



**ADİ KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ KİRA
BEDELİNİ ÖDEMEDE TEMERRÜDÜ VE HUKUKİ
SONUÇLARI**

DİLA İREM SAĞLAM

Yüksek Lisans Tezi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

İzmir Ekonomi Üniversitesi

İZMİR

2020

**ADİ KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ KİRA
BEDELİNİ ÖDEMEDE TEMERRÜDÜ VE HUKUKİ
SONUÇLARI**

DİLA İREM SAĞLAM

İzmir Ekonomi Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Özel Hukuk Anabilim Dalı'na

Yüksek Lisans Tezi

olarak sunulmuştur.

İzmir

2020

ÖZET

ADİ KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ KİRA BEDELİNİ ÖDEMEDE TEMERRÜDÜ VE HUKUKİ SONUÇLARI

Sağlam, Dila İrem

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Cem ÖZCAN

Temmuz, 2020

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Kira sözleşmesinde kiracının, en önemli borçlarından biri olan kira bedelini ödeme borcunu yerine getirmemesi, kanun koyucu tarafından bir takım sonuçlara bağlanmıştır.

Bu çalışmada, kiracının kira bedelini ve yan giderleri ifa etmemesi sonucu temerrüde düşmesi ve buna bağlı hukuki sonuçlar değerlendirilmiştir. İlk olarak, kira sözleşmesine genel olarak değinilmiş, sonrasında kiracının temerrüdü, kira bedelinin

ödenmemesine ilişkin özel durumlar, temerrüt faizi ve aşkın zarardan sorumluluk, sözleşmenin feshi ve tahliye konuları anlatılmıştır. Temerrüde bağılı olarak, kiralananın geri verilmesi hususu ve kiraya verenin hapis hakkı incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Kiracının Temerrüdü, Temerrüt Faizi, Aşkın Zarar, Kira Sözleşmesinin Feshi, Tahliye



ABSTRACT

LESSEE'S DEFAULT FOR NOT PAYING RENTAL PRICE IN A LEASE CONTRACT AND ITS LEGAL CONSEQUENCES

Sağlam, Dila İrem

Private Law Master's Program

Advisor: Assist. Prof. Dr. Cem ÖZCAN

July, 2020

The rental contract is a type of agreement which the lessor undertakes to leave the use of something or give the benefit of it together with usage and the lessee undertakes to pay the agreed rental price in return. The failure of the lessee to pay the rent, one of his most significant debts, was tied to some consequences by the legislator.

In this study, the tenant's default as a result of not paying the rental price and side expenses and related legal consequences were evaluated. First of all, the lease agreement was mentioned in general, then the default of the tenant, special

circumstances related to non-payment of the rent, default interest and liability for transcendental damages, termination of the contract and eviction issues were explained. Due to default, the issue of returning the tenant and the tenant's right to imprisonment was examined.

Keywords: Rental Contract, Rent Price, Tenant's Default, Default Interest, Transcendental Damages, Termination Of Lease Agreement, Eviction



TEŞEKKÜR

Araştırma boyunca yardımlarını ve bilgilerini esirgemediği için Dr. Öğr. Üyesi Cem ÖZCAN'a en içten dileklerimi sunmak isterim.



İÇİNDEKİLER TABLOSU

ÖZET.....	iii
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vii
İÇİNDEKİLER TABLOSU.....	viii
KISALTMALAR.....	xii
BÖLÜM 1: KİRA SÖZLEŞMESİ, HUKUKİ NİTELİĞİ, UNSURLARI, ŞEKLİ, SÜRESİ VE ZAMANAŞIMI.....	1
1.1. Genel Olarak.....	1
1.1.1. Kira Sözleşmesi.....	1
1.2. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	2
1.3. Kira Sözleşmenin Şekli ve Süresi.....	4
1.4. Kira Sözleşmenin Unsurları.....	7
1.4.1. Kiralayanın Kullanılmasını Kiracıya Bıraktığı Kiralanan.....	7
1.4.2. Kiracının Kiralananı Kullanma Karşılığı Olarak Ödediği Kira Bedeli.....	7
1.4.2.1. Kira Bedelinin Niteliği.....	7
1.4.2.2. Kira Bedelinin Kapsamı.....	8
1.4.2.3. Kira Bedelini Ödeme Zamanı.....	10
1.4.2.4. Kira Bedelini Ödeme Yeri ve Şekli.....	11
1.4.3. Kiraya Veren ile Kiracı Arasında Bir Anlaşma.....	12
1.5. Kira Alacaklarında Zamanaşımı.....	13
BÖLÜM 2: KİRACININ TEMERRÜDÜ.....	16
2.1. Türk Borçlar Kanunu Madde 315 Çerçevesinde Temerrüt.....	16
2.2. Temerrüt Dolayısıyla Sözleşmenin Feshedilebilmesi İçin Gereken Şartlar.....	17
2.2.1. Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmesi.....	17
2.2.2. Kira Bedelinin veya Yan Giderlerin Muaccel Olması ve İfa Edilmemesi.....	18
2.2.3. Kiraya verenin kiracıya bildirimde bulunması.....	23
2.2.3.1. İhtar Kavramı, İhtarın Hukuki Niteliği.....	23
2.2.3.2. İhtarın Tarafları.....	24
2.2.3.3. İhtarın İçeriği ve Şekli.....	25
2.2.3.4. Madde 315 uyarınca Kiracıya Süre Verilmesi.....	26

2.2.3.5. İhtarın Haklı Olması.....	28
2.2.4. Kira Bedelinin Verilen Süre İçinde Ödenmemesi.....	29
2.3. Kira Bedelinin Ödenmemesine İlişkin Özel Durumlar.....	29
2.3.1. Kiracının İflas Etmesinin Kira Sözleşmesine Etkisi.....	29
2.3.1.1. Kiracının İflas Etmesi.....	30
2.3.1.2. Kiracının ya da İflas Masasının İşleyecek Kira Bedelleri İçin Uygun Bir Süre Zarfında Güvence Göstermemesi.....	30
2.3.1.3. Güvence Gösterilmemesi Durumunda Kiraya Veren Söleşmeyi Feshetme Hakkı.....	31
2.3.2. Aşırı İfa Güçlüğü Sebebiyle Kiracının Kira Bedelini Ödeyememesi.....	31
2.3.2.1. Genel Olarak.....	31
2.3.2.2. Kira sözleşmesinin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmalı.....	33
2.3.2.3. Olağanüstü olay kiracıdan kaynaklanmamış olmalı.....	34
2.3.2.4. Meydana gelen olağanüstü durum, sözleşmenin yapıldığı anda var olan olguları, kendisinden ifanın talep edilmesini dürüstlük kuralına aykırı bir biçimde kiracı aleyhine değiştirmiş olmalı.....	35
2.3.2.5. Kiracı borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak yani çekince koyarak ifa etmiş olmalı.....	37
2.3.2.6. Kira Bedelinin Uyarlanması veya Kira Sözleşmesinin Feshi.....	37
BÖLÜM 3: KİRACININ TEMERRÜDÜNÜN HUKUKİ SONUÇLARI.....	39
3.1. Kiracının Temerrüt Faizi ve Aşkın Zarardan Sorumluluğu.....	39
3.1.1. Kiracının Temerrüt Faizinden Sorumluluğu.....	39
3.1.1.1. Temerrüt Faizi.....	39
3.1.1.2. Ticari Nitelikte Olmayan Kira Sözleşmelerinde Temerrüt Faizi.....	41
3.1.1.3. Ticari Nitelikteki Kira Sözleşmelerinde Temerrüt Faizi.....	41
3.1.1.4. Kira Bedelinin Yabancı Para Olması Halinde Temerrüt Faizi.....	42
3.1.1.5. Temerrüt Faizinin Talep Edilme Hususu.....	42
3.1.1.6. Temerrüt Faizinde Zamanaşımı.....	43
3.1.2. Kiracının Aşkın Zarardan Sorumluluğu.....	43
3.1.2.1. Aşkın Zarar Kavramı.....	43
3.1.2.2. Aşkın Zararın Koşulları.....	44
3.1.2.2.1. Borçlunun Para Borcunda Temerrüde Düşmüş Olması.....	44

3.1.2.2.2. Kiraya Verenin Aşkın Zararının Bulunması.....	45
3.1.2.2.3. Kiracının Temerrüde Düşmede Kusuru.....	46
3.1.2.2.4. Aşkın Zarar ile Kiracının Temerrüdü Arasında İlliyet Bağı.....	47
3.1.2.3. Aşkın Zararın İspatı.....	47
3.1.2.4. Aşkın Zararda Zamanaşımı.....	47
3.2. Kira Sözleşmesinin Feshi.....	48
3.2.1. Fesih Beyanı.....	49
3.3. Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi.....	50
3.3.1. Genel Olarak.....	50
3.3.2. Kiracının Kira Bedelini Ödememesi Sebebiyle İlamsız Tahliye.....	52
3.3.3. Takip Talebi.....	54
3.3.4. Ödeme Emri.....	55
3.3.5. Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesi.....	55
3.3.6. Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi.....	56
3.3.7. İtirazın Kaldırılması.....	57
3.3.8. Tahliye.....	58
3.4. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye.....	58
3.4.1. Hükümün Niteliği.....	58
3.4.2. İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye Şartları.....	60
3.4.2.1. Bir Kira Senesi İçinde İki Haklı İhtar Yapılmalı.....	60
3.4.2.2. İhtarlar Haklı Olmalı.....	61
3.4.2.3. İhtarlar Yazılı Yapılmalı ve Hangi Vadeye Ait Kira Parasının İstendiği Belirtilmeli.....	61
3.4.2.4. Tahliye Davası Kira Süresinin Bitiminden Bir Ay İçinde Açılmalı.....	62
3.5. Kiralananın Geri Verilmesi.....	62
3.5.1. Genel Olarak.....	62
3.5.2. Kiralananı Geri Verme Borcunun Borçlusu ve Alacaklısı.....	64
3.5.3. Geri Verme Borcunun Yerine Getirilmesi.....	64
3.5.4. Kiralananın Gözden Geçirilmesi ve Kiracıya Bildirme.....	65
3.5.5. Kiraya Veren Tazminat İstemleri.....	65
3.6. Kiraya Veren Hapis Hakkı.....	66
3.6.1. Hapis Hakkının Konusu.....	66
3.6.1.1. Kiracıya Ait Eşyalar.....	66
3.6.1.2. Alt Kiracıya Ait Eşyalar.....	67

3.6.1.3. Üçüncü Kişilere Ait Eşyalar.....	68
3.6.2. Hapis Hakkının Doğumu ve Sona Ermesi	69
3.6.3. Hapis Hakkının Kullanılması.....	69
BÖLÜM 4: SONUÇ.....	71
KAYNAKÇA.....	78



KISALTMALAR LİSTESİ

ABD.	: Ankara Barosu Dergisi
B.	: Baskı
Bar.	: Barosu
BK	: 818 Sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas Numarası
GKHK:	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
H.D.	: Hukuk Dairesi
H.G.K.	: Hukuk Genel Kurulu
İBD.	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK	: İcra İflas Kanunu
K.	: Karar Numarası
m.	: Madde
mad.	: Madde
RG	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
ss.	: Sayfa Aralığı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 Sayılı Borçlar Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TMK	: Türk Medeni Kanunu
Vb.	: Ve benzeri
Vd.	: Ve devamı
Vs.	: Vesaire
Y.	: Yıl
Yarg.	: Yargıtay
YKD.	: Yargıtay Kararlar Dergisi
YKİ	: Yargıtay Kararlarını İnceleme (Dergisi)

BÖLÜM 1: KİRA SÖZLEŞMESİ, HUKUKİ NİTELİĞİ, UNSURLARI, ŞEKLİ, SÜRESİ VE ZAMANAŞIMI

1.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesi, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nda adi kira ve hasılat kirası olmak üzere iki bölümde ele alınmıştı. Konut ve çatılı işyeri kiralalarıyla ilgili herhangi bir düzenleme bulunmadığından bu tür kira ilişkileri açısından ihtiyaçlar karşılanamamakta ve hükümler yetersiz kalmaktaydı. Bu çerçevede, kiracıyı koruyan düzenlemelere duyulan ihtiyaç artınca 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun çıkarılmıştı. Fakat söz konusu kanun hükümleri, belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlardaki üstü örtülü taşınmazlar ile ilgili kira akitlerine uygulanabiliyordu. Bu şekilde bölgesel anlamda sınırlama mevcuttu. Türk Borçlar Kanunu'nun getirmiş olduğu yeni düzenlemeyle ise bu sınırlama kaldırılmıştır.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin üç ayırım altında ele alındığı görülmektedir. Kanunun "Kira Sözleşmesi" başlıklı dördüncü bölümünde, birinci ayırım olan "Genel Hükümler" başlığına yer verilmiştir. İkinci ayırım, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları", üçüncü ayırım ise, "Ürün Kirası" şeklinde düzenlenmiştir.

Tezimizin konusunun "Adi Kira Sözleşmeleri" ile sınırlı olması sebebiyle, ürün kirası haricindeki kira sözleşmeleri incelenecektir. TBK'da konut ve çatılı işyeri kiraları için özel hükümler mevcut olsa da, genel (adi) kira açısından uygulama alanı bulacak olan "Genel Hükümler", konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından da geçerlidir. Dolayısıyla, tezimizde inceleyeceğimiz hususlar genel kiralar ve konut ve çatılı işyerlerini kapsayacaktır.

1.1.1. Kira Sözleşmesi

Genel olarak kira sözleşmesinin tanımına, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu¹'nin "Kira Sözleşmesi" başlığı altında 299. maddede yapılmıştır. Hükme göre, kiraya veren tarafın bir şeyi kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracı tarafa bıraktığı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılmış olan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme kira sözleşmesidir. Burada tüm kira

¹ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 11.01.2011 tarihinde kabul edilerek 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. 01.07.2012 tarihinde de yürürlüğe girmiştir.

sözleşmelerini kapsayan genel bir tanım yapılmıştır.

Adi kira sözleşmesi, kiraya veren tarafın ücret karşılığında bir şeyin kullanılmasını kiracıya taahhüt ettiği sözleşmedir. Herhangi bir taşınır veya taşınmaz kiralarken, ürün getirme durumu olmadan, yalnızca kullanma amacı ile kiralama söz konusu ise, adi kiradan söz edilir². Adi kira sözleşmesine menkul veya gayrimenkuller konu olabilir. Adi kira sözleşmesinin en temel niteliği, kiraya verenin kiralanan şeyi kullanması için kiracıya bırakması, bunun karşılığında da kiracının kiraya verene kira bedelini ödemeyi taahhüt etmesidir. Taraflar adi kira sözleşmesini gerçekleştirirken, diğer sözleşmelerde de olduğu gibi akit yapma iradesini karşılıklı olarak açıklamalıdır.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanı ise TBK m. 339'da düzenlenmiştir. Hükme göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarıyla ilgili hükümler bunlarla beraber kullanımı kiracıya bırakılmış eşyalar açısından da uygulama alanı bulur. Fakat söz konusu hükümler, nitelik itibarıyla geçici kullanıma tahsis edilmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa müddetle kiralınmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan tüm kira akitlerine de, usul ve esasları ne şekilde olursa olsun, bu hükümler uygulanacaktır.

Konut niteliğine sahip her mekan konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında değerlendirilecektir. Daha önce belirttiğimiz gibi, GKHK'un kabul ettiği "musakkaf" olma ve belediye teşkilatı bulunan yerlerde bulunma gibi kısıtlamalar artık geçerli değildir. Fakat, bir işyeri çatılı olma şartıyla bu kapsamda değerlendirilecektir. Geçici kullanım için tahsis edilmiş taşınmazlara dair kira akdinin altı ay veya altı aydan kısa müddetli olması durumunda bu hükümlere başvurulamayacaktır³.

1.2. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Adi kira sözleşmesi, aynı bir sözleşme olmayıp, rızai bir sözleşmedir. Sözleşme tarafların, edimlerin birbirleriyle değiştirilmeleri hakkında anlaşmaları ile kurulmuş

² Zevkliler, A., Gökyayla, E. (2019) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. 19. Bası. Ankara: Turhan Kitabevi. s. 191.

³ Örneğin; tatil için kiralanan yazlık.

olur⁴. Sözleşmenin kurulması bakımından her iki tarafın da karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanları yeterlidir. Kira sözleşmesinin doğumu kiralananın teslim edilmesine bağlı değildir⁵.

Adi kira sözleşmesi, taraflardan her ikisinin de borç altında olduğu, karşılıklı bir sözleşme türüdür. Zira kiracı, kiraladığı şeyi kullanmasına karşılık olarak kira bedeli ödeme borcunu üstlenir⁶. Başka bir deyişle, kiraya veren kiralananı kiracıya kullandırması karşılığında kiracıdan kira parasını istemeye hak kazanır. Taraflar edimlerini karşılıklı olarak ifa etme yükümlülüğü altındadırlar. Bu sebeple, ivazlı bir sözleşmedir⁷.

Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir⁸. Akdin süresi boyunca kiralayan kiralanan şeyi kullanıma uygun şekilde bulundurma ve sözleşme süresince kiracıya kullandırma borcu altındadır. Kiracı ise, kiralananı kullanma karşılığı olarak her dönemde kira bedelini ödeme yükümlülüğünü yerine getirmelidir.

Kira sözleşmesi, her ne kadar maddi bir varlığı konu edinse de aynı bir sözleşme niteliğinde değildir. Kiralanan şeyi kullanma hakkı, kiracı açısından şahsi bir hak olup nispi etkiye sahiptir⁹. Kiralanmış olan mal üzerinde kiracının herhangi bir aynı hak talebinde bulunması mümkün değildir. Sözleşme taraflar hakkında aynı sonuçlar doğurmayacağından, sözleşmenin tapuya şerh edilmesi durumunda da sonuç değiştirmeyecektir¹⁰. Fakat kiralanan şeyi kullanma hakkı, sözleşmeden kaynaklanmakta ve tapu siciline şerh ettirilerek kuvvetlendirebilmektedir.

Adi kira sözleşmesinin geçerli sayılabilmesi bakımından belirli bir şekil şartı öngörülmemiştir. Fakat akdin tarafları genellikle ispat açısından kolaylık sağladığı

⁴ Feyzioğlu, N. (1980) Borçlar Hukuku İkinci Kısım: Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) C.1. 4. Bası. İstanbul. s. 413; Eren, F. (2017) Borçlar Hukuku Özel Hükümler. 4. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları. s.313.

⁵ Eren (2017), s. 313.

⁶ Kiralayan teslim sorumluluğunu eksiksiz olarak, tam bir biçimde yerine getirmedikçe kiranın peşin ödenmesi zorunlu olan durumlarda bile kira alacağı doğmayacaktır.

⁷ Yavuz, C., Acar, F., Özen, B. (2019) Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler). 6098 Sayılı Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 16. Baskı. İstanbul: Beta Yayınları. s. 237.

⁸ Aral, F., Ayrancı, H. (2012) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. 9. Bası. Ankara: Yetkin Yayınları. s. 207; Eren (2017), s. 312.

⁹ Arpacı, A. (2002) Kira Hukuku ve Uygulaması: Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi. İstanbul. s. 20

¹⁰ Eren (2017), s. 311.

için yazılı şekli tercih etmektedirler. Bu sebeple de uygulamada “T.C. Maliye Bakanlığı Kira Sözleşmesi” örnekleri kullanılmaktadır.

1.3. Kira Sözleşmenin Şekli ve Süresi

Türk Borçlar Kanunu madde 12 uyarınca sözleşmelerin geçerliliği açısından, kanunda aksi öngörülmedikçe, herhangi bir şekil şartı zorunlu tutulmamıştır. Sözlü, yazılı, örtülü veya noter önünde yapılmış olan bir sözleşme geçerli olacaktır¹¹. Sözleşme, iradeyi gösteren fiil ve davranışlarla da yapılabilir.

Taraflar kira sözleşmesinin özel bir şekilde yapılması hususunda karar verebilirler. Böyle bir durumda kararlaştırılmış olan özel şekil geçerlilik şartı olacaktır. Uygulamada taraflar genellikle kira sözleşmesini yazılı şekilde yapmaktadırlar. Fakat bu geçerlilik değil, ispat şekli olarak ele alındığından yazılı şekil, şart olarak kabul edilmez¹².

Taşınmaz kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhi mümkündür. TBK’da tapu siciline şerh 312. maddede düzenlenmiştir. Hükme göre, taşınmaz kiralari bakımından, kiracı tarafın kiracılık hakkının sözleşme ile birlikte tapu siciline şerhinin kararlaştırılabilmesi mümkündür. Tabii öncelikle söz konusu taşınmazın tapuya kayıtlı olması gerekir. Bunun yanında TMK’nın 1009. maddesinde de kira sözleşmesinin şerh edilebileceği düzenlenmiştir. Şerhe ilişkin TBK m. 312’nin emredici nitelikte olmamasına rağmen, şerhin yapılabilmesini ve sonuçlarını ele alan TMK m.1009 emredici niteliktedir¹³.

Önalım, alım, geri alım haklarının aksine kira sözleşmesinden doğan hak on yıldan fazla bir müddet için şerh verilebilir. Kanunda bu şerh için süre sınırlandırması görülmemektedir¹⁴. Prof. Feyzioğlu’na göre ise, “*Tapu siciline yapılacak şerh en çok 10 yıl için hükümlerini yürütür. Daha fazla bir süre için kararlaştırılmış bulunursa dahi hükmü 10 yıl içindir. On yıl sonunda tarafların bir*

¹¹ “Kira sözleşmesi kanunda bir şekle tabi tutulmamıştır. Bu itibarla bu sözleşme yazılı olabileceği gibi sözlü de yapılabilir. Şifahi sözleşmenin varlığını davacının mahkemede ispat etmesi gerekir.”, 18.03.1942, 8 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı.

¹² Yavuz, N. (2019) Kira Hukuku. 7. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi. s. 55.

¹³ İnceoğlu, M. (2014) Kira Hukuku. Cilt 1. İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık. (Kısaltma: Kira Hukuku). s. 610.

¹⁴ Tandoğan, H. (1987) Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri. C.2. Ankara. s. 132.

*okadar süre daha şerhi yenilemeleri elbette mümkündür; fakat bu, iki tarafın yeni bir anlaşmasını lüzumlu kılar.”*¹⁵. Aydoğdu/ Ayan ise, şerhin 10 yıldan fazla yapılabileceği kanısındadır¹⁶.

Kira sözleşmesinde süre kavramı, Türk Borçlar Kanunu m. 300’de karşımıza çıkmaktadır. Sürekli borç ilişkisi kavramı açısından süre oldukça önemlidir. Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için, taraflar sözleşmede süreyi belirtmek zorunda değildir. Zira süre, kira sözleşmesinin oluşabilmesi için gerekli olan unsurlardan biri değildir¹⁷. Bu sebeple de sözleşmenin geçerliliğine etki etmez¹⁸. Buna rağmen sürenin belirli veya belirsiz şekilde kararlaştırılması, sözleşmenin sona ermesi hususunda önem arz edecektir. TBK m. 300/1’de açıkça belirli ya da belirli olmayan bir süre için kira sözleşmelerinin kurulabileceği görülmektedir. 300/2’ye göre, tarafların kararlaştırmış olduğu sürenin bitmesiyle, bildirim gerek duyulmaksızın sonlanacak sözleşme belirli süreli olarak kabul edilir. Bunun haricindeki kira sözleşmeleri ise belirsiz, başka ifadeyle belirli olmayan bir müddet için yapılmış olacaktır. Belirlenmiş olan sürenin geçmesiyle kira sözleşmesi kendiliğinden sonlanacaktır. Belirlenen sürenin bitmesine rağmen taraflar, aralarında açık bir anlaşma yapmaksızın kira ilişkisine devam ederlerse, bu halde kira sözleşmesi belirsiz süreli hale gelecektir¹⁹.

Sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca taraflar diledikleri şekilde kira sözleşmesi yapabilirler. Fakat, kanunda belirtilmiş olan belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi tanımını değiştirecek şekilde bir akit yapmamaları gerekir. Zira, kanunun ikinci fıkrasında yapılmış olan tanım emredici niteliktedir²⁰.

TBK ile aynı içeriği haiz İBK m.255/2’de düzenlenmiş olan belirli süreli kira sözleşmesinin oluşabilmesi için kanunun üç unsuru aradığından söz edilmektedir.

¹⁵ Feyzioğlu (1980), s. 419.

¹⁶ Aydoğdu, M., Ayan, S. (2013) Faiz ile ilgili Düzenlemeler. 1. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi. s. 165.

¹⁷ Demircioğlu, H. R. (2015) 6098 Sayılı TBK’ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu. C. 31. S. 2. s. 172; Karakaş, S. (2019) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi. Yüksek Lisans Tezi. Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi. Erzincan. s. 20.

¹⁸ Aral, Ayrancı (2012), s.264; Yavuz, Acar, Özen (2019), s. 242.

¹⁹ Yavuz (2019), s. 72; Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 242; Eren (2017), s. 319; Aral, Ayrancı (2012), s. 266.

²⁰ Aydın, G. (2013), s. 45.

Bunlardan ilki tarafların anlaşması, ikincisi kira ilişkisinin süre ile sınırlandırılması konusunda tarafların anlaşması, üçüncüsü ise, tarafların kira ilişkisinin belirlemiş oldukları zaman geldiğinde kendiliğinden sona ereceğini, bunun için de karşılıklı olarak fesih hakkından feragat ettiklerini anlaşma ile açık bir şekilde belirtmek zorunda olduklarıdır²¹.

Tarafların açıkça veya örtülü şekilde anlaşmaları mümkündür. Sürenin belirlenmesi farklı şekillerde yapılabilir. Örneğin, 8 Haziran 2020 veya bir sonraki senenin altıncı ayının son günü gibi. Taraflar bir zaman dilimine ya da aralığına da karar verebilirler. Örneğin, 5 ay süre ile veya 10 gün boyunca veya 21 Kasım 2019'dan 10 Ocak 2022 tarihine kadar, önümüzdeki yılın başına kadar gibi. Bu sayılanların hepsinde süre bakımından bir kesinlik bulunmaktadır. Örtülü olarak anlaşma ise, kiracının amacından anlaşılabilir. Örnek olarak konferans için bir salonun kiralanması veya sürenin bir inşaat süresi boyunca kararlaştırılmış olması verilebilir. Burada kira sözleşmesinin amacı belirli bir süreyi ortaya koymaktadır ve kiranın biteceği tarih öngörülebilir, tespit edilebilir veya kesin olarak belirlenebilir niteliktedir²².

Taraflardan birinin hayatı boyunca yapılmış sözleşmeler veya 40-50 yıl gibi çok uzun süre için yapılmış olan süreli kira sözleşmeleri, TBK m. 27 ve TMK m. 23 uyarınca kişilik haklarına ayrılık teşkil edebilir. Fakat gerekirse sürenin mahkeme kararı ile makul bir süreye indirilmesi mümkündür²³.

Kanunda, belirli süreli sözleşmelerin tanımı yapılmakla birlikte, bunlar dışında kalan sözleşmelerin belirsiz süreli olarak kabul edileceği belirtilmiştir. Hiçbir süre tayin edilmeden ya da tarafların karşılıklı ve ortak arzusuna göre sözleşmenin ne zaman sona ereceği anlaşılmıyorsa, ortada belirsiz süreli kira sözleşmesi var demektir. Doktrine göre, sözleşmenin belirli mi belirsiz süreli mi olduğuyla ilgili kararsızlık mevcutsa, söz konusu kira sözleşmesinin belirsiz süreli olduğu kabul edilir²⁴. Ayrıca, sürenin ne kadar olduğu, sürenin başlangıcı hakkında taraflar

²¹ Detaylı bilgi için bkz., Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 243-247.

²² Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 244.

²³ Bkz. Eren (2017), s. 319.

²⁴ Aydın (2013), s. 47; İnceoğlu (2014), s.37; Akyiğit, E. (2012) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi. Seçkin Yayıncılık. s. 75.

arasında anlaşmazlık olursa, lehine hak çıkaran taraf ispatla mükelleftir²⁵.

1.4. Kira Sözleşmesinin Unsurları

1.4.1. Kiralayanın Kullanılmasını Kiracıya Bıraktığı Kiralanan

Kira sözleşmesinden söz edebilmek için öncelikle mevcut bir kira konusu bulunmalıdır. Genelde kira konusunu teşkil eden şeyler maddi mallardır²⁶. Kiralanan, mal veya şey, maddi bir varlığa sahip taşınır²⁷ veya taşınmaz nitelikte olabilir. Taşınmaz kiralalarında, söz konusu taşınmazın bütünleyici parçaları ve sözleşmede aksi öngörülmemişse eklentileri de sözleşme kapsamındadır. Haklar ise adi kira sözleşmesine konu olamazlar²⁸. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 59'a göre; "Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanılmasını başkalarına bırakabilir.". Bu maddeye göre devre mülk hakkı da, kiralanan olarak adi kira sözleşmesi kapsamına alınabilecektir.

Adi kira sözleşmesi, kullanma hakkı tanıyan bir akit niteliğindedir. Kiralayanın bir eşyayı, kiracıya kullanması için bırakmış olması gerekmektedir. Sözleşmenin kurulması için, kiralananın kiralayana ait olması zorunluluğu yoktur. Başka bir deyişle kiralananın maliki kiraya veren dışında başka bir kimse de olabilir. Bunun sebebi kira sözleşmesinin borçlandırıcı işlem olmasından kaynaklanır²⁹. Malik dışında bir kişi kiralayan olursa, bu durumda kiralayanın hakları malik tarafından kullanılmayacak ve malik kiracıya tahliye davası açamayacaktır.

1.4.2. Kiracının Kiralananı Kullanma Karşılığı Olarak Ödediği Kira Bedeli

1.4.2.1. Kira Bedelinin Niteliği

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı bir akittir. Bu sebeple kiracının kullanması için kendisine bırakılmış olan malın karşılığında, kiraya verene

²⁵ Yarg. HGK. 28.02.1996, 1995/6-1083 E., 1996/107 K.: "Davalı kiracı, davacının beyan ettiği kira başlangıç ve bitim tarihlerini kabul etmediğini ifade etmiş, ancak gerçek başlangıç ve yenileme tarihini bilmediğini bildirmiştir. Bu durumda HGK'nın 17.12.1983 gün ve 750 - 1279 sayılı kararında da vurgulandığı üzere davanın süresinde açıldığının kabulü gerekir.", Türel, E. (2015) Açıklamalı - İçtihatlı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri. C. I. İstanbul: Legal Yayıncılık. s.15.

²⁶ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 364; Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 190; Aral, Ayrancı (2012), s. 211.

²⁷ Taşınır kirasına; televizyon, radyo, bilgisayar, kalem, kitap, araba örnek verilebilir. Bir konutun ya da işyerinin kiralanması ise taşınmaz kirasına örnek olarak gösterilebilir.

²⁸ Arpacı (2002), s. 16.

²⁹ Tandoğan, H. (1992) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I/2. 5. Bası. İstanbul. s. 11; Feyzioğlu (1980), s. 411,464; Aral, Ayrancı (2012), s. 211; Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 216.

bir kira bedeli ödemek zorundadır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 313'te de, kiracı tarafın kira bedeli borcunu ödeme yükümlülüğü açıkça belirtilmiştir. O halde, kiracının asli borcu, kira bedelini düzenli bir şekilde, kararlaştırılmış olan miktar ve zamanda ödemektir.

1.4.2.2. Kira Bedelinin Kapsamı

Kiralananda oturmanın karşılığında sözleşmede yüklenilen ve genellikle paradan ibaret olan şey kira borcudur³⁰. Bu borca konu olan kira bedeli, para dışında, bir mal, hizmet, bir şey imal etme olarak da ödenebilmektedir³¹. Bu durumda bir karma sözleşmeden söz edilir.

Kiracının sözleşmede, kiralananda oturmanın karşılığı olarak kira bedeli ödeme borcundan başka borçları da olabilir. Örneğin; temizlik, kapıcı parası, aydınlatma giderleri, su giderleri gibi yükümler sözleşmede özel olarak yer alabilir³². 818 sayılı BK dönemine bakıldığında Yargıtay'a göre, bu saymış olduğumuz giderlerin ödenmemesi, kira parasının ödenmemesi anlamına gelmemektedir³³. Zira bunlar kira parası kapsamında ele alınmamaktaydı³⁴ ve bunları ödemeyen kiracıya yönelik olarak 818 sayılı BK m.260'a göre sözleşmenin feshedilemeyeceği kabul ediliyordu. Fakat TBK m.315 ile getirilmiş olan değişiklikler³⁵ uyarınca, kiracı ödemesi gereken yan giderleri³⁶ ifa etmediği takdirde, aynı kira bedelinin ödenmesinde temerrütte olduğu gibi, kiraya veren sözleşmeyi feshedebilme hakkına sahip olacaktır.

Belirtelim ki, yan giderler hususunda Türk Borçlar Kanunu'nda tam net bir tanım yapılmamıştır. İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257a maddesine göre, kiralanan

³⁰ Yavuz (2019), s. 213.

³¹ Yarg. 6. HD. 24.12.1981, 12590/17570 Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com>, Erişim Tarihi 03.02.2020; Altaş, H. (2009) Hasılat ve Şirket Kirası: BK. mad. 270-298. 1. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları. s. 50.

³² "Söz konusu giderler ısıtma veya aydınlatma gideri gibi kullanmaya ya da kapıcı gideri gibi temizlik ve bakıma ilişkin ise aidatların ödenmesi yükümlülüğü de yan giderler kapsamına girecektir." bkz. Yavuz (2019), s. 675.

³³ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 293.

³⁴ Bkz. 4.3.1968, 14/7 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile HGK. 6.3.1963, 13/23 ve HGK. 15.2.1961, 7/8 sayılı kararları. Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com>, Erişim Tarihi 03.02.2020

³⁵ Detaylı bilgi için bkz. aşağıda "Türk Borçlar Kanunu Madde 315 Çerçevesinde Temerrüt" başlığı altında yapmış olduğumuz açıklamalar.

³⁶ Bozulmuş kalorifer tesisatının, su sızdıran boruların, akan çatının onarımı, yağmur, dolu sebebiyle kırılan camların değişimi, işleyen sokak kapısının kilidi tamiri kiracıya yüklenemez. Kiraya veren verilen süre içinde gerekli onarımı yapmazsa kiracı kiraya veren hesabına gerekli onarımı yaptırabilir. Bkz. Yavuz (2019), s. 675.

şeyin kullanımına ilişkin olarak kiralayan veya üçüncü kişilerin yaptığı harcamalar yan giderler olarak kabul edilmektedir³⁷. Doktrinde ise genel görüş, kiralanan şeyin kullanımıyla alakalı giderlerin yan giderler olduğu ve bu giderleri ödeme borcunun kiracının yükümlülüğü altında olması durumunda bunların kira bedelinden ayrı sayıldığıdır³⁸. O halde bu diğer borçların hiçbir zaman kira parası (kira bedeli) sayılmayacağını söylemek mümkündür. Fakat yan gider olarak kabul edilebilir³⁹.

Kira bedelinin ifasının gerekliliği konusunda her iki tarafın da anlaşması zorunlu tutulmuştur. Aksi halde, kira akdi kurulmamış sayılır. Fakat, kira bedelinin miktarına, cinsine sözleşmenin en başında karar verme zorunluluğu bulunmamaktadır. Kira bedelinin miktarına genelde taraflar karar verir. Miktarın belirlenebilir olarak bırakılması da mümkündür. Doktrinde kiracıya veya üçüncü bir şahsa bedel belirleme yetkisi tanınırsa kira sözleşmesinin kurulmuş sayılacağı ileri sürülmektedir.

Kira bedelinin cinsi genellikle Türk lirası olarak kararlaştırılır. Cumhurbaşkanlığı tarafından çıkartılmış olan, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (85 Sayılı Karar, RG.13.09.2018) ile 7.8.1989 tarihli 32 Sayılı Kararın 4. maddesine bent eklenmiştir⁴⁰. Buna göre, Bakanlıkça belirlenen haller hariç Türkiye’de yerleşik olan kişiler kendi aralarında yaptıkları taşınır ve taşınmaz kiralarda, kira bedelini ve başka ödeme yükümlerini döviz cinsinden veya dövize endeksli şekilde kararlaştıramazlar. Bakanlığın çıkarmış olduğu 32/52 sayılı Tebliğ (RG 16.11. 2018) m.1 ve 32/51 sayılı Tebliğin (RG 6.10.2018) değiştirmiş olduğu 32/34 Sayılı Tebliğin (RG 28.2.2008) 8/2 maddesine göre; Türkiye’de yerleşik olan kişiler kendileri arasında yapacakları konusunun yurt içinde bulunan gayrimenkuller olduğu, konut ve çatılı iş yeri dahil gayrimenkul kiralama akitlerinde akit bedelini ve akitlerden kaynaklı başkaca ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olacak şekilde belirleyemezler.

³⁷ Gümüş, M. A. (2013) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler. Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi. C. 9, S. 103-104. s. 8.

³⁸ Akartepe, A. (2016) Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi. 22 (3) , s. 89.

³⁹ Yavuz (2019), s. 270.

⁴⁰ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 240.

Fakat aynı tebliğin madde 8/3üne göre göre ise; Türkiye Cumhuriyeti Devleti vatandaşı olmayan Türkiye’de yerleşik kişiler veya bu maddenin on dokuzuncu fıkrasında belirtilmiş olanların alıcı ya da kiracı olacak şekilde taraf buldukları gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama akitlerinde, akit bedeli ve bu akitlerden kaynaklı başka ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli şekilde kararlaştırılabilir.

1.4.2.3. Kira Bedelini Ödeme Zamanı

Genelde kira sözleşmesinin tarafları kira parasının peşin olarak mı aylık taksitler şeklinde mi ödeneceğine kendileri karar verirler. İlke olarak bu husus sözleşmede belirlenebilir. Eğer böyle bir hüküm öngörülmemiş ise, gelenekte (örf) öngörülen zamanda, gelenek bulunmaması halinde ise kanunen belirtilmiş zamanda ödenir⁴¹. TBK m. 314’e göre, kiracı taraf, aksine herhangi bir sözleşme ve yerel adet bulunmadıkça kira bedelini ve gerektiğinde yan giderleri her ay sonunda ve en geç kira süresi bittiğinde ödemek zorundadır.

TBK madde 314’ün uygulandığı kira ilişkilerinde, kira bedeli de yan giderler de aynı rejime tabidir. Her ikisinin ifası açısından kural her ayın sonunda ödemedir. Uygulamada ise, sözleşmede var olan özel hüküm sebebiyle ödemenin her ayın başında yapıldığı görülmektedir. Ancak anlaşma yoksa ve taraflar kira bedelinin her ay ödeneceğine dair karar kılmışlarsa, ayın sonunda ifa gerekli olacaktır⁴².

Kira parasının her ayın başında peşin olarak ödeneceği hususunda anlaşmaya varılmışsa ve taraflar bunun hangi gün olacağını belirtmemişlerse, Yargıtay’a göre, kiracı en geç ayın üçüncü gününün akşamına dek ödeme yapmalıdır⁴³. Kira borcunun ödeme zamanının geldiğinin kabul edilebilmesi için, önce kiralanan sözleşmeye uygun bir şekilde kiracıya teslim edilmiş olmalıdır⁴⁴. Fakat, kira sözleşmesinin

⁴¹ Eren (2017), s. 353.

⁴² Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 288.

⁴³ Yarg. 6. HD. 05.04.2007, 1868/3965 (YKD., 2007/6, S.1083); Yarg. 6. HD, 16.03.1998, 2204/2286 (YKD., 1998/5, s. 675-676); Yarg. 1. HD., 11.12.1997, 16143/16675 (YKD., 1998/6, s.845); Yarg. 6. HD., 22.09.1998, 7104/7247 (YKD., 1998/11, s.1632); Yarg. 6. HD., 17.01.1969, 4717/225 (İBD., 1969, S-3-4, s.161); Yarg. HGK, 13.04.1968, E. 47, K. 252 (ABD., 1968, S. 4, s.749) Bkz. Zevkililer, Gökyayla (2019), s. 293.

⁴⁴ Tandoğan (1987).

geçerliliği açısından kiralanın şeyin teslimine gerek yoktur⁴⁵.

Yasal düzenlemeler uyarınca (TBK m. 91 ve m. 314), kira bedelleri her ayın sonunda ödeneceğinden, mahkemece faiz başlangıç tarihinin her ay için ayrı ayrı hesaplanarak sonucuna göre karar verilmesi lazımken dava tarihinden faize hükmedilmesi doğru olmaz.

1.4.2.4. Kira Bedelini Ödeme Yeri ve Şekli

Kiracının, kira bedelini, aksi bir hüküm bulunmadıkça alacaklının ikametgahında ödemesi gerekmektedir. Kira parası görürülen bir borç olması sebebiyle aksi kararlaştırılmadıkça, ödeme TBK. 89/1'e göre, alacaklının oturduğu yerde yapılmalıdır. Kiracı parayı ya bizzat kiraya verene ödemeli⁴⁶ ya da onun belirteceği banka hesabına yatırmalıdır. Kira bedeli yerleşim yerinde ödemeli posta havalesi ile de kiralayana ödenebilir. Fakat bedel, yerleşim yerinde ödeme koşulu olmayan adi posta havalesi ile gönderilmişse, kira bedeli ödenmiş sayılmaz ve kiraya veren taraf, havale edilen parayı almak zorunda olmaz. Böyle bir durum söz konusu olursa, adi posta havalesi yoluyla kira bedelini gönderen kiracı açısından temerrüt hükümleri uygulanabilecektir. Ancak, eğer kiraya veren gönderilmiş olan kira bedelini çekince ileri sürmeden alır ise temerrüt oluşmaz⁴⁷. Kiraya veren sürekli olarak, kiracının adi posta havalesi ile yaptığı ödemeleri kabul ediyorsa, bu halde de temerrüden söz edilemez⁴⁸. Banka veya postahanedeki geç ödemelerden kiracı sorumludur.

Ortada alacaklı temerrüdü söz konusu olursa, başka bir deyişle kiraya veren kira parasını almaz ise kiracı mahkemeden tevdi yerinin belirlenmesini talep

⁴⁵ 6. HD. 22.5.1981, 3483/8227: "Taraflar arasındaki kira sözleşmesi, 1.4.1977 başlangıç tarihli ve üç yıl sürelidir. Kira sözleşmesi özel şartlar sütununun 2. maddesinde, 'kiralanan yer kiracıya 1.4.1977 tarihinde kullanılmaya elverişli şekilde teslim edilecektir.' İfadesi de sözleşmenin tanzim tarihinde kira başlangıcının 1 Nisan olduğunu doğrulamaktadır. Kiralananın daha sonraki bir tarihte kiracıya teslimi herhangi bir etki yapmamaktadır. Zira BK'nun hükümlerine göre yapılmış olan kira sözleşmesi tarafları bağlar. Sözleşmenin geçerliliği için kiralananın teslimi şart değildir. Verilen tahliye taahhüdünün sözleşmenin yapıldığı 1 Nisan 1977'de kiracı tarafından imzalanıp verildiği ihtilafsızdır. Sözleşme yapıldıktan sonra verilen bu taahhüdün serbest irade mahsulü olmadığı kabul edilemez. Zira kiracı taahhüdünden önce yapılmış sözleşmeye dayanarak her zaman için kiralananın kendisine teslimi için kiralayana zorlama hakkını haizdir. Bu nedenle verilen taahhüt geçerli olup tahliyeye karar verilmek gerekir." bkz. Yavuz (2019), s. 216.

⁴⁶ Yarg. 8. HD. 28.02.2018, 1881/4519 Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com>, Erişim Tarihi 05.02.2020

⁴⁷ Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 291.

⁴⁸ Tandoğan (I/2) (1992), s. 168.

edebilir⁴⁹. Fakat tevdi yeri belirlenmeden kira parası tevdi edilirse, kiracı temerrütten kurtulmaz⁵⁰.

Kiraya veren, kiracının kira parasını konutta ödemeli posta havalesi ile göndermesine rağmen kabul etmez ise alacaklı temerrüdü oluşur. Kiraya veren kiracıya temerrüt hükümlerini ileri sürerek boşaltma davası açamaz⁵¹.

1.4.3. Kiraya Veren ile Kiracı Arasında Bir Anlaşma

Kira sözleşmesi her iki tarafa da borç yükleyen bir sözleşmedir. Kiralayan taraf kiralanan şeyin kullanılmasını kiracıya bırakırken, kiracı da bunun karşılığı olarak kira bedelini ödeme mecburiyetindedir. Kira sözleşmesinin oluşabilmesi için, kiraya veren ile kiracı, sözleşmenin esaslı unsurları hakkında anlaşmaya varmalı, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarını dile getirmelidirler. Tarafların kiralanan ve kira bedeli dışında, kira süresi hususunda anlaşmaya varmaları zorunluluğu bulunmamaktadır. Sözleşmede kira süresine ilişkin herhangi bir hüküm konulmasa dahi sözleşme geçerli olarak kurulmuş olacak ve kira sözleşmesi belirsiz süreli kabul edilecektir⁵².

TBK ve TMK genel hükümleri, tarafların kira akdi yapması halinde anlaşmalarını, ehliyetlerini, sözleşmenin kurulmasını, temsil ve şekil gibi konuları detaylı biçimde kapsamaktadır. Medenî haklarını kullanabilen veya fiil ehliyetine sahip herkes kira sözleşmesi yapabilecektir. Taraflardan her ikisinin de fiil ehliyetine sahip olmaları gerekmektedir. Sözleşmede iki taraf veya sadece birisi, ayırt etme gücüne sahip küçük veya kısıtlı olduğu durumda yasal temsilcilerinin onayı gerekir. TMK m. 462/6 gereğince, bir yıl veya bir yıldan daha çok ürün ve üç yıl veya daha uzun müddetli taşınmazların kirasının geçerli olması vesayet makamının iznine bağlıdır⁵³. Tam ehliyetsizler ise kira sözleşmesi yapamazlar. Ancak yasal temsilcileri

⁴⁹ TBK m. 107.

⁵⁰ Tandoğan (I/2) (1992), s. 168.

⁵¹ Bkz. Yarg. 12. HD. 23.02.1998, 1226/1873 Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com>, Erişim Tarihi 05.02.2020

⁵² TBK m.300; Ayrıntılı bilgi için bkz. Acar, F. (2013) Kira Hukuku Şerhi: TBK m. 299-312. İstanbul: Beta Yayınları. s. 105 vd.; Aydın, G. (2013) Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi. 1. Baskı. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık. s. 47.

⁵³ Erzurumluoğlu, E. (2012) Sözleşmeler Hukuku - Özel Borç İlişkileri. 2. Bası. Ankara: Yetkin Yayınları. s. 85.

bu sözleşmeyi yapabilir⁵⁴.

Kira sözleşmesi yapma evin (konutun) sürekli ihtiyaçlarından biri olmadığı için, eşlerden herhangi biri özel temsil yetkisini taşımadıkça evlilik birliği adına kira akdini gerçekleştiremez. Eğer diğer eş onay verirse, ancak bu halde eşin yapmış olduğu sözleşme sonradan diğer eşe karşı ileri sürülebilir hale gelecektir⁵⁵. Ayrıca, TMK m. 194'e göre, eşlerden biri, diğerinin açık rızası olmadıkça aile konutu ile ilgili olarak kira akdini feshedemeyecek ve aile konutunu devredemeyecektir. Buna ek olarak aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamayacaktır. Yine madde 194'ün son fıkrasında, eşlerden birinin aile konutunu kira ile sağlaması durumunda akdin tarafı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak akdin tarafı hâline geleceği ve bildirimde bulunan eşin diğeri ile müteselsilen sorumlu olacağı belirtilmiştir.

Paylı mülkiyet söz konusu olduğunda paydaşların paylı şeyi kiralayabilmeleri için sayı ve pay bakımından çoğunlukta bulunmaları gerekmektedir⁵⁶. Elbirliği mülkiyetinde ise, şeyin kiraya verilebilmesi için, ortaklar kararı oybirliği ile almalıdırlar⁵⁷.

1.5. Kira Alacaklarında Zamanaşımı

Zamanaşımı, alacağın talep edilebilme yetkisini zaman itibariyle sınırlayan bir kavramdır. Borçlu taraf zamanaşımı def'ini ileri sürmediği müddetçe alacak kendiliğinden sona ermez. Ayrıca, zamanaşımına uğrayan borcunu ödeyen borçlu, bunu geri isteyemeyecektir. O halde zamanaşımı, kanunda belirtilen şartlar altında ve belli bir müddet boyunca alacaklı tarafın hareketsizliği sonucu alacağın ifa edilmesini talep yetkisinin bitmesi şeklinde tanımlanabilir⁵⁸. Bir diğer anlatımla zamanaşımı, bir hakkı kazanmada veya kaybetmede kanunda belirtilen sürenin dolması demektir⁵⁹. Alacak hakkı belli bir müddet kullanılmadığında, borçlu taraf borcunu ödemekten kaçınabilecektir. Zamanaşımı alacak hakkını sona erdirmez⁶⁰.

⁵⁴ Eren (2017), s. 322.

⁵⁵ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 242.

⁵⁶ TMK m. 691/1 ve m.702/2, Bkz. Eren (2017), s. 322.

⁵⁷ Eren (2017), s. 322.

⁵⁸ Arat, A. (2004) Türk Borçlar Hukukunda Alacak Zamanaşımı. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 12 (3-4). 193-228. s. 194.

⁵⁹ Akçay, E. (2009) Türk Borçlar Kanunu'na Göre Zamanaşımı. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi. İstanbul. s. 6.

⁶⁰ Akçay (2009), s. 1.

Kira alacaklarında zamanaşımı, BK zamanında m. 126'da düzenlenmekteydi. 126. maddenin 1 numaralı bendi uyarınca, alelumum kiralar beş yıllık zamanaşımına tabidir. Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda ise bu husus 147. maddede yer almaktadır. TBK m. 147/1 uyarınca, kira bedeli, anapara faizi ve ücret gibi başka dönemsel edimlerin zamanaşımı süresi beş yıldır⁶¹. Burada dikkat edilmesi gereken nokta kanun maddesinde "dönemsel edim" olarak belirtilmesidir. Dönemsel edimler, belirli dönemlerde, belirli aralıklarla muaccel hale gelen, borçlunun düzenli şekilde ifa etmek zorunda olduğu edimlerdir⁶². Buna göre, taraflar aralarında kira bedeli borcunun toptan şekilde ödenmesi konusunda anlaşılırsa, kira bedeli borcu, TBK m.147'ye göre 5 yıllık değil, TBK m.146'ya göre 10 yıllık zamanaşımına tabi olacaktır.

Görüldüğü üzere, TBK. 147, kira sözleşmesinden doğan tüm borçlara uygulanmaz. Zira, TBK m. 146'da belirtildiği üzere genel kural, her alacağın kanunda aksine bir hüküm olmadıkça on yıllık zamanaşımına tabi olacaktır⁶³. Örneğin, kiracının kullandığı elektrik parasını mal sahibi ödediğinde, doğacak olan uyuşmazlıkta 10 yıllık zamanaşımı söz konusu olacaktır⁶⁴. Yine 10 yıllık zamanaşımının geçerli olduğu başka bir örnek olarak davacının, davalı kiracı tarafından ödenmesi gereken temizleme ve aydınlatma giderinin ödenmediğini ileri sürmesi ve bunları ödemesi talebinde bulunmasında, dava 1 yıllık zamanaşımına değil BK 125 (TBK 146) maddesinde yazılı 10 yıllık zamanaşımına bağlı olacaktır⁶⁵.

⁶¹ 3 HD. 11.04.2019, 5451/3325 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 16. 03. 2020

⁶² Çınar, N. (2013) Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları. Doktora Tezi. T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi. İstanbul. s. 179.

⁶³ 3 HD. 20.12.2018, 14365/13094 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 16.03.2020

⁶⁴ Yavuz (2019), s. 248, "Hernekadar BK'nun 126/1. (TBK. 147/1) bendinde kira karşılığı alacaklarının 5 senelik zamanaşımına tabi olduğu yazılı ise de kiracı tarafından kullanılan ve mal sahibi tarafından elektrik idaresine ödenmiş bulunan cereyan paralarının kiracı tarafından mal sahibine kira parasından ayrı olarak ödenmesi lazım gelen hallerde mal sahibinin kiracıdan elektrik parası alacağı kira karşılığı mahiyetinde tavsif olunamayacağından bu alacak hakkında BK. 125. (TBK. 146) maddesindeki 10 senelik zamanaşımı hükmünün tatbiki lazım gelir. Çünkü 126. (TBK. 147) maddedeki hüküm kira akdinden doğan bütün borçları istihdaf eden bir zamanaşımı hükmü olmayıp sadece kira karşılıklarını hedef tutan bir hükümdür ve istisnai mahiyettedir. Bundan dolayı kira akdinden doğan ve kira karşılığı mahiyetinde bulunmayan bütün alacakların umumi zamanaşımına tabi olması gerekir. Bu sebeple mahkemece elektrik paralarının kısım kısım hangi tarihlerde muaccel olduğu göz önünde tutularak her kısım hakkında 10 senelik zamanaşımı işlemiş olup olmadığı incelenmek ve varılacak neticeye göre zamanaşımı itirazı halledilmek lazımdır".

⁶⁵ Yavuz (2019), s. 249.

Zamanaşımı sürelerinin başlangıcı hususunda ise, Türk Borçlar Kanunu m. 149 uygulama alanı bulur. Maddeye göre, zamanaşımı alacağın muaccel olduğu anda başlamaktadır. Muacceliyet anı ise, alacaklının borçludan alacağını talep edebileceği andır⁶⁶. Alacağın muaccel olmasının bir bildirimle bağlı olması halinde ise, zamanaşımı bu bildirim yapılabileceği günden itibaren işlemeye başlayacaktır⁶⁷.



⁶⁶ Ertaş, Ş. (2014) Sürekli Borç İlişkilerinde (Dauerschuldverhaeltnisse) Zamanaşımı. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 16 (0). 3093-3104. s. 3097.

⁶⁷ TBK m.149/2.

BÖLÜM 2: KİRACININ TEMERRÜDÜ

2.1. Türk Borçlar Kanunu Madde 315 Çerçevesinde Temerrüt

Kiracı kira bedelini ifa borcunu eksiksiz bir şekilde yerine getirmelidir. Sürekli borç ilişkisi olan kira sözleşmesinde, kiracının bu borcunu ifa etmemesi, kira bedelini ödemede gecikmesi, Türk Borçlar Kanunu madde 315'te olağanüstü bir fesih sebebi olarak gösterilmiştir. Başka bir ifadeyle, kanun koyucu, kiracı tarafın kira bedelini ifada gecikerek temerrüde düşmesini, kira sözleşmesini sonlandıran bir neden olarak "Kiracının Temerrüdü" başlığı altında düzenlemiştir.

TBK m. 315'e göre, "*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.*". BK'da ise kiracının temerrüdü 260. maddede "Müstecirin Temerrüdü" başlığı altında düzenlenmekteydi.

818 Sayılı Borçlar Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu'nun kiracının temerrüdünü ele almasında bir takım farklılıklar söz konusudur. Bunlardan birincisi, bildirim şekli konusunda getirilmiş olan değişikliktir. TBK m.315 uyarınca bildirim yazılı şekilde yapılmak zorundadır.

İkinci olarak, süre bakımından farklılık bulunmaktadır. Süreler, kiracıya yapılacak olan yazılı bildirim yapıldığı tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır. Kira bedeli ve yan giderler borcunu ifa etmeyen kiracıya verilecek süre en az on gün olmalıdır⁶⁸. Söz konusu düzenleme nisbi emredici nitelikte bir düzenlemedir. Bu sebeple, sürenin kiracı lehine uzatılması mümkündür ancak kısaltılamaz⁶⁹.

TBK m. 315'in getirdiği bir diğer değişiklik ise, kiracının kira bedeli borcunu ifa etmede temerrüde düşmesinin yanında yan giderleri ifada temerrüde düşmesi de

⁶⁸ Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından bu süre en az otuz gün olmak zorundadır. Bkz. TBK m. 315/2.

⁶⁹ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 294; Gümüş, M. (2011) 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi. İstanbul. s. 286; İnceoğlu (2014), s. 265.

sözleşmeyi feshetme nedeni kabul edileceğidir.

Bunların yanında, eski Borçlar Kanunu madde 260'a göre, yasal süre bittiğinde kira akdi kendiliğinden sona ermekteydi. Fakat m. 315 ile bu sona erme hususu bakımından bir değişikliğe gidilmiştir. Bu değişiklik uyarınca, kiracı tarafından ifada bulunulmaksızın sürenin sonlanması halinde, kiralayan derhal fesih hakkını kullanarak (bildirim yaparak) sona erdirme hakkına sahiptir. Böylelikle kira akdi ileriye etkili (ex nunc) şekilde ortadan kalkacak ve kiraya veren kiracıya karşı tahliye davası açabilecektir⁷⁰.

Yine bir diğer farklılık olarak, TBK m. 315'te, kira bedelinin peşin ödenmesi konusunda anlaşmaya varılsa dahi, kira bedelinin muaccel olabilmesi için kiracının kiraladığı şeyin mutlaka kendisine tesliminin gerektiği ifade edilmiştir⁷¹.

Son olarak, 818 sayılı BK dönemine bakıldığında, Yargıtay, bir aylık kira bedelinin ödenmediği hallerde diğer ayların kiralalarının da muaccel olacağı kayıtlarını geçerli sayıp tarafları bağlayacağını kabul ediyordu. Böyle bir durumda, ihtarda belirtmiş olan otuz günlük sürede, geciken ve muaccel olan bütün kira parasının da ödenmesi gerekecekti. Ancak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesi uyarınca, bu şekilde yapılmış kayıtların geçerli olduğu kabul edilmeyecektir⁷².

2.2. Temerrüt Dolayısıyla Sözleşmenin Feshedilebilmesi İçin Gereken Şartlar

2.2.1. Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmesi

Temerrüt sebebiyle kira akdinin feshi için ilk olarak kiralayanın kiracıya kiralanan şeyi teslimi gerekmektedir. Zira bu hususun TBK m. 315'te, "*kiralananın tesliminden sonra*" olarak belirtildiği görülmektedir. Dolayısıyla, kiralanan kiracıya teslim edilmediği müddetçe, teslim şartı gerçekleşmediği için TBK m. 315 uygulanamayacak ve sözleşmenin feshine gidilemeyecektir. Fakat, kiralananın tesliminden önce kiracı kira bedeli ve yan giderleri ifa borcunda temerrüde düşerse,

⁷⁰ Yavuz (2019), s. 268; Yavuz,Acar,Özen (2019), s. 294.

⁷¹ Bkz. Çınar (2013), s. 222, YHGK 30.09.1981, 3-372/657 Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com>, Erişim Tarihi: 18.03.2020

⁷² Yavuz, Acar, Özen (2019), s. 293.

genel hüküm olarak TBK m. 117 vd. maddelerin⁷³ uygulanması söz konusu olacaktır. Kiracıya kullanıma uygun bir şekilde kiralananın bırakılması m.315'in uygulama alanı bulması için yeterli olup, ayrıca kiracının fiilen kullanıma başlaması şartı aranmamaktadır⁷⁴.

2.2.2. Kira Bedelinin veya Yan Giderlerin Muaccel Olması ve İfa Edilmemesi

Kiracı açısından asli borç kira parasını ödemektir. Kiracı, kira bedelini zamanında ve eksiksiz bir şekilde ifa etme yükümlülüğü altındadır. Kiracının ifa yükümlülüğünün söz konusu olabilmesi için, öncelikle borcunun muaccel olması gerekmektedir. O halde muacceliyet gerçekleşmediği sürece, kiracı açısından temerrüt oluşmayacaktır⁷⁵.

Doktrinde muacceliyet kavramını dar ve geniş anlamda tanımlayan yazarlar bulunmaktadır⁷⁶. Dar anlamda muacceliyet, alacaklının borçludan ifayı talep edebilmesi fakat borçlunun def'i gibi haklar ile borcu ifadan kaçınabilmesidir. Geniş anlamda muacceliyet ise, herhangi bir def'i veya başka türlü savunma araçları söz konusu olmadan, alacaklının alacağını elde edebilecek durumda olmasıdır⁷⁷. Muacceliyet, borçlu temerrüdün gerçekleşmesinin zamana bağlı koşuludur⁷⁸. O halde kısaca, alacaklının borçludan edimin ifasını talep edebilme hakkına sahip olduğu, borçlunun da borçlandığı edimi ifa ile yükümlü olduğu zamandır⁷⁹.

Muacceliyetle birlikte kiraya veren ve kiracının aralarında kararlaştırdıkları şekilde kiracı, kiraya verenin talebini temerrüde düşmeksizin gerçekleştirmelidir. Borçlu alacaklının talebiyle birlikte borçlanmış olduğu edimi ifa etmelidir. Sürekli edimlerde borç sona erene kadar borçlu ifayı devam ettirmekle yükümlüdür.

⁷³ TBK m.117'de "Borçlu Temerrüdü" başlığı altında koşullar düzenlenmiştir. Devamı maddelerde ise, "Gecikme Tazminatı", "Beklenmedik Hâlden Sorumluluk", "Temerrüt Faizi", "Aşkın Zarar", "Seçimlik Haklar" gibi hususların düzenlendiği görülmektedir.

⁷⁴ İnceoğlu (2014), s. 267.

⁷⁵ Saltoğlu Arap, H. (2018) Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Borçlunun Temerrüdü. Yüksek Lisans Tezi. Çankaya Üniversitesi. s. 23.

⁷⁶ Yüce, M. B. (2015) Alacaklı ve Borçlu Açısından İfa Zamanı. 1. Baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık. s. 17; Kötz H. (2009) Vertragsrecht Tübingen, bkz. Tümerdem, M. (2018) Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları. Doktora Tezi. Ankara Üniversitesi. Ankara. s. 87.

⁷⁷ Tümerdem (2018), s. 87.

⁷⁸ Havutçu, A. (1995) Tam İki tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Olumlu Zararın Tazmini, İzmir. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi Yayınları. No:60. s. 24.

⁷⁹ Havutçu (1995), s. 24; Tunçomağ, K. (1976) Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, 6. Baskı. İstanbul: Semat Yayınları. s. 905; Saltoğlu Arap (2018), s. 22.

Muacceliyet kavramı ile borcun ifa edilebilirliği birbirine karıştırılmamalıdır. İfa edilebilirlik, borçlunun borçlanmış olduğu edimi ifa etme yetkisi olup, vadeye bağlı alacaklar ile vadeye bağlı olmayanlar açısından muacceliyetle farklılık arz etmektedir. Vadeye bağlı olmayan borçlarda TBK m. 90 uyarınca borç doğduğu anda muaccel olur ve bu tür alacaklarda muacceliyet ifa edilebilirliği kapsar. Vadeye bağlı alacaklarda ise, alacaklı vadeden önce ifa talebinde bulunamaz⁸⁰. Edimin ifası için kararlaştırılmış olan vadenin sonunda borç muaccel olacaktır. Borç, ifa edilebilir olmuş fakat muaccel olmamışsa, alacaklı kişinin borçlu taraftan edimi talep ve dava hakkı söz konusu olmaz ve bu sebeple de borçlunun temerrüdü gerçekleşmez. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında, tam iki tarafa borç yükleyen kira akdinde, kiracının temerrüde düşmüş sayılması için alacağın muaccel olmasının yanında dava edilebilir olmasını, diğer anlatımla kiracının edayı yerine getirmeye mecbur olmasını aramıştır⁸¹.

Belirtmek gerekir ki, borcun muaccel hale gelebilmesi için, ilk olarak geçerli ve hukuki etkiye sahip bir borcun varlığı aranır. Yokluk hali, hukuki işlemde irade beyanında bulunan kişinin ehliyetsiz olması, işlemin konusunun kanunun emredici hükümlerine, kamu düzenine, kişilik haklarına ve ahlaka aykırı veya imkansız olması, şekil şartına uyulmaması ya da muvazaa sebebiyle kesin hükümsüzlüğün varlığı halinde, hukuki etkiye sahip bir borcun varlığından söz edilemeyecektir⁸². Bu sebeple de bahsedilen hallerde, ortada ifası talep edilebilir bir edim olmayacağı için, muacceliyet veya temerrüt söz konusu olmayacaktır.

TBK m. 314'te kira bedelinin muacceliyet zamanı düzenlenmiştir. Hüküm uyarınca, kiracının, aksine sözleşme ve yerel âdet bulunmadıkça kira bedeli ve gerekirse yan giderleri, her ay sonunda ve en geç kira müddeti bitince ödemesi gerekmektedir. O halde önce, taraflar arasında kararlaştırılmış herhangi bir anlaşma olup olmadığına bakılır. Ortada bir anlaşma varsa, ifa zamanı buna göre belirlenecektir. Eğer sözleşmede böyle bir hüküm koyulmamışsa, herhangi bir anlaşma bulunmuyorsa, ifa zamanı yerel adete göre tayin edilir. İfa zamanı

⁸⁰ Oğuzman, M., Öz, M. (2017) Borçlar Hukuku Genel Hükümler. Cilt-1. İstanbul: Vedat Kitapçılık. s. 313.

⁸¹ Saltoğlu Arap (2018), s. 23.

⁸² Dural, M., Sarı, S. (2013) Türk Özel Hukuku Temel Kavramlar ve Medeni Kanununun Başlangıç Hükümleri. Cilt: 1. İstanbul: Filiz Kitabevi. s. 211.

sözleşmede belirlenmemiş ve yerel adet de mevcut değilse, bu durumda kiracının kira bedelini her ayın sonunda ve en geç sözleşmenin sonunda ifa etmesi gerektiği kanun maddesinde açıkça görülmektedir.

Türk Borçlar Kanunu madde 315, kiracının, muaccel olmuş kira bedelini ödemesi gerekirken zamanında ifada bulunmamış olmasını aramaktadır. Başka bir anlatımla, kiracının ifada bulunmamış olması veya ifada gecikmesi halinin oluşması için, kiracının ifa zamanında ödeme yapmamış olması gerekir. Bu konuya dair, doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre, kiracıya fesih bildiriminde bulunulabilmesi için, kiracının ifada gecikmiş olması yeterli sayılacaktır⁸³ ve ayrıca kiracının temerrüde düşmüş olması aranmaz. Doktrindeki yaygın görüşe göre ise, kiraya verenin fesih hakkından söz edebilmek için, kiracının temerrüde düşmüş olması şarttır⁸⁴.

Kiracının temerrüde düşürülmesi hususunda belirli vade kavramı önem taşımaktadır. Taraflar, kira sözleşmesinde kira bedelinin ne zaman ödeneceği bakımından bir karar vermişlerse, burada artık TBK m. 117 bakımından belirli vadeli⁸⁵ bir borçtan söz edilir.

TBK m. 117 borçlunun temerrüdünü düzenlemektedir. Söz konusu hüküm uyarınca, muaccel hale gelmiş borcun borçlusu, alacaklı tarafın ihtarı ile temerrüde düşecektir. Kira bedeli ifa yükümlülüğünün belirli vadeli olacak biçimde tayin edildiği durumlarda, kiracı ifada bulunmazsa temerrüdün ne şekilde meydana geleceği hususunda doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Doktrinde bir görüşe göre, buradan çıkarılacak sonuç; borcun ifası için taraflar belirli bir gün kararlaştırmışlarsa, kararlaştırılmış olan bu günde borçlu ifada bulunmadığı takdirde direkt olarak temerrüde düşmüş olur⁸⁶. Ayrıca ihtaraya gerek kalmayacak ve kiralayan taraf TBK m.315'e uygun olarak feshetme hakkını kullanabilecektir.

⁸³ İnceoğlu (2014), s. 271; Gümüş (2011), s. 280.

⁸⁴ Eren (2017), s. 354; Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 337; Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 294.

⁸⁵ Borcun ödeneceği gün sözleşmede açık olarak bir takvim günü şeklinde belirtilmiş veya bu günün hangi takvim gününe denk olduğunu borçlu net şekilde hesaplayabiliyorsa belirli vadeden söz edilir. Bkz. Yıldız, M. (2018) TBK.m.117 ile Karşılaştırmalı Olarak TTK m. 1530 Uyarınca Borçlu Temerrüdünün İhtarsız Gerçekleşmesi. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 76 (1). s. 359-380.

⁸⁶ Bkz. Akartepe (2016), s. 94; Çınar (2013), s. 232; Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 295.

Bu konuda başka bir görüş ise, ilk görüşe katılmamaktadır⁸⁷. Bu görüşe göre, Türk Borçlar Kanunu 117. maddesinin ikinci fıkrası belirli vade açısından uygulama alanı bulmayacak ve belirli vadeli kira sözleşmelerinde, kararlaştırılmış olan sürenin geçmesiyle kiracı temerrüde düşmüş sayılmayarak, ek sürenin verildiği temerrüt ihtarına gerek duyulacaktır⁸⁸. Çünkü bu görüşe göre, m.315'e göre ek süre verilmesinin fesih hakkının bir koşulu olduğunu ve bu koşulun kiracının temerrüde düşürülmesi açısından da gerekli olduğunu belirtmektedir.

Ortada belirsiz vadeli bir borç mevcutsa, o halde TBK m. 117/1'e göre, kiraya veren kiracıya ihtarda bulunmak zorundadır. Borcunu ödemekte gecikmiş olan kiracıya ödeme yapması için ihtarda bulunulmasıyla, kiracı temerrüde düşmüş olacaktır. Kiralayanın yapmış olduğu ihtarda kiracıya bir müddet verilmiş ve müddetin sonlanmasına rağmen borç ödenmemiş ise, süre bittiğinde kiracı temerrüde düşmüş olur. Fesih hakkının kiralayan tarafından sonrasında kullanılabilmesi için ise, kiracıya TBK m. 315 uyarınca süre içeren yazılı bir bildirim yapılmış olması gerekmektedir⁸⁹.

Kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardandır. Bu sebeple, kira bedeli kiraya verene götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak üzere konutta ödemeli olarak PTT ile gönderilmesi gerekmektedir⁹⁰. Sözleşmede özel bir koşul kararlaştırılmışsa bu husus da dikkate alınmalıdır. Kiracı kira bedelini PTT yoluyla konutta ödeme şeklinde havale ile ödemeyi tercih etmesi durumunda gönderilen bedel hakkında genelde, havale edilecek miktarın otuz veya on günlük müddet içinde ifa olarak kiralayana takdim edilmemesi durumunda, PTT'nin kiracı tarafın ifa yardımcısı olması sebebiyle ödemenin geciktiği savunulmaktadır. Fakat Yargıtay, paranın PTT'ye yatırıldığı günü, paranın kiralayana ödendiği gün olarak kabul etmektedir⁹¹.

⁸⁷ Gümüş (2011), s. 280.

⁸⁸ Yargıtay'a göre de, kiracının vadenin gelmesiyle temerrüde düşmeyeceğini, kiracının temerrüdünün söz konusu olabilmesi için, kiracı tarafa ek müddet tanınması gerektiği, tanınmış olan bu müddette kiracının borcunu ifa etmesi durumunda, temerrüt olgusunun meydana gelmeyeceğini görmekteyiz. Bkz., Çınar (2013), s. 232.

⁸⁹ Akartepe (2016), s. 94.

⁹⁰ Yavuz (2019), s. 272.

⁹¹ Yarg. 6. HD, 15.06.2004, 4833/4942 Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com>, Erişim Tarihi: 27.03.2020

Kiracının kira bedeli borcu kapsamında ifa etmek zorunda olduğu kira artırım⁹² bedeli de vardır. Yasal olarak sözleşmede kira bedeli artırım şartı bulunuyor ve kiracı bu artırıma uymadan kira bedelini ifa ediyorsa yine temerrüt ve tahliye söz konusu olacaktır⁹³. Şöyle ki, kiracının, kira bedelinin artmasına rağmen buna uymayarak ifada bulunduğu durumda, kiralayan taraf kira bedelinin eksik ödenen miktarının ifası için dava açacaktır.

Belirtelim ki, ifa zamanının belirli vade olarak kararlaştırıldığı hallerde biz de, ifa zamanı geçtikten sonra, kiracının eksik ödemiş olduğu kısım için ihtara gerek olmaksızın temerrüde düşmüş olacağı görüşüne katılmaktayız. Bu halde kiralayan da TBK. m. 315'e göre kira akdini feshedebilecektir. Kiraya veren kiracıya, eksik ödenmiş miktarı ifa etmesi için otuz günlük süre tanıyabilir ve bu sürede ifayı gerçekleştirmezse sözleşmenin sonlanacağına dair fesih beyanında bulunabilir. Başka bir anlatımla, otuz günlük müddet tanınmasına dair bildirim ile fesih beyanı beraber yapılabilecektir⁹⁴. Sözleşmede kira artışı belli değilse, kira bedelinin saptanmasına ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararı da bulunmuyorsa, kiraya veren tek yanlı şekilde kira oranı vere kira artış bedeli belirleyerek kiracıdan kira alacağını isteyemeyecektir⁹⁵. Davalının yani kiracının kabul etmiş olduğu bedel üzerinden aylık kira parası ifa edilmiş ise temerrüt gerçekleşmiş olmaz.

Kira tespit davalarının söz konusu olduğu durumlarda, dava kesinleşene dek kiracı, evvelki kira döneminde ödemiş olduğu kira bedelini ifa etmeye devam edebilir ve bu takdirde TBK m. 315'e göre temerrüde düşmez. Fakat kesinleşen mahkeme kararı sonrasında, yeni kira bedeli ödenmelidir. Kira tespiti kararı kesinleşir ve tebliğ edilirse, buna karşın kiracı TBK m. 315'e göre uygun şekilde verilmiş olan sürede ifada bulunmazsa temerrüde düşer. Söz konusu farkın kiracı tarafından ödenme yükümlülüğü ilamın kesinleşmesinden itibaren başlar⁹⁶.

⁹² Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 241; Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 334.

⁹³ İnceoğlu, eski bedel üzerinden artışa uymadan ödemede bulunan kiracının temerrüdünün gerçekleşeceğini, bunun bir tahliye nedeni olacağını söylemektedir. Ayrıca İnceoğlu'na göre, kiraya veren taraf böyle bir durumda tespit davası açmak yerine TBK. m. 315'e başvurması mümkündür, bkz. Özen, B. (2016) Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi. 22 (3). s. 2042.

⁹⁴ Özen (2016), s. 2060.

⁹⁵ 6 HD. 20.11.2014, 10692/12773 Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com>, Erişim Tarihi: 28.03.2020; Yavuz (2019), s. 271.

⁹⁶ Çınar (2013), s. 235.

Kira sözleşmesinde kiracı, kira bedelini ifa borcuna ek olarak yan giderleri de ödemek zorundadır. Yan giderleri ödeme borcu, kiralanan şeyin kullanımına ilişkin olan yan yükümlülüklerdir⁹⁷ ve nitelik yönünden kira bedelinden farklıdır. Fakat TBK m. 315'in uygulama alanı açısından, her iki yükümlülük de aynı hukuki rejime tâbidir. Şöyle ki, sadece kira bedeli değil, yan giderlerin de kiracı tarafından ödenmemiş olması TBK m.315 kapsamında temerrüt sebebidir⁹⁸. Başka bir ifadeyle, kiraya veren, yan giderler bakımından ifada bulunmayan ve temerrüde düşen kiracıya karşı TBK m.315'e dayanarak sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabilecektir. O halde, Türk Borçlar Kanunu dikkate alındığında, kiracı tarafından kira bedelinin veya sorumlu olduğu yan giderlerin ifasında temerrüde düşülmesi halinde, karşılaşılabilecek olan hukuki sonuç aynıdır.

2.2.3. Kiraya verenin kiracıya bildirimde bulunması

2.2.3.1. İhtar Kavramı, İhtarın Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesinde borçlu temerrüdünden söz edebilmek için TBK m. 117 uyarınca ihtar zorunludur. TBK m. 117'nin yanında TBK m. 315'te de bir bildirim gerekliliğinden bahsedilmektedir. TBK m. 315 bakımından ihtar, kira akdinin feshedilebilmesi için zorunlu görülmüştür. Kira bedelinin veya yan giderlerin ifa edilmeyip temerrüdün gerçekleşmesi ile birlikte 315. maddenin uygulama alanı bulabilmesi için, kiraya veren, muaccel olmuş bedeli ifada bulunması için kiracı tarafa bir müddet vermeli ve bu müddette kiracıdan borcunu yerine getirmesini talep etmelidir⁹⁹.

Kira sözleşmesinde, kira bedelini ödeme bakımından bir vade belirlenmiş ise, kiracının temerrüde düşmesi için bildirim gerekliliği bulunmamaktadır. Fakat ihtar kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için yine de yapılmalıdır. Eğer ortada belirsiz vade varsa, bir diğer deyişle belirli vade kararlaştırılmamışsa, ihtar olmaksızın borçlu temerrüde düşmez. Bu nedenle de, kiracının temerrüde düşmesi için kiraya verenin

⁹⁷ TBK'da yan gider kavramı tanımlanmış değildir. Fakat, temizlik, bakım, kullanma giderleri yan gider olarak belirtilebilir, bkz. Yavuz (2019), s. 675. Ayrıca, TBK m. 341'de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ile ilgili bir hüküm bulunmaktadır. Bu hükme göre, kiracı konut ve çatılı işyeri kirasında, akitte aksi belirtilmemişse veya aksine yerel adet bulunmuyorsa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmalıdır. Ayrıca yan giderler için bkz. yukarıda tezimizin "Kira Bedelinin Kapsamı" başlığı altında yazılanlar.

⁹⁸ 6 HD. 22.5.2014, 2836/6603 Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com> , Erişim Tarihi 28.03.2020

⁹⁹ TBK m. 315/1.

kiracıya karşı ihtarda bulunması zorunludur.

Borçluya gönderilen ihtar, kiraya veren tarafın alacağını unutmadığını ve talep ettiğini, ödenmemiş borcun takibinde olduğunu gösterir. Kanun koyucu, kiracıya gönderilen ihtar ile kiracının uyarılmasını, bu şekilde de borcunun ve ödeme zamanının kendisine hatırlatılmasını sağlamayı amaçlamıştır. Bu sebeplerle de, aynı zamanda da borçluyu (kiracıyı) koruyucu bir fonksiyona sahip olan ihtarın gönderilmesini gerekli görmüştür¹⁰⁰.

İhtar, hukuki niteliği itibariyle hukuki işlem benzeri irade açıklamasıdır¹⁰¹. İhtar teknik olarak hukuki bir işlem olmaması sebebiyle, hukuki işlem benzeri irade açıklaması olarak adlandırılır¹⁰². Zira alacaklının irade beyanını ihtar niteliği taşıyor olabilmesi için belirli bir edimin ifası talebini içermesi gerekli olup, borçlu tarafın da, söz konusu irade beyanıyla temerrüde düşürülmesi hukuki sonucuna yönelik olması aranmamaktadır¹⁰³.

2.2.3.2. İhtarın Tarafları

Kira sözleşmesinde kural olarak, kiracıya borcunu ödemesi için ihtarda bulunacak ve süre verecek kişi kiraya veren olmalıdır. Kiraya verenin yetkili temsilcisi tarafından yapılması da mümkündür. Kiraya verenin malik olmadığı durumlarda, malikin bildirimde bulunması, süre belirlemesi ve süre bitiminde borç ödenmezse kira sözleşmesini feshetme hakkı bulunmamaktadır¹⁰⁴.

TBK m. 310 uyarınca, sözleşme kurulduktan sonra kiralanan şeyin herhangi bir nedenle el değiştirmesi halinde yeni malik kira akdinin tarafı olacaktır. Kanuna göre yeni malik sözleşmede taraf haline geleceğinden, kiracıya ihtarda bulunabilecektir. Bu noktada önemli olan, yeni malikin kira bedelinin kendisine ödenmesini istediğini kiracıya bildirmesidir¹⁰⁵.

¹⁰⁰ Gökalp, Ö. (2008) Adi Kira Sözleşmesinde Kiracının Kira Parasını Ödemede Temerrüdü ve Sonuçları. Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi. İstanbul. s. 36.

¹⁰¹ Havutçu (1995), s. 27; Oğuzman, Öz (2017), s. 461.

¹⁰² Oğuzman, Öz (2017), s. 461.

¹⁰³ Oğuzman, Öz (2017), s. 461; Detaylı bilgi için bkz., Saltoğlu Arap (2018), s. 29.

¹⁰⁴ Bkz., Yarg. 6. HD. 05.05.1983, 4927/4953 Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com>, Erişim Tarihi 28.03.2020

¹⁰⁵ Bkz., Yarg. 6. HD. 26.09.2013, 11183/13167 Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com>, Erişim Tarihi 02.04.2020

Kira sözleşmesinde birden çok kiraya verenin bulunduğu durumlar olabilir. Kiraya veren tarafında birden çok kişi bulunuyor ise, bu kişiler bakımından zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Bu sebeple yapılacak olan ihtarnameyi birlikte göndermeli, davayı birlikte açmalıdırlar¹⁰⁶. Kiraya verenin ölmesi durumunda yine mirasçılarının birlikte bildirimde bulunması gerekmektedir¹⁰⁷. Zira mirasçılardan bir tanesinin ihtarda bulunmasıyla kiracı temerrüde düşmeyecektir. Sözleşmedeki kiralanan taşınmazda paylı mülkiyet söz konusu ise, bildirim pay ve paydaş çoğunluğu kararıyla yapılmalıdır. Ortada elbirliği mülkiyeti söz konusu olduğunda ise tüm ortakların davaya katılmaları gerekmektedir. Bu husus mahkeme tarafından kendiliğinden göz önünde bulundurulur.

Sözleşmede ihtarda bulunulması gereken kişi ise, kiracı veya onun yetkili temsilcisidir. Birden fazla kiracı olması halinde, bildirim bütün kiracılara yapılmalıdır. Ayrıca, Türk Borçlar Kanunu'nun 349. maddesine göre, taşınmazların aile konutu şeklinde kullanılması amacıyla kiralınması durumunda, kiracı olmayan eş kiralayana bildirim yaparak kira akdinin tarafı sıfatını alırsa, kiralayan, fesih bildirimleriyle ödeme müddetini kiracı ve eşine ayrı ayrı bildirmelidir. O halde, böyle durumlarda kiraya verenin iki eşe de bildirim yapması gerekli görülmektedir¹⁰⁸.

İhtarın taraflarının ehliyeti konusunda, ihtarda bulunan alacaklının hak ehliyetine sahip olması ihtarın geçerliliği için yeterlidir. Ayrıca fiil ehliyetine sahip olması aranmamaktadır. Bunun sebebi, bir haktan vazgeçme veya borç yükleme gibi bir konunun söz konusu olmamasıdır¹⁰⁹.

2.2.3.3. İhtarın İçeriği ve Şekli

TBK madde 315 gereği, kiracıya borcunu ödemesi için yapılacak bildirim yazılı olmalı ve kanunda öngörülen süreleri içermelidir. Bildirim açısından dikkat edilmesi gereken nokta şekil şartıdır. Kanun hükmüne göre, kiraya veren tarafından

¹⁰⁶ Yarg. 6. HD. 24.3.2016, 10562/2331 Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com>, Erişim Tarihi 02.04.2020

¹⁰⁷ Acar, F. (2019) Temerrüden Tahliye Bağlamında Kiraya Veren Yasal Mirasçılarının Sözleşmeyi Fesih Hakkı. Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri, 8 – 9 Kasım 2018, İst. Bar. Özyeğin Üni. İstanbul. s.165.

¹⁰⁸ Öztürk, M. (2017) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri. Dokuz Eylül Üniversitesi (D.E.Ü) Hukuk Fakültesi Dergisi. Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan. C.19, Özel Sayı. s.1554.

¹⁰⁹ Oğuzman, Öz (2017), s. 462 bkz. Saltoğlu Arap (2018), s. 31.

yapılacak bildirim yazılı yapılmak zorundadır. Burada yazılılık, geçerlilik şekli olarak öngörülmüştür. Adi yazılı şekil yeterli olacaktır¹¹⁰. Sözlü şekilde yapılmış olan bildirim hüküm ve sonuç doğurmaz.

Kiraya veren yapacağı ihtar ile, kiracıya, temerrüdünden dolayı kira sözleşmesinin feshedileceğini bildirir ve borcun ödenmesi için belli bir müddet verir. Kira bedelini ödemesi için verilen süre ihtarda açık olarak belirtilmiş olmalıdır ve bu süre içinde kiracının borcunu ifa etmediği halde sözleşmenin feshedileceğine dair hususların da bulunması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu ihtarda, hangi aylara ait kira bedellerinin talep edildiği de belirgin şekilde ifade edilmelidir. Şöyle ki yapılacak olan bildirimde, kiracının ödemeyi geciktirmiş olduğu kira bedelinin miktarı ve hangi döneme ilişkin olduğunun anlaşılıyor olması aranmaktadır¹¹¹.

Belirtmeliyiz ki, süre vermeye gerek olamayan hallerin düzenlendiği Türk Borçlar Kanunu madde 124 hükmü, kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi durumunda kıyasen dahi uygulanmaz¹¹².

2.2.3.4. Madde 315 Uyarınca Kiracıya Süre Verilmesi

Türk Borçlar Kanunu madde 123'te, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan birinin temerrüdü halinde borcun ifa edilmesi için verilecek olan süreye ilişkin bir düzenleme bulunmaktadır. Burada, genel bir hüküm söz konusudur. Kanun koyucu, borcunu ifada temerrüde düşmüş olan tarafı koruma amacıyla verilecek olan süre konusunu kendisi özel olarak hükme bağlamıştır. TBK 315/2'ye göre, kiracı tarafa tanınması gereken müddet en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gün olmalıdır.

Kiracının muaccel hale gelmiş kira bedelini ödememesi üzerine, kiracıya borcunu ifada bulunması için kiralayan tarafından süre verilir ve bu sürede borç ödenmezse sözleşmenin feshedileceği bildirilir. Madde hükmünden anlaşılacağı üzere, kira bedelinin veya yan giderlerin ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde söz konusu hüküm ile kira sözleşmesinin feshinin kendiliğinden gerçekleşmesinin

¹¹⁰ Akartepe (2016), s. 96.

¹¹¹ Belirtmek gerekir ki, ihtarnamede ödenmeyen ayların belirtilmesi mutlak olarak geçerlik şartı değildir.

¹¹² Yavuz (2019), s. 273.

önüne geçilmiştir. Bununla birlikte kiraya veren de aynı şekilde sözleşmeyi direkt olarak feshedemeyecektir¹¹³.

Kiracıya verilecek süre en az on gündür. Bu süre bütün kiralarda geçerli olan genel nitelikte bir süre olarak karşımıza çıkmaktadır¹¹⁴. Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından ise bu sürenin en az otuz gün olma zorunluluğu açıkça düzenlenmiştir¹¹⁵. Bu düzenleme nisbi emredici niteliktedir bu sebeple de kiracı lehine sürenin sözleşme ile uzatılması mümkündür¹¹⁶. Başka bir deyişle, TBK m.315'te belirtilmiş olan süre asgari süredir ve bu sürelerin üzerinde ödeme süresi verilebilir. Verilmiş olan süre ise davalı açısından kazanılmış hak kabul edilir¹¹⁷. Buna rağmen süre kısaltılamaz.

Belli bir süre taşımayan kira sözleşmelerinde, muaccel olan kira bedellerinin ödenmemesi sonucu yapılacak ihtarlarda, verilmesi gereken sürenin 30 gün olması gerektiği öğretide savunulmaktadır¹¹⁸

Kiracıya verilen sürenin hesabında kiracıya yazılı bildirim yapıldığı gün hesaba katılmaz. Başka bir anlatımla, süre, yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren başlayacaktır¹¹⁹.

Verilen süre içerisinde kira bedeli ödenmediği halde sözleşmenin feshi söz konusu olacağını belirttik. Yapılacak bildirimde fesih ibaresi yerine tahliye talep edileceği veya sözleşmenin sona erdirileceği gibi ifadeler kullanıldığı takdirde de geçerli bir bildirim olacaktır¹²⁰. Buna karşın, bildirimde, feshetmekten veya sözleşmeyi sonlandırmaktan bahsedilmeksizin sadece yasal yollara gidileceğinin

¹¹³ Eren (2017), s. 354.

¹¹⁴ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 294.

¹¹⁵ 6 HD. 1.4.2015, 2309/3204; 6 HD. 18.3.2015, 2602/2674, "Davanın hukuksal nedeni TBK'nın 315. maddesine dayalı temerrüt nedeniyle tahliye davası olup davalıya gönderilen ihtarname 30 günlük ödeme süresi verilmesi gerekirken 1 aylık süre verildiğinden ihtar usulüne uygun değildir. Karşı Oy: Temerrüt ihtar davalı kiracıya 24.8.2012 tarihinde tebliğ edildiğine göre ihtar ile verilen 1 aylık ödeme süresi 31 güne karşılık gelmekte ve yasal 30 günlük süreden fazladır. Hükümün onanması gerekir." Kazancı, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com>, Erişim Tarihi 05.04.2020

¹¹⁶ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 294.

¹¹⁷ 6 HD. 6.11.2014, 10030/ 12090, "Taraflar arasında imzalanan 1.12.2012 tarihli kira sözleşmesiyle kiralananın bar/kafe olduğu ancak buna rağmen borçluya ödeme emrinde 60 günlük süre verildiği anlaşılmakla 60 günlük ödeme süresi davalı yönünden kazanılmış hak oluşturmaktadır. 60 günlük ödeme süresinin dolması beklenmeden alacaklı icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunamaz", bkz. Yavuz (2019), s. 269.

¹¹⁸ Detaylı bilgi için bkz. Çınar (2013), s. 253.

¹¹⁹ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 294.

¹²⁰ İnceoğlu (2014), s. 277; farklı görüşte Gümüş (2011), s. 284.

yazılmış olması yeterli olmayacaktır¹²¹.

2.2.3.5. İhtarın Haklı Olması

Kira sözleşmesinde kiracının borcunu ifa etmemesi sebebiyle kiracıya gönderilecek olan ihtar haklı olmalıdır. Kira bedeli veya yan giderlerin muacceliyetine rağmen ve ortada kiracının ödemeyi gerçekleştirmekten kaçmasında geçerli bir nedeni olmaması halinde, kiracı borcunu ödemiş ise bu durumda kendisine gönderilecek olan ihtar haklı ihtardır. Örnek verecek olursak, kira bedeli ya da yan giderler daha muaccel hale gelmeden karşı tarafa iletilen ihtar haklı ihtar değildir. Haklı olmayan bir ihtarla da kiracının temerrüde düşürülmesi mümkün olmayacaktır¹²².

Kira sözleşmesinde kira borcu genelde para borcu olarak karşımıza çıkmaktadır. Para borçları da götürülecek borçlardır. Kiracının kira bedeli olan para borcunu ifa etmesi gereken zamanda, alacaklı olan kiraya verenin yerleşim yerinde ifayı gerçekleştirmelidir. Kiraya veren kiracının ifasını haksız bir şekilde kabulden kaçınır ise, bu halde artık kiracıya kira bedelini ödemediği gerekçesiyle çekeceği ihtar da haklı ihtar olmayacaktır¹²³.

Türk Medeni Kanunu madde 6'ya göre, "*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür.*". O halde, ihtarın haklılığını kiralayan ispatlamalıdır diyebiliriz.

Burada belirtilmesi gereken bir diğer husus ise, kira parasının tespiti davası açılmış ve henüz karar kesinleşmemiş ise, tespit edilen paranın ödenmesi için çekilen ihtar haklı olmaz. Zira, kiracı, dava süresi boyunca hala geçerli olan kira bedelinden sorumlu olacaktır. Kira tespit kararının kesinleşmesi ile kiracı, eski kira bedelini ödemeye devam etmemelidir¹²⁴. Aksi halde, kiraya verenin yapacağı ihtar haklı olacaktır.

¹²¹ Gümüş (2014), s. 284; İnceoğlu (2014), s. 277.

¹²² Öztürk (2017), s.1581.

¹²³ Öztürk (2017), s. 1581.

¹²⁴ Çınar (2013), s. 259.

2.2.4. Kira Bedelinin Verilen Süre İçinde Ödenmemesi

Kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için, TBK m. 315 uyarınca, kiracıya yapılan ihtar ile verilmiş olan sürede kiracı muaccel hale gelmiş olan kira bedelini ifa etmemiş olmalıdır. Başka bir anlatımla, kiracının kira süresi içerisinde kira bedeli borcunu ifa etmediğinden dolayı kendisine ihtar gönderilir ve işbu ihtarda belirtilen sürede ödeme yapmadığı durumda kiracının temerrüdü gerçekleşmiş olur. Bu çerçevede de sözleşmesinin bir diğer tarafı olan kiralayanın sözleşmeyi feshetme ve kiracıyı tahliye ettirme hakkı doğar¹²⁵.

Kiracıya verilen süre içerisinde kiracı, borcunu ödediği takdirde, borç takas edildiğinde veya kira bedeli tevdi mahalline bırakıldığı durumlarda artık kira sözleşmesi feshedilemeyecektir. Kiracının borcunu ifa etmediği halde, kiraya veren tahliye davası ile borçlunun tahliyesini gerçekleştirebilecektir. Kira sözleşmesine konu şey taşınır bir mal olduğunda, kiraya veren söz konusu malın iadesini talep edecektir¹²⁶.

2.3. Kira Bedelinin Ödenmemesine İlişkin Özel Durumlar

2.3.1. Kiracının İflas Etmesinin Kira Sözleşmesine Etkisi

Kiracının iflası, kira sözleşmesinin olağanüstü fesihle sona erme sebebi olarak TBK madde 332’de düzenlenmektedir. Bu hüküm, hem adi kira sözleşmelerinde hem de konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanabilir. TBK m. 332’ye göre, kiralanan şeyin teslim edilmesinin ardından kiracının iflası durumunda, kiralayan taraf işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesi talebinde bulunabilir. Kiraya veren, güvence için kiracı ve iflas masasına yazılı olmak üzere makul bir müddet verecektir. Bu sürede güvence verilmemesi üzerine kiraya veren, kira akdini herhangi bir fesih bildirim süresine uymadan derhal feshedebilecektir.

Söz konusu hüküm, karşılıklı sözleşmelerde taraflardan birinin iflası durumunda uygulama alanı bulan TBK m.98’in tamamlayıcısı mahiyetinde bir hükümdür¹²⁷. Kiralananın henüz kiracı tarafa teslimi yapılmadığı dönem içinde kiracı iflas ederse; TBK m.98’e göre kiraya veren kiralanan şeyi teslimden kaçınarak kira

¹²⁵ Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 337.

¹²⁶ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 294-295.

¹²⁷ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 296.

paraları için teminat gösterilmesi konusunda kiracıya bir süre verecektir. Bu süre zarfında teminat gösterilmemesi durumunda kiraya veren sözleşmeden dönebilir. Kiracının iflası kiralananın teslim edilmesinden sonra gerçekleştiği durumda ise TBK m. 332¹²⁸ uygulama alanı bulur ve kiraya veren ileri dönük olarak işleyecek kira bedelleri için teminat talebinde bulunabilir. İşleyecek olan kira bedelleri, kira sözleşmesi belirli süreli ise süre sonuna dek, sözleşme belirsiz süreliyse de akde göre veya TBK m. 328 ve devamı maddeleri uyarınca feshi bildiriminin yapılabileceği ilk dönem sonuna kadar işleyecek kiralaları karşılayacak tutardır¹²⁹. TBK m. 332'nin uygulanabilmesi için gerekli olan şartlar ise aşağıdaki gibidir:

2.3.1.1. Kiracının İflas Etmesi

TBK m. 332'nin uygulanabilmesi için kiracının kiralananın tesliminden sonra iflas etmesi gerekmektedir. Mahkemenin kiracının iflas ettiğine dair hüküm kılmış olması gerekse de, iflas kararının ilanı zorunlu değildir. Ayrıca iflasın açılması da TBK m. 332'nin uygulama alanı bulabilmesi için yeterli olmayacaktır.

2.3.1.2. Kiracının ya da İflas Masasının İşleyecek Kira Bedelleri İçin Uygun Bir Süre Zarfında Güvence Göstermemesi

818 Sayılı BK. m. 261'de belirli hem birikmiş hem de işleyecek kira bedelleri için söz konusu olan güvence talebi, TBK m.332'de yalnızca işleyecek olan kira bedeli şeklinde düzenlenmiştir. TBK m.332/1'de görüldüğü üzere, kiracının kiralanan şeyin kendisine tesliminden sonra iflası halinde kiralayan, işleyecek kira bedelleri için teminat verilmesini talep edebilir. Yani, birikmiş kiralalar kapsam dışı tutulmuştur. O halde, muaccel ve mevcut olan (birikmiş) kira bedelleri hususunda kiraya veren TBK m.315 ve m.352/2 hükümlerine başvurarak sözleşmeyi feshedebilir.

Kiraya veren kiracıya ve iflas masasına, birlikte, yazılı bir şekil ve dürüstlük kuralına uyarak, uygun bir süre tanımalı ve güvence talebinde bulunmalıdır. Kiracı ve iflas masasının güvence gösterme sorumluluğu talep ile doğar. İflas dairesinin teminat göstermesi hali, iflas dairesinin kira sözleşmesine katılması anlamındadır.

¹²⁸ TBK m. 332 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulama alanı bulur.

¹²⁹ Gümüş, M. (2015) Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Kısa Ders Kitabı. İstanbul: Vedat Kitapçılık. s. 255; Aydoğdu, M. Kahveci, N. (2013) Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. 1. Baskı. İzmir: İleri Kitabevi. s.581.

Sözleşmeye katılma ile kira akdinden doğan yükümlülükler iflasın açıldığı andan itibaren iflas masasının borcu olur. Güvence talebi adi yazılı şekilde yapılmalıdır. Kanunda öngörülen yazılı şekil geçerlilik şekli niteliğindedir¹³⁰.

2.3.1.3. Güvence Gösterilmemesi Durumunda Kiraya Verenın Sözleşmeyi Feshetme Hakkı

Kiracı veya iflas masası, yazılı talep üzerine, işleyecek olan kira bedelleri karşılığı olacak şekilde, rehin, para, banka garantisi veya kıymetli evrak tevdiini yaparak, talebi karşılayabilir. Kiralananda, hapis hakkına elverişli menkuller bulunuyorsa ve bunlar kira bedelleri tahsiline yetiyorsa, bu durum güvence talebinin karşılanması anlamında gelir. Bu çerçevede kiraya verenin TBK m. 332/1'e göre güvence talep edememesi gerekir.

Uygun bir sürede, güvence gösterilmez ise kiraya veren artık sözleşmeyi feshedebilir. Belirtmek gerekir ki, uygun süre tanınmasına rağmen kiracı ve iflas masası güvence vermediği takdirde, ikinci bir süreye ihtiyaç duyulmaksızın kiraya veren kira sözleşmesini hemen feshedebilecektir¹³¹.

2.3.2. Aşırı İfa Güçlüğü Sebebiyle Kiracının Kira Bedelini Ödeyememesi

2.3.2.1. Genel Olarak

Taraflar sözleşme yaparlarken, sözleşmede kararlaştırılanların tam ve eksiksiz şekilde yerine getirileceğine inanarak söz konusu akdi gerçekleştirirler. Fakat bazı durumlarda, sözleşme yapıldıktan sonra beklenmedik bir biçimde koşullar değişebilir. Koşullarda meydana gelen bu değişiklik ile, taraflardan biri açısından katlanılmaz bir hal söz konusu olursa, edimin aynen ifasını talep etmek dürüstlük kuralına uygun olmayacaktır. Çünkü, sözleşme kurulurkenki koşullar artık varlığını sürdürmemektedir. Edimin ifası çok zorlaşmış olsa da, borç tamamen imkânsız hale gelmemiştir. Bu sebeple TBK m. 136 anlamında bir imkansızlıktan söz edilemez. Fakat, sözleşmenin kurulmasının ardından gerçekleşen değişiklikler sözleşmedeki bir taraf açısından katlanılmaz halde ise, edimin ifası hala mümkün olduğundan mağdur taraf sözleşmenin uyarlanması, feshedilmesi ya da sözleşmeden dönme talebinde

¹³⁰ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 297.

¹³¹ Öztürk (2017), s.1590.

bulunabilecektir¹³².

TBK m. 138 uyarınca, sözleşme yapılırken taraflar bakımından öngörülme ve öngörülmesi de beklenemeyecek olağanüstü bir durum, borçlu taraf kaynaklı olmayan bir nedenle meydana gelir ve akdin yapılması anında var olan olguları, kendisinden ifanın talebi dürüstlük kuralına uygun düşmeyecek şekilde borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu taraf borcunu daha ifada bulunmamış veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutacak biçimde ifada bulunmuşsa borçlu, hakimden akdin yeni koşullara uyarlanması talebinde bulunma, bunun mümkün olmaması halinde sözleşmeden dönme hakkına sahip olacaktır. Sürekli edimli akitlerde borçlu, kural itibarıyla dönme hakkı yerine fesih hakkını kullanır.

Hükümde belirtilen olağanüstü durumlara, deprem, savaş, sel gibi doğal afetler örnek verilebilir. Bu durumlar borçludan kaynaklanmayan bir sebeple meydana gelir ve sözleşme yapılırken mevcut olgular borçlu aleyhine değişirse bu koşullarda aynen ifa dürüstlük kuralına aykırı düşeceğinden borçlu, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilecek veya sözleşmeden dönme hakkına sahip olacaktır¹³³.

Belirtelim ki, dünyada ilk olarak Aralık 2019 tarihinde, Çin Halk Cumhuriyeti'nin Wuhan şehrinde ortaya çıkmış olan Koronavirüs (Covid-19) giderek dünyanın her tarafına yayılmaya başlamıştır ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi ilan edilmiştir. Bu virüsün ülkemizde de görülmesiyle, hükümet tarafından salgının yayılmasının önlenmesi için tedbirler alınmaya başlanmıştır. Bu tedbirlerden biri de işyeri faaliyetlerine ara vermektir. Bu noktada, kira sözleşmelerinde taraflar açısından öngörülemez ve öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durum gündeme gelmiştir. Bu sebeple de faaliyetlerini geçici olarak durdurmuş işyeri kira akitlerinde kiracı açısından kira bedelini ifa borcunda aşırı bir güçlüğü düşme söz konusu olacaktır. O halde, aşırı ifa güçlüğü sebebiyle bedelin uyarlanması yoluna gidilebilecektir.

¹³² Doğan, G. (2014) Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması. TBB Dergisi (111). s. 10.

¹³³ Tutar, E. (2017) Aşırı İfa Güçlüğü. İzmir Barosu Dergisi. S.2. Mayıs 2017. s.161.

Kira sözleşmesinde kiracı, kira bedelinin uyarlanmasını taşınır ve taşınmaz kiralarna ek olarak konut ve çatılı iş yeri kiralari bakımından da talep edebilir. Aşırı ifa güçlüğü sebebiyle bedelin uyarlanması koşulları aşağıda gösterildiği gibidir:

- Kira sözleşmesinin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeven ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmalı
- Olağanüstü olay kiracıdan kaynaklanmamış olmalı
- Meydana gelen olağanüstü durum, sözleşmenin yapıldığı anda var olan olguları, kendisinden ifanın talep edilmesini dürüstlük kuralına aykırı bir biçimde kiracı aleyhine değiştirmiş olmalı
- Kiracı borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak yani çekince koyarak ifa etmiş olmalı

2.3.2.2. Kira sözleşmesinin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeven ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmalı

TBK m. 138 uyarınca, kiracının kira bedeli borcunu ifa edememesi üzerine, kira bedelinin uyarlanması davası açabilmesi için, sözleşmenin tarafları bakımından öngörülemeyen olağanüstü bir durumun varlığı aranır. Sözleşmesinin kurulmasından sonra gerçekleşen durum olağanüstü nitelikte olmalıdır. Nitekim, uyarlama için yargıtay kararlarında da olağanüstü niteliğın arandığı görülmektedir¹³⁴. Toplumun büyük çoğunluğuna etki eden, sosyal hayatı büyük ölçüde etkileyen deprem, sel, fırtına, kuraklık gibi doğa olayları ve büyük çaptaki ekonomik krizler, savaş, grev gibi olaylar olağanüstü olay olarak nitelendirilmektedir¹³⁵. Söz konusu olaylar sözleşme ilişkisini etkilemekte ve tarafların elinde olmayan şekillerde gerçekleşmektedir. Böyle durumlarda sözleşmenin uyarlanması gündeme gelebilir¹³⁶.

Şartlardaki değişiklikler öngörülebilir¹³⁷ ise uyarlama söz konusu olmayacaktır. Başka bir ifadeyle, değişen koşullardan ötürü, kiracı zor durumda kalarak sözleşmede işlem temeliniin çökmesini sebep göstererek sözleşmenin meydana gelen

¹³⁴ Yarg. 3. HD. 11.09.2018, 13096/8263 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 09.04.2020

¹³⁵ HGK 30.10.2002, 13-852/864 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 10.04.2020

¹³⁶ Arat A. (2006) Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması. 1. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık. s.101.

¹³⁷ Detaylı bilgi için bkz. Resuloğlu, Ö. (2019) Aşırı İfa Güçlüğü ve Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması. Yüksek Lisans Tezi. Bahçeşehir Üniversitesi. İstanbul. s. 65.

yeni hale uyarlanmasını ya da kira akdinin sonlandırılması talebinde bulunabilmesi için, şartların değişme olasılığının taraflar bakımından öngörülebilir nitelikte olmaması gerekir¹³⁸.

Eğer kiracı bu halin, olayın veya durumun meydana geleceğini tahmin etmesine rağmen sözleşmeyi kurmuşsa ve bu duruma ilişkin düzenleme yaparak oluşacak olan olumsuz durumdan kendisini korumamış ise, sözleşmenin sonuçlarına da katlanmak zorunda olacaktır. Zira bu durumda ortada sözleşme kurulduğu sırada taraflarca öngörülmeleyen bir halin varlığından söz edilemeyecek, yani sözleşme kurulduğu andaki mevcut durumu taraflardan birisi aleyhine değiştiren bir dış etkenden bahsedilemeyecektir¹³⁹.

Belirtmek gerekir ki, taraflar sözleşme kurulurken olağanüstü olayı somut bir şekilde öngerelemeseler de, eğer söz konusu durum öngörülebilir, başka bir deyişle beklenebilir nitelikte ise artık uyarılama talep edilemeyecektir. Kira sözleşmesinde sözleşme yapılırken kira bedeli yabancı para üzerinden kararlaştırılabilir. Kiracı ilerde döviz fiyatlarının artacağını düşünüp, öngörebilir. Bu sebeple de yabancı para değerinin artması karşısında kiracının bu olayı tahmin edemediğini ileri sürmesi kabul edilmeyecektir¹⁴⁰.

2.3.2.3. Olağanüstü olay kiracıdan kaynaklanmamış olmalı

Kiracının kira bedelini ödeyememesi üzerine sözleşmenin uyarlanması talebinde bulunabilmesi için, meydana gelen olağanüstü durumun kiracıdan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması gerekir. Olağanüstü olay, kiracının kusurundan kaynaklanmamış olmalıdır. Aksi halde, kiracı aşırı ifa güçlüğüne öne sürerek sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması talep edemeyecektir. Bu koşul öngörülemezlik koşuluyla ilişkilidir. Zira daha öncesinde kiracı tarafından öngörülmüş ve buna rağmen gerekli önlemler alınmamış ise, artık kendisine isnat edilebilirlikten bahsedilebilir¹⁴¹.

¹³⁸ Resuloğlu (2019), s. 65.

¹³⁹ Tile, L. (2018) Uyarılama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü. Doktora Tezi. Akdeniz Üniversitesi. Antalya. s. 114.

¹⁴⁰ Çınar (2013), s.109.

¹⁴¹ Doğan (2014), s. 22.

Burada dikkat edilmesi gereken nokta, kiracının temerrüde düşmesi hususudur. Temerrüde düşen tarafın sözleşmenin uyarlanması talebinde bulunamayacağı kabul edilir. Fakat, kira bedelinin uyarlanması talebinde bulunacak olan kiracı temerrüde düşmesinde kusuru bulunmaması halinde uyarlama talep edebilecektir¹⁴². Şöyle ki, borçlu, öngörülmeven ve öngörülmesi beklenmeyen olay oluşmadan önce temerrüde düşmüş ise, işlem temelinin bozulmasından ve bu sebeple oluşan aşırı ifa güçlüğünden sorumlu tutulması gerekir ve borçlunun uyarlama talebi reddedilmelidir. Zira, her ne kadar bu durumun ortaya çıkmasına kusuru ile neden olmasa da borcunu zamanında ödemeyerek, işlem temelinin sarsılmasına neden olmuştur. Bu çerçevede kiracı aşırı ifa güçlüğü halinin gerçekleşmesinden sorumlu olacaktır. Buna karşın, kiracının öngörülemeyen olağanüstü durumun ortaya çıkmasından sonra temerrüde düşmesi halinde, temerrüde düşmenin sebebi de eğer meydana gelen değişiklikse, diğer şartların da sağlanması kaydıyla uyarlama talep edebilmelidir¹⁴³.

2.3.2.4. Meydana gelen olağanüstü durum, sözleşmenin yapıldığı anda var olan olguları, kendisinden ifanın talep edilmesini dürüstlük kuralına aykırı bir biçimde kiracı aleyhine değiştirmiş olmalı

Sözleşme akdedilirken taraflar, ilerde bazı olumsuz olayların meydana gelebileceğini öngörebilirler. Bu tarz olaylarda her seferinde sözleşmenin uyarlanması talebinde bulunulması imkansız olsa da bazen gerçekten de ileride oluşacak katlanılması güç durumları öngörmek mümkün olmaz. Bu hallerde, sözleşmenin temelinin sarsılmasıyla birlikte dürüstlük kuralı gereğince sözleşmenin uyarlanması gündeme gelebilir¹⁴⁴. TBK m. 138 hükmüne göre de işlem temelinin bozulması ile birlikte aşırı ifa güçlüğü ortaya çıkmakta ve bunun karşısında sözleşmeye müdahale ederek uyarlama yapabilmek için, ortaya çıkmış olan durumun sözleşme akdedilirkenki anda var olan olguları kiracı aleyhine değiştirmiş olması koşulu aranmaktadır.

Bu çerçevede belirtmeliyiz ki, aşırı ifa güçlüğünden söz edebilmek için,

¹⁴² Baysal, B. (2017) Sözleşmenin Uyarlanması, BK m. 138, Aşırı İfa Güçlüğü. 2. Baskı. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık. s. 265.

¹⁴³ Tile (2018), s. 122.

¹⁴⁴ Yarg. HGK 7.5.2003, 13-332/340 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 11.04.2020

sonradan olan olağanüstü bir değişikliğin doğması tek başına yeterli sayılmayacak, bu değişiklikten ötürü kiracının sözleşmeyle bağlı kalmasının beklenmesi dürüstlük kuralına aykırı olması aranacaktır. Zira, olağanüstü olay sonrası durumlar ağır biçimde değişeceği için kiracıdan sözleşmeye aynı şekilde uyum sağlaması beklenemez ve artık ifanın talebi dürüstlük kuralına uygun olmaz. TBK m. 138’de belirtilen ifade, ifanın beklenemezliği koşulu şeklinde değerlendirilir¹⁴⁵.

Kiracıdan kira bedelini ödemesinin istenmesi, dürüstlük kuralıyla ilişkilendirilirken her somut olayın özellikleri ayrı ayrı incelenmelidir. Nitekim Yargıtay kararlarında da görüldüğü üzere, meydana gelen durum işlem temelini bütünüyle sarsacağı ve kiracıdan ödeme yapmasını beklemek kendisi açısından ekonomik bir yıkıma sebep olacağı için kira sözleşmenin değişen şartlara uyarlanıp edimler arasındaki dengenin dürüstlük kuralına uygun bir hale getirilmesi mümkündür¹⁴⁶.

Sonradan ortaya çıkan ve akdin koşullarında değişikliğe neden olan olay, edimler arası eşitlik ve dengeyi önemli derecede bozmuş olmalı ve edimler arasında objektif yönden fazlaca bir oransızlık oluşmalıdır. Edimler arası denge, başka bir ifade ile işlem temeli önemli derecede bozulmamış olmakla birlikte, borçlu açısından gerçekleşen aşırı ifa güçlüğü de ayrıca bir uyarılma sebebi oluşturacaktır. Edimler arası denge önemli ölçüde değişmemiş veya ifa güçlüğü aşırı derecede ağırlaşmamış ise hakimin akdi uyarlaması olanaklı olmayacaktır¹⁴⁷.

Maddeden anlaşılacağı üzere, sözleşmenin uyarlanmasına rağmen hala ifa beklenemezse, ifa gerçekleştirilemiyor ise sözleşmeden dönme hakkı söz konusu olabilecek ve sözleşmenin sona erdirilmesi gündeme gelecektir.

¹⁴⁵ Doğan (2014), s. 24.

¹⁴⁶ Tile (2018), s. 124.

¹⁴⁷ Doğan (2014), s. 24.

2.3.2.5. Kiracı borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak yani çekince koyarak ifa etmiş olmalı

Kural olarak kiracı kira bedelini ifa ettikten sonra uyarılama talebinde bulunmaz. Fakat, TBK m.138'deki düzenleme, borçlunun ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak borcunu ifa etmiş olması durumunda hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme hakkına sahip olacağı şeklindedir. Kiracının ifanın güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ödeme yapması ödemenin ihtirazi kayıtlı birlikte yapıldığını gösterir. Öğretide, borç ödenmiş olsa da, bir ihtirazi kayıtlı gerçekleştirilmiş ifa mevcutsa, akdin uyarlanabileceği belirtilmiştir¹⁴⁸.

2.3.2.6. Kira Bedelinin Uyarlanması veya Kira Sözleşmesinin Feshi

Yukarıda saymış olduğumuz koşulların gerçekleşmesiyle birlikte kiracı kira sözleşmesinin uyarlanmasını isteyebilecektir. Sözleşmenin uyarlanması, sonradan meydana gelen ve sözleşmenin aynı şekilde uygulamaya koyulmasını fiilen ya da hukuken imkansızlaştıran nedenlerle, sözleşmenin yeni koşullara uygun duruma getirilmesini demektir¹⁴⁹. Uyarlamanın mümkün olmaması durumunda ise borçlu olan kiracı tarafın sözleşmeden dönme hakkı mevcuttur. TBK m.138 uyarınca, sürekli edimli akitlerde borçlu kural itibarıyla dönme hakkı yerine fesih hakkını kullanabilir. Görüldüğü üzere, kiracının önce mutlaka uyarılama talep etmesi, uyarılamanın imkansız olması üzerine ise sözleşmeden dönmesi veya sürekli edimli sözleşmelerde fesih hakkını kullanabilmesi olanaklı hale gelecektir.

Hakim uyarılama yaparken mutlaka somut olayın özelliklerine dikkat etmelidir. Hakim bunu gerçekleştirirken örneğin kira sözleşmesinde, uyarlamayı kira bedelinin azaltılması şeklinde yapabilir. Sözleşmenin sona ermesi ise, sürekli borç doğuran akitlerde fesih, ani edimli akitlerde ise dönme olarak karşımıza çıkar.

Sözleşmenin uyarlanmasında hakim, taraflardan her ikisi de uyarılama talep ediyorsa sözleşmenin sona erdirilmesine karar vermemelidir. Taraflardan biri uyarılama talebinde bulunurken diğeri kira akdinin sonlanmasını istiyorsa hakim,

¹⁴⁸ Detaylı bilgi için bkz. Resuloğlu (2019), s. 77.

¹⁴⁹ Kılıçoğlu, A. (2003) Borçlar Hukuku Genel Hükümler. 3. Baskı. Ankara: Turhan Kitabevi. s.157.

sözleşmenin ayakta tutulması ilkesi gereği sözleşmeyi uyarlamaya çalışır¹⁵⁰. Fakat hem kiracı hem kiraya veren sözleşmenin sona erdirilmesini istemişse, artık hakim uyarlama seçeneğine başvuramaz. Bunun gibi, taraflar sözleşmenin ayakta kalmasını istiyorlarsa hakim, sözleşmeyi sonlandırmayacaktır. Zira hakim tarafların talepleriyle bağlı olmalıdır¹⁵¹.



¹⁵⁰ Tutar (2017), s.186.

¹⁵¹ Tutar (2017), s.186.

BÖLÜM 3: KİRACININ TEMERRÜDÜNÜN HUKUKİ SONUÇLARI

3.1. Kiracının Temerrüt Faizi ve Aşkın Zarardan Sorumluluğu

3.1.1. Kiracının Temerrüt Faizinden Sorumluluğu

3.1.1.1. Temerrüt Faizi

Faiz, alacaklı tarafın, söz konusu paradan yoksun kaldığı müddet boyunca kendisine tanınmış olan bir karşılık şeklinde tanımlanmaktadır¹⁵². Temerrüt faizi, borçlunun para borcunu zamanında ödememesi, bu sebeple temerrüde düşmesi üzerine kanun gereği kendiliğinden işlemeye başlayan ve temerrüt devam ettiği sürece varlığını sürdüren, alacaklının zararını, miktarını ve borçlunun kusurunu ispat etme zorunluluğu olmaksızın¹⁵³ borçlunun ödediği ve miktarı yasalarla belirlenmiş asgari, maktu bir tazminattır¹⁵⁴. Başka bir anlatımla, temerrüt faizi, borçlunun vadesinde para borcunu ifa etmemesi dolayısıyla geciktiği müddet için alacaklıya ödemesi gereken faizdir¹⁵⁵. Kira sözleşmesinde belirlenmiş olan kira parasını ödemeyen kiracı, ödeme için bir vade kararlaştırılmış ise TBK m.117/2 gereğince, vadenin gelmesiyle ifa etmeme durumunda temerrüde düşecek ve bu tarihten itibaren de TBK m.120/1'e göre temerrüt faizinden sorumlu olacaktır¹⁵⁶.

Türk Borçlar Kanunu madde 117 uyarınca, borcun ifa olunacağı gün sözleşme ile belli edilmiş ise ihtar koşulu aranmaksızın günün bitmesi ile borçlu temerrüde düşmüş olacaktır¹⁵⁷. Sözleşmede kira bedelinin ödenmesi hususunda belirli bir vade kararlaştırılmamış ise, ortada belirsiz vade söz konusuysa, yukarıda anlattığımız üzere kira bedeli, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödenmesi gerekliliğinden ötürü bu zamanlarda muacceliyet kazanacaktır.

Temerrüt faizinin ne zaman başlayacağını taraflar sözleşmede

¹⁵² Kiriz M. (2012) Borçlu Temerrüdünün Sona Ermesi. Ankara: Adalet Yayınevi. s. 173 vd.; bkz. Çınar (2013), s. 263.

¹⁵³ HGK 31.10.2007, 11-668/798 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 16.04.2020

¹⁵⁴ Yavuz (2019), s. 274.

¹⁵⁵ Ortaç, D. (2014) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Çerçevesinde Ticari İşlerde Faiz. Ankara Barosu Dergisi , (2) , s. 117-134.

¹⁵⁶ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 295.

¹⁵⁷ 3. HD. 7.3.2017, 3476/2604 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr> , Erişim Tarihi 16.04.2020

kararlaştırabilirler. Aksi takdirde faiz temerrüdün olduğu andan itibaren başlayacaktır. Belirli bir vade bulunmuyorsa kiracıya yapılacak temerrüt ihtarını takip eden günden itibaren işlemeye bařlar¹⁵⁸.

Kira parasının mahkeme kararı ile tesbit edildiği durumlarda, eski kira parası ile tesbit edilen kira parası arasındaki fark bakımından, kiracının temerrüt faizinden sorumluluğunun başlangıcı 6570 sayılı GKHK. Döneminde tereddütlere yol açmıştır. Ancak 24.11.1994 tarihli ve 94/2-2 sayılı Yargıtay İctihadı Birleştirme Kararı ile, uygulama açısından bu sorun ağıklığa kavuşmuş ve kira parasının tesbitine ilişkin mahkeme kararı ile belirgin hale gelen kira farkı alacağına, ayrıca ihtara gerek kalmaksızın, kira tespit kararının kesinleştiği tarihten itibaren faiz yürütülmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. Bu konuda 6098 sayılı TBK m. 345'de hüküm bulunmamaktadır. Yargıtay'ın andığımız görüşü, TBK m.325 ve konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin TBK m. 352, f.2 bakımından da geçerliliğini de korumaktadır¹⁵⁹.

Genel olarak temerrüt faizi, yukarıda değindiğimiz gibi Türk Borçlar Kanunu madde 120'de düzenlenmiştir. Hükme göre, yıllık temerrüt faizi oranı sözleşmede belirlenmemişse, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükteki mevzuata göre belirlenecektir. Faiz oranının sözleşmeyle kararlaştırılacağı durumlarda ise, yürürlükteki faiz oranının yüzde yüzünü aşamayacağı, akdî faiz oranı belirlenmekle beraber sözleşmede temerrüt faizi kararlaştırılmamış ve yıllık akdî faiz oranı yürürlükteki mevzuatta öngörülen temerrüt faiz oranından fazla ise de, temerrüt faizi oranı hakkında akdî faiz oranının geçerli olacağı kanunda açıkça belirtilmiştir.

Temerrüt faizine ilişkin temel kural 3095 sayılı Kanunî Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun'da düzenlenmektedir. Kanunun 2. maddesine göre, bir miktar paranın ifasında temerrüdü gerçekteşen borçlunun, sözleşme ile aksi düzenlenmedikçe, geçmiş günler için ilk maddede belirlenen orana göre temerrüt faizi ödeme zorunluluğu bulunmaktadır. Temerrüt faiz miktarını, sınırını belirleyebilmek için, borç ticari mi değil mi belirlenmelidir. Bu sebeple de kira

¹⁵⁸ Yavuz (2019), s. 276.

¹⁵⁹ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 295.

sözleşmelerinin niteliğine bakmak gerekmektedir.

3.1.1.2. Ticari Nitelikte Olmayan Kira Sözleşmelerinde Temerrüt Faizi

Ticari nitelikte olmayan kira akitlerinde kira bedeli borcundan yıllık temerrüt faizi, bugünkü yasal düzenlemeye göre (TBK m.120 ve 3095 sayılı kanun m.2) %18'i aşamayacaktır.

3.1.1.3. Ticari Nitelikteki Kira Sözleşmelerinde Temerrüt Faizi

Türk Ticaret Kanunu madde 3 hükmü uyarınca, “*Bu Kanunda düzenlenen hususlarla bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlem ve fiiller ticari işlerdendir*”. Örnek olarak bono, Ticaret Kanunu’nda düzenlenmiş olması sebebiyle ticari iş niteliğindedir. Ticari nitelikte olmayan bir kira sözleşmesinde, kira bedellerinin ödenmesi için bono düzenlenmesi halinde, kiracı bonoyu ödemediği takdirde, bono ticari iş olduğu için, kiralayan taraf ticari temerrüt isteyebilecektir¹⁶⁰. Ayrıca ticari işletmeyle alakalı işlem ve eylemler de ticari sayılmaktadır. Ticari işlerde temerrüt faizi, avans faizi oranının %100’ü ile sınırlanmıştır¹⁶¹.

Ticari işlerde temerrüt faizi oranına baktığımızda, sözleşme ile karşılaştırılan temerrüt faiz oranı ve kanunda öngörülen temerrüt faiz oranı olarak inceleyebiliriz. Sözleşme ile karşılaştırılan temerrüt faiz oranı açısından, TTK 8. maddesinin birinci fıkrası uyarınca taraflar, temerrüt faiz oranını serbestçe kararlaştırabilirler. Taraflar anapara faiz oranını belirlemiş fakat temerrüt faiz oranını belirlememişler ise sözleşmede belirlenen anapara faiz oranı, 3095 sayılı Kanunun 1’inci maddesinin birinci fıkrasında öngörülen orandan (% 9) daha fazla ise temerrüt faiz oranı, anapara faiz oranından daha az olamaz¹⁶². Kanunda öngörülen temerrüt faiz oranı açısından ise, taraflar aralarında temerrüt faiz oranını kararlaştırmamışlarsa, yıllık % 9 oranında temerrüt faizi istenebilir¹⁶³. Fakat ticari işlerde bir önceki yılın 31 Aralık günü Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın kısa vadeli avanslar için uygulanan faiz oranından da temerrüt faizi istenebilecektir. 31 Aralık 2013 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın kısa vadeli avanslar için uyguladığı faiz oranı

¹⁶⁰ Yavuz (2019), s. 275.

¹⁶¹ 13 HD. 22.11.2012, 17865/26319 Sinerji, [Çevrimiçi], <http://www.sinerjimevzuat.com.tr> , Erişim Tarihi 16.04.2020

¹⁶² 3095 s. Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun m.2/3

¹⁶³ 3095 s. Kanun m.2/1

11.75 olarak belirlenmiştir. Bu talep yılın ikinci yarısından sonra geldiği halde ve 30 Haziran günü Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın kısa vadeli avanslara uyguladığı faiz oranı 31 Aralık günü uygulanan faiz oranından ± 5 ve üzeri farklıysa bu durumda 30 Haziran günü geçerli olan faiz oranı uygulama alanı bulacaktır.¹⁶⁴

3.1.1.4. Kira Bedelinin Yabancı Para Olması Halinde Temerrüt Faizi

Yabancı para olarak belirlenmiş bedel söz konusu olduğunda temerrüt faizi ise, sözleşmede daha yüksek temerrüt faizi oranı kararlaştırılmamışsa, yabancı para olan kira bedeli borcunun faizinde devlet bankalarının o yabancı para ile açılmış bir yıl vadeli mevduat hesabına ödediği en yüksek faiz uygulanacaktır. (3095 s. Kanun m.4/a.)

3.1.1.5. Temerrüt Faizinin Talep Edilme Hususu

Borçlunun temerrüt faizi ödemekle yükümlü tutulabilmesi için iki şartın sağlanması gereklidir. Bunlardan ilki; borcun bir para borcu olması, ikincisi ise borçlunun bunu ifade temerrüde düşmesidir.

Temerrüt faizi alacaklı tarafından talep edilebilir, icra takibi ise tek başına temerrüt faizini kapsamaz. Faiz, alacakla birlikte istenebileceği gibi sonradan da istenebilecektir. Temerrüt faizi asıl alacaktan ayrı fakat aynı zamanda ona bağlı bir alacaktır. Bu sebeple de asıl alacaktan ayrı olarak dava veya takip konusu yapılabilir. Ancak, alacaklının temerrüt faizini asıl alacak sona ermeden talep etmesi gerekmektedir. Asıl alacak sona erdiği takdirde, temerrüt faizi alacağının talep edilmesi artık mümkün olmayacaktır. Bunun nedeni, temerrüt faizi alacağının asıl alacağa bağlı bir hak olması ve asıl alacağın sona ermesi halinin, temerrüt faizi alacağının da sona ermesine yol açmasıdır¹⁶⁵. Zira, Türk Borçlar Kanunu m.131/1 uyarınca; asıl borç ifayla ya da başka bir nedenle sonlandığında, rehin, kefalet, faiz ve ceza koşulu gibi buna bağlı hak ve borçlar da sonlanacaktır. Fakat bunun yanında, TBK m. 131/2'de alacaklıya faize ilişkin hakkını koruması için bir imkân tanımıştır. Bu fıkra göre ise; işlemiş faiz ve ceza koşulu ifasının talep hakkı sözleşmeyle veya ifa anına dek gerçekleştirilecek bir bildirimle saklı tutulmuş ise ya da hal ve

¹⁶⁴ Ortaç (2014), s. 128.

¹⁶⁵ Bkz. Yıldız, M. (2017) Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerine Göre Borçlu Temerrüdünün Şartları ve Sonuçları. Doktora Tezi. İstanbul Üniversitesi. İstanbul. s. 104.

şartlardan saklı tutulduğu anlaşılırsa, bu faizler ve ceza koşulu talep edilebilir. O halde, alacaklı taraf çekince ileri sürmeden ödemeyi kabul ederse, temerrüt faizi asıl alacakla birlikte sona erecektir¹⁶⁶.

3.1.1.6. Temerrüt Faizinde Zamanaşımı

Temerrüt faizinde talep hakkı açısından zamanaşımı süresinin düzenlenmiş olduğu özel bir hüküm bulunmamaktadır. Yukarıda “Kira Alacaklarında Zamanaşımı” başlığı altında da değindiğimiz üzere, TBK m. 146 uyarınca, aksine bir hüküm olmadığı takdirde her alacak on yıllık zamanaşımına bağlıdır fakat bazı alacaklar açısından TBK m. 147’nin uygulama alanı bulur ve beş yıllık zamanaşımı süresi kabul edilir. 147. maddede kira bedelleri, anapara faizleri, ücretler belirtilmiş ancak temerrüt faizine ayrı olarak değinilmemiştir. Bu sebeple temerrüt faizi alacağı için TBK m. 146’daki on yıllık genel zamanaşımı süresi geçerlidir¹⁶⁷. Fakat burada TBK m. 152’ye bakılmalıdır. Hükme göre, asıl alacak zamanaşımına uğradığında, ona bağlı olan faiz ve öteki alacaklar bakımından da zamanaşımı gerçekleşmiş olur. Asıl alacak daha kısa bir zamanaşımı süresine tâbi olduğunda, temerrüt faizi açısından da bu kısa süre uygulama alanı bulacaktır¹⁶⁸. Dolayısıyla, temerrüt faizi kira bedellerine bağlı alacak olması sebebiyle temerrüt faizi açısından da, TBK m.147’de belirtilen kira bedelinde olduğu gibi 5 yıllık zamanaşımı uygulanmalıdır.

3.1.2. Kiracının Aşkın Zarardan Sorumluluğu

3.1.2.1. Aşkın Zarar Kavramı

Borçlunun para borcunu ödemede gecikmesi sebebiyle, temerrüt faizinin alacaklının uğradığı zararı karşılamaması halinde aradaki farktan kaynaklanan

¹⁶⁶ “Dosyada örneği bulunan 1.1.1985 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin altında kiraya veren Sabahat Haraççı’nın kira tespit davasından kaynaklanan hakları saklı tuttuğuna ilişkin beyanı mahkemece sözü edilen yıla ait kira parasının geç ödenmesinden doğacak faiz isteme hakkını da saklı tuttuğu kabul edilmiş ise de, sözü edilen beyanın açıldığı bildirilen kira tespit davası ile ve o dava nedeniyle aktarılarak kira parasıyla ilgili olduğu dikkate alınmadığı gibi 1.1.1986 yılından başlayan kira dönemi için dahi böyle bir beyanda dosyada mevcut olmadığından davacı tarafın kira parasının geç ödenmesi nedeniyle faiz için kaydi ihtirazi ileri sürdüğü kabul edilemez. Borçlar Kanununun 113. maddesi hükmüne göre asıl borcun tahsili zamanında faize ilişkin talep hakkı saklı tutulmadığı takdirde evvelce işleyen faiz daha sonra istenemez. Davacının 1989 ve 1986 yıllarına ait kira paralarını aldığı dair makbuzlarda böyle bir ihtirazi kayıt bulunmamaktadır. Kabul şekline göre de, taraflar arasında aksine bir sözleşme bulunmadığı ve borç ticari bir muameleden kaynaklanmadığı halde 4.12.1984 gün ve 3095 sayılı kanun hükmü uyarınca %30 faize hükmedilmesi gerekirken nedeni açıklanmadan bunun üstünde bir faize hükmedilmesi de yerinde değildir.” 3. HD. 4.5.1987, 397/4675, bkz. Yavuz (2019), s. 245.

¹⁶⁷ Barlas, N. (1992) Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrütü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar. İstanbul: Kazancı Hukuk Yayınları. No:105. s.185.

¹⁶⁸ Yıldız (2017), s. 134.

zarar aşkın zarardır¹⁶⁹. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun bir kararında ise aşkın zarar; borçlu temerrüdü gerçekleşmeden borcunu ifa etseydi, alacaklının malvarlığının geleceği hal ile borçlunun temerrüdüyle meydana gelen hal arasındaki fark¹⁷⁰ olarak ifade edilmiştir. Aşkın zarar, TBK m. 122 hükmünde düzenlenmektedir. Söz konusu hükmün birinci fıkrasına göre, alacaklı tarafın uğramış olduğu zarar temerrüt faizini aşıyor ise, borçlu kendisinin herhangi bir kusuru olmadığını kanıtlamadıkça, bu zararı karşılamak zorundadır. O halde alacaklının zararı, temerrüt faizini aşıyor ise, alacaklı uğramış olduğu bu zararı isteyebilecektir.

Doktrinde, temerrüt faizini aşan zararın munzam zarar olarak nitelendiriliyor olması, söz konusu zararın ek bir zarar olmayıp asıl zarar niteliğinde olduğu gerekçesiyle eleştirilmiş ve aşkın zararın niteliği gereği müspet bir zarar olduğu kabul edilmiştir¹⁷¹. Bunun sebebi, edimin zamanında ifa edilmemesiyle alacaklının ifa menfaatinin ihlal edilmiş olmasıdır¹⁷². Borçlunun temerrüde düşmesi sonucunda ortaya çıkan borca aykırılık, aşkın zarardaki hukuki sebeptir¹⁷³.

3.1.2.2. Aşkın Zararın Koşulları

Kira sözleşmesinin düzenlendiği hükümler arasında özel olarak aşkın zarar talebine dair bir hüküm bulunmaması sebebiyle, kira sözleşmelerinde kiracının aşkın zararı hususunda da Türk Borçlar Kanunu m. 122 uygulama alanı bulacaktır. TBK m. 122 uyarınca borçlunun aşkın zararlardan sorumlu tutulabilmesi için bazı koşulların varlığı aranır. Bu koşullar; borçlunun para borcunun ifasında temerrüde düşmesi, borçlunun kusuru, alacaklının aşkın zararının varlığı, zarar ile kusur arasında illiyet bağının bulunmasıdır.

3.1.2.2.1. Borçlunun Para Borcunda Temerrüde Düşmüş Olması

Aşkın zararın borçludan istenebilmesi için en önemli koşullardan biri borçlunun temerrüde düşmesi ve para borcunda temerrüt söz konusu olmasıdır. TBK

¹⁶⁹ Saltoğlu (2018), s. 61; Barlas (1992), s. 189.

¹⁷⁰ HGK 13.06.2012, 18-730/373 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 18.04.2020

¹⁷¹ Duman, Ö. (2018). Enflasyon Karşısında Para Alacaklarının Korunması Ve Mülkiyet Hakkı. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi. S.12. s.407.

¹⁷² Barlas (1992), s. 189.

¹⁷³ Saltoğlu (2018), s. 62.

madde 122'nin uygulama alanı bulabilmesi için, kira bedeli ödeme borcu para borcu olacak şekilde belirlenmiş olmalıdır. Maddeden de anlaşılacağı üzere faiz ve faizle karşılanamayan zarar ancak para borçlarında söz konusu olacaktır. Kanunda kira sözleşmesinin tanımı yapılırken “kira bedeli” kavramı kullanılmıştır. Buradan, kiracının borcunun para dışında bir şey olarak da kararlaştırılabileceği anlaşılmaktadır. Kira bedelinin paradan başka bir şey olduğu sözleşmelerde, kiraya veren taraf kiracı temerrüde düştüğünde, TBK m. 118'e başvurabilecektir. Fakat, TBK'nun 122. maddesindeki aşkın zarar, borçlunun para borcunda temerrüdü halinde uygulanır. Zira, aşkın zarar tazminatı ve temerrüt faizi gecikme tazminatının para borçlarındaki görünümüdür¹⁷⁴.

3.1.2.2.2. Kiraya Veren Aşkın Zararının Bulunması

Kiracının borcunu ifade temerrüde düşmesi sonucu, kiraya veren birçok zarara uğrayabilmektedir. Buradaki zarar, alacaklının uğramış olduğu bütün zararlar değil, faiz ile karşılanamayan zararlarıdır. Aşkın zarar ile karşılanacak olan zarar, temerrüt sonucunda alacaklının mevcut malvarlığı ile borçlu temerrüde düşme idi alacaklının oluşacak farazi malvarlığı arasında alacaklı aleyhine ortaya çıkan ve temerrüt faizi ile giderilemeyen farktır¹⁷⁵.

Alacaklı, uğradığı zararın kendisine borçlu tarafından ödenmiş olan temerrüt faizinden fazla olduğunu kanıtlamakla yükümlüdür. Enflasyon oranının ya da bankalarda mevduat için ödenen faizin temerrüt faizinden yüksek olması, münzam zararın gerçekleştiği ve kanıtlanmış olduğu demek değildir. O halde, alacaklı tarafın ispat etmesi gereken nokta enflasyon ve mevduat faizinin yükseldiği şeklindeki genel hususlar değil, alacaklının şahsen, somut biçimde geç ifadan ötürü zarar görmesidir. Alacaklı, alacağını zamanında tahsil edemediği için, üçüncü bir kişiye olan borcunu ödemek amacıyla daha yüksek oranda faizle borç aldığını ya da alacaklı olduğu parayı zamanında almış olsaydı yabancı para ile ödemek durumunda olduğu borcunu geçen süre içerisinde gerçekleşen bu fark nedeniyle daha yüksek kurdan ödemek durumunda kalmayacağını ispatlamak zorundadır¹⁷⁶.

¹⁷⁴ Saltoğlu (2018), s. 64.

¹⁷⁵ Zeytinoğlu E. (2005) Para Borçlarında Temerrüt Hallerinde Münzam Zarar. İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi. Y.4, S. 8. s. 257.

¹⁷⁶ Duman (2018), s. 411; HGK 31.10.2007, 11-668/798 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 19.04.2020

Kira sözleşmesinde, kiralayan kira bedelini alabilmek için bazı harcamalar yapmışsa ve yapılan harcamalar temerrüt faiziyle karşılanamıyorsa, aşkın zarar olarak zararlarını talep edebilecektir. Bunun yanında, kiraya verenin üçüncü bir kişiye de zamanında ifa yapmamasından ötürü zararı söz konusu olabilir. Kiracının ödeyeceği temerrüt faizi, kiralayanın bu zararını karşılayamıyor ise, aşkın zarar olarak fazla kısım kiracıdan istenebilir¹⁷⁷. Fakat kiracının, kiraya verenin bu zararının kendisinin temerrüdünden ötürü olmadığını ispat etmesi halinde söz konusu aşkın zararı ödemekten kurtulabilir. Yine, kiracının kira bedelini ifa etmemesi nedeniyle kiraya verenin üçüncü bir kişiden ödünç alarak yüksek faiz ödemesi durumu aşkın zarar olarak sayılabilir¹⁷⁸.

3.1.2.2.3. Kiracının Temerrüde Düşmede Kusuru

Kiracının temerrüdü sebebiyle ortaya çıkan ve faiz ile karşılanamayan zararlarından sorumlu tutulabilmesi için TBK m. 122 gereğince kusuru bulunmalıdır. TBK m. 122 bir kusur karinesi öngörmüştür ve ispat yükü borçluya yüklenmiştir. Kiracının aşkın zarar sorumluluğundan kurtulabilmesi için temerrüde düşmede kendisinin kusurlu bulunmadığını ispat etmek zorundadır. Temerrüdün gerçekleşmesinde kusuru bulunmadığını ispat etmesi halinde, yalnızca temerrüt faizi ödeyecek ve aşkın zarardan sorumlu tutulamayacaktır. Bu çerçevede kusurun türünün ne olduğu, aşkın zararı tazminden kurtulmakta önemli değildir. Borçlu yine de sorumlu olacaktır. Kiracı kusursuz olduğunu farklı şekillerde kanıtlayabilir. Fakat ortada bir zararın varlığını kiraya veren ispatlamak durumundadır. Kiraya veren zararın temerrüt faizini aştığını kanıtlamalıdır¹⁷⁹.

Tezimizin temerrüt faizi kısmındaki açıklamalarda değindiğimiz gibi, temerrüt faizinde borçlunun kusuru aranmamıştır. Ancak aşkın zarardan sorumluluk hususunda borçlunun kusuru aranmakla birlikte, kusurun ispatı açısından ispat yükü zarar verene yani kiracıya yüklenmiştir. Aşkın zararın oluşup oluşmadığının tespitinde ise, hakime geniş bir takdir yetkisi verilmiştir. Ayrıca, belirtmek gerekir ki, önemli olan somut olayın özellikleri olacaktır. Soyut iddialar, alacaklının munzam

¹⁷⁷ Çınar (2013), s. 282.

¹⁷⁸ Detaylı bilgi için bkz. Çınar (2013), s. 282.

¹⁷⁹ Zeyinoğlu (2005), s. 258.

zararının ispatı bakımından yeterli görülmeyecektir¹⁸⁰.

3.1.2.2.4. Aşkın Zarar ile Kiracının Temerrüdü Arasında İlliyet Bağı

Aşkın zarar, kiracının temerrüdü sonucu ortaya çıkmış olmalıdır. Kiracının temerrüdü ile aşkın zarar arasında illiyet bağı söz konusu ise kiracı, kiraya verenin aşkın zararını tazmin etmekle yükümlüdür. Aşkın zarar ile temerrüt arasındaki illiyet bağının varlığını ispat etme yükümü alacaklı taraf olan kiraya verendedir¹⁸¹. Aşkın zarar, bambaşka bir sebeple ortaya çıkmış ise, yani borçlunun temerrüdü sonucu meydana gelmemişse borçlu sorumlu tutulamayacaktır.

Uygun nedensellik bağının varlığı tüm olaylar bakımından kendi içinde değerlendirilerek tespit edilmelidir. Hakim, somut olaya göre, olayların olağan akışına bakarak, objektif bir biçimde inceleme yapacaktır. Tüm değerlendirme ve incelemeler sonucunda, oluşan zararın meydana gelmesine fiilin sebebiyet verdiği inanırsa, artık aşkın zarar ve kiracının temerrüdü arasında uygun illiyet bağı olduğuna karar verecektir¹⁸².

3.1.2.3. Aşkın Zararın İspatı

Aşkın zararın ispatı hususunda, temerrüt faizinde olanın aksine alacaklı, yani kiralayan, uğramış olduğu munzam zararını ispat etmek zorundadır. Aşkın zarar kanıtlanırken iddiada bulunan kişinin, zararın geç ödeme sonucu ortaya çıktığını, ortaya çıkan zarar ile geç ödeme arasında uygun sebep-sonuç ilişkisi olduğunu ortaya koyması gerekir¹⁸³. Soyut bir iddia, zararın varlığı açısından yeterli olmayacaktır. Kiraya verenin fiilen yaptığı işin ve faaliyet alanının, ileri sürdüğü zararın meydana gelebileceğine dair iddiayla somut bir biçimde örtüşmesi gerekmektedir¹⁸⁴.

3.1.2.4. Aşkın Zararda Zamanaşımı

Aşkın zarar açısından zamanaşımı konusunda öğretide görüş birliği olmadığını söyleyebiliriz. Türk Borçlar Kanunu'nda da aşkın zarar tazminatı zamanaşımı hakkında bir hüküm bulunmamaktadır. Aşkın zararın tazminine ilişkin talep bağımsız bir niteliğe sahiptir. Bu sebeple, aşkın zarara ilişkin on yıllık genel

¹⁸⁰ Zeytinoğlu (2005), s. 258.

¹⁸¹ Kılıçoğlu (2003), s. 707.

¹⁸² Çınar (2013), s. 285.

¹⁸³ Yarg.15 HD 24.1.1994, 1993/5843 E., 1994/229 K. sayılı ilamı, bkz. Zeytinoğlu (2005), s. 259.

¹⁸⁴ Bkz. Zeytinoğlu (2005), s. 259.

zamanaşımı süresinin uygulanması gerekmektedir. Zamanaşımı süresi, TBK'nın 149. maddesi gereğince, alacak ne zaman muaccel olursa o andan itibaren başlayacaktır.

3.2. Kira Sözleşmesinin Feshi

Türk Borçlar Kanunu m. 315 uyarınca, kendisine tanınmış olan yasal süre içinde muaccel olmasına rağmen kira bedeli borcunu ödemiş kiracıya karşı kiraya verenin kira akdini feshetme hakkı mevcuttur. Kira bedelini kendisine tanınan süre zarfında ödemesi halinde kiraya verenin fesih hakkı ortadan kalkacaktır. Yine, kiracı, yazılı şekilde kendisine verilen sürede borcunu ifa eder, takas yoluna gider ya da tevdi mahalline tevdi ederse kiraya veren sözleşmeyi feshedemeyecektir¹⁸⁵. Kiraya veren fesih hakkını kullanabilmesi için TBK m.315'teki 10 veya 30 günlük sürelerle dikkat etmelidir. Bu süreler dolmadan fesih hakkını kullanamayacağı gibi, fesih beyanında bulunduğu takdirde de bu beyan geçersiz sayılacaktır.

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kendiliğinden sözleşmenin sona ermesi TBK'nda kabul edilmemiştir. Kira sözleşmesi, kiraya veren fesih iradesini ortaya koyar bildirim yapıldığı takdirde, ileriye etkili şekilde ortadan kalkacak ve tahliye davası açılabilir. Başka bir ifadeyle, BK'nun aksine, kiracının temerrüdü söz konusu olduğunda kira sözleşmesinin sonlandırılabilmesi için kiraya veren ayrıca bir fesih bildiriminde bulunmalıdır. Kiraya veren fesih hakkını kullandığında kira sözleşmesinin sona ermesi olağanüstü feshe girmektedir¹⁸⁶.

Fesih bildirimini gerçekleştirmek açısından iki seçenek mevcuttur. İlki, kiraya veren kiracıya tanınmış olan yasal süreyi içeren bildirimde bulunurken, bu süreyi ödeme yapmadan geçirmesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Bu seçenekte, kiraya verenin süre bitiminde ayrıyeten bir fesih bildiriminde bulunmasına gerek olmaksızın kira akdi sonlanır. Görüldüğü üzere, kiralayan taraf fesih hakkını süre bildiriyle beraber önceden koşullu şekilde (ödenmeme şartı) gerçekleştirebilir, böylece fesih beyanında bulunmak için, sürenin geçmesini beklemesine gerek olmaz.¹⁸⁷ İkincisi ise, kiraya veren taraf süre içeren bu bildirimde ödememe şartı ile fesih beyanında bulunmazsa ve tanınan sürenin

¹⁸⁵ TBK m.315 gereği yapılacak bildirim, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin TBK m.352/2'nin uygulanmasında gözönünde bulundurulur.

¹⁸⁶ Eren (2017), s. 386; Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 294.

¹⁸⁷ Yavuz (2019), s. 276.

bitiminde kiracı borcunu ifade bulunmazsa, ayrıca kira akdini feshettiğini bildirebilir¹⁸⁸. TBK m. 315 uyarınca, kiraya veren, yasal süreyi tanımaktan ayrı şekilde fesih bildirim yapacaksa, bu bildirim açısından kanunda özel bir şekil öngörülmemiştir. Fakat doktrinde, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından fesih iradesinin de TBK m. 348’de öngörülen yazılı şekle uygun olması gerektiği belirtilmiştir¹⁸⁹.

3.2.1. Fesih Beyanı

Fesih bildiriminin ayrıca kullanılması gereken durumda, kiraya verenin bunu ne zaman yapacağıyla ilgili TBK m. 315 herhangi bir süreden söz etmemiştir. Fakat, fesih hakkı aradan uzun bir müddet geçmeden, hemen kullanılmalıdır. Zira, kiraya verenin uzun bir süre bekleyip bu hakkı kullanması dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir. Ayrıca, kiraya verenin fesih hakkını kullanmakla birlikte bir de kira bedelini kabul etmeyi sürdürmesi halinde fesih hakkı sona erecektir.

Kiraya veren tarafından kiracıya fesih beyanı yapılması hususunda, ortada birden fazla kiraya veren olduğu takdirde tüm kiraya verenler kiracıya karşı fesih beyanında bulunmalıdır. Kiracıların birden fazla olduğu durumda ise, fesih bildirimini hepsine karşı gerçekleştirilmelidir¹⁹⁰. Ortada üçüncü bir kişiye temlik edilen kira bedeli alacağı söz konusu olsa da, fesih hakkı kiraya verenin hakkı olacaktır¹⁹¹.

Burada belirtilmesi gereken diğer bir konu, kiralananın iktisabı halidir. Örneğin üçüncü bir kişinin kiralanan şeyi satın almasından önce, kiracıya TBK m. 315 gereği kiraya veren tarafından süre verilmiş ve kiracı bu sürede ifade bulunmamışsa, sonradan iktisap eden kişi tekrardan müddet tanımadan fesih hakkını kullanabilir. Yargıtay’ın bu husustaki uygulaması konut ve çatılı işyeri kiralalarında da TBK m.310 gereğince uygulama alanı bulacaktır¹⁹².

Türk Borçlar Kanunu m. 146 uyarınca, “*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir.*”. Kiraya veren açısından

¹⁸⁸ Akartepe (2016), s. 102.

¹⁸⁹ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 294.

¹⁹⁰ Çınar (2013), s. 293; Akartepe (2016), s. 103.

¹⁹¹ Yavuz (2019), s. 276.

¹⁹² Gümüş (2011), s. 288.

da kira akdinden kaynaklı sözleşmesel iade ve tazminat istemine dair zamanaşımı 10 yıl olacaktır. Fakat, kiraya veren açısından mülkiyet hakkı ile ilişkili bir zamanaşımı veya hak düşürücü süreye bağlı olmayan aynı iade hakkı saklıdır¹⁹³.

Değınmemiz gereken bir diğler husus, TBK m. 315 ile ilgilidir. Kiraya verenin ihtarında, kiracının tanınan uygun sürede ödeme yapmaması durumunda, kira akdinin kendiliğinden sonlanacağı beyanı geçerlidir. O halde, yasal ödeme süresi sonlandığında kira sözleşmesi bitecektir. Kiracı tarafa 13 nolu ödeme emri gönderilecek, sözleşme kendiliğinden sonlanacak ve İcra ve İflas Kanunu m.269a uygulanabilecektir. Fesih beyanı, süre içeren bildirimde beyan edilmemişse, kiracının kendisine tanınan sürede borcunu ifa etmemesi üzerine, kiraya veren süre bitiminde de fesih beyanını ileri sürerek sözleşmeyi sonlandırabilecektir¹⁹⁴.

Çalışmamızın aşırı ifa güçlüğü kısmında değınmiş olduğumuz üzere, Covid-19 salgını sebebiyle bir takım tedbirler alınmıştır. Bu tedbirler kira sözleşmelerinde fesih ve tahliye hususlarına da etki etmektedir. 25/03/2020 kabul tarihli 7226 Sayılı Bazı Kanunlarda Değışiklik Yapılması Hakkında Kanun'un¹⁹⁵ Geçici Madde 2 Hükmüne göre; 01/03/2020 tarihinden 30/06/2020 tarihine kadar işleyecek olan işyeri kira bedelinin ifa edilememesi kira akdinin feshi ve tahliye nedeni oluşturmayacaktır. Görüldüğü üzere kanun hükmü yalnızca işyeri kira bedelleri bakımından uygulama alanı bulacaktır. Ayrıca, sadece fesih ve tahliye hususunda bir değışikliğe gidilmiştir, kiracı tarafın kira bedelini ifa borcu devam etmeyi sürdürecektir.

3.3. Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi

3.3.1. Genel Olarak

Kiracının en mühim yükümlülüklerinden biri kira bedelini ödemektir. Borçlu konumunda olan kiracı, kira bedelini ödeme yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde kiraya verenene bir takım haklar tanınmıştır. Bu haklar genel olarak Türk Borçlar Kanunu'nda karşımıza çıkmaktadır. TBK'nun yanı sıra, İcra İflas Kanunu'nda da, kira bedeli borcunu ifa etmeyen kiracıya karşı, kiraya verene

¹⁹³ Gümüş (2011), s. 288.

¹⁹⁴ Yavuz (2019), s. 277.

¹⁹⁵ RG 26/03/2020 T. 31080 S. (Mükerrer).

getirilen imkanlar mevcuttur. Bunlardan biri, kiraya verenin kira bedelini ödemede temerrüde düşmüş olan kiracı aleyhine ilamsız icra yolu ile takibe başvurmasıdır.

Türk Borçlar Kanunu'nda kiracının kira bedelini ödememesi üzerine tahliyesi konusunda, TBK m. 315 ve 352/2'de¹⁹⁶ bir takım düzenlemeler görmekteyiz. Yukarıdaki başlıklarda detaylı olarak incelediğimiz gibi, adi kira ve konut ve çatılı işleri kiralarda, kiracı kira bedeli borcunu süresinde ifa etmezse kiraya veren, kiracıya kiralari ödemesi için, adi kirada 10, konut ve çatılı işyeri kiralarda 30 günlük süre tayin eder (TBK m. 315/2), ve kiracının borcunu bu sürede de ödemesi üzerine, süre sonunda sözleşmeyi feshedeceğini ihtar edebilir. Daha önce de belirtmiş olduğumuz şekilde, ihtarın sonuçsuz kalması durumunda, verilen müddet sonunda ayrıca bir fesih bildirimine gerek kalmadan sözleşme feshedilmiş olacaktır. Bu çerçevede, kira akdi sonlanacağı için kiracının kiralananı tahliye etmesi gerekecektir.

Süre tayini icradan ödeme emri gönderilerek gerçekleştirilmişse, kiracı da iadede bulunmamışsa, tahliye davası açılmalıdır. Zira, tahliye icra dairesine başvurularak talep edilemez¹⁹⁷. İcra İflas Kanunu m. 26 uyarınca, kiraya veren tahliye davasını kazandığı takdirde, tahliye ilamını icraya koyup taşınmazın tahliyesini sağlayabilecektir. Belirtmemiz gerekir ki burada bahsettiğimiz dava; sözleşmenin sonlandığının tespiti ve iadeyi sağlama amaçlı bir eda davasıdır ve kira sözleşmesi süre bitiminde kendiliğinden sonlandığı için, açıklayıcı nitelikte olup, TBK m. 352/2'de düzenlenmiş olan tahliye davasına göre farklılık arz eder.

TBK m. 352'deki iki haklı ihtar hususu tezimizin ilerleyen kısmında detaylı incelenecektir. Fakat şimdiden önemli bir noktaya değinmekte fayda var; TBK m.315'e göre, kiracı kendisine tanınan sürede kira bedelini öderse, sözleşme feshedilemeyecektir. TBK m. 352/2 uyarınca ise, ihtar sonrası kira bedelinin ödenmesi halinde, diğer şartlar¹⁹⁸ da sağlanıyorsa, bu durum tahliyeyi engellemez. Keza, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından, kira bedeli borcunu süresinde ödemeyen kiracı kendisine verilen müddet içinde ödeme yapsa dahi sözleşmenin

¹⁹⁶ TBK m.352 ilerleyen kısımlarda detaylı olarak anlatılacaktır.

¹⁹⁷ Doğan, M. (2011) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi. 1. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi. s.296.

¹⁹⁸ Diğer şartlara örnek olarak; 2 haklı ihtar hususu, aşağıda detaylı bir biçimde incelenecektir.

feshini önleyemeyecektir. O halde, TBK m. 315 bakımından borcun ödenmemesi söz konusuysen, TBK m. 352/2 için zamanında ifa etmemeye bağlı bir tahliye talebinde bulunma hakkı vardır¹⁹⁹. TBK m. 315 gereğince yapılacak bildirim, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin TBK m. 352/2' nin uygulanmasında gözönünde bulundurulmalıdır.

İcra ve İflas Kanunu'na bakacak olursak, madde 269'da düzenlenmiş olan ilamsız icra yoluyla tahliye, taşınmaz kiralari hakkında ve özellikle tezimizin konusu olan konut ve çatılı işyeri kirası açısından uygulama alanı bulacaktır. Kiracı aleyhine icra takibi başlatılarak kira bedelinin ödenmesi istenecek, ödenmediği takdirde kiraya veren icra mahkemesinden kiracının tahliyesini talep edebilecektir²⁰⁰.

3.3.2. Kiracının Kira Bedelini Ödememesi Sebebiyle İlamsız Tahliye

Kira sözleşmesinde, kiracı sözleşmeye aykırı şekilde hareket ederek, asli görevi olan kira bedeli borcunu yerine getirmeyip temerrüde düşerse kiraya veren kira akdinin sona ermesi amacıyla mahkemeye başvurup sözleşmenin feshi ve kiralananın tahliyesi talebinde bulunabilir. Kiraya verenin kira alacağı yanında kiracının taşınmazdan tahliyesini de istemesi durumunda artık İİK m. 269'a başvuracaktır. İcra İflas Kanunu'nun 269 vd. maddelerindeki kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ilamsız tahliye, konut ve çatılı işyeri kiralari dahil kiraya verilmiş tüm taşınmazlar için getirilmiş bir düzenlemedir. Kiraya veren ilamsız takip başlatarak kiracıya bir ödeme emri gönderecektir ve icra takip talebinde kiracıya, ödenmeyen kira bedeli için TBK m. 315'te belirtilen ihtarın da yapılmasını isteyecektir.

Kiracı kira bedeli borcunu ifa etmediğinde, kiralayan dilerse TBK m. 315' e göre ihtar çekerek sonrasında da dava açabilir. Söz konusu davadan alacağı ilamla da kiracının tahliyesini gerçekleştirebilir. Bundan başka, kiraya veren süre tayinini icradan ödeme emri göndermek suretiyle yapmışsa, İcra İflas Kanunu m.269 gündeme gelmiş olacaktır. Kiracı, İİK m.269'daki sürelerle göre itirazda bulunmazsa veya itirazı kaldırılırsa, İİK m.269c uyarınca tahliye kararı verilir. TBK m.315 düzenlemesinin gelmesiyle beraber İİK m. 269a gereği uygulanan eski usul de

¹⁹⁹ Tandoğan (1992), s. 221.

²⁰⁰ Kuru, B. (1965) İcra ve İflas Hukuku: Cilt I İcra Hukuku. Ankara: Ajans-Türk Matbaası. 1965, s. 340.

devam etmeyi sürdürerek yine İcra mahkemesinden kiracının tahliyesi istenebilir. Zira, kiraya veren süre tanıdığı bildirimde ayrıca fesih iradesini de ortaya koyabileceğinden İİK m. 269'daki tahliye TBK döneminde de kullanılabilir²⁰¹. Dolayısıyla, kiracı tarafa gönderilecek olan ödeme emri TBK m. 315'e uymalı ve özellikle sürelerle dükkat edilmelidir²⁰².

Sonuç olarak, kiraya veren icra dairesiden TBK m. 315' deki ihtar yerine geçecek ihtarlı ödeme emri gönderebilir. İtiraz etmeme ya da itirazın kaldırılma durumunda, kiraya veren taraf icra mahkemesine başvurarak tahliye kararının verilmesini talep eder. İİK m. 269/a uyarınca, borçlu itirazda bulunmaz, ihtar süresinde kira borcunu da ifa etmezse ihtar süresinin bitim tarihini takip eden altı ay içerisinde alacaklının isteği üzerine icra mahkemesi tahliyeye karar verir. Kiracı, gönderilen ödeme emri üzerine kira borcunu öderse, icra takibi sonucu kiracı tahliye edilemez.

Takip talebinde bulunulurken, istenilen kiranın hangi ay / aylara ait olduğu açıkça belirtilmelidir. Aksi takdirde, kiraya verenden bu hususu açıklaması istenir²⁰³. Yani bu sebepten ötürü tahliye talebi reddedilemeyecektir.

Kira bedelinden ayrı olan yan giderlere değinecek olursak, tezimizin "Kira Bedelinin Kapsamı" başlığı altında yan giderler ile ilgili açıklamalarda bulunmuştuk. Kullanım giderleri ve yan giderleri ifa etmemede tahliye konusu Türk Borçlar Kanunu'nda açıkça belirtilmektedir. TBK m. 315'te de "*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse,... feshedebilir.*" denmektedir. Bu sebeple de, TBK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte artık, yan giderlerin kiracı tarafından ödenmesi gerektiği sözleşmede yazılmasa da, bunlar ödenmediğinden dolayı ilamsız tahliye takibi yapılabilir. Sonucunda da tahliye kararı verilebilir. TBK yürürlüğe girdikten sonra Yargıtay tarafından verilen ilamsız tahliyeye ilişkin kararlar da, sözleşmede açıklık olmasa da, yan giderlerin ifa edilmemesinden ötürü tahliye kararı

²⁰¹ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 295.

²⁰² Yarg. 6 HD. 27.2.2014, 1390/2262 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim tarihi 24.04.2020

²⁰³ Uyar, T. (2009) Kiralanan Taşınmazın Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt) Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi. Ankara Barosu Dergisi. Yıl:67. S. 1. ss. 75-106. s. 97.

verilmesi gerektiği yönündedir. Kuru' ya göre, kira akdinde yönetim, kapıcı, su, elektrik, gibi giderlerin kiracının yükümlülüğünde olduğu yazılı olup, kiralayan bu giderleri veya birini ödemişse, ilamsız tahliye takip talebinde bu giderleri de isteyebilir²⁰⁴.

3.3.3. Takip Talebi

Taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi konusu kendi içinde aşamalara ayrılmaktadır. Bunlar sırasıyla; takip talebi, ödeme emri, ödeme emrine itiraz, itirazın kaldırılması ve tahliyedir.

Alacaklı olan kiraya veren birincil olarak kiracının ifa etmemiş olduğu kira bedellerini isteyecektir. Sonrasında, tahliye talebini takip talebinde açık bir şekilde belirtecektir. İİK m. 269/1: *“Takip adi kiralara veya hasılat kiralalarına mütedair olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, Borçlar Kanununun 260 ve 288 inci maddelerinde yazılı ihtarı ve kanuni müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder.”*. Böylelikle, kiralayan tarafından TBK m. 315'e göre hakkı olan ihtarda bulunma hususunu icra dairesi vasıtasıyla kullanabilmektedir²⁰⁵.

Kiraya veren taraf alacaklı konumunda olduğu için takip talebini yapma yetkisi kendisindedir. Kiraya veren malik olmasa da kira sözleşmesinin tarafı olduğundan kira bedeli borcunun ifa edilmediğini ileri sürerek ilamsız icra takibini yapmaya yetkilidir. Ortada birden fazla kiraya veren mevcutsa, hepsi takip yapmaya yetkili olacaktır. Birden fazla kiraya verenin bulunduğu akitlerde, kendi aralarında mecburi dava arkadaşlığı olacağından icra takibi hepsi tarafından yapılmalıdır. Kiracılar açısından tahliyede de takip, bütün kiracılara yönelik olarak gerçekleştirilmedi²⁰⁶.

Covid-19 salgını kapsamında belirtelim ki, 2279 Sayılı 22/03/2020 tarihli İcra ve İflas Takiplerinin Durdurulması Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararı'na²⁰⁷ göre; *“Ekli İcra ve İflâs Takiplerinin Durdurulması Hakkında Karar'ın yürürlüğe konulmasına, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 330 uncu maddesi gereğince karar*

²⁰⁴ Kuru, B. (2013) İcra ve İflas Hukuku El Kitabı. 2. Baskı. Ankara: Adalet Yayınları. s. 822.

²⁰⁵ Üstündağ, S. (2004) İcra Hukukunun Esasları. 8. Bası. İstanbul. s. 341.

²⁰⁶ Çınar (2013), s. 299.

²⁰⁷ RG 22/03/2020 T. 31076 S.

verilmiştir. *MADDE 1 - (1) COVID-19 salgın hastalığının ülkemizde yayılmasını önlemek amacıyla alınan tedbirler kapsamında; bu Kararın yürürlüğe girdiği tarihten 30/4/2020 tarihine kadar, nafaka alacaklarına ilişkin icra takipleri hariç olmak üzere, yurt genelinde yürütülmekte olan tüm icra ve iflas takiplerinin durdurulmasına ve bu çerçevede taraf ve takip işlemlerinin yapılmamasına, yeni icra ve iflas takip taleplerinin alınmamasına ve ihtiyati haciz kararlarının icra ve infaz edilmemesine karar verilmiştir.*” Daha sonrasında da bu sürenin 15/06/2020 tarihine kadar uzatılmasına dair karar getirilmiştir²⁰⁸. Bu noktada çıkarılacak sonuç, kiralayan tarafından en erken 16/06/2020 tarihi itibarıyla takibe başlanılabilir. Bu tarih sonrasında kiracıya ödeme emri veya ihtar gönderilecek ve kira bedelinin ödenmesi için süre verilecektir. Kiracının kira bedelini ödememesi halinde icra takibi kesinleşir ancak kira bedelinin ifa edilmemesi, çalışmamızın önceki kısmında belirtmiş olduğumuz üzere 7226 Sayılı Kanun’un Geçici 2. Maddesi gereği TBK m. 315’e göre kira akdinin feshi sebebi sayılmayacaktır.

3.3.4. Ödeme Emri

İcra dairesi, kiralayan tarafından verilen takip talebinin ardından, takip talebini de içeren bir ödeme emri hazırlayarak kiracıya gönderir. İİK m.269’a göre, kiracıya tebliğ edilecek ödeme emri içinde, TBK m. 315’te kira sözleşmesinin feshedileceğini bildiren ihtar, kira bedellerinin ihtarında verilmiş olan müddette ödenmesi gerektiği (adi kirada 10, konut ve çatılıda 30 gün), itiraz hususu, kira sözleşmesini ve imzayı açık bir şekilde reddetmez ise sözleşmeyi kabul etmiş sayılacağı, ödeme yapılmadığı takdirde kiralananın tahliyesinin yapılacağı ve kiraya verenin kesinleşen kira alacağı sebebiyle haciz isteyebileceği yer alır²⁰⁹.

3.3.5. Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesi

Kiracı, kendisine tebliğ edilmiş olan ödeme emrine 7 gün içinde itiraz etmezse; ilamsız tahliye takibi kesinleşir. İtiraz etmemenin sonucu İİK m. 269/a’da düzenlenmekte ve borçlu itirazda bulunmaz, ihtar süresinde kira borcunu da ifa etmezse ihtar süresinin bitim tarihini takip eden altı ay içerisinde alacaklının isteği üzerine icra mahkemesi tahliyeye karar verir şeklindedir. İtiraz süresi geçtikten sonra

²⁰⁸ RG 30/04/2020 T. 31114 S.

²⁰⁹ Kuru, B., Arslan, R., Yılmaz, E. (2012) İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı. 26. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları. s. 372.

yapılan itiraz geçersiz olacağından, takip kesinleşir. Kiracıya yapılmış olan ödeme emri tebliğatının usulsüz olması durumunda, kiracı bunu öğrendiği tarihten itibaren 7 gün içerisinde ödeme emrine itiraz edebilecektir.

Kiraya veren, kanunda öngörülen süre içinde ödeme emrine itiraz etmeyen kiracıya karşı hemen tahliye ve haciz isteyemeyecektir. Daha önce de belirtmiş olduğumuz TBK m. 315'teki kiracıya tanınacak olan on, otuz veya altmış günlük süreler beklenmelidir. Zira, bu süreler içinde kiracı ifada bulunabilir.

Kiracı, kendisine tebliğ edilmiş olan ödeme emrine itiraz etmemesi ve borcunu süre geçmeden ödemesi halinde takip son bulacağı için kiracının tahliyesi istenemeyecektir. Kiracı sadece kira borcunun aslını öder fakat faiz ve icra giderlerini veya avukatlık gibi masrafları ödemez ise, kiracının tahliyesi istenemez. Ancak, kiraya veren ödenmeyen faiz ve icra giderleri için icra takibine devam edebilecek ve bu masraflar açısından haciz yapılabilecektir²¹⁰.

Kiraya veren belirtmiş olduğumuz sürelerin bitimine kadar kiracının borcunun ödememesi üzerine, kiracının mallarına haciz konulmasını icra dairesinden isteyebilecektir.

3.3.6. Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi

Ödeme emrini alan kiracı, takibe itiraz etmek isterse, icra dairesine bunu ödeme emrinin kendisine tebliğinden 7 gün içinde bildirmelidir. İtiraz genel haciz yoluyla takip hükümlerine göre gerçekleştirilir. İİK m. 62 uyarınca; itirazda bulunmak isteyen borçlu, itirazını, ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren yedi günde dilekçeyle ya da sözlü şekilde icra dairesine bildirmek zorundadır. Kiracının itirazda bulunması üzerine, ilamsız tahliye takibi duracaktır. Kiracının itirazı, söz konusu kira sözleşmesine dair olabileceği gibi kira sözleşmesi dışındaki bir itiraz da olabilir²¹¹.

Kira akdine itirazda, kiracının sözleşmenin varlığını kabul etmemesi söz konusudur. Kiraya veren ortada sözlü bir kira akdinin mevcut olduğunu ileri

²¹⁰ Yarg. 6 HD. 16.05.2016, 10732/3944 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 25.04.2020

²¹¹ Kuru, Arslan ve Yılmaz (2012), s. 374.

sürüyorsa, kiracının sözlü kira sözleşmesini inkar etmesi kira sözleşmesine itirazdır. Yazılı bir sözleşmeden bahsediliyorsa ise, bu durumda kira sözleşmesine itirazın konusunu kiracının imzayı inkarı oluşturur. Kiracı kira akdini açıkça ve kesin olarak reddetmelidir. Aksi halde sözleşmeyi kabul etmiş sayılacaktır²¹².

Kira sözleşmesinin dışındaki itirazlara gelirse eğer, burada kiracı, kira sözleşmesini kabul eder ve fakat kiranın ödendiği, muaccel olmadığı, takas yapıldığı şeklindeki nedenlerle ödeme emrine itiraz eder. Böyle bir durumda, kiracı kira sözleşmesinin varlığını kabul etmiş sayılacağından, mahkeme artık kira akdini inceleyemeyecektir.²¹³ Kiracının kira sözleşmesine itirazı veya kira sözleşmesi dışındaki itirazı ile ilamsız tahliye takibi duracaktır. Takibin devamı için ise kiraya veren icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve tahliye talebinde bulunmalıdır.

3.3.7. İtirazın Kaldırılması

Kiracının ödeme emrine itiraz etmesi sonucu takip duracaktır. Durmuş olan takibin devamını isteyen kiraya veren itirazın kaldırılmasını talep etmelidir. Doktrinde Keleş'e göre²¹⁴, kiraya veren tahliye istemeden yalnızca itirazın kaldırılması talebinde bulunabilir. Başka bir ifadeyle, kiracının mallarının haczini gerçekleştirebilmek için, itirazın kaldırılmasıyla birlikte aynı zamanda tahliyeyi de talep etmek zorunda değildir. İtirazın kaldırılmasının istenebilmesi için, TBK m.315'te öngörülen sürelerin beklenmesi zorunluluğu yoktur. Direkt olarak kiraya veren tarafından itirazın kaldırılması talep edilebilecektir ve sadece itirazın kaldırılması talebinde bulunmuşsa, artık kiracının tahliyesini isteyemez.

Belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesi sözlü veya adi yazılı olarak yapılmışsa, itirazın kaldırılmasına ilişkin açılacak dava sulh hukuk mahkemesinde açılmalıdır. Eğer ortada noter tarafından düzenlenen ya da onaylanan kira akdi varsa, icra mahkemesinden İİK m. 269/b gereği itirazın kaldırılması ve tahliye talep edilebilir. Böyle bir halde kiracı, kira akdine dair itirazını yalnızca noterlik tarafından düzenlenmiş veya onaylanmış belgelerle ispatlayabilir²¹⁵.

²¹² İİK m.269/2.

²¹³ Kuru, Arslan ve Yılmaz (2012), s. 375.

²¹⁴ Keleş, Ş. (2009) Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi. Ankara: Turhan Kitabevi. 2009, s. 340.

²¹⁵ Kuru, Arslan ve Yılmaz (2012), s. 372.

3.3.8. Tahliye

Kiracının itirazının kaldırılmasıyla beraber tahliyesi de kiraya veren tarafından talep edilebilecektir. Kiraya verenin icra mahkemesinden tahliye talebinde bulunabilmesi ve buna karar verilebilmesi için, kiraya verenin takip talebinde tahliye istediğini belirtmesi ve 13 örnek nolu ödeme emri ile kiracıya tahliye ihtarının yapılmış olması gerekmektedir. İİK uyarınca itirazın kaldırılmasını isteme için belirtilen süre 6 aydır. Bu süre içinde itirazın kaldırılması talebinde bulunmayan kiraya veren açısından, süre geçtikten sonra söz konusu kira alacağı için bir daha ilamsız tahliye takibi yapılamaz²¹⁶.

3.4. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye

3.4.1. Hükümün Niteliği

6570 sayılı GKHK m.7/e’de, “Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtara hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında” tahliye davası açılabilmesi yer almaktaydı. Buna karşın, TBK m.352/2 şu şekilde düzenlenmiştir: “Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.”.

TBK m.352/2 ile, kiracının sıklıkla, borcunu zamanında ifa etmeyerek kiraya veren tarafın süre tayininde bulunmak zorunda kalmasına sebep olarak, ardından da kendisine tanınan sürede bedeli ödeyerek tahliyeyi önlemesinin önüne geçilmek amaçlanmıştır²¹⁷. Başka bir anlatımla, TBK m. 352/2’de sürekli olarak kira bedelini geç ödemeyi alışkanlık haline getirmiş olan kötü niyetli kiracılara karşı, kiraya verene boşaltma davası açma hakkı verilmiştir²¹⁸.

Tezimizin önceki kısımlarında detaylı bir şekilde anlatmış olduğumuz gibi,

²¹⁶ Uyar (2009), s. 92.

²¹⁷ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 371.

²¹⁸ Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 368.

TBK m. 315/2'de de temerrüt sebebiyle tahliye karşımıza çıkmaktadır. TBK m. 315'e göre, kiracının kiralananın kendisine tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödememesi üzerine, kiraya veren tarafından kendisine bir süre tanınacaktır ve bu süre içinde de kiracı kira bedelini ödemezse kiraya veren sözleşmeyi feshedebilecektir. Hükme göre, kira akdini feshedebilmek için temerrüde düşen kiracıya en az otuz gün müddet verilmeli ve tanınan bu müddette kiracının kira bedeli borcunu ifa etmemiş olması gerekmektedir.

TBK m. 352/2 açısından önemli olan nokta, kiracının kira bedeli borcunu zamanında, düzenli bir şekilde ifa etmiyor oluşudur. TBK m. 352/2 hükmü, kiracının kendisine yapılan ihtar sonucu geç ödeme yapması ve bu davranışı devamlı halde tekrarlaması sebebiyle, kiraya veren taraf için getirilmiş bir hükümdür. Örnek olarak, kiracı kira parasını sürekli geç öder ve fakat bu gecikme otuz günü geçmeden yapılıyor olabilir. İşte böyle bir durumda TBK m. 315 uygulanmaz. Zira, kira bedelinin ödenmesinde otuz gün geçilmiyordur. Bunun gibi, kiracı normalde kira borcunu hep zamanında ödeyip, bir kira bedelini otuz günü geçirerek ödemesi durumunda, bu sefer de TBK m. 352/2 hükmü uygulama alanı bulamayacaktır. Çünkü TBK m. 352/2'ye başvurabilmek için en az iki kira bedelinin ifasında aksaklığın meydana gelmesi aranır²¹⁹.

TBK m. 315'den farklı olarak, kiracıya ek süre verilmesine ve kira bedelini ödemediği için tahliye davası açılacağına ihtarın yapılması zorunlu tutulmamıştır. TBK m. 352/2 düzenlemesiyle, kiracıya geç ödemesinden dolayı iki defa ihtar çekilmişse artık yapılan ihtar üzerine kiracı kira bedelini ödemiş olsa da kiralanan tahliye edilebilecektir. TBK m. 315 ile 352 maddeleri açısından başka bir farklılık ise, sonuca yöneliktir. TBK m. 315 sonucu sözleşme sona erdiğinde kiraya veren tarafın kiralanan şeyin iadesine dair dava açma hakkı bir süre ile sınırlandırılmamıştır. Fakat TBK m. 352'ye göre, çekilen ihtarlar sonunda kira akdi kendiliğinden sonlanmayacaktır. Burada yalnızca kiralayana kira akdini sonlandırma hakkı tanınır ve kiralayan kendisine tanınmış olan bu hakkı mutlaka iki haklı ihtarın yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren bir ay içinde dava yoluyla kullanmalıdır.

²¹⁹ İpek, E. (2012) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler. TBB Dergisi. (102). s.81.

Değinilmesi gereken bir diğer önemli konu ise, kiracının yan giderleri ödememesinin iki haklı ihtar sebebiyle tahliyeye neden olup olmayacağına ilişkindir. Öğretide bu konu tartışmalıdır. Bir görüş, söz konusu düzenlemede kira bedelinden bahsedildiği için, ihtarın sadece kira bedelleri açısından yapılmasını savunmaktadır. Bu görüşte olanlara göre, kiracının salt ödemesi gereken yan giderlerin ödememesi durumunda bu hükmün uygulanamayacağı, kiralananın iadesi davasının TBK m.315 uyarınca açılabilmesi savunulmaktadır²²⁰. Diğer görüşe ve aynı zamanda Yargıtay'a göre ise, maddede açık bir biçimde belirtilmiş olmasa da, söz edilen kira bedeli kavramına yan giderlerin de dahil edilmesi gerektiği yönündedir²²¹.

Belirtelim ki, Covid-19 salgını sebebiyle, 01/03/2020 ile 30/06/2020 tarihleri arasında işyeri kiralarında, TBK m. 315 uyarınca yapılacak ihtar haklı ihtar kabul edilmeyecektir. Başka bir ifadeyle, bu tarihlerde kiracıya yapılan ihtarlar haklı ihtar olarak değerlendirilmeyeceği için TBK m. 352/2'ye göre iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılmayacaktır.

3.4.2. İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye Şartları

3.4.2.1. Bir Kira Senesi İçinde İki Haklı İhtar Yapılmalı

TBK m.352/2 uyarınca, ortada bir yıldan kısa süreli bir kira sözleşmesi mevcutsa kira süresi içinde, bir yıl ve daha uzun süreli bir kira sözleşmesi varsa ise, kira yılı veya bir yılı aşan süre içinde iki haklı ihtar yapılmalıdır. Bu nedenle iki ayrı kira yılı içinde birer haklı ihtar çekilmişse söz konusu madde hükmü uygulama alanı bulamayacaktır. Ayrıca, iki haklı ihtar sebebiyle kiracının tahliyesinin gerçekleştirilebilmesi için; bir kira yılı içerisinde ayrı aylara ait iki haklı ihtar yapılmış olmalıdır. Aynı aya ait iki ihtar geçerli olmayacaktır. Başka bir deyişle, ödenmeyen bir ayın kira bedelinin iki farklı ihtara konu yapılması durumunda iki haklı ihtar yapılmış sayılmayacaktır. Taraflar kiranın yıllık olarak peşin ödeneceği hususunda anlaşmışlar ise, bir kira yılı içinde sadece bir ihtarname gönderilebileceğinden, iki haklı ihtar nedeniyle tahliyeye başvurulamaz²²².

Süresiz (belirsiz süreli) kira akitlerinde ve kira parasının yıllık ödenmesinin

²²⁰ Aydoğdu, Kahveci (2013), s. 623.

²²¹ Yavuz (2019), s. 851.

²²² Yavuz (2019), s. 1237.

kararlaştırıldığı durumlarda iki haklı ihtar oluşmayacağı için hüküm uygulanamayacaktır²²³. Bunun yanında, birikmiş olan kira alacakları aynı ihtar da gösterilmelidir. Bir kısmı bir ihtar da, başka bir ihtar da ise diğer kısmının gösterilmesi halinde yine iki haklı ihtar koşulu gerekleşiemiş olmaz²²⁴.

3.4.2.2. İhtarlar Haklı Olmalı

Kiracıya yapılacak ihtarın haklı olması, ödenmesi gereken kira bedelinin sözleşme, adet veya kanun gereği belirlenen ifa vaktinde ödenmemiş olması üzerine gönderilmesine bađlıdır²²⁵. Kiraya verenin kiracıya, muacceliyet öncesi ihtar çekmesi haksız olacaktır. Kiraya verenin haklı bir sebebe dayanmadan kiracınının zamanında ödemek istemiş olduğu kira bedelini kabul etmemiş ise, haklı ihtardan söz edilemeyecektir. Yine, kiracıya ihtarın çekildiği fakat söz konusu ihtarın kendisine tebliğinden önce kiracının kira parasını ödemesi gibi bir durumda yapılmış olan ihtar haklı olmayacaktır²²⁶.

3.4.2.3. İhtarlar Yazılı Yapılmalı ve Hangi Vadeye Ait Kira Parasının İstendiği Belirtilmeli

Kiracıya yapılacak olan ihtarlar yazılı olmalıdır. İhtar, noter aracılığıyla, mektup, telgraf veya icradan gönderilecek ödeme emriyle de yapılabilir. İhtarın yazılı olması koşulu geçerlilik şeklidir. İhtarnamede, istenilen kiraların hangi aylara ait olduğu ve tutarının açık bir şekilde belirtilmesi zorunlu tutulmuştur. Başka bir ifadeyle, ihtarnamede kiraya veren, kira bedelinin ödenmesini talep etmesine ek olarak, kiraların ifa edilmemiş olduğu ayları ve bu kira bedeli miktarlarını gstermelidir²²⁷.

²²³ 3 HD. 2.10.2018, 5827/9394 “Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz.” Sinerji, [evrimii], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi: 28.04.2020

²²⁴ Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 369.

²²⁵ Yavuz, Acar ve zen (2019), s. 371; Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 369; Yavuz (2019), s. 1237.

²²⁶ 3. HD. 02.10.2018, 5827/9394: “Somut olayda, davacı 06/11/2014 tarihli ihtarname ile Kasım 2014 kira bedelinin, 05/12/2015 tarihli ihtarname ile de Aralık 2015 kira bedelinin ödenmesini ihtar etmiştir. 05/12/2015 tarihli ihtarname davalılara 09/12/2015 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Aralık 2015 kira bedeli aynı tarihte ödenmiştir. 09/12/2015 tarihinde yapılan Aralık 2015 ayı kira bedelinin saat 09:27’de ödendiği dosyada bulunan hesap özetinden anlaşılmakta olup ihtarnamenin tebliğ edildiği saat ... kayıtlarından tespit edilemediğinden, ikinci ihtara konu Aralık 2015 kira bedelinin, ihtarnamenin tebliğinden önce ödendiğinin kabul gerekir. Bu nedenle iki haklı ihtar şartının oluşmayacağı, davacının dava açmakta haksız olduğu anlaşılmakla” Sinerji, [evrimii], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 28.04.2020

²²⁷ Eren (2017), s. 425.

İhtarın içeriğinin tam olarak nasıl olması gerektiği hakkında kanunda açık bir düzenleme görülmemektedir. Fakat kiraya verenin amacının, kiracının borcu olan kira parasını ödemesini sağlamak olduğundan, yukarıda da değindiğimiz gibi ihtarda, ödenmeyen kiranın hangi aya ait olduğu ve bunu otuz gün içinde ödenmesi gerektiği, ödemeyi gerçekleştirmediği halde ise tahliye davasının açılacağı hususları yer almalıdır. Yargıtay da, iki haklı ihtarda otuz günlük süreyi aramakta ve bu sürede kiracının borcunu ödemesi durumunda yapılan ödemenin ihtar hükümsüz kılmayacağı görüşündedir²²⁸.

3.4.2.4. Tahliye Davası Kira Süresinin Bitiminden Bir Ay İçinde Açılmalı

Kiraya veren kira sözleşmesini sonlandırmak için tahliye davası açmalıdır. Ortada birden çok kiralayan mevcutsa, aralarında zorunlu dava arkadaşlığı olacağından ötürü, tahliye davasını tümü birlikte açmak durumundadır. Dava hakkı kiraya verene tanındığı için, malikin kiraya veren sıfatı bulunmadığı takdirde, malik bu davayı açamayacaktır²²⁹.

Türk Borçlar Kanunu m.315 gereğince, kiracı kendisine verilen sürede kira bedelini veya yan gideri ödemediği takdirde, kira süresi daha sonlanmamış olsa da kiraya veren tahliye davası açabiliyordu. TBK m. 315'teki koşullar sağlandığında söz konusu davanın açılması bir süre ile sınırlandırılmış değildi. Buna rağmen, TBK'nın 352/2 maddesi gereği ise, dava açabilmek için kira süresinin sona ermesi beklenmelidir. Bir yıl ve daha az süreli kira akitlerinde kira süresinin sona ermesinden sonra 1 ay içerisinde dava açılmalıdır²³⁰. Bir yıldan uzun süreli olan kira sözleşmelerinde ise, ihtarların çekildiği kira yılının bitiminden itibaren bir ay içinde dava açılmalıdır.

3.5. Kiralananın Geri Verilmesi

3.5.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte, kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğü doğar. Kira sözleşmesinde, kiracı tarafından kiralananın mülkiyetini alma söz konusu değildir. Kiracı, kiralananı bir süre elde bulundurur, bu sebeple de

²²⁸ Aksi görüşte; Burcuoğlu bkz. İpek (2012), s. 82.

²²⁹ Yavuz (2019), s. 840.

²³⁰ Yarg. 3 HD. 17.10.2017, 6196/14055 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 04.05.2020

kira sözleşmesi sonlandığında kiralananı kiraya verene geri iade etmek durumunda olacaktır. Başka bir anlatımla, kiracı sözleşme ile birlikte kiralananı kullanma hakkı elde ettiğinden dolayı sözleşme sonunda kiralanan geri verilecektir.

Kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğü TBK m. 334'te düzenlenmiştir. Hükme göre; kiracı kiralananı hangi haliyle teslim aldıysa kira sözleşmesi sonlandığında yine aynı şekliyle iade etmelidir. Fakat, kiracının sözleşmeye uygun halde kullanımına rağmen kiralanda oluşan eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu tutulmayacaktır. Ayrıca kiracının, sözleşmenin sonlanması durumunda, sözleşmeye aykırı kullanımdan meydana gelecek zararları gidermek dışında, başka bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine dair anlaşmalar geçerli olmayacaktır. TBK m. 334'ün uygulanması bakımından, kira sözleşmesinin nasıl ve ne zaman sonlandığı değil, yalnızca sona ermiş olması önemlidir.

Kiralananın taşınır veya taşınmaz nitelikte olması TBK m. 334'ün uygulama alanı bulması bakımından herhangi bir önem arz etmez. Ayrıca, söz konusu madde hükmünün kanunda, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde ele alınmış olması sebebiyle, genel kira sözleşmelerinin yanında konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanabilecektir. TBK m. 334'ün ilk fıkrası nisbi emredici bir hüküm olması nedeniyle, taraflar kira sözleşmesinde bu hükmü kiracı aleyhine düzenleyemezler. Maddenin ikinci fıkrası ise, tazminat sorumluluğu ile ilgili olup mutlak emredici bir hükümdür. Keza, tarafların TBK m. 334/2'ye aykırı şekilde yaptıkları anlaşmalar geçersiz kabul edilecektir²³¹.

Kiracı, kira sözleşmesinin bitiminde kiralananı nasıl teslim aldıysa o şekilde geri vermelidir. Başka bir deyişle, kiralanan ayıpsız haliyle kiraya verene geri verilmelidir. Kiracının sözleşme çerçevesinde, sözleşmeye uygun biçimde kullanım ve yararlanma sonucu kiralanda meydana gelen yıpranma, eskime gibi değişikliklerden sorumlu tutulmayacaktır²³². Kiracı, ayıplardan sorumlu tutulmak istemiyorsa, kusursuz olduğunu veya ayıbın normal kullanımdan ötürü ortaya çıktığını ispat etmelidir.

²³¹ Eren (2017), s. 391.

²³² Yarg. 6. HD. 6.11.2014, 1403/12104: "...kiracı, kira sözleşmesine uygun kullanım neticesinde kiralanda meydana gelen eskilik yahut değişiklikten sorumlu değildir. Taraflar arasındaki sözleşmede, kiracının normal kullanımdan doğan eskime ve değişimlerden de sorumlu olacağına dair bir hüküm bulunmamaktadır." Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 04.05.2020

3.5.2. Kiralananı Geri Verme Borcunun Borçlusu ve Alacaklısı

TBK m. 334'te de açıkça belirtildiği gibi, kiralananı geri verme borcunun borçlusu, kiralananı kullanan ve ondan yararlanan kiracıdır. Kira ilişkisinin devri durumunda devralan kişi kiracının yerine geçer ve tüm haklar ve yükümlülükler sahip olur. Kiralananın geri verilmesi borcunda alacaklı taraf ise kiraya verendir. Kiraya verenin, kiralananın maliki olmadığı kira sözleşmeleri de olabilir. Böyle bir durumda yine de kiracı, kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya verene karşı geri verme borcunu yerine getirmelidir.

Kiraya verenin aynı zamanda malik olması halinde ise, onun mülkiyet hakkına dayanan aynı nitelikteki istihkak talebi veya şahsi nitelikteki geri vermeye ilişkin talep hakkı bir araya gelecek ve kiraya veren istediğine başvurarak hakkını kullanabilecektir. Belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinde kiraya veren malik değilse kiraya verenin iade talebi ile kiralanan şeyin malikinin iade talebi arasında bir anlaşmazlık olduğunda TBK m. 568 uygulama alanı bulabilir. Bu durumda kiralanan şeyin maliki kiralanan için ihtiyati tedbir kararı almadığı müddetçe ya da direkt olarak kiracıya istihkak davası açmadığı sürece, kiracı kiralanan şeyi kiraya verene geri iade etmek zorunda olacaktır²³³.

3.5.3. Geri Verme Borcunun Yerine Getirilmesi

Taraflar geri verme borcunu ne şekilde yerine getirecekleri konusunda kendi aralarında anlaşabilirler. Tarafların arasında belli bir anlaşmanın mevcut olmadığı durumlarda ise genel olarak, kiracının kiralananın anahtarını kiraya verene teslim etmesiyle geri verme borcu yerine getirilmiş kabul edilir²³⁴. Fakat kiralananın tesliminin bir icra kovuşturması konu olması halinde, icra memuruna anahtarın teslim edilmesi de kiracının teslim borcunu düşürecektir. İcra memuru anahtarları aldığı anda, kiraya veren adına ifayı kabul etmiş olacaktır. Kiralananın geri verildiğini kiracı ispatlamalıdır²³⁵.

Geri verme borcu, taşınmazlarda taşınmazın bulunduğu yerde, taşınırlarda ise

²³³ Yavuz, Acar ve Özen (2019), s. 298.

²³⁴ Yarg. HGK. 12.09.2012, 2012/6-399 E., 2012/553 K. bkz. Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 301.

²³⁵ Yarg. 6 HD. 26.09.2011, 5346/9604 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 06.05.2020

sözleşmenin kurulmasında teslimin yapıldığı yerde yerine getirilmelidir²³⁶. Geri verme borcu zamanına baktığımızda ise, yine taraflar aralarında borcun yerine getirileceği zamanı kararlaştırabilirler. Bu zamana ilişkin ortada herhangi bir anlaşma yok ise, geri verme borcu kira akdinin sonlanmasıyla muaccel hale gelecektir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, geri vermenin sözleşmenin son günü mü ertesi günü mü gerçekleştirileceğidir. Bu noktada görüş birliği sağlanamamaktadır. Öğretide bir görüş, geri vermenin akdin bitim tarihinin ertesi günü yerine getirilmesi gerektiğini savunurken, diğer görüşe göre ise, akdin sona erdiği günün iş saati bitimine kadar geri verilmelidir²³⁷. Belirttiğimiz üzere, geri verme borcu kira sözleşmesinin sona ermesi ile muaccel olacağından, akdin sona erdiği gün borç ifa edilmelidir.

3.5.4. Kiralananın Gözden Geçirilmesi ve Kiracıya Bildirme

TBK m. 335 uyarınca, kiraya veren, geri verme esnasında kiralananın durumunu gözden geçirmeli ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona derhal yazılı şekilde bildirmelidir. Bu bildirim yapılmaması halinde, kiracıya hiçbir sorumluluk yüklenemeyecektir. Fakat kiralananın teslim alınma anında olağan incelemeyle saptanamayan eksikliklerin ve ayıpların mevcudiyeti durumunda kiracının sorumluluğu devam edecektir. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları tespit ettiğinde, kiracıya derhal yazılı olarak bildirmek mecburiyetindedir. Kiraya veren bunu gerçekleştirmez ise kiracı söz konusu eksiklikten sorumlu tutulmayacaktır.

Hükümde bahsedilen “hemen” bildirme hususu, her somut olaya göre ayrı ayrı hakim tarafından belirlenmelidir. Olağan inceleme ile tespit edilemeyen eksiklik veya ayıplar gizli ayıp sayılacağından sonradan bildirim yapılması mümkündür²³⁸.

3.5.5. Kiraya Veren Tazminat İstemleri

Kiralananın kiracı tarafından zamanında ve yasaya uygun bir biçimde geri verilmemesi halinde, kiraya veren tazminat hakkı doğacaktır. Kiracı, TBK m.118 uyarınca, geri verme zamanını geciktirdiği için, kiralanın söz konusu gecikmeden

²³⁶ Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 301.

²³⁷ Bkz. BAYRAM, A. (2017) Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 21 (4). 131-182 . s. 152.

²³⁸ Eren (2017), s. 392.

doğan zararlarını tazmin etmekle yükümlüdür.

Türk Borçlar Kanunu m. 112'ye göre, borcun hiç veya gerektiği gibi ödenmemesi üzerine borçlu, kendisinin herhangi bir kusurunun bulunmadığını ispatlamadıkça, alacaklının bundan doğan zararını telafi etmek durumundadır. O halde, kiracının, kiralananı teslim aldığı haliyle geri vermemesi durumunda, kiralananın harap olmasında veya değerinin azalmasında kusurlu olmadığını ispat etmedikçe TBK m. 112 gereği tazminatla yükümlü olacaktır.

Kiralayanın talep edebileceği tazminat ise, kira akdinden doğan iade borcunun ihlali niteliğinde olduğundan, 10 yıllık genel zamanaşımına tabi olacaktır (TBK m. 146)²³⁹ . Kira sözleşmesi sona erdiğinde, kiracının sözleşmeye aykırı şekilde kullanımından doğacak zararları giderme dışında, başka bir tazminat ödeyeceğine ilişkin anlaşmalar geçersiz olacaktır (TBK m. 334/2).

3.6. Kiraya Veren Hapis Hakkı

3.6.1. Hapis Hakkının Konusu

3.6.1.1. Kiracıya Ait Eşyalar

Türk Borçlar Kanunu m. 336/1'e göre; taşınmaz kiralalarında kiralayan tarafın, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olarak, kiralanda olan ve kiralanan şeyin döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkı mevcuttur. Görüldüğü üzere kiralayan taraf, taşınmazını kiraya vermekte ve taşınmazda bulunan kiracıya ait taşınır mallar üzerinde hapis hakkına sahip olmaktadır. Hapis hakkı taşınmazlar üzerinde kullanılamamakla birlikte, taşınırlar açısından da sadece haczi kabil taşınır eşya üzerinde kullanılabilir.

Genel olarak doktrinde²⁴⁰ hapis hakkının konusunun, kiralanan konutta televizyon, koltuk, masa, buzdolabı, çamaşır makinası gibi, kiralanan işyerinde ise işyeri faaliyetine ilişkin makineler gibi taşınır malların oluşturduğu kabul edilmektedir. Hapis Hakkı, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda madde 267'de

²³⁹ Yarg. 6. HD. 26.11.2014, 2648/13038 Sinerji, [Çevrimiçi], Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Erişim Tarihi 12.05.2020

²⁴⁰ Arpacı (2002), s.63; Kahveci, N. (2005) Alt Kira ve Kiranın Devri. İzmir: Güncel Yayınevi. s. 91.

düzenlenmekteydi. Burada bir hüküm değişikliğine gidilmiştir. Şöyle ki, TBK m.336/1 hükmünde, BK m.267/1’de bulunan “tezyinatına” (süslenmesine) kavramı ele alınmamıştır. Kiralananın süslenip daha hoş gözükecek şekle getirilmesi amacıyla konutta bulunan eşyalar²⁴¹ hapis hakkı kapsamında tutulmayacaktır. Zira, bu tür eşyalar evin döşenmesi ve kullanılması bakımından gerekli değil, yalnızca evin daha güzel görünmesini sağlama amacıyla konutta bulundurulmaktadır.

İşyeri kiralarında ise, ticari veya sınai faaliyette kullanılmak üzere yine döşeme ve kullanma amacıyla kiralananda bulunan mallar hapis hakkına konu olabileceklerdir. Kiralananda satılmak veya depolanmak amacıyla bulunan taşınırlar bakımından ise hapis hakkı içinde değerlendirilme hususunda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Hakim görüş²⁴², işyeri kiraları açısından satılmak ve depolanmak amacıyla kiralananda bulunan taşınır eşya üzerinde hapis hakkının kullanılabilceği yönündedir. Bizim de katıldığımız aksi yöndeki görüşe²⁴³ göre ise, bu şekilde kiralananda olan taşınırlar hapis hakkının konusu olmamalıdır. Yine faaliyeti kıymetli evrak ve paraya dayanan işyerlerinde de bunların hapis hakkına konu edilip edilemeyeceği tartışmalıdır. Kanaatimizce, ortada bir işyeri kirası söz konusu olduğunda, satılan veya depolanan taşınırlarda olduğu gibi kıymetli evrak ve parada da bunlar hapis hakkı konusu içinde ele alınmamalıdır. Zira, satılma ve depolanma amacıyla bulundurulan taşınırlar ya da kıymetli evrak ve para, taşınmazın döşenmesine ve kullanılmasına yönelik mallar değildir.

TBK m. 336/3 uyarınca kiraya veren, kiracı tarafın haczedilmesi olanaksız olan mallarını hapis hakkına konu edemeyecektir.

3.6.1.2. Alt Kiracıya Ait Eşyalar

TBK m.336/2 uyarınca; “*Kiraya verenin hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralanana getirdiği aynı nitelikteki taşınırları da kapsar.*”. Hükme göre, alt kiracının kiralanana getirmiş olduğu, döşeme veya kullanılmada işe yarayan eşyalar da hapis hakkına konu olabilmektedir. Başka bir ifadeyle, kiracının taşınmazı bir başka kişiye kiraya

²⁴¹ Örneğin; değerli tablolar, altın şamdanlar, antika saatler.

²⁴² Tandoğan, H. (2008) Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri. C. 1/2. 3. Tıpkı Basımdan 4. Tıpkı Basım. İstanbul. s. 176; Arpacı (2002), s.64.

²⁴³ Gümüş (2008), s. 383.

vermesi durumunda, kiraya veren kira alacağı için bu ikinci kiracının taşınmaza getirmiş olduğu bu eşyalara da el atabilecektir. Fakat burada bir sınırlama görülmektedir. Şöyle ki, kiraya veren ikinci kiracının eşyalarına, yalnızca onun birinci kiracıya olan kira borcu oranında el atabilecektir.

3.6.1.3. Üçüncü Kişilere Ait Eşyalar

Üçüncü kişilere ait mallar Türk Borçlar Kanunu madde 337'de düzenlenmektedir. Hükme göre, kiraya veren, taşınmazda bulunan üçüncü kişilere ait eşyalar üzerinde de hapis hakkına sahiptir. Fakat maddenin ikinci fıkrasından anlaşıldığı üzere, kiraya verenin kiralananında bulunan üçüncü kişilere ait eşyalar üzerinde hapis hakkını kullanabilmesi için iyi niyetli olması aranmaktadır. Kiraya veren kiralananında bulunan eşyaların üçüncü kişilere ait olduğunu bilmiyor veya bilmesi gerekmiyorsa, söz konusu eşyalar üzerinde hapis hakkı kullanılabilir.

Kiraya verenin iyi niyetinin, üçüncü kişiye ait malın taşınmaza getirildiği anda var olması yeterli sayılmaktadır²⁴⁴. TBK m. 337/2'ye göre, kiraya verenin kira sözleşmesi devam ederken, kiracının kiralananına getirmiş olduğu taşınırların kiracının mülkiyetinde olmadığını öğrenmesine rağmen kira akdini en yakın fesih döneminin sonu için feshetmemesi halinde, bu mal üzerinde hapis hakkını kaybedecektir. Bu çerçevede, kiraya veren kiracının getirdiği malın ona ait olmadığını sonradan öğrenirse, hapis hakkının düşmemesi için en yakın dönem sonu için fesih bildiriminde bulunmalıdır. Buradaki tahliyeden (boşaltmadan) anlaşılması gereken, kiraya verenin TBK m.315 veya konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin 352/2 hükümleri uyarınca açabileceği tahliye davasıdır²⁴⁵. Zira, TBK m. 337/2 yeni bir sona erme sebebi öngörmemektedir.

Belirtmek gerekir ki, kiraya veren iyi niyetli olsa da taşınmaza getirilen çalınmış, kaybolmuş veya başka şekilde malikin elinden rızası dışında çıkmış mal üzerinde hapis hakkı yoktur²⁴⁶.

²⁴⁴ Akartepe, A., (2013) Kiraya Veren Hapis Hakkı. Yaşar Üniversitesi Dergisi. 8 (Özel). 0-78. s.63.

²⁴⁵ Zevkliler, Gökyayla (2019), s. 289.

²⁴⁶ Budak, A. (2003) İcra ve İflas Hukukunda Kiralayanın Hapis Hakkının Kullanılması. Ankara: Yetkin Yayınları. s. 40.

3.6.2. Hapis Hakkının Doğumu ve Sona Ermesi

Kiraya verenin hapis hakkı, hapis hakkına konu olabilecek eşyanın taşınmaza getirilmesiyle başlar. Kiraya verenin söz konusu eşyanın taşınmaza getirilip getirilmediği hususunda bilgi sahibi olması önem taşımaz. Malın kiralananından geçici bir şekilde çıkartılması hapis hakkını sonlandırmaz. Fakat malın kiralananından sürekli olarak ayrılması durumunda hapis hakkı sona erecektir. Hapis hakkının kira alacağına bağlı olması sebebiyle bu hak, borç ödendiği oranda sona erecek, borç doğduğu oranda yeniden doğacaktır²⁴⁷.

3.6.3. Hapis Hakkının Kullanılması

Kiraya verenin hapis hakkını, kiracının eşyalarına kendiliğinden el atarak kullanması mümkün değildir. Bunun ne şekilde olması gerektiği Türk Borçlar Kanunu'nun 338. maddesinde karşımıza çıkmaktadır. Madde hükmü uyarınca; kiracının taşınmak veya kiralananındaki taşınır şeyleri başka yerlere taşımak istemesi üzerine, kiraya veren, alacağını güvenceye almasını sağlayacak oranda taşınır, sulh hâkimi veya icra müdürü kararıyla alıkoyabilir. Söz konusu eşya, gizli olarak ya da zorla götürülürse, götürülmeden itibaren on gün içerisinde kolluk gücü vasıtasıyla kiralananana geri getirilecektir.

Mülga Borçlar Kanunu m. 269'da kiracının taşınmazdan çıkma veya taşınmaza getirmiş olduğu malları alıp götürme teşebbüsünde bulunması halinde, kiraya verenin sulh yargıcı aracılığıyla alacağını karşılayacak kadar eşyanın hapsedileceği düzenlenmekteydi. Başka bir ifadeyle hapis hakkı yalnızca sulh hakimi kararı ile kullanılabilirdi. Ancak bu husus eleştirilmiş ve icra dairesinin de yetkili bulunduğu savunulmuştu. Türk Borçlar Kanunu m.338 ile birlikte, hapis hakkının kullanılması bakımından sulh hakiminin yanında icra memuru da yetkili kılınmıştır. Böylece, kiralayan artık hapis hakkını sulh hakiminin ya da icra müdürünün kararıyla kullanabilecektir.

Kiralayanın hapis hakkını kullanabilmesi için kiracının, taşınması ya da kiralanda bulunan taşınırları başka bir yere götürme girişiminde bulunması gerekir. Böyle bir durumda, TBK m. 338 gereğince, kiralayan, kira bedeli alacağını

²⁴⁷ Demir, Ş. (2013) Kiralayanın Hapis Hakkı. Ankara Barosu Dergisi. 2013/4. s. 63.

karşılacak miktarda taşınır eşyanın alıkonulmasını sulh hukuk mahkemesi veya icra dairesinden talep edebilecektir.

Öte yandan hapis hakkı kullanımı ile ilgili olarak İcra İflas Kanunu m.270 de dikkate alınmalıdır. Düzenlemeye göre; *“Kiralayan evvelce yapılması lazım gelen icrai takibi yapmadan haiz olduğu hapis hakkının muvakkaten muhafazası için icra dairesinin yardımını isteyebilir. Teahhurunda tehlike varsa zabitanın yahut nahiye müdürünün de yardımı istenebilir. İcra dairesi üzerlerinde hapis hakkı bulunan eşyanın bir defterini yapar ve rehinleri paraya çevirme yoluyla takip talebinde bulunması için kiralyana on beş günü geçmemek üzere münasip bir mühlet verir.”*. Alacağını elde edemeyen kiraya veren, hapis hakkı konusu malın paraya çevrileceğini kiracıya bildirdikten sonra icra memurundan rehinin paraya çevrilmesine ilişkin hükümlerin uygulanmasını talep eder. Hapis hakkı, kiralayana mal üzerinde alacağını elde etme açısından öncelik hakkı vermektedir²⁴⁸.

Eğer kiracı söz konusu malları gizli bir şekilde kaçırmış ya da zorla götürmüş ise, götürüldüğü tarihten itibaren on gün içinde kiraya veren bunları kolluk gücü aracılığıyla geri getirebilecektir (TBK m.338/2). Aynı husus İİK m. 271’de düzenlenmiştir. Hüküm uyarınca, gizli olarak veya cebirle götürülmüş eşya, götürülmesinden on gün içerisinde icra dairesinin emri ve zabıta kuvveti vasıtasıyla geri alınabilecektir. İyi niyetli üçüncü kişilerin hakları saklıdır. Uyuşmazlık durumunda mahkeme basit yargılama usulü ile olayı halledecek ve karar verecektir.

²⁴⁸ Karahasan, M. (1992) Türk Borçlar Hukuku. C. IV. İstanbul. s. 629.

BÖLÜM 4: SONUÇ

Çalışmamız kapsamında ulaşılan sonuçları şu şekilde sıralayabiliriz:

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Tezimizin konusu olan adi kira sözleşmesi, kiralayanın ücret karşılığında bir şeyin kullanılmasını kiracıya taahhüt ettiği sözleşmedir. Ürün getirmeyen ve yalnızca kullanılmak üzere bir taşınır ya da taşınmazın kiralanması durumunda adi kiradan söz edilir.

Kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri kira bedelidir. Kira sözleşmesinin varlığından söz edebilmek için kiraya veren ve kiracının aralarında kira bedelini kararlaştırmaları gerekmektedir. Kira sözleşmesinde, kiracının en önemli borçlarından biri olan kira bedelini ödeme borcunu yerine getirmemesi, kanun koyucu tarafından bir takım sonuçlara bağlanmıştır.

Kiracı, asli borcu olan kira bedeli ve yan giderleri ödeme yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde temerrüde düşecektir. Bu husus Türk Borçlar Kanunu'nda madde 315'te düzenlenmiştir. TBK m. 315, kiraya verene olağanüstü bir fesih hakkı tanımaktadır. Bu çerçevede, kiraya veren, kiracının temerrüdü sonucu tüm şartların da varlığı halinde, kira sözleşmesini feshedebilecektir. TBK m. 315 uyarınca, temerrüt sebebiyle sözleşmenin feshi için bir takım şartlar aranmaktadır. Bunlar; kiralananın kiracıya teslim edilmesi, kira bedeli veya yan giderlerin muaccel olması ve ifa edilmemesi, kiraya verenin kiracıya bildirimde bulunması ve kira bedelinin verilen süre içinde ödenmemesidir.

TBK m. 315, kiracının, muaccel olmuş kira bedelini ödemesi gerekirken zamanında ifada bulunmamış olmasını aramaktadır. Kira bedelinin muacceliyet zamanı, TBK m. 314'te düzenlenmiştir. Hükme göre, aksine sözleşme ve yerel adet bulunmuyorsa kiracı, kira bedelini ve yan giderleri her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemek durumundadır.

Kiracının temerrüde düşürülmesi hususunda belirli vade kavramı önem taşır.

Taraflar, kira sözleşmesinde kira bedelinin ne zaman ödeneceğine dair bir karar vermişlerse, burada artık belirli vadeli bir borçtan söz edilir. Belirli vade söz konusu olduğu durumlarda, kiracı ifada bulunmazsa temerrüt olgusunun ne şekilde oluşacağı hakkında doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre; kararlaştırılmış olan bu günde borçlu ifada bulunmadığı takdirde direkt olarak temerrüde düşmüş olacaktır. Ayrıca ihtar gerek kalmayacak ve kiraya veren TBK m. 315'e uygun olarak feshetme hakkını kullanabilecektir. Diğer görüşe göre ise; TBK m. 117/2 belirli vade açısından uygulama alanı bulmayacak ve belirli vadeli kira sözleşmelerinde, kararlaştırılmış olan sürenin geçmesiyle kiracı temerrüde düşmüş sayılmayarak, ek sürenin verildiği temerrüt ihtarına gerek duyulacaktır. Biz de ilk görüşe katılmakta ve kira bedelini ödeme bakımından bir vade belirlenmiş ise, kiracının temerrüdünün oluşması için ihtar gerek duyulmayacağı kanaatindeyiz. Ancak belirtelim ki, kira sözleşmesinin feshedilebilmesi açısından ihtar yine de yapılmalıdır.

Belirsiz vadeli bir borcun mevcut olduğu durumlarda ise, TBK m. 117/1 uyarınca kiraya veren kiracıya ihtarında bulunmak zorundadır. İhtar olmaksızın borçlu temerrüde düşmeyecektir.

TBK m. 315 gereğince, kiracıya borcunu ödemesi için bildirim yapılmalıdır. Yapılacak bildirim yazılı olmalı ve kanunda öngörülen süreleri içermelidir. Bildirim açısından şekil şartı önem taşır. Kanun hükmüne göre, kiraya verenin yapacağı bildirim yazılı olmak zorundadır. Burada yazılılık, geçerlilik şekli olarak öngörülmüştür. Yapılacak ihtar ile, kiracıya temerrüdünden dolayı kira sözleşmesinin feshedileceği bildirilir ve tahliye talebi için muaccel kira bedelini veya yan giderleri ifa için müddet verilir. Bu süre ihtarında açık olarak belirtilmeli ve süre içinde kiracının borcunu ifa etmediği halde sözleşmenin feshedileceğine dair hususların bulunması gerekir. TBK m. 315/2 uyarınca, kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Ayrıca söz konusu ihtarında, talep edilen kira bedellerinin hangi aylara dair olduğu da açıkça belirtilmelidir. Kira bedelinin verilen süre içinde ödenmemesi sonucunda, artık kiralayanın sözleşmeyi feshetme ve kiracıyı tahliye ettirme hakkı doğacaktır.

Kiracının iflas etmesi ve aşırı ifa güçlüğü, kira bedelinin ödenmemesine ilişkin özel durumlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Kiracının iflası TBK m. 332'de

düzenlenmektedir. Kiracının, kiralananın henüz kiracıya teslim edilmediği dönemde iflas etmesi durumunda, TBK m. 98'e göre kiraya veren kiralananı teslimden kaçınarak kira paraları için teminat gösterilmesi konusunda kiracıya bir süre verecektir. Bu sürede teminat gösterilmez ise kiraya veren sözleşmeden dönebilecektir. Kiracının iflası kiralananın teslim edilmesinden sonra gerçekleşirse, TBK m. 332 uygulama alanı bulacak ve kiraya veren ileri dönük olarak işleyecek kira bedelleri için teminat talebinde bulunabilecektir.

Aşırı ifa güçlüğü ise TBK m. 138'de ele alınmıştır. Sözleşme kurulurken taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenemeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkarsa, bu durum kiracıdan kaynaklanmaz ve sözleşme yapılırken var olan olguları kendisinden ifanın talep edilmesini dürüstlük kuralına uygun olmayacak şekilde kiracı aleyhine değiştirirse ve kiracı da borcunu daha ödemiş ya da ödemenin aşırı derecede zor hale gelmesinden doğan haklarını saklı tutarak ödeme yapmışsa artık yargıçtan akdin yeni koşullara uyarlanması kiracı tarafından istenebilecektir. Sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasının imkansız olması halinde ise sözleşmeyi feshedebilecektir.

Temerrüt faizi, borçlunun vadesinde para borcunu ifa etmemesi dolayısıyla geciktiği süre için alacaklıya ödemesi gereken faizdir. Kira sözleşmesinde kira bedelini ifade bulunmayan kiracı, ödeme için bir vade kararlaştırılmış ise TBK m. 117/2 gereğince, vadenin gelmesiyle ifa etmeme durumunda temerrüde düşecek ve bu tarihten itibaren de TBK m. 120/1'e göre temerrüt faizinden sorumlu olacaktır. Temerrüt faizi asıl alacaktan ayrı fakat aynı zamanda ona bağlı bir alacaktır. Bu sebeple de asıl alacaktan ayrı olarak dava veya takip konusu yapılabilir. Fakat kiraya veren, temerrüt faizini asıl alacak sona ermeden talep etmelidir. Temerrüt faizi kira bedellerine bağlı olacaktır. Bu nedenle TBK m. 147'de belirtilen kira bedelinde olduğu gibi 5 yıllık zamanaşımı uygulanmalıdır.

Temerrüt faizinin kiraya verenin zararını karşılayamaması durumunda, aşkın zarar kavramı karşımıza çıkmaktadır. Kiraya veren faizle karşılanamayacak bir zarara uğradığında, kiracı geç ifadan dolayı kendisinin kusurunun olmadığını ispat etmedikçe, bu zararı karşılamak durumunda olacaktır. Aşkın zarardan sorumluluk için bazı koşulların varlığı aranır. Bunlar; borçlunun para borcunun ifasında

temerrüde düşmesi, borçlunun kusuru, alacaklının aşkın zararının varlığı, zarar ile kusur arasında illiyet bağının bulunmasıdır. Aşkın zararın ispat edilmesi konusunda, temerrüt faizinde olanın aksine kiraya veren uğramış olduğu munzam zararını ispat etmelidir. Aşkın zarara ilişkin on yıllık genel zamanaşımı süresi uygulanır.

TBK m. 315 ile, kiracının kira bedelini ödeme borcunu yerine getirmemesi üzerine kiraya veren tarafa kira akdini feshetme hakkı tanınmıştır. Kiraya verenin söz konusu madde hükmündeki on veya otuz günlük süreler dolmadan fesih hakkını kullanamayacağı gibi, fesih beyanında bulunduğu takdirde de bu beyan geçersiz sayılacaktır.

Fesih bildirimini gerçekleştirmek için kiraya veren için iki yol mevcuttur. İlki, kiraya veren kiracıya tanınmış olan yasal süreyi içeren bildirimde bulunurken, bu süreyi ödeme yapmadan geçirmesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini beyan etmesidir. Bu seçenekte, kiraya verenin süre bitiminde ayrıca bir fesih bildiriminde bulunmasına gerek olmaksızın kira akdi sonlanır. İkinci yol ise, kiraya veren süre tanınan bu bildirimde ödememe şartı ile fesih beyanında bulunmazsa ve kiracı kendisine tanınan süre bitiminde de borcu ödemezse, ayrıca kira akdini feshettiğini bildirebilir. TBK m. 315 uyarınca, kiraya veren kiracıya yasal süre vermekten ayrı olarak fesih bildirimini yapacaksa, bu bildirim açısından kanunda özel bir şekil öngörülmemiştir. Fakat doktrine göre, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından fesih iradesinin de TBK m. 348'de öngörülen yazılı şekle uygun olması gerekir. Fesih bildiriminin ayrıca kullanılması gereken durumda, kiraya veren bu hakkını aradan uzun bir müddet geçmeden yerine getirmelidir. Aksi halde dürüstlük kuralına aykırılık söz konusu olacaktır.

TBK'nun yanı sıra, İcra İflas Kanunu'nda da, kira bedeli borcunu yerine getirmeyen kiracıya karşı, kiraya verene bir takım imkanlar tanınmıştır. Bunlardan biri, kiraya verenin, kira bedelini ödemediği temerrüde düşmüş olan kiracı aleyhine ilamsız icra yolu ile takibe başvurmasıdır. Kiraya veren kira alacağının yanında kiracının taşınmazdan tahliyesini de talep etmesi durumunda artık İİK m. 269'a başvuracaktır. İİK m. 269 vd. kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliye, konut ve çatılı işyeri kiralari dahil kiraya verilmiş bütün taşınmazlar için getirilmiş bir düzenlemedir. Kiraya veren ilamsız takip başlatarak kiracıya bir ödeme emri

gönderecektir ve icra takip talebinde kiracıya, ödenmeyen kira bedeli için TBK m. 315'te belirtilen ihtarın da yapılmasını isteyecektir.

Kiracının kira bedeli borcunu yerine getimemesi üzerine kiralayan dilerse, TBK m. 315' e göre ihtar çekerek sonrasında da dava açabilir. İşbu davadan alacağı ilamla da kiracının tahliyesini gerçekleştirebilir. Bunun dışında kiraya veren süre tayinini icradan ödeme emri göndererek yapmışsa, İİK m. 269 uygulama alanı bulacaktır. Kiracı, İİK m. 269'daki sürelerle göre itirazda bulunmazsa veya itirazı kaldırılırsa, İİK m.269c uyarınca tahliye kararı verilir. TBK m. 315 düzenlemesinin gelmesiyle beraber İİK m. 269a gereği uygulanan eski usul de devam etmeyi sürdürerek yine icra mahkemesinden kiracının tahliyesi istenebilir. Bu çerçevede, kiracı tarafa iletilecek ödeme emri TBK m. 315'e uymalı ve sürelerle dikkat edilmelidir. Ayrıca takip talebinde bulunulurken, istenilen kiranın hangi ay veya aylara ait olduğu açıkça belirtilmelidir.

Kira bedelini zamanında ifa etmeyen ve sürekli olarak bu şekilde geç ödemeyi alışkanlık haline getirmiş olan kiracılara karşı, TBK m. 352 ile kiraya verene boşaltma davası açma hakkı verilmiştir. En az iki kira bedelinin ifasında aksaklık meydana geldiğinde kiraya veren, TBK'nın 352/2 fıkrasında düzenlenmiş olan iki haklı ihtar nedeniyle tahliye yoluna başvurulabilecektir. Burada TBK m. 315'in aksine kiracıya ek müddet verilmesine ve kira bedelini ifa etmediği için tahliye davası açılacağı ihtarının yapılması zorunlu tutulmamıştır. Kiraya verenin kendisine tanınmış olan bu hakkı mutlaka iki haklı ihtarın yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren bir ay içinde dava yoluyla kullanması gerekmektedir.

Ortada bir yıldan kısa süreli bir kira sözleşmesi mevcutsa kira süresi içinde, bir yıl ve daha uzun süreli bir kira sözleşmesi varsa ise, kira yılı veya bir yılı aşan süre içinde iki haklı ihtar yapılmalıdır. Kiracıya yapılacak olan ihtarlar haklı ve yazılı olmalıdır. İhtarın yazılı olması koşulu geçerlilik şeklidir. İhtarnamede, istenilen kiraların hangi aylara ait olduğu ve tutarının açık bir şekilde belirtilmesi zorunlu tutulmuştur.

Belirtelim ki, TBK m. 315 gereğince kiralayan, kiracıya verilen müddet içinde kira bedeli veya yan gider ödenmediği takdirde, kira süresi daha sonlanmamış olsa da

tahliye davası açabiliyordu. TBK m. 315'teki koşullar sağlandığında söz konusu davanın açılması bir süre ile sınırlandırılmış değildi. Fakat, TBK m. 352/2 uyarınca, dava açabilmek için kira süresinin sona ermesi beklenmelidir. Bir yıl ve daha az süreli kira akitlerinde sona erme kira süresinin sona ermesinden sonra 1 ay içerisinde dava açılmalıdır. Bir yıldan uzun süreli olan kira sözleşmelerinde ise, ihtarların çekildiği kira yılının bitiminden itibaren bir ay içinde dava açılmalıdır.

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte, kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğü doğacaktır. Geri verme borcu, taşınmazlarda taşınmazın bulunduğu yerde, taşınırlarda ise sözleşmenin kurulmasında teslimin yapıldığı yerde yerine getirilmelidir. Kiralananın geri verilmemesi durumunda, kiraya verenin tazminat hakkı doğacaktır. Kiracı TBK m. 118 uyarınca, geri verme zamanını geciktirdiği için, kiralayanın söz konusu gecikmeden doğan zararlarını tazmin etmekle yükümlüdür.

Yine kiracının kira bedelini ifa etmemesi üzerine, kiraya veren alacağını güvence altına almak maksadıyla taşınmazda bulunan kiracının taşınır malları üstünde rehin hakkı olarak hapis hakkını kullanabilecektir. Ancak her türlü taşınır eşya değil yalnızca kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayanlar üstünde kiraya verenin hapis hakkı mevcuttur. İşyeri kiralalarında, kiralanda satılmak veya depolanmak amacıyla bulunan taşınırlar bakımından ise hapis hakkı içinde değerlendirilme hususunda doktrinde ayrı görüşler vardır. Biri, işyeri kiralaları açısından satılmak ve depolanmak amacıyla kiralanda bulunan taşınır eşya üzerinde hapis hakkının kullanılabilmesi yönündedir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise, satılma ve depolanma amacıyla bulundurulmuş taşınırlar ya da kıymetli evrak ve para, taşınmazın döşenmesine ve kullanılmasına yönelik mallar değildirler ve bu sebeple de hapis hakkına konu olamazlar.

TBK m. 336/2 uyarınca alt kiracının kiralananı getirmiş olduğu, döşenme veya kullanılmada işe yarayan eşyalar da hapis hakkına konu olabilmektedir. Fakat bu hususta, kiraya verenin ikinci kiracının eşyalarına yalnızca onun birinci kiracıya olan kira borcu oranında el atabileceği şeklinde bir sınırlama vardır. Üçüncü kişilere ait eşyalar için ise iyi niyet aranmaktadır. Kiraya veren kiralanda bulunan eşyaların üçüncü kişilere ait olduğunu bilmiyor veya bilmesi gerekmiyorsa, söz konusu eşyalar üzerinde hapis hakkı kullanılabilir. Kiraya veren kiracının getirdiği malın ona

ait olmadığını sonradan öğrenirse, hapis hakkının düşmemesi için en yakın dönem sonu için fesih bildiriminde bulunmalıdır. Kiraya verenin iyi niyetli olmasına rağmen taşınmaza getirilen çalınmış, kaybolmuş veya başka şekilde malikten rızası olmadan çıkmış mal üzerinde hapis hakkı bulunmaz.

Kiralayanın hapis hakkını kullanabilmesi için kiracının, taşınması ya da kiralananadaki taşınırları farklı bir yere götürme girişiminde bulunması gerekir. Böyle bir durumda, TBK'nın 338. maddesi uyarınca, kiralayan bedel alacağını karşılayacak miktarda taşınır eşyanın alıkonulmasını sulh hukuk mahkemesi veya icra dairesinden talep edebilecektir.



KAYNAKÇA

Acar, F. (2013) Kira Hukuku Şerhi: TBK m. 299-312. İstanbul: Beta Yayınları.

Acar, F. (2015) Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321). 2. Baskı. İstanbul: Beta Yayınları.

Acar, F. (2019) Temerrüden Tahliye Bağlamında Kiraya Veren Yasal Mirasçılarının Sözleşmeyi Fesih Hakkı. Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri. 8 – 9 Kasım 2018. İst. Bar. Özyeğin Üniversitesi. İstanbul.

Akartepe, A. (2016) Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi. C. 22 (3), ss. 83-110 [Çevrimiçi]. Erişim Adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/maruhad/issue/36500/333717> (Erişim Tarihi: 05 Ocak 2020).

Akartepe, A. (2013) Kiraya Veren Hapis Hakkı. Yaşar Üniversitesi Dergisi. C. 8 (Özel), ss. 0-78.

Akçay, E. (2009) Türk Borçlar Kanunu'na Göre Zamanaşımı. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi. İstanbul.

Akyiğit, E. (2012) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi. Seçkin Yayıncılık.

Altaş, H. (2009) Hasılat ve Şirket Kirası: BK. mad. 270-298. 1. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları.

Aral, F., Ayrancı, H. (2012) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. 9. Bası. Ankara: Yetkin Yayınları.

Arat A. (2006) Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması. 1. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Arat, A. (2004) Türk Borçlar Hukukunda Alacak Zamanaşımı. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. C. 12 (3-4), ss. 193-228 [Çevrimiçi]. Erişim Adresi: <https://dergipark.org.tr/pub/suhfd/issue/26634/281101> (Erişim Tarihi: 04 Şubat 2020).

Arpacı, A. (2002) Kira Hukuku ve Uygulaması: Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi. İstanbul.

Aydın, G. (2013) Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi. 1. Baskı. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

Aydoğdu, M., Kahveci, N. (2013) Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. 1. Baskı. İzmir: İleri Kitabevi.

Aydoğdu, M., Ayan, S. (2013) Faiz ile ilgili Düzenlemeler. 1. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi.

Barlas, N. (1992) Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar. İstanbul: Kazancı Hukuk Yayınları.

Bayram, A. (2017) Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. C. 21 (4), ss. 131-182.

Baysal, B. (2017) Sözleşmenin Uyarlanması, BK m. 138, Aşırı İfa Güçlüğü. 2. Baskı. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

Budak, A. (2003) İcra ve İflas Hukukunda Kiralayanın Hapis Hakkının Kullanılması. Ankara: Yetkin Yayınları.

Burcuoğlu, H. (1984) 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. Maddesinin (e) Bendi Uyarınca İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Kurumunun Borçlar Kanununun 260. Maddesindeki Temerrüt Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi İle Karşılaştırılması. İBD. C. 1-2-3, ss. 66-79.

Çınar, N. (2013) Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları. Yayınlanmamış Doktora Tezi. T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi. İstanbul.

Demir, Ş. (2013) Kiralayanın Hapis Hakkı. Ankara Barosu Dergisi. 2013/4. ss. 51-77

Demircioğlu, H. R. (2015) 6098 Sayılı TBK'ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenın Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu. Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi. C. 31, S.2. ss. 167-200.

Doğan, G. (2014) Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması. TBB Dergisi (111). ss. 9-36 [Çevrimiçi]. Erişim Adresi: <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2014-111-1358> (Erişim Tarihi: 17 Ocak 2020).

Doğan, M. (2011) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi. 1. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi.

Duman, Ö. (2018). Enflasyon Karşısında Para Alacaklarının Korunması Ve Mülkiyet Hakkı. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi. S.12. ss. 401-462 [Çevrimiçi]. Erişim Adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/mdergi/issue/41103/496876> (Erişim Tarihi: 10 Ocak 2020).

Dural, M., Sarı, S. (2013) Türk Özel Hukuku Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri. Cilt: 1. İstanbul: Filiz Kitabevi.

Eren, F. (2017) Borçlar Hukuku Özel Hükümler. 4. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları.

Ertaş, Ş. (2014) Sürekli Borç İlişkilerinde (Dauerschuldverhaeltnisse) Zamanaşımı. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. C. 16 (0). ss. 3093-3104.

Erzurumluoğlu, E. (2012) Sözleşmeler Hukuku - Özel Borç İlişkileri. 2. Bası. Ankara: Yetkin Yayınları.

Feyzioğlu, N. (1980) Borçlar Hukuku İkinci Kısım: Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri). 4. Bası. C. 1. İstanbul.

Gökalp, Ö. (2008) Adi Kira Sözleşmesinde Kiracının Kira Parasını Ödemede Temerrüdü ve Sonuçları. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi. İstanbul.

Gümüş, M. (2008) Borçlar Hukuku: Özel Hükümler. C. I. İstanbul.

Gümüş, M. (2011) 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi. İstanbul.

Gümüş, M. (2015) Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Kısa Ders Kitabı. İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Gümüş, M. A. (2013) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler. Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi. C. 9, S. 103-104.

Havutçu, A. (1995) Tam İki tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Olumlu Zararın Tazmini, İzmir. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi Yayınları.

İnceoğlu, M. (2014) Kira Hukuku. Cilt 1. İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık.

İpek, E. (2012) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler. TBB Dergisi. C. 102. ss. 59-92 [Çevrimiçi]. Erişim Adresi: <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2012-102-1213>. (Erişim Tarihi: 01 Şubat 2020).

Kahveci, N. (2005) Alt Kira ve Kiranın Devri. İzmir: Güncel Yayınevi.

Karahasan, M. (1992) Türk Borçlar Hukuku. C. IV. İstanbul.

Karakaş, S. (2019) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi. Erzincan.

Keleş, Ş. (2009) Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi. Ankara: Turhan Kitabevi.

Kılıçoğlu, A. (2003) Borçlar Hukuku Genel Hükümler. 3. Baskı. Ankara: Turhan Kitabevi.

Kiriz, M. (2012) Borçlu Temerrüdünün Sona Ermesi. Ankara: Adalet Yayınevi.

Kötz, H. (2009) Vertragsrecht Tübingen.

Kuru, B. (1965) İcra ve İflas Hukuku: Cilt I İcra Hukuku. Ankara: Ajans-Türk Matbaası.

Kuru, B. (2013) İcra ve İflas Hukuku El Kitabı. 2. Baskı. Ankara: Adalet Yayınları.

Kuru, B., Arslan, R., Yılmaz, E. (2012) İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı. 26. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları.

Oğuzman, M., Öz, M. (2017) Borçlar Hukuku Genel Hükümler. Cilt-1. İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Ortaç, D. (2014) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Çerçevesinde Ticari İşlerde Faiz. Ankara Barosu Dergisi. C. 2, ss. 117-134.

Özen, B. (2016) Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi. C. 22 (3), ss. 2033 - 2062.

Öztürk, M. (2017) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri. Dokuz Eylül Üniversitesi (D.E.Ü) Hukuk Fakültesi Dergisi. Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan. C.19, Özel Sayı. ss. 1549-1595.

Resuloğlu, Ö. (2019) Aşırı İfa Güçlüğü ve Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Bahçeşehir Üniversitesi. İstanbul.

Saltoğlu Arap, H. (2018) Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Borçlunun Temerrüdü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Çankaya Üniversitesi. Ankara.

Tandoğan, H. (1987) Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri. C.2. Ankara.

Tandoğan, H. (1992) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I/2. 5. Bası. İstanbul.

Tandoğan, H. (2008) Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri. C. I/2. 3. Tıpkı Basımdan 4. Tıpkı Basım. İstanbul.

Tile, L. (2018) Uyarılama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü. Yayınlanmamış Doktora Tezi. Akdeniz Üniversitesi. Antalya.

Tunçomağ, K. (1976) Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, 6. Baskı. İstanbul: Semat Yayınları.

Tutar, E. (2017) Aşırı İfa Güçlüğü. İzmir Barosu Dergisi. S. 2. ss. 159-192.

Tümerdem, M. (2018) Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları. Doktora Tezi. Ankara Üniversitesi. Ankara.

Türel, E. (2015) Açıklamalı – İçtihatlı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri. C. I. İstanbul: Legal Yayıncılık.

Uyar, T. (2009) Kiralanan Taşınmazın Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt) Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi. Ankara Barosu Dergisi. Yıl:67. S. 1. ss. 75-106.

Üstündağ, S. (2004) İcra Hukukunun Esasları. 8. Bası. İstanbul.

Yargıtay Kararları, Kazancı, [Çevrimiçi]. Erişim Adresi: <http://www.kazanci.com> (Erişim Tarihi: 03 Şubat 2020).

Yargıtay Kararları, Sinerji, [Çevrimiçi]. Erişim Adresi: <http://www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 16 Mart 2020).

Yavuz, C., Acar, F., Özen, B. (2019) Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler). 6098 Sayılı Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 16. Baskı. İstanbul: Beta Yayınları.

Yavuz, N. (2019) Kira Hukuku. 7. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi.

Yıldız, M. (2017) Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerine Göre Borçlu Temerrüdünün Şartları ve Sonuçları. Doktora Tezi. İstanbul Üniversitesi. İstanbul.

Yıldız, M. (2018) TBK.m.117 ile Karşılaştırmalı Olarak TTK m. 1530 Uyarınca Borçlu Temerrüdünün İhtarsız Gerçekleşmesi. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. C. 76 (1), ss. 359-380.

Yüce, M. B. (2015) Alacaklı ve Borçlu Açısından İfa Zamanı. 1. Baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Zevkliler, A., Gökyayla, E. (2019) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. 19. Bası. Ankara: Turhan Kitabevi.

Zeytinoğlu E. (2005) Para Borçlarında Temerrüt Hallerinde Munzam Zarar. İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi. Y.4, S. 8. ss. 253-263.