zaman feshedilebileceği belirtilmiş ise de önemli neden ortaya çıkınca dürüstlük kuralı (TMK m.2) çerçevesinde en kısa sürede fesih yoluna başvurulması gerekmektedir.<sup>43</sup> Aksi halde hem sözleşmenin devamını çekilmez kılan bir nedenin olduğunu iddia edip hem de uzunca bir süre beklemek çelişkili davranış yasağına girecektir.<sup>44</sup>

*durumda, kiracı memur için kira sözleşmesinin devamı, çekilmez bir hal sayılır. Çekilmezlik halinin varlığında, taraflardan her biri, fesih süresine uymak şartıyla sözleşmeyi her zaman için feshetme hakkını kullanabilir. Genel kural niteliğinde olan bu tür fesih hakkı, sözleşme belirli veya belirsiz olsun, konut ve çatılı işyeri kirası dahil her tür kira ilişkisinde kullanılabilir. TBK m.331 de düzenlenen bu fesih türünün kullanılabilmesi için, taraflar arasında akdedilen geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı, kira sözleşmesinin devamını tarafları için beklenemez kılan haklı sebeplerin var olması ve haklı sebebe dayanan kiralayan ve kiracının, TBK m.329 maddesine göre (üç ay) ve TBK. 330. maddesine göre (üç gün) yasal fesih bildirim süresine uyarak fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir.*

*Somut olaya gelince; Davada dayanılan ve hükme esas alınan 9/7/2012 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralanan yer konut olup 6098 sayılı TBK'nun konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabidir. Davacı dava dilekçesinde sözleşmenin kendisi için çekilmez hale gelmesi nedeni olarak kira ve aidat parasının düzenli ödenmemesi sebebine dayanmıştır. Kiracının kira bedelini veya yan gideri ödemedi temerrüde düşmesi hali, TBK'nun 315. Maddesinde düzenlenmiştir. Bundan ayrı olarak TBK'nun 352/2 maddesinde kira bedelinin veya yan giderin gününde ödenmemesi halinde iki haklı ihtar nedeniyle fesih hali düzenlemiştir. Davacı taraf bu tahliye nedenlerine dayanmamaktadır. Bu nedenle mahkemece davacının dayandığı sebep (TBK'nun 331. mad.) nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın temerrüt nedeniyle tahliye davası olarak nitelendirilmek suretiyle kabulüne karar verilmesi doğru değildir..."* (www.legalbank.net).

<sup>40</sup> ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 356; GÜMÜŞ, Ders, s. 286; DAŞLI, s. 133; ŞAHİN, s. 346; GÜNEL, s. 225.

<sup>41</sup> ACAR, m.331, N. 47; DÖNMEZ, s. 166.

<sup>42</sup> GÜMÜŞ, s. 272; ACAR, m.331, N. 48; GÜMÜŞ, Ders, s. 286; CR CO I - LACHAT, Art.266g, N. 4; ZK - HIGI / BUHLMANN, Art.266g, N. 56; ŞAHİN, s. 348; PERMANN, Art.266g, N. 10.

<sup>43</sup> ŞAHİN, s. 347; DÖNMEZ, s. 167; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 604.

<sup>44</sup> AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 604.

Fesih bildiriminde bulunulurken kira sözleşmesine ilişkin fesih bildirim beyanında bulunan tarafın geçerli bir sebebe dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdirmeye yoluna gittiğini bildirmesi yeterlidir; ayrıca somut haklı nedenin açıklanması şart değildir.<sup>45</sup> Ancak karşı taraf açıklama talebinde bulunursa,

<sup>45</sup> GÜMÜŞ, s. 272; ŞAHİN, s. 348; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 9; Yargıtay, eski tarihli bir kararında önemli nedenin açık olarak gösterilmesi gerektiğini belirtmiştir. Y. 3. HD., T. 22.01.2001; E. 2001/1467 K. 2001/2257: "... Davacı TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü vekili, Ankara Gar sahasında bulunan (lojman) binasına cep telefonu radyo-baz istasyonu kurulması için davalı firma ile 30.4.1997 tarihli kira sözleşmesi yapılmış ve fakat Çevre Bakanlığınca bilahare hazırlanan genelge doğrultusunda Ankara İl Sağlık Müdürlüğüne resmi yazı gönderilerek (cep telefonu baz istasyonlarının çevreye ve sağlığa) zararlı etkileri gerekçesiyle".. kamu binalarına baz istasyonu kurulmaması, kurulu olanların da kaldırılması" istenmekle, faaliyetin durdurulması için davalı firmaya yazı gönderilmiş ise de olumlu sonuç alınmadığından ötürü Onuncu Asliye Hukuk Mahkemesinin 2000/197 D İş dosyası üzerinden ihtiyatı tedbir yolu ile "durdurma" kararı alınarak infaz edilmiş olmakla, sözleşmenin 5. maddesi ve ilgili diğer maddeler uyarınca kira sözleşmesinin feshi ile kiralananın tahliye edilerek taşınmazın boş olarak teslimine karar verilmesi talep ve dava edilmiştir.

Davalı T. İletişim Hizmetleri A.Ş. vekili cevabında; "Mobil Telekomünikasyon Şebekelerine Ait Baz İstasyonlarının Kuruluş Yeri, Ölçümleri ve Denetlenmesi Hakkında Yönetmelik" 4.8.2000 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe girmiş olup 21 maddesinde "sistemin işletilmesi ile ilgili şikayetler, ... görevli Bakanlığa yapılır." hükmüne göre kamu hizmeti niteliğindeki bu faaliyetlerinden dolayı yetkili muhatabın Ulaştırma Bakanlığı olması gerekir. Kaldı ki tüm dünyada ve ülkemizdeki kuruluşlar tarafından yapılan araştırmalar sonucunda baz istasyonlarının insan sağlığına zararlı etkileri konusunda kanıtlanmış bilimsel verilere rastlanmamış ve bu konuda yürürlüğe giren Yönetmelik hükümleri gereğince ölçümleme de yapılmadığından dolayı açılan davanın reddini savunmuştur.

Mahkemeye, Çevre Bakanlığının 11 sayılı genelgesi gereğince araştırma raporu alınmadan ve meskun mahalde kurulan cep telefonu baz istasyonlarının yayımladıkları elektro manyetik dalgalar nedeniyle insan sağlığı ve çevre üzerinde olumsuz etki yaptıklarının bilim adamlarınca yapılan incelemelerle sabit olduğundan ve de sözleşme yapılırken bilinmeyen bu durumun sonradan ortaya çıkması halinde kira sözleşmesinin bozulması için mücbir sebebin var olduğunun kabulüne yeteceği gerekçesiyle (ve bu haklı nedenle) kira sözleşmesinin feshi ile kiralananın tahliyesi cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Önemli nedenlerden dolayı kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için; belli bir süre için kurulmuş bir adi kira veya birden çok yıl için yapılmış bir hasılat kirası olmalı, adi kira sözleşmesinin ise taşınmaz kirasına ilişkin bulunmalı ve de kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli nedenler ortaya çıkmalıdır.

Önemli nedenler, sözleşmenin kurulması anında tarafların sözleşmeye temel olarak kabul ettikleri kişisel veya maddi şartlarla ilgili nedenlerdir. Bunlar, sözleşmenin devamı esnasında ortaya çıkabileceği gibi daha başlangıcında da kendisini gösterebilir. Öte yandan önemli nedenler, bunları ileri süren bakımdan, sözleşmeye devamın çekilmez hale geldiği iyi niyet kurallarına göre kabul edilebilecek nedenler olmalıdır. Hakim, önemli nedeni kendiliğinden göz önüne alamaz; o halde önemli nedenin varlığı ve ne olduğu sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafça belirtilmelidir.

Önemli neden ortaya çıkınca BK mad 262 veya 285 teki feshi bildirme sürelerine uyularak fesih beyanında bulunulmalıdır; feshi bildirmenin bu maddelerdeki dönemlerin sonuna rastlatılması gereği yoktur. Böylece döşenmiş olmayan taşınmaz kiralalarında üç ay, döşenmiş olanlarda

dürüstlük kuralı uyarınca nedenin açıklanması gerektiği belirtilmektedir.<sup>46</sup> Buna karşılık doktrinde diğer bir görüş<sup>47</sup> uyarınca, fesih beyanında fesih gerekçesinin belirtilmesinin zorunlu olduğu, hâkimin önemli sebebi kendiliğinden göz önüne alamayacağı belirtilmektedir.

Kanaatimizce kira sözleşmesinin önemli nedenle feshine ilişkin irade beyanında mutlaka önemli sebebin gösterilmesine gerek bulunmamaktadır. Önemli nedenle feshe ilişkin TBK m.331 hükmünde fesih beyanında önemli nedenin gösterilmesine ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Fesih beyanına muhatap olan taraf açısından kira sözleşmesinin önemli nedene dayalı olarak feshedildiğinin anlaşılması yeterlidir. Fakat sonradan kira ilişkisine devamı çekilmez hale getiren bir nedenin var olup olmaması bakımından taraflar arasında bir ihtilaf çıkması durumunda, mahkemede gerçekten önemli bir nedenin var olup olmadığının tespit edilmesi gerekecektir. Bu durumda her ne kadar bir zorunluluk olarak aranmasa da fesih beyanında bulunan tarafça önemli nedenin karşı tarafta kanaat uyandıracak şekilde fesih beyanda gösterilmesi, muhtemel bir uyuşmazlık durumunda feshin varlığını ispat açısından kolaylık sağlayabilecektir. Önemli nedenin fesih beyanında belirtilmemesi, doğal olarak diğer tarafın yargı yoluna başvurmasına neden olacaktır. Oysa neden bildirilirse karşı taraf yargı yoluna başvurmayabilir.

## II. Feshin Parasal Sonuçları

### A. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Önemli nedenle fesih bildirimiminin muhatabın hâkimiyet alanına ulaşmasıyla birlikte, fesih bildirim süresinin sonunda kira ilişkisi ileriye etkili olarak

---

*onbeş gün, hasılat kirasında altı ay sonrası için her vakit önemli nedenlere dayanan feshi bildirmede bulunulabilir. Feshi bildiren, BK mad 264 veya mad 286'da öngörülen tam tazminatı ödemeyi de teklif etmiş olmalıdır; aksi takdirde bu feshi bildirme yapılmamış sayılır* (Bu konuda geniş açıklamalar için bkz. TERCIER, P., La Partie speciale du code des obligations, Zürich 1988, sh. 164; SCHMID, Kommentar zum schweiz, Zivilgesetzbuch, Das obligationenrecht, teilband v z b, Zürich 1974, Art.269, Nr. 5-7; FEYZİOĞLU, F., Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt: 1, 4. Bası, İstanbul, 1980, sh. 621; TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt: 1/2, 3. Bası, Ankara, 1985, sh. 231 vd.).

*Mahkemece yukarıdaki fiili ve hukuki olgular dikkate alınmaksızın yazılı şekilde eksik araştırma ile sonuca gidilmesi doğru görülmemiştir...*" (www.lexpera.net).

<sup>46</sup> ACAR, m.331, N. 50; ŞAHİN, s. 348.

<sup>47</sup> YILMAZ, s. 135; GÜLLÜOĞLU, s. 259; DAŞLI, s. 134; GÜNEL, s. 226; WESSNER, Art.266g, N. 33; DÖNMEZ, s. 166.

sona erer.<sup>48</sup> Fesih beyanının varmasıyla sözleşme kendiliğinden sona ereceği<sup>49</sup> için, sonrasında hâkim tarafından verilecek karar açıklayıcı nitelikte olacaktır.<sup>50</sup> Kira sözleşmesinin sona ermesi üzerine kiraya veren, kira konusu eşyayı kullanılmak üzere kiracıya bırakma ve kullanıma elverişli halde bulundurma borcu altında olmayacak, kiracının da bundan sonrası için kira bedelini ödeme borcu sona erecektir.<sup>51</sup> Kiracının geçmiş kira dönemlerine ilişkin ödenmemiş kira bedeli ve yan gider borçları varlığını sürdürmeye devam edecektir.<sup>52</sup>

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananın geri verilmesi yükümlülüğü doğmaktadır.<sup>53</sup> Kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğünün yasal dayanağını TBK m.334 hükmü oluşturmaktadır.<sup>54</sup> Bu hükme göre, “Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir (f.1). Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanımdan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir (f.2)”.

Kira konusu eşyanın geri verilmesi üzerine TBK m.335 uyarınca kiraya verenin gözden geçirme ve eksiklik veya ayıp tespit edildiğinde bunu kiracıya yazılı olarak bildirme yükümlülüğü doğmaktadır. Bu hükme göre; “Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı halinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır”. Şu halde iade anında kira konusu şey ayıplı

<sup>48</sup> TANDOĞAN, s. 234; EREN, N. 1306; AYDIN, s. 256; ACAR, m.331, N. 54; BURCUOĞLU, s. 290; DOĞAN, s. 235; GÜNEL, s. 228; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 42; PERMANN, Art.266g, N. 12; DÖNMEZ, s. 168; BSK OR I - WEBER, Art.266g, N. 6.

<sup>49</sup> EREN, N. 1306.

<sup>50</sup> ACAR, m.331, N. 54.

<sup>51</sup> AYDIN, s. 256.

<sup>52</sup> AYDIN, s. 256-257.

<sup>53</sup> ŞAHİN, s. 349; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 20; DÖNMEZ, s. 169; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 605.

<sup>54</sup> Bu hükümle ilgili ayrıntılı bilgi için bkz.: KÖKÜSARI, Elif, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, Ankara, 2021.

ya da eksik verilse bile kiraya verene düşen, onu kabul etmek ve bu durumu kiracıya derhal yazılı olarak bildirmektir.<sup>55</sup>

Fesih beyanı muhatabının kiracı olduğu durumlarda, kira sözleşmesinin fesih ile sona ermesinden sonra feshin hüküm ve sonuçlarını doğurduğu tarihten sonraki süre için kiracı kötü niyetli haksız zilyet olacak ve ecrimisil bedeli ödeme yükümlülüğü altına girecektir.<sup>56</sup>

Kiraya verenin, fesih şartları oluşmamasına rağmen sözleşmeyi haksız feshi halinde kira sözleşmesi sona ermediğinden,<sup>57</sup> kiracı, kiralananı kullanmaya devam edebilir. Buna karşın feshin şartları oluşmamasına rağmen sözleşmenin kiracı tarafından haksız sebeple feshi halinde kira sözleşmesinin süresinden önce sona erdirilmesine ilişkin TBK m.325 hükmü uygulama alanı bulmaktadır.<sup>58</sup> TBK m.325 hükmünün uygulanması söz konusu olduğunda kira sözleşmesinin kiracının sorumlu olduğu makul bir sürenin sonunda mı yoksa kiralananın iadesi anında mı sona ereceği tartışmalıdır.<sup>59</sup>

## B. Denkleştirme Bedeli

### 1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin olağanüstü fesih yoluyla sona erdirildiği durumlarda, sözleşmenin erken feshinden dolayı sözleşmenin karşı tarafının zarara uğraması mümkündür.<sup>60</sup> Bu nedenle fesih beyanı muhatabının sözleşmenin erken feshinden dolayı uğradığı zararın tazmin edilmesi gerekmektedir. Önemli nedenle fesih üzerine, fesih beyanı kendisine ulaşan tarafın denkleştirme bedeli talep edebilmesi için, öncelikle bir zarara uğraması ve önemli nedenle fesihle uğranılan zarar arasında uygun bir nedensellik bağının bulunması gerekmektedir.<sup>61</sup>

Tazminat yükümlülüğüne ilişkin olarak 818 sayılı BK ile 6098 sayılı TBK düzenlemeleri arasında farklılıklar bulunmaktadır. BK m.264'te belirli

<sup>55</sup> AYDIN, s. 114.

<sup>56</sup> İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 251.

<sup>57</sup> ALTINOK ORMANCI, s. 233; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 21; PERMANN, Art.266g, N. 12; CHK - HULLIGER / HEINRICH, Art.266g, N. 7; BSK OR I - WEBER, Art.266g, N. 7.

<sup>58</sup> AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 605; AYDIN, s. 256; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 21.

<sup>59</sup> Kira sözleşmesinin TBK m.325 hükmüne dayalı olarak hangi anda sona erdiğine ilişkin tartışmalar için bkz.: İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt: 1, İstanbul, 2014, s. 635-639.

<sup>60</sup> ACAR, m.331, N. 56; DAŞLI, s. 136.

<sup>61</sup> AYDIN, s. 257.

sürelî taşınmaz kirası sözleşmesinde önemli sebeplerin ortaya çıkması durumunda iki taraftan her birinin, bir diğerine tam bir tazminat vermek kaydıyla sözleşmeyi feshedebileceği belirtilmekteydi. Söz konusu tam tazminat ise, bir yıl veya daha uzun süre için kurulan kira sözleşmelerinde altı aylık kira bedelinden az olamamaktaydı. Bu şekilde eski düzenlemenin lafzı ile yetinildiğinde, kira ilişkisinin devamını kendi kusuru ile çekilmez hale getiren tarafın da tam tazminat ödeyerek sözleşmeyi süresinden önce sona erdirebilme olanağına sahip olabileceği gibi bir anlam çıkabilmekteydi. Ancak varılan bu sonuç isabetli ve adaletli olmamaktaydı. Bundan başka hükmün lafzı fesheden tarafın sanki her durumda mutlaka tam tazminat ödemesi gerektiği sonucuna götürmekteydi. Bu sebeplerle madde metninin sanki fesheden mutlaka tam tazminat öder şeklinde anlaşılması, önemli sebebin ortaya çıkmasında taraflardan birisi kusurlu ise BK m.43-44'ün uygulanması sonucu kusurlu tarafa ödenecek tam tazminat tutarının en az düzeyde tutulması ve hâkimin gerektiğinde tam tazminatın ödenmemesine dahi karar verebilmesi gerektiği ileri sürülmekteydi.<sup>62</sup>

Yapılan eleştiriler dikkate alınarak TBK m.331'de kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinde değişikliğe gidilmiştir. Bundan sonra kira sözleşmesi önemli sebeple feshedilirken, fesih bildiriminde bulunan tarafın karşı tarafa tam tazminat teklif etmesi şart değildir.<sup>63</sup> Bu nedenle artık kiraya verenin önemli sebeple fesih bildirimini üzerine, fesih bildirim süresinin sonunda kiracı, evi tahliye etmemesinin gerekçesi olarak kendisine tam tazminat ödenmediğini ileri süremeyecektir.<sup>64</sup>

## 2. Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesinin önemli nedene dayalı olarak feshinde gerçek anlamda bir tazminat ödenmesi söz konusu değildir.<sup>65</sup> Çünkü sözleşmeyi fesheden tarafın hukuka ya da sözleşmeye aykırı bir davranışı mevcut değildir. O sözleşmeyi haklı nedene dayalı olarak feshetmiştir. Ancak kanun koyucu zararın tamamına karşı tarafın katlanmasını uygun görmemiş, bu nedenle fesheden tarafın da bir denkleştirme bedeli ödeyerek ortaya çıkan zarara katlanması-

<sup>62</sup> TUNÇOMAĞ, s. 611.

<sup>63</sup> YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 649; AKKANAT, Halil, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu-Makaleler-Tebliğler, (Derleyen: M. Murat İnceoğlu), İstanbul, 2012, s. 265.

<sup>64</sup> AYDIN, s. 261.

<sup>65</sup> MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 22.



nı istemiştir.<sup>66</sup> Bunun da temelinde fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi yatmaktadır.<sup>67</sup> Hükümde tazminat ifadesine yer verilmemiş olmasının nedeni budur.<sup>68</sup> Bu durumda TBK m.331 hükmüne dayalı olarak denkleştirme bedelinin ödenmesinde fesheden tarafın kusuru aranmamaktadır.

TBK m.331 hükmü, hükmedilecek tutarın tespitinde hâkimi çok geniş yetkilerle donatmıştır. TBK m.331/f.2'ye göre, hâkim durum ve koşulları göz önünde tutarak önemli fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlamaktadır. Hâkime sonuçları düzenlemede TBK m.51-52 hükümlerinin de ötesinde çok daha geniş bir takdir hakkı tanınmıştır.<sup>69</sup> İsviçre Federal Mahkemesi, ATF 122 III 262 sayılı kararında, İBK m.266g/f.2 - TBK m.331/f.2'deki düzenlenen hüküm, hakkaniyete dayanan bir kusursuz sorumluluk olarak nitelendirmektedir. İsviçre doktrininde de buradaki sorumluluğun hakkaniyete dayanan bir sorumluluk olduğu belirtilmektedir.<sup>70</sup> Federal Mahkeme'nin İBK m.266g/f.2 - TBK m.331/f.2 hükmünün bir hakkaniyet sorumluluğu olduğu yolundaki görüşü, hakkaniyet sorumluluğunun kira sözleşmesinin önemli nedenle feshindeki denkleştirme yükümlülüğünden daha farklı hukuki temellere dayandığı gerekçesi ile eleştirilmektedir.<sup>71</sup> Gerçekten de kira sözleşmesinin önemli nedenle feshinde, her ne kadar haklı bir nedene dayalı olarak sözleşme sona erdirilmekteyse de beyan muhatabının bu fesih nedeniyle uğramış olduğu zararın fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi uyarınca tazmin edilmesi söz konusudur. Hâlbuki hakkaniyete dayalı sorumlulukta, failin ayırt etme gücü bulunmamakla birlikte meydana gelen zararı tazminle yükümlü tutulmaktadır. Ayırt etme gücüne sahip olmayan kimselerin hakkaniyet sorumluluğunda, tarafların malî durumu en önemli yeri tutmakta, zarar veren ayırt etme gücüne sahip kimse­nin maddî durumu, zarar görene oranla çok iyi olması veya zarar görenin iktisadî gücünün çok zayıf olması, hakkaniyet sorumluluğun belirlenmesinde

<sup>66</sup> DAŞLI, s. 135; CR CO I - LACHAT, Art.266g, N. 6; ATF 122 III 262.c.2a/aa, JdT 1997 I 13.

<sup>67</sup> Bu ilkeye ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz.: ULUSAN, İlhan, Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, İstanbul, 2012, s. 5 vd.

<sup>68</sup> İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 253; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 22.

<sup>69</sup> GÜMÜŞ, s. 273; KOLLER, Alfred, Ausserordentliche Kündigung der Wohnungs -und Geschäftsmiete wegen vertragswidrigen Verhaltens des Mieters- Ungeschriebene Kündigungstatbestände und Rechtsfolgen einer ausserordentlichen Kündigung, AJP/PJA, 7/2010, s. 846; HULLIGER, s. 6; ATF 122 III 262, c.2a (Droit du bail 1997, N. 8).

<sup>70</sup> ZK - HIGI / BUHLMANN, Art.266g, N. 77; CHK - HULLIGER / HEINRICH, Art.266g, N. 5.

<sup>71</sup> Federal Mahkeme'nin görüşüne karşı yöneltilen eleştiriler hususundaki daha ayrıntılı açıklamalar için bkz.: HULLIGER, s. 7.

esas teşkil etmektedir. Kira sözleşmesinin önemli nedenle feshinde ödenecek denkleştirme bedelinin tespitinde ise tarafların mali durumları önem taşımakla birlikte, kira sözleşmesinin süresi, kiralananın durumu, taraflar arasındaki ilişki vb. birçok başka faktör de devreye girmektedir. Görüldüğü üzere daha sınırlı şartlara tabi olan hakkaniyet sorumluluğunun kira sözleşmesinin önemli nedenle feshinde uğranılan zararın nitelendirmesinde kullanılması mümkün değildir. Her ne kadar önemli nedene dayalı olarak ödenecek bedelin belirlenmesinde de hakkaniyet ilkesi uygulanmaktaysa da fesih muhatabının uğradığı zararın belirlenmesinde aşağıda açıklanacağı üzere başkaca faktörler de devreye girecektir.

### 3. Bedelin Tayini

Hâkim, kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan önemli nedeni, bu nedenin tarafların kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığını ve kusurun derecesini, sözleşmenin süresini; kiralananın ne kadar zamanda yeniden kiraya verilebileceğini, vb. hususları inceleyecektir.<sup>72</sup> Hâkim, somut durum ve koşulları göz önünde tutarak, zararın meydana gelmesine yol açan tüm olayları değerlendirecektir. Mücbir sebep veya beklenmeyen hal gibi olağanüstü durumlar da denkleştirme bedelinin tayininde dikkate alınacaktır.<sup>73</sup>

Hâkimin hükmedeceği miktar konusunda bir sınırlama yapılmamıştır. Fakat hâkimin sözleşme feshedilmeseydi daha ne kadar süre kira bedelinin ödeneceğini göz önünde tutması işin niteliği gereğidir.<sup>74</sup> Önemli nedenle feshin oluşumunda fesih muhatabının bir kusuru varsa daha az bir denkleştirme bedeline hükmedilmelidir.<sup>75</sup>

Haksız fiil tazminini düzenleyen kurallar denkleştirme bedelinin tespitinde de göz önünde tutulacaktır.<sup>76</sup> TBK m.51/f.1 hükmü, tazminat tutarı belirlenirken bir taraftan failin “kusurunun ağırlık derecesinin”, diğer taraftan “durumun gereğinin” yani olayın özelliklerinin dikkate alınması gerektiğini belirtmektedir. Buna göre, denkleştirme bedeli tespit edilirken failin kusurunun ağır olmaması, zararı karşılayacak tam denkleştirme bedelinden daha düşük miktarda bir bedeli haklı kılabilmesi gibi, olayın özellikleri de denk-

<sup>72</sup> EREN, N. 1307; ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 356; DAŞLI, s. 136; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 22; WESSNER, Art.266g, N. 42; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 605.

<sup>73</sup> BK - GIGER, Art.266g, N. 68.

<sup>74</sup> ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 356.

<sup>75</sup> WESSNER, Art.266g, N. 42; AYDIN, s. 259.

<sup>76</sup> EREN, N. 1307; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 649; GÜLLÜOĞLU, s. 183.

leştirme miktarında indirim yapılmasına yol açabilir.<sup>77</sup> Bu etkenlere, zararın tamamını karşılayacak denkleştirme bedel miktarının azalmasına yol açtıkları için “bedelin indirilmesi (tenkisi) sebepleri” denilmektedir. Bu sebeplerden, “mağdurun rızası”,<sup>78</sup> “mağdurun birlikte kusuru”<sup>79</sup> ve sorumlu olduğu diğer etkenler<sup>80</sup> ile “failin yoksulluğa düşecek olması”<sup>81</sup> denkleştirme miktarında indirim yapılmasına neden olabilir.<sup>82</sup>

Hâkim tarafından hükmedilecek bedel, mutlaka parasal bir değer taşımalıdır.<sup>83</sup> Hâkim, takdir yetkisi çerçevesinde ödenecek miktarı belirlerken taraf-

<sup>77</sup> EREN, N. 1307.

<sup>78</sup> Zarar gören, zararı doğuran fiile daha önceden razı olabilir. Ancak, denkleştirme bedelinden indirim, yalnız geçersiz, yani hukuka ve ahlaka aykırı olan rızalarda söz konusu olabilir. Geçerli rıza, hukuka uygunluk sebebi olduğu için böyle bir durumda bedelden indirim uygulanmayacak ve herhangi bir denkleştirme bedeli ödenmeyecektir. Gerçekten, rıza gösterilen fiilden, eşyaya ilişkin bir zarar doğmuşsa, fiil, hukuka uygun hale geleceğinden, denkleştirme bedeli söz konusu olmaz. Buna karşılık, kişinin hayat, beden bütünlüğü, sağlık ve diğer kişilik değerleri (şeref vs. gibi) üzerinde tasarruf yetkisi bulunmadığından, bu husustaki rıza, zarar verici fiili hukuka uygun hale getirmez. Fiil, rızaya rağmen hukuka aykırıdır. Burada, TBK m.27/f.1’e göre geçersiz, hukuka veya ahlaka aykırı bir rıza söz konusudur. Ancak, geçersiz de olsa bu rıza özelliğine göre bedelden indirim sebebi olabilir. EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2020, N. 2393.

<sup>79</sup> TBK m.52/f.1’e göre “Zarar gören, zararı doğuran fiile razı olmuş veya zararın doğmasında ya da artmasında etkili olmuş yahut tazminat yükümlüsünün durumunu ağırlaştırmış ise hâkim, tazminatı indirebilir veya tamamen kaldıracaktır”. Bu hükümden düzenlenen zarar görenin kusuru, temelde TMK m.2’de yer alan dürüstlük kuralına dayanmaktadır. Zarar görenin ortaya çıkmasını engelleyebileceği zararların tazminini istemesi çelişik bir davranış teşkil eder. Zarar görenin zararın doğumuna katılmama veya zararı artırmama yönünde bir yükümlülüğü değil, bir külfeti söz konusudur. BAYSAL, Başak, Haksız Fiil Hukuku BK m.49-76, İstanbul, 2019, N. 5.56.

<sup>80</sup> TBK m.51/1’de “Hâkim, ... tazminatın kapsamını. ... durumun gereğini göz önüne alarak belirler” denilmektedir. Durumun gereği, olayın özellikleri arasında; zararın meydana gelmesine veya artmasına kısmi veya ortak sebep olarak beklenmedik hallerin katkıda bulunması, zarar görenin olağanüstü bir gelire sahip olması, zarar verici olaydan failin de zarar görmesi veya böyle bir olayın, failin, zarar gören yararına bir davranışta (hatır işinde) bulunduğu sırada meydana gelmesi gibi haller gösterilebilir. Zararın oluşum veya artmasına katkıda bulunan bu tür olaylar da zarar gören aleyhine denkleştirme bedelinden indirim sebebi olarak göz önünde bulundurulur. EREN, Genel, N. 2413.

<sup>81</sup> Denkleştirme yükümlüsü (zarar veren), zarara hafif kusuruyla sebebiyet verir, bedeli ödediğinde yoksulluğa düşecek olur ve hakkaniyet de gerektirirse, hâkim bedelin bir kısmını indirebilir. Burada hakkaniyet düşüncesi rol oynamakta; bu suretle bir mutsuzluk, başka bir mutsuzlukla; bir felaket, diğer bir felaketle giderilmek istenmemektedir. Ancak, sorumluluk sigortalarının yayılma ve gelişmesiyle eskiden çok başvuru olan bu hüküm artık anlam ve önemini kaybetmiş bulunmaktadır. EREN, Genel, N. 2408.

<sup>82</sup> PERMANN, Art.266g N. 13.

<sup>83</sup> AYDIN, s. 263; İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 254; GÜLLÜOĞLU, s. 189; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 23; ZK - HIGI / BUHLMANN, Art.266g, N. 78; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 4; BK - GIGER, Art.266g, N. 71.

ların ekonomik durumları ile feshe yol açan davranışları,<sup>84</sup> kira sözleşmesinin feshine yol açan önemli nedenin tür ve ağırlığını, fesheden tarafın önemli nedenin doğumundaki birlikte kusurunu, kiracı ile kiraya veren arasındaki finansal ilişkiyi, bunların dışında kalan diğer hal ve şartlar vb. gibi tüm unsurları göz önünde bulundurmalıdır.<sup>85</sup>

Denkleştirme bedelinin tayin edilmesi bakımından hakimın takdir yetkisi, özel bir önem taşımaktadır. TMK m.4 hükmünde düzenlenen takdir yetkisi, kanun hükümlerine, objektif ölçülere ve hakkaniyet ilkelerine dayalıdır.<sup>86</sup> Hâkim denkleştirme bedeline ilişkin hüküm tesis ettiğinde, yasal sınırlar içinde kalarak takdir yetkisini, hukuk güvenliği, eşitlik ilkesi ve hakkaniyet çerçevesinde kullanmalıdır (TMK m.4). Şu hâlde hâkimin takdir yetkisinin, keyfilığe dayalı, hukuk düzeninin amaç ve gereklerine aykırı olamayacağı son derece açıktır. Aksi durumda takdir yetkisi kötüye kullanılmış sayılır. Hâkim, takdir yetkisi ile karara hükmederken, o konudaki yargı içtihatlarını ve hukuk doktrinini de göz önünde bulundurmalı; gerekçeleri göstermeli ve denkleştirme bedeli bakımından hakkaniyete uygun bir sonuca nasıl ulaştığını açıklayarak bu konuda üst mahkeme denetimine olanak sağlamalıdır.

Hakkaniyet, adaletin uyuşmazlık konusu somut olaylara uygulanma tarzıdır. Bu nedenle hakkaniyet, adalete sıkı bir şekilde bağlıdır. Kanun koyucu, hâkime takdir yetkisi verirken, ona hakkaniyete ve uyuşmazlık konusu somut olaylardaki özelliklere uygun karar verme görevi yüklemektedir. Hâkim, takdir yetkisini kullanırken, kanun koyucu gibi hareket ederek hukuk yaratmaktaki, fakat kararını somut olaydaki özelliklere ve hakkaniyete göre vermek suretiyle uyuşmazlığı çözümlenmektedir. Bu nedenle denkleştirme bedeli belirlenirken hâkim, takdir yetkisini, kişisel heveslerine veya eğilimlerine göre değil, kira sözleşmesine ilişkin somut olayın yapısından çıkan özelliklere ve adalet düşüncesine uygun olarak kullanılmalıdır.<sup>87</sup> Yargıtay'a göre de hâkimin takdir yetkisini hakkaniyete uygun olarak kullandığını söyleyebilmek için, kararını somut olayın özelliklerine göre vermiş olması gerekir.<sup>88</sup>

<sup>84</sup> CR CO I - LACHAT, Art.266g, N. 6; ŞAHİN, s. 352.

<sup>85</sup> SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 44; BK - GIGER, Art.266g, N. 70.

<sup>86</sup> KAVAK, Yalçın, Medeni Hukukun Hakim Tarafından Uygulanması, İstanbul, 2019, s. 249.

<sup>87</sup> KAVAK, s. 251.

<sup>88</sup> Y. HGK, T. 04.06.2008, E. 2008/3-415, K. 2008/415: “Öncelikle belirtilmelidir ki, davacıya ait araçta meydana gelen hasardan kaynaklanan zararın oluşumunda davalının sorumlu olduğu ve bu zararın oluşumunda davacının da kurallara aykırı park nedeniyle kusurunun bulunduğu belirgindir. (...) Davalı kiracının çatıda biriken karların cadde ya da kaldırıma düşerek, yayalara, sürücülere ve taşıtlara zarar verebileceğinin belediyece ikaz edilmesine rağmen bu ikazları dik-

#### 4. Denkleştirme Bedelinin Kapsamı

Hükümde geçen parasal sonuçların karara bağlanması ile kastedilen fesih muhatabının olumlu zararının karşılanmasıdır.<sup>89</sup> Kira sözleşmesini fesheden taraf, diğer tarafın sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zarara katılmalıdır. Buna göre kira sözleşmesi belirsiz süreli ise, sözleşme olağan fesih ile fesih döneminin sonunda feshedilmiş olsaydı; belirli süreli ise, sözleşme süresinin dolmasıyla sona ermiş olsaydı içinde bulunulacak durum ile önemli nedenle fesih sonrası içinde bulunulan durum arasındaki fark müspet zarar olarak talep edilebilecektir.<sup>90</sup> Bunun içerisine her şeyden önce, kiraya verenin kira gelir kayıplarını, kiracının ise daha yüksek bedelle yeni bir yer kiralamak zorunda olması yüzünden uğradığı zararlar girmektedir.<sup>91</sup> Kiraya verenin kiralananı yeniden kiralaması durumunda, yeni kira sözleşmesindeki kira bedeli eskisinden düşükse, bu farkın kiracıdan tahsil edilmesi gerekmektedir.<sup>92</sup> Ticari faaliyetine ilişkin kiracının uğradığı kayıplar, taşıma ve ilan masrafları da göz önünde bulundurulmalıdır.<sup>93</sup> Müspet zararın belirlenmesinde kira sözleşmesinin sona ereceği zaman dikkate alınmaktadır.<sup>94</sup> Denkleştirme ödemesinde karşı tarafın kişiliğinin önemli nedenle feshine sebebiyet verip vermediği hususu önem taşımamaktadır.

Kiracının feshettiği kira sözleşmesinde, TBK m.331/f.2 uyarınca hâkimin belirleyeceği tazminatın üst sınırı TBK m.325'te ifade edilen “kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için doğacak borçlar” kadar olmalıdır.<sup>95</sup> TBK m.325, kiralananın hiçbir haklı sebep yokken sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi halinde kiracının borçlarının, kiralananın ben-

*kate almadan ihmalle temizlememesi; bunun yanında park yasağı olduğu belirlenen cadde üzerinde bu yasağa uymayarak aracını park eden davacının da, zararın oluşumundaki katkısı nazara alındığında, mahkemece davalının birinci, davacının ise ikinci derecede kusurlu olduğu kabul edilerek hükmedilen miktar sonuç itibarıyla hakkaniyete uygundur:(...)” (www.legalbank.net).*

<sup>89</sup> TANDOĞAN, s. 234; GÜMÜŞ, s. 274; ACAR, m.331, N. 58; ARAL / AYRANCI, s. 335; AYDIN, s. 257; DOĞAN, s. 236; GÜMÜŞ, Ders, s. 286; GÜLLÜOĞLU, s. 195; GÜNEL, s. 229; ŞAHİN, s. 351; WESSNER, Art.266g, N. 42; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 43; PERMANN, Art.266g, N. 13; BK - GIGER, Art.266g, N. 67.

<sup>90</sup> AYDIN, s. 258.

<sup>91</sup> GÜMÜŞ, s. 274; İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 257; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 23; WESSNER, Art.266g, N. 42; HULLIGER, s. 6; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 43; PERMANN, Art.266g, N. 13.

<sup>92</sup> ACAR, m.325, N. 44.

<sup>93</sup> GÜMÜŞ, s. 274.

<sup>94</sup> AYDIN, s. 258; TANDOĞAN, s. 234; YILMAZ, s. 148.

<sup>95</sup> ACAR, m.331, N. 58; GÜMÜŞ, Ders, s. 286; ŞAHİN, s. 352; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 23; DÖNMEZ, s. 169; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 605.

zer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre<sup>96</sup> için devam edeceğini düzenlemektedir. TBK m.331 uyarınca kira sözleşmesinin sonlandırılması için ortada önemli bir sebep aranmaktadır. Önemli nedenle sözleşmenin sonlandırılması halinde ödenecek olan tazminat hiçbir sebep yokken kiralananın geri verilmesi halinde ödenecek olan miktarı geçmemelidir.<sup>97</sup> Ayrıca yine TBK m.325'in kendisine sağladığı olanağı kullanan ve kendisi yerine bir başkasını bulan kiracı denkleştirme bedeli ödemek yükümlülüğünden kurtulacaktır.<sup>98</sup> Bu hususta aksi görüşte olan Gümüş,<sup>99</sup> kiracının kendi yerine ikame bir kiracı önermesinin denkleştirme bedeli olarak kabul edilmeyeceğini belirtmektedir.

Gümüş'ün görüşüne katılmak mümkün değildir. Mademki amaç kira sözleşmesinin önemli nedenle feshinden dolayı beyan muhatabının uğramış olduğu zararın denkleştirilmesidir; bu, pekâlâ kiracının borçlarını devralabilecek makul bir kiracıyı önermesiyle de sağlanabilir. 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". 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 bulmasıdır.<sup>100</sup> Kiracının bir tane kiracı önermesi yeterli olup; kiraya veren, kiracıdan daha fazla kişi önermesini talep etme hakkına sahip değildir.<sup>101</sup> Önemli olan, yeni kiracının Kanun'da

<sup>96</sup> Kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süre her somut olayın koşullarında ayrı ayrı değerlendirilmesi gereken bir husustur. Bu konuda kiralananın büyüklüğü ve oda sayısı gibi özelliklerinin ve bulunduğu yerin dikkate alınması gerekmektedir. Aynı şekilde kiralananın kullanım amacı da dikkate alınmalıdır. İNCEOĞLU, Cilt: 1, s. 642.

<sup>97</sup> YILMAZ, s. 151; DAŞLI, s. 137.

<sup>98</sup> İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 255.

<sup>99</sup> GÜMÜŞ, s. 274.

<sup>100</sup> AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 458; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 339; GÜNEL, s. 276; BSK OR I - WEBER, Art.264, N. 4; BATTIG, Hans, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, Art.264, Zürich-Basel-Genf, 2018, Art.264, N. 13; PERMANN, Art.264, N. 4; CHK - HULLIGER / HEINRICH, Art.264, N. 5; BK - GIGER, Art.264, N. 72.

<sup>101</sup> GÜNEL, s. 277; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 460; ERZENGİN, Ertuğrul Doğan, Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce İadesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Marmara Üniversitesi SBE, 2020, s. 82; GÜNEL, s. 277; CR CO I - LACHAT, Art.264, N. 4; CHAIX, François, L'article 264 CO: A la recherche du locataire de remplacement, La semaine judiciaire-doctrine II, s. 58; BATTIG, Art.264, N. 6; BK - GIGER, Art.264, N. 70.

aranan niteliklere sahip olmasıdır. TBK m.325 hükmü kapsamında önerilen yeni kiracının, kiraya veren tarafından kabul edilmesi beklenebilir bir kiracı olması gerekmektedir.<sup>102</sup> Bu doğrultuda öncelikle kiraya verenin, kendisine önerilen yeni kiracıyı değerlendirmesi gerekmektedir. Değerlendirmede haklı sebepler varsa, kiraya veren yeni kiracıyı kabulden kaçınabilir.<sup>103</sup> Yeni kiracı mevcut sözleşme şartları ile ve özellikle aynı kira bedeli üzerinden kira ilişkisini devralmaya hazır olmalıdır.<sup>104</sup> Bunun yanı sıra yeni kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun olarak kullanmaya hazır olması da gerekmektedir.<sup>105</sup> Kiracının bu şekilde yeni kiracı önererek denkleştirme bedeli ödemekten kurtulabilmesi için kira sözleşmesinin fesihle sona ermesinden sonra kiraya verenin, sona eren kira sözleşmesindeki koşullarla yeni kira sözleşmesi akdetmeye hazır olan yeni kiracıyı kabul etmesi lazımdır. Kiraya veren, haklı nedenler varsa yeni kiracı ile kira sözleşmesi akdetmekten kaçınabilir.

Denkleştirme bedelinin belirlenmesi bakımından kiracı veya kiraya verenin zararı azaltma külfetini yerine getirmemeleri denkleştirme bedelinin daha düşük tespit edilmesine yol açabilir.<sup>106</sup> Kaynağını dürüstlük kuralında (TMK m.2 f.1) bulan zararı azaltma külfeti, zarar görene, zararını düşük seviyede tutmak için somut olayın şartları çerçevesinde makul olarak ondan

<sup>102</sup> GÜMÜŞ, s. 196; BEYTORUN, Gözde, Kiralananın Erken İadesi (TBK m.325), İstanbul, 2022, s. 125; 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. 20; ERZENGİN, s. 83.

<sup>103</sup> ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m.325), Bahçeşehir Üniversitesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 103-104, 2013, s. 147; URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul, 2014, s. 234; Haklı sebeplere örnek olarak, yeni kiracı ile kiraya veren arasında bir husumetin olması, iki odalı bir konuta yedi sekiz kişilik ailenin taşınacak olması, yeni kiracının çok sayıda çocuğunun olması, sakin bir apartmanda yeni kiracının piyano dersleri verecek olması, yeni işyeri kiralalarında yeni kiracının kiraya verene rakip bir işletmesinin olması, yeni kiracı ile kiraya veren arasında ekonomik rekabetin bulunması verilebilir.

<sup>104</sup> 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.

<sup>105</sup> İNCEOĞLU, Cilt: 1, s. 655; PERMANN, Art.264, N. 11.

<sup>106</sup> GÜMÜŞ, s. 274; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 23; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 47; BK - GIGER, Art.266g, N. 69.

alması beklenebilecek tedbirler varsa, bunları alma ödevini yüklemektedir.<sup>107</sup> Makul tedbirden kasıt, zarar görenden, dürüstlük kuralı çerçevesinde, zararı azaltmak üzere alması beklenebilen tedbirlerdir.<sup>108</sup> Özellikle sözleşmenin kiracı tarafından feshedilerek kiralananın boşaltıldığı hallerde kiraya verenin kiralananı yeniden kiraya vermekten kaçınması bir indirim sebebi oluşturur.<sup>109</sup>

Doktrinde yer alan bir görüş<sup>110</sup> uyarınca, TBK m.331/f.2 hükmünün lafzından hareketle hâkimin mutlaka denkleştirme bedeline hükmetmesi gerekmektedir. Durum ve koşullar dikkate alındığında denkleştirme bedeline hükmedilmeyebilir.<sup>111</sup> Özellikle karşı tarafın hiçbir zararının bulunmadığı hallerde bir denkleştirme bedeline hükmetmek için bir neden bulunmamaktadır. TBK m.138 hükmünün tazminat ödenmeksizin sözleşmeyi feshetme olanağı tanıyan olmasının da bu görüşü desteklediği ifade edilmektedir.<sup>112</sup> Bunun dışında önemli neden, fesih muhatabının ağır kusurundan kaynaklanıyorsa TBK m.52 kıyasen uygulanarak yine bir denkleştirme bedeline hükmedilmemelidir.<sup>113</sup> Bu hususta doktrinde yer alan aksi bir görüş<sup>114</sup> uyarınca hâkimin mutlaka denkleştirme bedeline hükmetmesi gerekmektedir. Hâkimin mutlaka denkleştirme bedeline hükmetmesi gerektiği yolundaki görüşe katılma olanağı bulunmamaktadır. Kira sözleşmesini önemli nedene dayalı olarak fesheden taraf, sözleşmeyi beyan muhatabının kusurundan kaynaklı bir nedenden dolayı feshedebilir. Örneğin fesheden tarafın eşi ile beyan muhatabının bir ilişkisinin olması, beyan muhatabının fesheden tarafa fiziksel veya sözlü saldırıda bulunması durumunda, sözleşmenin önemli nedenle feshi mümkün olmakla birlikte karşı tarafın bu nedenle uğrayabileceği muhtemel zararların tazmin edilmesi gerektiğinin ileri sürülmesi TMK m.2'de yer alan dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacaktır. Beyan muhatabının hem kira ilişkisine devamı çekilmez hale getirerek sözleşmeyi sona erdirmesi hem de sözleşmenin vaktinden önce sona ermesi yüzünden uğrayacağı zararlarının denkleştirme bedeli ile tazmin edilmesi taraflar arasındaki menfaat dengesine ve hakkaniyete aykırılık teşkil edecektir.

<sup>107</sup> KURT, Leyla Müjde, Zararı Azaltma Külfeti, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 64, Sayı: 3, 2015, s. 780.

<sup>108</sup> KURT, s. 780.

<sup>109</sup> GÜMÜŞ, s. 275; BK - GIGER, Art.266g, N. 69; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 47.

<sup>110</sup> İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 256; MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 24; AYDIN, s. 259.

<sup>111</sup> MAKARACI BAŞAK, m.331, N. 24; AYDIN, s. 259.

<sup>112</sup> İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 256.

<sup>113</sup> İNCEOĞLU, Cilt: 2, s. 256.

<sup>114</sup> GÜMÜŞ, s. 273-274.



## 5. İspat Yükü ve Zamanaşımı

İspat yükü zararın varlığını iddia eden tarafa aittir.<sup>115</sup> Buna rağmen zararın miktarı tam olarak ispat edilemiyorsa, hâkimin, olayların olağan akışını ve zarar görenin aldığı önlemleri göz önünde tutarak, zararı hakkaniyete uygun olarak belirlemesi gerekmektedir.<sup>116</sup>

Önemli nedenle fesih nedeniyle karşı tarafın talep edebileceği denkleştirme bedeli, TBK m.146 uyarınca sözleşmeden doğan alacakların tabi olduğu 10 yıllık zamanaşımı süresine tabidir.<sup>117</sup>

## C. Tarafların Feshin Parasal Sonuçları Hakkında Düzenleme Yapıp Yapamayacakları

Denkleştirme bedeline ilişkin TBK m.331/f.2 hükmünün aksinin kararlaştırılıp kararlaştırılmayacağı tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş<sup>118</sup> uyarınca TBK m.331/f.2 hükmü mutlak emredici nitelikte olmadığı için tarafların yapacakları bir anlaşmayla önemli nedenle fesih hakkını ortadan kaldırmaları veya sınırlamaları mümkün olmamakla birlikte önemli nedenle fesih halinde tazminat ödenmeyeceği hususunda anlaşmaları mümkündür. Ancak hâkimin ödenecek tutarı belirlemeye yönelik, durum ve koşulları gözeterek takdirde bulunma yetkisini, tarafların aralarındaki anlaşma ile sınırlaması veya değiştirmesi mümkün değildir.<sup>119</sup> Doktrinde diğer bir görüş<sup>120</sup> uyarınca TBK m.331 hükmü her iki fıkra bakımından da mutlak emredici nitelikte olup aksinin kararlaştırılması mümkün değildir. Bu hususta ilk görüşe katılmak daha uygun gözükmektedir. Tarafların aralarında yapacakları bir anlaşma ile kira sözleşmesinin önemli nedene dayalı olarak feshedilmesi hakkını ortadan kaldırma-

<sup>115</sup> YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 650; DAŞLI, s. 136; ZK - HIGI / BUHLMANN, Art.266g, N. 81; HULLIGER, s. 6; PERMANN, Art.266g, N. 13.

<sup>116</sup> YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 650; ACAR, m.331, N. 59; HULLIGER, s. 6; PERMANN, Art.266g, N. 13.

<sup>117</sup> EREN, N. 1308; GÜLLÜOĞLU, s. 195; ŞAHİN, s. 352.

<sup>118</sup> GÜMÜŞ, s. 273; ACAR, m.331, N. 11; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 355; CR CO I - LACHAT, Art.266g, N. 1; ZK - HIGI / BUHLMANN, Art.266g, N. 9; ALTINOK ORMANCI, s. 216; GÜMÜŞ, Ders, s. 284; DAŞLI, s. 126; SVIT-KOMMENTAR, Art.266g, N. 1; PERMANN, Art.266g, N. 1; CHK - HULLIGER / HEINRICH, Art.266g, N. 1.

<sup>119</sup> GÜMÜŞ, s. 273; ACAR, m.331, N. 11; ZK - HIGI / BUHLMANN, Art.266g, N. 10; PERMANN, Art.266g, N. 1.

<sup>120</sup> YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 646; GÜLLÜOĞLU, s. 177; CR CO I - LACHAT, Art.266g, N. 7; WESSNER, Art.266g N. 14.; BK - GIGER, Art.266g, N. 23.

ları veya sınırlamaları mümkün değildir.<sup>121</sup> Yapılan anlaşma, TBK m.27/f.2 uyarınca kesin hükümsüz olacaktır. Ancak bu durumda hükümsüzlük kısmi nitelikte olacak, yalnızca fesih hakkından vazgeçildiğine ilişkin sözleşme hükmü kesin hükümsüz sayılacaktır.

TBK m.331 hükmünün birinci ve ikinci fıkrasında birbirinden farklı durumlar düzenlenmektedir. İlk fıkradaki kira sözleşmesinin taraflarının kira sözleşmesini önemli nedene dayalı olarak feshedebilmelerine ilişkin hüküm mutlak emredici niteliktedir. Zira bu fesih hakkının sınırlandırılıp yalnızca belirli durumlara hasredilmesi kişilik hakkının sınırlandırılmayacağına ilişkin TMK m.23 hükmüne aykırılık teşkil edecektir. Fesih hakkının kaldırılması, kira sözleşmesi taraflarının sözleşmeyi sonlandırma bakımından özgürlüklerini ortadan kaldıracaktır. Hâlbuki hükmün ikinci fıkrasında parasal sonuçların hâkim tarafından belirleneceği düzenlenmektedir. Zaten sona ermiş bir sözleşmeye bağlanan sonuçların hâkim tarafından takdire dayalı olarak belirlenmesi söz konusudur. Burada hâkimin takdir yetkisine müdahale teşkil etmemek kaydıyla genel bir çerçevede tarafların denkleştirme bedeline ilişkin düzenleme yapabilmeleri mümkün olmalıdır. Tarafların bu şekilde düzenleme yapmaları denkleştirme bedelinin hesaplanması bakımından da kolaylık sağlayacaktır. Çünkü her ne kadar fesih beyanında bulunan tarafça kira ilişkisine devamı çekilmez hale getiren bir neden olmakla beraber kira sözleşmesi vaktinden önce sona erdirileceği için karşı tarafın da bir zarara uğraması söz konusu olmaktadır. Bu durumda bu zararların baştan önlenmesi için taraflar arasında bir anlaşma yapılmasına olanak tanımak, kira sözleşmesinin fesihle sona ermesinden dolayı fesih muhatabının sona ermeden mümkün olduğunca az zarar görmesini sağlayacaktır.

Tarafların aralarında yapacakları bir anlaşma ile kira sözleşmesini önemli nedene dayalı olarak fesheden tarafın ceza koşulu ödeyeceğini kararlaştırıp kararlaştırmayacaklarının da belirlenmesi gerekmektedir. TBK m.179/f.3'e göre taraflar, aralarında yapacakları bir anlaşmayla bir tarafın kararlaştırılan cezayı ödeyerek sözleşmeyi herhangi bir neden belirtmeksizin feshetmeye yetkili olduğunu kararlaştırabilirler. Bu koşula fesih cezası denilmektedir.<sup>122</sup>

<sup>121</sup> AYDIN, s. 234.

<sup>122</sup> TBK m.179/f.3'e göre, borçlunun, kararlaştırılan cezayı ifa ederek sözleşmeyi, dönme veya fesih suretiyle sona erdirmeye yetkili olduğunu ispat etme hakkı saklıdır. Bu hüküm ceza koşulunun amacından farklı bir düzenleme getirmektedir. Ceza koşulunun amacı borçlunun borca uygun hareket etmesini temin etmektir. Hâlbuki dönme cezasında borçlu borcu ifa yerine bizzat

Bu şekilde bir ceza koşulunun, kira sözleşmesi taraflarının önemli nedene dayalı olarak sözleşmeyi feshetme haklarını ortadan kaldırmaması veya önemli ölçüde sınırlandırmaması gerekmektedir. Özellikle sözleşmeyi fesheden tarafın yüksek bir bedel ödeyeceğinin kararlaştırılması kira sözleşmesinin önemli nedenle feshinin dolaylı yoldan sınırlandırılması anlamına gelecek ve böyle bir sözleşme düzenlemesi TBK m.27/f.1 ve TMK m.23 hükümlerine aykırılık teşkil edecektir.

Taraflar, feshin hükümleri bakımından denkleştirmeye ilişkin bir düzenleme yapmaksızın bir sulh anlaşması yapmaları durumunda fesih beyanı muhatabı denkleştirme bedelinden vazgeçmiş olur.<sup>123</sup>

## Sonuç

Kira ilişkisine devamı dürüstlük kuralı uyarınca kendisinden beklenmeyecek olan taraf, yasal fesih bildirim sürelerine uyararak kira sözleşmesini önemli nedene dayalı olarak feshedebilir. Kira sözleşmesini fesheden tarafın önemli nedeni öngörememesi ve kusurlu olmaması gerekmektedir. Fesih beyanında önemli nedenin açıkça zikredilmesi ispat kolaylığı açısından önem taşımaktadır.

Kira sözleşmesinin önemli nedene dayalı olarak feshedilmesi durumunda kira sözleşmesi ileriye etkili sona ermektedir. Kira sözleşmesinin vaktinden önce sona erdirilmesi yüzünden fesih beyanına muhatap olan tarafın uğradığı zararın giderilmesi gerekmektedir.

Kira sözleşmesinin önemli nedenle feshedilmesi durumunda fesheden taraf, fesih muhatabına uygun bir denkleştirme bedeli ödemelidir. Bu denkleştirme bedeli, fesih muhatabının uğramış olduğu olumlu zarara karşılık gelmektedir. Para olarak tazmin edilecek bu bedel, bir tazminat değildir, Fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi kapsamında kira sözleşmesinin vaktinden önce sona erdirilmesinden dolayı fesih muhatabının uğrayacağı zarara denk gelen bir bedeldir. Kapsamı, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süreye ilişkin kira bedeli kadardır. Kiracı, feshedilen kira sözleşmesindeki koşullarla kiralananı devralmaya hazır yeni bir kiracıyı kiraya

ceza koşulu ödemek suretiyle borçtan kurtulma olanağına sahiptir. Diğer bir deyişle, burada borçlu borca aykırı davranmamakta, borcu ifa yerine ceza koşulunu ödeyerek sözleşmeden dönmemektedir.

<sup>123</sup> BGer, 25.10.2005, 4C.268/2005, E. 2.

verene önererek denkleştirme bedeli ödemek yükümlülüğünden kurtulabilir. Denkleştirme bedelini, hâkim takdir yetkisine dayalı olarak somut olayın bütün koşullarını dikkate alarak belirleyecektir. Kiracı veya kiraya verenin zararı azaltma külfetini yerine getirmemeleri denkleştirme bedelinin daha düşük tespit edilmesine yol açabilir.

Kira sözleşmesinin önemli nedenle feshi halinde parasal sonuçların belirlenmesine ilişkin taraflar arasında anlaşma yapılıp yapılamayacağı tartışmalıdır. Böyle bir anlaşma ile kira sözleşmesinin önemli nedenle feshi hakkının ortadan kaldırılması mümkün değildir. TBK m.331/f.2 hükmü mutlak emredici nitelikte olmadığından hâkimin takdir yetkisine müdahale edilmemesi koşuluyla, feshin sonuçlarına ilişkin tarafların anlaşma yapabilmesi mümkündür. TBK m.179/f.3'e göre taraflar, aralarında yapacakları bir anlaşmayla bir tarafın kararlaştırılan cezayı ödeyerek sözleşmeyi herhangi bir neden belirtmeksizin feshetmeye yetkili olduğunu kararlaştırabilse de bu bedelin çok yüksek olması durumunda önemli nedene dayalı olarak kira sözleşmesinin feshinin dolaylı olarak sınırlandırılması söz konusu olacak ve ceza koşuluna ilişkin yapılan anlaşma hükümsüz olacaktır.

## Kaynakça

- ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, 2017.
- AKKANAT, Halil, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu-Makaleler-Tebliğler, (Derleyen: M. Murat İnceoğlu), İstanbul, 2012.
- ALTINOK ORMANCI, Pınar, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, İstanbul, 2011.
- ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı, Ankara, 2021.
- AYDIN, Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333), İstanbul, 2013.
- 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.
- BAYSAL, Başak, Haksız Fiil Hukuku BK m.49-76, İstanbul, 2019.
- BEYTORUN, Gözde, Kiralananın Erken İadesi (TBK m.325), İstanbul, 2022.
- 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.
- DAŞLI, Engin, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, Erzincan, 2017.
- DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011.
- DÖNMEZ, Zeynep, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 93, Sayı: 2, 2019, s. 159-173.
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2020 (Genel).
- 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.
- GÜLLÜOĞLU, Yasemin, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi (TBK m.331), İstanbul, 2022.

- GÜMÜŞ, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, 4. Baskı, İstanbul, 2019 (Ders).
- 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 Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2010.
- HIGI, Peter / BULHMANN, Anton / WILDISEN, Christoph, Zürcher Kommentar Die Miete - Art.266-268b OR, 5., neu bearbeitete Auflage, Zürich- Basel-Genf, 2020.
- HULLIGER, Urban / HEINRICH, Peter, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art.184-318 OR, 3. Auflage, Zürich, Basel, Genf, 2016.
- HULLIGER, Urban, Kündigung aus wichtigen Gründen, Überblick über Lehre und Rechtsprechung, MRA, 1/11, s. 1-9.
- İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt: 1, İstanbul, 2014 (Cilt: 1).
- İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt: 2, İstanbul, 2014 (Cilt: 2).
- KAVAK, Yalçın, Medeni Hukukun Hakim Tarafından Uygulanması, İstanbul, 2019.
- KOLLER, Alfred, Ausserordentliche Kündigung der Wohnungs -und Geschäftsmiete wegen vertragswidrigen Verhaltens des Mieters- Ungeschriebene Kündigungstatbestände und Rechtsfolgen einer ausserordentlichen Kündigung, AJP/PJA, 7/2010, s. 845-853.
- KÖKÜSARI, Elif, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, Ankara, 2021.
- KURT, Leyla Müjde, Zararı Azaltma Külfeti, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 64, Sayı: 3, 2015, s. 775-816.
- 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.
- MAKARACI BAŞAK, Aslı, Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu (Madde 207-392), Cilt: 4-5, 3. Bası, İstanbul, 2019.
- 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, 2013, s. 132-162.

- PERMANN, Richard, Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, Zürich, 2007.
- REY, Pascal, Präjudizienbuch OR Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2020), Zehnte, nachgeführte und erweiterte Auflage, Zürich, Basel, Genf, 2021.
- SELİÇİ, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul, 1977.
- SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht Kommentar, (hrsg. vom Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder SVIT), 4. Aufl., Zürich, Basel, Genf, 2018.
- ŞAHİN, Turan, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m.331), AÜHF, Cilt: 68, Sayı: 1, 2019, s. 337-359.
- 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.
- TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku, Cilt: II, Özel Borç İlişkileri, İstanbul, 1977.
- ULUSAN, İlhan, Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, İstanbul, 2012.
- 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.
- WESSNER, Pierre, Fin du bail, Droit du bail à loyer (Editeurs François Bohnet-Marino Montini), Bale, 2010.
- YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Birinci Cilt, 11. Baskı, İstanbul, 2022.
- YILMAZ, Saadet, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Nedenle Feshi, Ankara, 2021.
- ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, İstanbul, 2021.