

T.C.
ANTALYA BİLİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

KİRACININ ERKEN TAHLİYESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

Pelin GÜMÜŞ

EYLÜL 2023

ANTALYA

T.C.
ANTALYA BİLİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

KİRACININ EKREN TAHLİYESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

Pelin GÜMÜŞ

EYLÜL 2023

ANTALYA

T.C.
ANTALYA BİLİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KİRACININ ERKEN TAHLİYESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

Pelin GÜMÜŞ

ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI tezi olarak tarihinde jüri tarafından (oybirliği / oyçokluğu ile) kabul edilmiştir.

Doç Dr. Ekrem KURT (Danışman)

Dr. Öğr. Üyesi Tanju Oktay YAŞAR

Dr. Öğr. Üyesi Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN

Enstitü Müdürü

Prof. Dr. İbrahim Sani MERT

Tez Teslim Tarihi:

BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kiracının Erken Tahliyesinin Hukuki Sonuçları” adlı bu çalışmanın hazırlanmasında bilimsel ahlak kurallarına uyulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, kullanılan verilerde herhangi tahrifat yapılmadığını, bu çalışmanın herhangi bir kısmının başka bir akademik çalışma olarak sunulmadığını beyan ederim.

.../ ... / 2023

Pelin GÜMÜŞ

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
KISALTMALAR.....	iii
ÖNSÖZ.....	iv
1.GİRİŞ.....	1
2. KİRA SÖZLEŞMESİ, TANIMI, TARAFLARI, YÜKÜMLÜLÜKLERİ,	4
KURULMASI, SÜRESİ.....	4
2.1. Kira Sözleşmesi.....	4
2.1.1. Tanımı.....	4
2.2. Sözleşmenin Kurulması.....	5
2.2.1. Genel Olarak.....	5
2.2.2. Sözleşmenin Şekli.....	6
2.3. Sözleşmenin Tarafları.....	6
2.3.1. Genel Olarak.....	6
2.3.2. Kiraya Veren.....	7
2.3.2.1. Yetkili Temsil.....	8
2.3.2.2. Yetkisiz Temsil.....	9
2.3.3. Kiracı.....	9
2.3.4. Vesayet Makamı.....	10
2.3.5. Kiralanan Şeyi Devralan Üçüncü Kişi.....	12
2.4. Tarafların Yükümlülükleri.....	12
2.4.1. Genel Olarak.....	12
2.4.2. Edim Yükümlülükleri.....	12
2.4.2.1. Kiralananın Teslimi Borcu.....	12
2.4.2.2. Kira Bedeli ve Ödeme Yeri.....	12

2.4.2.3. Kiralananın İadesi	14
2.5. Yan Yükümlülükler.....	14
2.6. Süreli- Süresiz Kira Sözleşmesi	14
2.6.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi	14
2.6.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi.....	15
3. ERKEN TAHLİYEYE SEBEBİYET VERECEK SONA ERME NEDENLERİ	17
3.1. Konut ve Çatılı İşyerinin Erken Tahliyesi	17
3.1.1. Kiraya Veren Erken Tahliyesi.....	17
3.1.1.1.Genel Olarak	17
3.1.1.2. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi Açısından.....	18
3.1.1.2.1. Fesih	19
3.1.1.2.1.1.Fesih Usulleri	20
3.1.1.2.1.1.1.Olağanüstü Fesih.....	20
3.1.1.2.1.1.1.1. Önemli Sebep Fesih	20
3.1.1.2.1.1.1.2. Kiracının Ölümü	21
3.1.1.2.1.1.1.3. Kiracının İflas Etmesi	23
3.1.1.2.1.1.2. Genel Fesih Sebepleri	24
3.1.1.2.1.1.2.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Feshi	24
3.1.1.2.1.1.2.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Feshi.....	24
3.1.1.2.1.1.3. Diğer Erken Tahliye Nedenleri	25
3.1.1.2.1.1.3.1. Kiracı Tarafından Sözleşme Hükümlerine Uyulmaması	25
3.1.1.2.1.1.3.2. Kiracının Taşınmazı Özenle Kullanması	26
3.1.1.2.1.1.3.3. Komşulara Karşı Saygılı Olmaması.....	27
3.1.1.2.1.1.3.4. Yeniden İnşa ve İmar	28
3.1.1.2.1.1.3.5. Kiracının Temerrüdü.....	30
3.1.1.2.1.1.3.6. Kiralananın Devri.....	32

3.1.1.2.1.1.3.7. Malikin ve Yakınlarının Gereksinimi	33
3.1.1.2.1.1.3.8. Yeni Malikin Gereksinimi.....	34
3.1.1.2.1.1.3.9. Tahliye Taahhüdünün Özel Durumu.....	35
3.1.1.3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi Açısından	37
3.1.2. Kiracının Erken Tahliyesi	37
3.1.2.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi Açısından.....	37
3.1.2.1.1. Kiraya Veren Sözleşme Hükümlerine Uymaması Halinde Fesih.....	37
3.1.2.1.2. Önemli Sebeplerle Fesih	38
3.1.2.1.3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi Açısından	38
3.2. Taşınırlarda Erken Tahliye.....	38
3.2.1. Genel Olarak	38
3.3. Dava Yolu	39
4. ERKEN TAHLİYENİN SONUÇLARI	39
4.1. Genel Olarak	39
4.2. Erken Tahliyenin Unsurları.....	40
4.2.1. Kiracı- Kiraya Veren- Malik.....	40
4.2.2. İntifa Hakkı Sahibi	41
4.2.3. Alt Kiracı.....	43
4.2.4. Kefil	44
4.2.5. Kira Sözleşmesi.....	45
4.2.6. Aile Konutu.....	45
4.2.7. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası	46
4.2.7.1. Konut.....	46
4.2.7.2. Çatılı İşyeri.....	47
4.2.8. Taşınmazı Teslim Etme Borcu.....	47
4.2.9. Anahtar Teslimi.....	47

4.3. Erken Tahliyenin Hukuki Sonuçları.....	50
4.3.1. Kiraya Verenin Erken Tahliye Halinde Sonuçları	50
4.3.1.1. Alınan Peşin Kiranın Kısmının İadesi Sorunu	50
4.3.1.2. Güvence Bedelinin İadesi	50
4.3.1.3. Yeniden Kiraya Verme	51
4.3.1.4. Kiracının Kira Konusunu Erken Tahliyesinde.....	51
4.4. Tazminat.....	51
4.4.1. Erken Tahliye Halinde Tazminat	51
4.4.1.1. Genel Olarak	51
4.4.1.2. Erken Tahliye Tazminatında İndirim	56
4.4.1.3. Hor Kullanma Tazminatı	56
4.5. Kiracının Sorumluluğunu Sona Erdiren Haller.....	57
4.5.1. Yeni Kiracı	57
4.5.2. Haklı Sebep	58
4.5.3. Kiracının Taşınmazda Yaptığı Masraflar.....	59
4.6. Erken Tahliye Halinde Ortaya Çıkan Sonuçların Sona Ermesi	60
4.6.1. İkale Sözleşmesi.....	60
4.6.2. İptal	60
4.6.3. Dönme - Fesih.....	61
4.6.4. Takas	61
4.6.5. İbra	63
4.7. Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	63
4.8. Yetkili İcra Müdürlüğü	63
4.9. İspat.....	64
SONUÇ	65
KAYNAKÇA.....	70

ÖZET

KİRACININ EKREN TAHLİYESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

Pelin GÜMÜŞ

Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Ekrem KURT

Eylül 2023; 87 sayfa

Çalışmamızda kiracının taşınmazı kendi isteği ile erken tahliye etmesi, kiraya verenin kiracıdan kaynaklı sebeplerle kiracıyı erken tahliye etmesi ve erken tahliye sonucunda ortaya çıkan zararın tazmini konuları incelenmiştir. Tezimizin konusu “Kiracının Erken Tahliyesinin Hukuki Sonuçları”dır. Bu konuya ilişkin öğretilerdeki görüşler ile özellikle Yargıtay ve zaman zaman da Bölge Adliye Mahkemelerinin uygulamaları ele alınmıştır. İnceleme yapılırken bir yandan da yürürlükten kalkmış bulunan eski Borçlar Kanunu ve Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun konumuzla ilgili hükümleriyle gereken mukayese de yapılarak erken tahliyenin hukuki sonuçları bir bütün açıklanmış ve değerlendirilmiştir. Öncelikle kira sözleşmesinin kurulması açıklanmıştır. Kira sözleşmesinin tarafları, temsil durumu, belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri ele alınmıştır. İkinci olarak erken tahliye nedenleri irdelenmiştir. Burada fesih, ikale yolu ile sona erdirmeye, dava yolu, sözleşmeden dönme, sözleşmenin iptali, ibra ve takas ile kira sözleşmesini sona erdirmeye durumlarından incelenmiştir. Son olarak erken tahliyenin hukuki sonuçları incelenmiştir. Bu incelemeler yapılırken konuyla ilgili Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemesi kararlarına ilgili bölümlerde yer vermeye çalışılmıştır. Kiracının erken tahliyesi halinde çözülmesi gereken sorunlar bulunmaktadır. Bunlar her iki tarafı da ilgilendiren sorunlardır. Kiraya verenin, sözleşmenin kalan süresi için kira geliri kaybı, bu kaybın telafi edilmesi yolları, kiracının uğrayabileceği zararlar gibi çözülmesi gereken sorunlar bulunmaktadır. Yargıtayın bu konularda kiracının sorumluluğunu mümkün mertebe hafifletme eğilimi içinde olduğu görülmektedir. Yargıtayın bu eğiliminin 6098 sayılı Kanununun yapılış sürecinde bir ölçüde Kanuna da yansımaları görmekteyiz.

ANAHTAR KELİMELER: Erken Tahliye, Fesih, Kira Sözleşmesi, Tahliye

JÜRİ: Doç. Dr. Ekrem KURT

Dr. Öğr. Üyesi Tanju Oktay YAŞAR

Dr. Öğr. Üyesi Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN

ABSTRACT

LEGAL CONSEQUENCES OF THE EARLY EVICTION OF THE TENANT

Pelin GÜMÜŞ

LLM Thesis in Private Law

Supervisor: Assoc. Prof. Dr Ekrem KURT

September 2023; 87 pages

In this study, the issues such as the early eviction of the immovable by the tenant, the early eviction of the tenant by the lessor due to the reasons arising from the tenant, and the compensation of the damages resulting from the early eviction were examined. The subject of our thesis is "Legal Consequences of the Tenant's Early Eviction". The views in the doctrine on this subject and the practices of the Court of Cassation and sometimes the Regional Courts of Appeal are discussed. During the examination, the legal consequences of early eviction were explained and evaluated as a whole by making the necessary comparison with the provisions of the former Code of Obligations and the Law on Real Estate Rentals, which have been abolished. First of all, the establishment of the lease agreement is explained. The parties to the lease agreement, the representation status, fixed-term and indefinite-term lease contracts are discussed. Secondly, the reasons for early release were examined. Here, termination, termination by mutual rescission, litigation, withdrawal from the contract, cancellation of the contract, discharge and exchange and termination of the lease contract are examined. Finally, the legal consequences of early release were examined. While making these examinations, the decisions of the Court of Cassation and the Regional Court of Justice have been tried to be included in the relevant sections. In case of early eviction of the tenant, there are problems that need to be resolved. These are issues that concern both sides. There are problems that need to be resolved such as loss of rental income for the remaining term of the contract, ways to compensate for this loss, and damages that the lessee may suffer. It is seen that the Supreme Court tends to alleviate the tenant's responsibility as much as possible in these matters. We see that this tendency of the Court of Cassation was reflected in the Law to a certain extent during the making of Law No. 6098.

KEYWORDS: Eviction, Early Termination, Rent Contract, Termination

COMMITTEE: Assoc. Prof. Dr. Ekrem KURT

Asst. Prof. Dr. Member Tanju Oktay YAŞAR

Asst. Prof. D.r Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN

KISALTMALAR

Kısaltmalar

BAM : Bölge Adliye Mahkemesi

C. : Cilt

E. : Esas

eBK : Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu

E. T. : Erişim Tarihi

GKHK: Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun

HD. : Hukuk Dairesi

HGK : Hukuk Genel Kurulu

K. : Karar

Krş. : Karşılaştırmız

Md. : Madde

RG. : Resmi Gazete

s. : sayfa

S. : Sayı

T. : Tarih

TBK. : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu

TMK. : 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu

Vb. : Ve benzeri

Vd. : Ve devamı

Yarg. : Yargıtay

ÖNSÖZ

Kiracı tarafından taşınmazın erken tahliyesi halinde ve kiraya verenin erken tahliyesi halinde ortaya çıkan taşınmazın boşta kaldığı sürenin taraflara etkileri üzerinde durulacaktır. Burada amaçlanan kira sözleşmesinin kurulması ile kira sözleşmesinin erken tahliye ile sona ermesinin taraflar üzerindeki etkileri ve sonuçlarını araştırmaktır.

1.GİRİŞ

Bu çalışmada erken tahliye ve erken tahliyenin sonuçlarını esas almaktayız. Erken tahliye, kiralanan şeyin belirlenen süresinden önce tahliye edilerek, sahibine geri verilmesi olarak açıklayabiliriz. Böylelikle erken tahliye durumunda, kiralanan şey belirlenen sürenin sonunda verilmediği için birtakım sonuçlar doğurmaktadır. Bu sonuçlar, kiralanan sürenin sonunda teslim edilmesi gerekirken erken tahliye edildiği takdirde alamadığı kira gelirleri bakımından kiraya verenin zarara uğramasıdır. Bu zararın tazmin edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kiracı, kiralananın erken tahliye edilmesi sonucunda ortaya çıkan zararlara katlanmak zorundadır.

Kiracının bu zararlara, ancak haksız bir nedenle kiralananı zamanında önce feshetmesinden kaynaklanması halinde veya fesih bildirim süresine uymadan feshetmesi halinde katlanması gerekmektedir. Bu durum kiracıdan kaynaklanmaktadır. Aynı zamanda kiraya verenin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesini feshetmesi de erken tahliye olarak nitelendirilmektedir.

Günümüzde kira tahliye davalarının sayısında önemli miktarda artış olmuştur. Bu artış, haklı veya haksız olarak ya da kira sözleşmesini feshetme koşullarına uyulmadan açılan birçok tahliye davasından kaynaklanmaktadır. Bu tez çalışması ile nelerin erken tahliye sebebi olduğu, erken tahliyenin sonuçlarının ne olduğu, haklı sebep sayılan durumların neler olduğu ile Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemesi kararları da değerlendirilerek erken tahliye konusuna açıklık getirilmesi amaçlanmıştır.

Erken tahliye konusu; kira sözleşmesinin tanımı, tarafları, yükümlülükleri, kurulması, süresi, erken tahliye nedenleri ve erken tahliyenin sonuçları olmak üzere üç ayrı başlıkta incelenmiştir.

Kira sözleşmesi, tarafların ortak iradeleriyle kiralanan şeyin kullanımının ve yararlanılmasının kiracıya bırakıldığı, kiracının ise karşılığında bir kira bedeli ödediği sözleşmedir. Görüldüğü üzere kira sözleşmesinin tarafları kiraya veren ve kiracıdır. Ayrıca bu taraflar kira sözleşmesi düzenlenirken kendilerini temsilci ile temsil ettirebilir. Temsilci, kendisine yetki veren kişi adına işlem yapar. Temsilcinin ayrıt etme gücüne sahip olması yeterlidir. Ayrıt etme gücüne sahip temsilci başkasını temsilen kira sözleşmesi yapabilir. Aynı zamanda kira sözleşmesi şekil şartına sahip olmadığı için taraflarca istekleri doğrultusunda düzenleyebilirler.

Kira sözleşmesi kullandırma amacı güden bir sözleşmedir. Kurulması genel olarak diğer sözleşmelerin kuruluşlarıyla aynı esaslara tabidir. Sözleşmeler iki tarafın iradelerinin uyuşması ile kurulur. Kira sözleşmesi de tarafların sözleşme serbestisi (TBK md.26, 27) kapsamında karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamalarıyla yani sözleşme yapması önerisi ve kabul eyanlarıyla kurulmuş olur.

Tarafların iradeleri ile kurulan kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen rızai bir sözleşmedir. Bu nedenle kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya veren ve kiracı birtakım yükümlülükler altına girer. Kira sözleşmesini kurulması ile kiraya veren kiralananı kullanıma uygun şekilde teslim etme yükümlülüğü altına girerken, kiracı ise kiralananın kullanımı karşılığında bir miktar para ödeme yükümlülüğü altına girmektedir. Bu yükümlülükler kira sözleşmesinin asli edim yükümlülükleridir. Asli edim

yükümlülüğünün yanı sıra yan edim yükümlülükleri de vardır. Bu yükümlülüklerin de yerine getirilmesi gerekmektedir.

Kira sözleşmesi belirli süreli veya belirsiz süreli olarak kurulabilir (TBK md. 300/1). “*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır*” (md.300/2). Bu şekilde kira sözleşmesinin sona erme anı bir süre ile sınırlandırılmıştır. Belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise kira sözleşmesinin kurulma anı belirlenebilir olmakla birlikte sözleşmenin sona erme anı belirsiz olmaktadır. Ancak bu hüküm konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira konuları için geçerlidir. Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin TBK md.347 hükmü farklı esaslar getirmektedir. Bu konuya ilerleyen bölümlerde gireceğiz.

İkinci olarak erken tahliye nedenlerinden bahsedilmiştir.

Fesih, kira sözleşmesini sona erdiren nedenlerden bir tanesidir. Bu nedenle fesih kendi içinde olağanüstü fesih ve genel fesih sebepleri olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Olağanüstü fesih nedenlerinde önemli sebeplere yer verilmiştir. Bunun yanı sıra sözleşmeye uyulmaması kiracının ölümü, kiracının iflası, tahliye taahhüdü, yeniden inşa ve imar, kiracının temerrüdü, gereksinim nedeniyle tahliye, yeni malikin gereksinimi, kiralananın devri, sözleşme hükümlerine uymama durumları önceki kanun ile karşılaştırılarak şimdi uygulanan erken tahliye uygulamalarına yer verilmiştir.

Önemli sebeplerin varlığı doğal afet, savaş, ekonomik kriz, tayin ve benzeri sebepler olarak düzenlenmiştir. Bu ve benzeri sebeplerin varlığı halinde iki taraf da kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kira sözleşmesinin düzenlenmesi ile kiraya veren kiralananı teslim yükümlülüğü, kiracı ise kira bedeli ödeme yükümlülüğü altına girmektedir. Çünkü kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Ancak kiracı kira bedelini ödemede temerrüde düştüğü takdirde kiraya verenin TBK md. 315, ve 352 uyarınca ihtar usullerini izleyerek belli koşullarla kira sözleşmesini feshederek kiracıyı tahliye edebilir. Ayrıca ahde vefa ilkesi gereği taraflar kira sözleşmesi hükümlerine uymak zorundadırlar. Taraflar için sözleşme koşulları sonradan ağırlaşmış olsa bile uyulması gerekmektedir. Sözleşme koşullarına uyulmadığı takdirde kira sözleşmesi fesih yolu ile sona erdirilmektedir. Kiracının ölümü durumunda mirasçıları kira sözleşmesini feshedebilmektedir. Kiraya veren kiracının ölümü durumunda kira sözleşmesini feshedemez. Kiracının iflas etmesi halinde, kiracının güvence vermemesi halinde kira sözleşmesi feshedilebilmektedir. Kiracı tarafından kiraya verene güvence verilmesi halinde kira sözleşmesini fesih yoluna gidilemez. Kiraya veren kendisinin veya yakınlarının gereksinimi durumunda tahliye yoluna gidebilmektedir. Ancak gereksinim ihtiyacının ciddi olması gerekmektedir. Aksi takdirde gereksinim nedeniyle tahliye davası açılmaz. Kiralananın devredilmesi halinde kira sözleşmesi sona ermez. Fakat yeni malik eski kira sözleşmesine dayalı düzenlenen tahliye taahhüdü ile tahliye davası açarak kiracının tahliyesini sağlayabilmektedir.

Genel fesih sebeplerinde ise kanunda düzenlenen sebepler açıklanmaktadır. Ayrıca belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona ermesi de genel fesih sebepleri içinde açıklanmaktadır. Kiracı ve kiraya veren açısından ayrı ayrı değerlendirilmektedir.

Taşınır kira sözleşmesine de değinilmiştir. Taşınır kira sözleşmesi açıklandıktan sonra erken tahliye/iade konusu ile birleştirilerek açıklanmaktadır.

Kira sözleşmesinin feshi dava yolu ile mümkün kılınmıştır. Bu nedenle kiraya veren kanunda belirtilen fesih sebeplerinden birine dayanarak dava yolu ile kira sözleşmesini feshedebilmektedir. Bunun haricinde tarafların aralarında düzenledikleri ikale sözleşmesi ile de kira sözleşmesi sona ermektedir. Ayrıca ibra, takas, iptal, fesih ve dönme yolları da kira sözleşmesini sona erdirmektedir.

Üçüncü olarak, erken tahliyenin sonuçları ele alınmıştır. Erken tahliye kira sözleşmesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı halinde erken tahliye sağlanmaktadır. Bunun için erken tahliyenin unsurları olan makul süre, tarafları, taşınmazın teslimi ve anahtarların teslimi konuları incelenmiştir.

Erken tahliye, kiracının kiralananı kira sözleşmesinden belirtilen sözleşmenin sona erme tarihinden önce geri vermesidir. Bu şekilde kiralananın erken tahliyesi ile kiralananın belirlenen süreden önce verilmesi ve bu durumda kiraya verenin kiralananı elde edeceği menfaatlerin zarara uğramasına sebep olunmaktadır. Ayrıca kiralananın yeniden kiraya verilinceye kadar boşta kaldığı süre içinde kiraya veren zarara uğramaktadır. Bu zarar, kiracı tarafından tazmin edilmelidir. Ancak kiracı tarafından haklı sebeple kiralanan erken tahliye edilmiş ise kiraya verenin erken tahliyeye bağlı olarak doğan zararından sorumlu değildir.

Kira sözleşmesi kiraya veren tarafından kiracıdan kaynaklı bir sebeple erken tahliye edilmiş ise bu durumda kiracı kiraya verenin erken tahliye nedeniyle uğradığı zararları tazmin etmekle yükümlüdür. Bunun yanı sıra kiracı erken tahliye zararı ile birlikte kiralananın kötü kullanılmandan dolayı ortaya çıkan zararları da karşılamalıdır. Ayrıca Yargıtay içtihatları ve Bölge Adliye Mahkemesi içtihatları incelenerek erken tahliye ilişkin sonuçları irdelenmektedir.

Sonuç kısmında ise bütün bölümler ile bağlantı kurularak kiralananın erken tahliyesinin etkileri araştırılmış ve bunların taraflara doğurduğu yükümlülükler, zararlar ve faydalar açıklanmaktadır.

2. KİRA SÖZLEŞMESİ, TANIMI, TARAFLARI, YÜKÜMLÜLÜKLERİ, KURULMASI, SÜRESİ

2.1. Kira Sözleşmesi

2.1.1. Tanımı

Sözleşmenin tanımı Türk Borçlar Kanununun¹ (TBK) ilk maddesinde yer almaktadır. Bu madde hükmüne göre kira sözleşmesi kurulurken “irade açıklaması, açık veya örtülü olabilir”². Taraflar kendi iradelerine göre sözleşme kurabilecekleri için bu sözleşmenin şekli, içeriği veya tarafların irade beyanı kanunda aksi belirtilmediği sürece açık veya örtülü olabilir. Bir kimse iradesini açık, anlaşılır veya net şekilde belirterek sözleşme kurabilirken, bir başka kimse ise iradesini örtülü olarak belirterek sözleşme kurabilir. Örtülü olarak kurulan sözleşme tarafların davranışları ile anlaşılabilir.

Anayasanın 48. maddesi “Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir” açıklaması ile herkese istediği gibi sözleşme yapma özgürlüğü tanınmıştır. Bu şekilde kişilerin sözleşme yapma özgürlüğü korunmaktadır. TBK md.26, 27 çerçevesinde taraflara sözleşme yapma özgürlüğü tanınmakta ve bunun sınırlarını çizmektedir. Sözleşme yapma özgürlüğünün sonucu olarak taraflar kira sözleşmesini belli bir süre ile ya da bir süre olmaksızın yapılabilmektedir³.

Sözleşme, iki taraf arasında yasal sonuç doğuran, bunu değiştiren ya da ortadan kaldıran bir anlaşmadır⁴. Aynı zamanda, iki veya daha çok tarafın istek duydukları beyanları birbirleri ile uyduğu takdirde sözleşme kurulmuş olmaktadır⁵. Taraflardan birinin sözleşme yapma önerisinin (icap) diğer tarafça kabul edildiğinin açıklanması ile sözleşme kurulmuş olur (TBK md. 1). Ancak sözleşme kurulurken vaat edilen şeylerin gerçekleştirilmesi başlangıçta imkânsız olduğu takdirde TBK md.27 uyarınca sözleşme geçersiz olur⁶. Sözleşme kurulduktan sonra vaat edilen şeyler gerçekleştirilmesi imkânsız hale geldiği takdirde sözleşme geçersiz olmaz⁷. Borçlunun kusur durumuna göre sorumluluğu belirlenir.

¹ Resmi Gazete: Tarih: 4.2.2011 Sayı: 27836.

² 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 1 hükmü gereği “Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir”

³ Kanık H. (2022). Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları (3. Baskı). Yetkin Yayınları, s. 253.

Tekinay, S. S. ve Akman, S. ve Burcuoğlu, H. ve Altop, A. (1993). Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitabevi, s. 51.

⁵ Oğuzman, K. ve Öz, T. (2013). Borçlar Hukuku Genel Hükümler. Cilt-1. (11. Baskı.) Vedat Yayıncılık. s.49.

⁶ Nomer N. H. (2012). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Onikinci Baskı) Beta Yayınları. s. 63.

⁷ Nomer (2012). s. 63.

Sözleşmenin, kanunun aradığı ehliyete ilişkin şartları taşıması gerekir. TBK md.27 uyarınca ahlak ve hukuk kurallarına, kişilik haklarına uygun olması gerekmektedir⁸. Bu şekilde kurulan sözleşme geçerlidir.

Kira sözleşmesi TBK'nun kullandırma ve yararlandırma sözleşmeleri bölümünde yer almaktadır⁹. Kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Bir sözleşmenin tarafları; yapma, yapmama ya da verme borcu altına girmektedirler¹⁰.

Kira sözleşmesi daha önce, mülga 818 Sayılı Borçlar Kanununun (eBK) 248. maddesi hükmünde düzenlenmişti. Buna göre "Adi icar, bir akittir ki mucir onunla, müstecire ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder" şeklinde tanımlanmıştı. TBK'nun yürürlüğe girmesi ile kira sözleşmesi TBK 299. maddesi gereğince "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasına veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir" şeklinde tanımlanmıştır. Kanun koyucu bu tanımlama ile kira sözleşmesinin nasıl kurulması gerektiği konusuna açıklık getirmiştir.

Kira sözleşmesi, tarafların kendi iradesi ile düzenlenen, borç doğuran bir sözleşmedir¹¹. Kira sözleşmesi sadece taraflar için hüküm ve sonuç doğurur¹².

Kira sözleşmesinde kiralanan şey taşınır veya taşınmaz olabilir ya da kazanç elde edilebilecek bir eşya ya da kazanç sağlamayan bir eşya olması da mümkündür¹³. Kiralanan bir şey taşınır veya taşınmaz ise adi kira sözleşmesi olarak eğer kazanç sağlayan bir şey ise ürün kirası sözleşmesi olarak kurulabilir¹⁴.

Adi kira sözleşmesi, belirlenen süre içinde yalnızca kiralanan şeyin kullanımının verilmesidir. Bu sözleşmenin konusu taşınır veya taşınmaz nesnelere oluşmaktadır¹⁵. Ayrıca ürün kirası sözleşmesi, bu sözleşme ile kiralanan bir ürünü kullanma, o üründen yararlanma hakkı verir¹⁶.

2.2. Sözleşmenin Kurulması

2.2.1. Genel Olarak

6098 sayılı TBK ile birlikte kira sözleşmesinin tanımı değiştirilmiştir. TBK¹⁷ 299. maddesi gereğince "*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasına veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*" şeklinde

⁸ Ayan M. (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (11.Baskı) Seçkin Yayıncılık. s. 163.

⁹ Altaş, H. (2009). Hasılat ve Şirket Kirası (1. Baskı). Yetkin Yayınları, s. 46.

¹⁰ Eren, F. (2019). Borçlar Hukuku Özel Hükümler (7. Baskı). Yetkin Yayınları s. 211.

¹¹ Altaş (2009). s. 46-47.

¹² Altaş (2009). s. 47.

¹³ Erdoğan C. (2000). Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları (10. Baskı). Seçkin Yayınları, s. 21.

¹⁴ Erdoğan (2000). s. 21

¹⁵ Akıntürk, T. ve Ateş, D. (2020). Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri (209. Baskı). Beta Yayınları, s. 265.

¹⁶ Akıntürk ve Ateş (2020). s. 265.

tanımlanmıştır. Bununla kira sözleşmesinin taraflarının yerine getirmesi gereken yükümlülükleri de belirlenmiştir.

Ahde vefa ilkesi gereği, kira sözleşmesinin kurulması ile taraflar bu sözleşme hükümlerine uymak zorundadırlar¹⁸. Ayrıca kira sözleşmesinin hükümleri taraflar için bağlayıcı olduğundan sözleşme hükümleri taraflar için sonradan ağır gelmeye başlamış olsa bile sözleşme hükümlerine uyulması zorunludur¹⁹.

2.2.2. Sözleşmenin Şekli

Borçlar hukukunda şekil serbestisi ilkesi vardır, aksine hüküm bulunmadıkça ya da taraflar belli bir şekil öngörmedikçe hiçbir sözleşmenin şekle tabi olmadığı kabul edilir. Kanun, kira sözleşmeleri bakımından herhangi bir şekil zorunluluğu öngörmemiştir²⁰. Bu nedenle kira sözleşmesinin tarafları diledikleri şekilde kira sözleşmesi yapabilirler. Ancak aksi taraflarca kararlaştırılabilecektir. Taraflarca kararlaştırılan şekil şartına uyulması gerekmektedir. Ayrıca kira sözleşmesinin bazı istisnai durumlarında şekil şartı getirilmiştir²¹. Şekil şartı olmadığı için taraflar aralarında adi kira sözleşmesi yapabilirler. Bu adi kira sözleşmesini notere onaylatabilirler²². Ayrıca taraflar noterlikçe düzenleme şeklinde bir kira sözleşmesi de yapabilirler²³. Uygulamada daha çok adi yazılı şekil tercih edilmekte; bu maksatla genellikle matbu olarak elde edilebilen formlar iki nüsha halinde doldurulup imzalanmakta ve taraflarda birer tane kalmaktadır. Bazen bu dahi yapılmadan sözlü anlaşmalarla kira sözleşmeleri kurulabilmektedir. Kira sözleşmesi sözlü veya yazılı olarak kurulabilir ancak sözlü olarak kurulan kira sözleşmesinde ortada herhangi bir yazılı belge bulunmayacağı için sözleşmenin varlığı ve hükümleri ile ilgili olarak ispat açısından sorun doğurabilir²⁴.

Kiraya veren ve kiracı tarafından düzenlenen kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi kararlaştırılabilir, böylelikle kullanımı kiracıya bırakılan şeyin devri halinde, devralan kişi kira sözleşmesi ile bağlı hale gelecektir²⁵.

2.3. Sözleşmenin Tarafları

2.3.1. Genel Olarak

Kiracı ve kiraya veren kira sözleşmesinin taraflarıdır²⁶. Ayrıca kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanan şeyin üçüncü kişiye devri halinde devralan kira sözleşmesinin kiraya vereni olur²⁷.

¹⁸ Kılıçoğlu (2014). s. 180.

¹⁹ Kılıçoğlu (2014). s. 180

²⁰ Altaş (2009). s. 48

²¹ Karasu, Ş. Y. (2021). Konut ve Çatılı İş Yerinin Kira Sözleşmesinin Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, s.28.

²² Ceran, M. (2022). Kira Sözleşmeleri Tahliye, Tesbit, Uyarılma, Alacak ve Tazminat Davaları (4.Baskı) Yetkin Yayınları. s.54.

²³ Ceran (2022). s.54.

²⁴ Erdoğan.(2000). s. 22.

²⁵ Erdoğan.(2000). s. 29.

²⁶ Ceran M.(2022). s. 54

²⁷ Demircioğlu, R. H. (2018). Kira Sözleşmesinde Yan Giderler (1.Baskı). Yetkin Yayınları.s.32.

2.3.2. Kiraya Veren

Kiraya veren, bir bedel karşılığında kiralanan şeyin kullanımını geçici bir süreliğine kiracıya bırakmaktadır²⁸. Dolayısıyla kiraya veren ve kiracı yükümlülük altına girmektedir. Bu nedenle kira sözleşmesinin tarafları kiraya veren ve kiracıdır. Kira sözleşmenin tarafı olan kiracı ve kiraya verenin ayırt etme gücüne sahip, reşit ve kısıtlı olmaması gerekir²⁹, ancak ayırt etme gücüne sahip küçük yasal temsilcisinin izni ile kira sözleşmesi kurulabilir³⁰. Bununla birlikte vesayet altındaki kimselerin TMK md. 462/3 uyarınca bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmelerini kiracı veya kiraya veren sıfatıyla yapabilmesi için vesayet makamından (aile vesayetinde aile meclisi, kamu vesayetinde sulh hukuk mahkemesi) izin alınması gerekir.

Yasal temsilcinin izninin gerektiği durumlarda sözleşmenin kurulmasından önce bu iznin verilmesi gerekmektedir, ancak sözleşme kurulduktan sonra verilen izin de geçerlidir³¹.

Taraflardan birinin küçük veya kısıtlı olması halinde yasal temsilcinin izni gerekir fakat yasal temsilciden izin alınmaması halinde küçük veya kısıtlı yapılan iş ile bağlı değildir³². İşlem gereken onayın alınmasına kadar askıdadır. Onay verilmeyeceği yasal temsilci tarafından bildirilirse işlem baştan geçersiz olur. Beklemek istemeyen karşı taraf yasal temsilciye onay verip vermeyeceğini bildirmesi için uygun bir süre belirleyerek veya mahkeme aracılığıyla bu süreyi belirleterek süre sonuna kadar onay verilmezse o da sözleşme ile bağlı olmaktan kurtulur.

Kanun koyucu bir kişinin reşit olabilme yaşını on sekiz yaşın doldurulması olarak belirlemiştir, bunun birlikte reşit olmayan küçüğe bazı istisnalar getirmiştir ve bu istisnalar küçüğün erken evlenmesi (Türk Medeni Kanunu/TMK³³ md.124) veya mahkeme kararıyla ergin kılınmasıdır (TMK md.12)³⁴. Küçüğün evlenmesi veya mahkeme kararıyla ergin sayılması halinde kişi erginlik koşulunu yerine getirmiş sayılmaktadır. Taraflarca kira sözleşmesi düzenlenebilmesi için fiil ehliyetine sahip olması yeterli sayılmaktadır.

Kiraya verecekleri şey üzerine paylı malik olan kişiler, paylı mülkiyet kuralları gereğince (TMK md.651) pay ve paydaş çoğunluğu ile yani çifte çoğunlukla kiraya verebilirler³⁵. Çünkü kiraya verme işlemi önemli hukuki işlemlerdendir. Kiralanan şey üzerinde paylı mülkiyet sahibi olanlar tek başına kira sözleşmesi yapamayacaklardır. Eğer elbirliği mülkiyet hali söz konusu ise malikler burayı oybirliği ile kiraya verilebilir³⁶.

²⁸ Ceran (2022). s. 54.

²⁹ Aral F. ve Ayrancı H. (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (14. Baskı) Yetkin Yayınları. s. 268.

³⁰ Altaş (2009). s. 52; Aral ve Ayrancı (2021). s.268.

³¹ Erlüle ve Helvacı (2018). s. 77

³² Erlüle ve Helvacı (2018). s. 77.

³³ RG. Tarih: 8.12.2001, Sayı: 24607.

³⁴ Öztan B. (2006). Medeni Hukukun Temel Kavramları (23. Baskı).Turhan Kitabevi Yayınları, s. 248-249

³⁵ Aral ve Ayrancı (2021). s. 268

³⁶ Aral ve Ayrancı (2021). s. 269

Kiraya veren kişi, kiraya verilen şeyin sahibi olmadığı halde kira sözleşmesi yapabilmektedir³⁷. Bu durumda kiraya verenin kira sözleşmesi yapabilme yetkisi olup olmadığına bakılması gerekir. Kira sözleşmesi yapabilme yetkisi, yetkili temsil ve yetkisiz temsil olarak ikiye ayrılmaktadır.

2.3.2.1. Yetkili Temsil

Temsil yetkisi TBK md. 40 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. Yetkili temsil, temsil edilen kişi tarafından temsilciye verilen temsil yetkisine dayanılarak yapılan hukuki işlemlerin temsilci tarafından temsil edilen adına ve hesabına yapılmasına denir³⁸. Asıl kişi, temsil yetkisini, tek taraflı açıklama ile verebilir ve yetki verilen kişinin bu konuda kabul beyanına ihtiyaç yoktur³⁹.

Temsil edilen kişinin fiil ehliyetine sahip olması halinde bir başkasına temsil yetkisi verebilir⁴⁰. Temsil yetkisi verilirken asıl kişinin fiil ehliyetine sahip olması önemlidir. Burada fiil ehliyeti ile kastedilen kişinin ayırt etme gücüne sahip, ergin ve kısıtlı olmaması gerektirir. Asıl kişide bu üç unsurun bir arada bulunması zorunludur. Bu unsurlardan birinin eksik olması halinde kimseye temsil yetkisi verilemez. Ancak yetkili temsilci olan kişinin ayırt etme gücüne sahip olması yeterli görülmüştür

Temsil yetkisinin verilmesi herhangi bir şekle tabi değildir⁴¹. Bu nedenle temsil edilen tarafından temsilciye sözlü veya yazılı olarak yetki verilebilir. Aksi belirtilmediği takdirde temsil yetkisi verildiği tarihte geçerli olmaktadır⁴². Temsil yetkisinin verilmesi taraflar arasında hukuki bir sonuç doğurmamakta ve bu nedenle taraflar arasındaki ilişkinin sona ermesinden dolayı temsil yetkisi sona ermez⁴³. Temsil yetkisi verildikten sonra sınırlandırılabilir ya da geri alınabilir⁴⁴.

Temsil yetkisi verilen kişi, bir başkasına yetki vererek onu alt temsilci yapabilmektedir⁴⁵. Alt temsilci yetkilendirildiği andan itibaren temsil olunan ile bağlıdır ve ilk temsilci, alt temsilci yararına kendi yetkilerini sınırlandıramaz⁴⁶. İlk temsilcinin ölmesi, iflas etmesi ya da yetkilerinin alınması durumu alt temsilcinin yetkisini etkilemez ancak ilk temsilcinin yetki süresi boyunca alt temsilcinin yetkisinin devam edileceğine karar verilmesi halinde alt temsilcinin yetkisi de ilk temsilcinin yetkisi ile aynı anda sona erer⁴⁷.

³⁷ Aral ve Ayrancı (2021). s. 268

³⁸ Cihan H. (2011). Temsil Yetkisinin Verilmesi ve Kapsamının Belirlenmesi. Beta Yayınları. s. 99.

³⁹ Yılmaz K. K. (2021, Mayıs 26). Temsil Yetkisinin Açıklanması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 70(2): s. 369. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/issue/62472/902984>. E.T. 20.03.2023

⁴⁰ Cihan (2011) s. 50.

⁴¹ Cihan. (2011) s. 51. – Kılıçoğlu, M. A.(2014). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (18.Baskı). Turhan Kitabevi. s. 238.

⁴² Kılıçoğlu (2014) s. 239.

⁴³ Kılıçoğlu (2014) s. 239.

⁴⁴ Kılıçoğlu (2014) s. 241.

⁴⁵ Kocayusufpaşaoğlu, N. ve Hatemi H. ve Serozan, R. ve Arpacı, A. (2008) Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme Birinci Cilt (4.Baskı). Filiz Kitabevi, s.664.

⁴⁶ Kocayusufpaşaoğlu ve Hatemi ve Serozan ve Arpacı (2008). s.664-665.

⁴⁷ Kocayusufpaşaoğlu ve Hatemi ve Serozan ve Arpacı (2008). s.665

Temsil yetkisi, yetkiyi veren kişinin ölmesi, hakkında gaiplik kararı verilmesi, iflas etmesi ya da fiil ehliyetinin olmaması halinde sona ermektedir⁴⁸.

Kiralanan şeyin sahibi, kiraya verene temsil yetkisi vererek kendi adına ve hesabına kira sözleşmesi yaptırabilir. Ancak kiraya verenin kendisine verilen yetki ile sınırlıdır ve bu yetkinin sınırlarının aşılması halinde kiraya veren yetkisiz temsilci olmaktadır. Yetkisiz temsil konusu ayrı bir başlıkta açıklanmıştır.

2.3.2.2. Yetkisiz Temsil

Yetkisiz temsil, temsil edilen tarafından temsilciye verilen yetki sınırlarının aşılması, sona ermesi ya da kişiye hiç yetki verilmemesi halinde yapılan işlemlere denir⁴⁹.

Yetkisiz temsilci, asıl kişi adına ve hesabına yaptığı işlemde sorumlu olurken, adına ve hesabına işlem yapılan asıl kişi bu işlemde sorumlu olmamakta ve ancak yapılan işleme izin vermesi halinde sorumlu olmaktadır⁵⁰.

İşlem, yetkisiz temsilci ile üçüncü kişi arasında yapılmakta ve üçüncü kişi tarafından işlemin bağlayıcılık kazanabilmesi için asıl kişiye başvuru olarak elverişli bir zaman aralığı içinde bu işleme izin vermesini isteyebilir, eğer asıl kişi izin vermez ya da üçüncü kişiye hiçbir şekilde cevap vermez ise bu durumda işlem geçersiz hale gelir⁵¹.

Kişinin kendisine verilen yetkinin sınırlarını aşması, yetkinin sona ermesi ya da kişiye yetki verilmemesine rağmen asıl kişi adına ve hesabına işlem yapması durumunda asıl kişinin izni ile yapılan işlem geçerli hale gelmektedir.

Kiraya veren, temsil yetkisi olmadan asıl kişi adına ve hesabına kira sözleşmesi yapabilir. Ancak kiracı bu kira sözleşmesinin geçerli hale gelebilmesi için asıl kişiye başvuru da bulunarak elverişli bir zaman aralığında bu işleme izin vermesini isteyebilir. Asıl kişi tarafından verilen izin üzerine kira sözleşmesi geçerlilik kazanmaktadır. Aynı şekilde temsil yetkisini aşan veya temsil yetkisi sona eren kiraya veren tarafından yapılan kira sözleşmesinin geçerlilik kazanabilmesi için asıl kişinin iznine ihtiyaç vardır. Kira sözleşmesine izin verilmesiyle asıl kişi sözleşmenin tarafı haline gelmektedir.

2.3.3. Kiracı

Kiracı, bir bedel karşılığında kiralanan şeyi bir süreliğine kullanan ve ondan yararlandır⁵². Kira sözleşmesinin kurulması ile kiracının kiralananı geçici olarak kullanma hakkı doğar⁵³.

Birden fazla kiracı olması halinde bunlar kira sözleşmesinden doğan borçlardan müteselsilen sorumludur⁵⁴.

⁴⁸ Antalya, G. O. (2019) Borçlar Hukuku Genel Hükümleri C. V/1, 1 (2. Baskı). Seçkin Yayınları. s. 630, Nomer (2012). s.104.

⁴⁹ Cihan (2011). s. 9.

⁵⁰ Akıntürk ve Ateş (2020). s. 82.

⁵¹ Akıntürk ve Ateş (2020). s. 82.

⁵² Ceran (2022). s. 54.

⁵³ Altaş (2009). s. 46.

⁵⁴ Altaş (2009). s. 52

Taraflardan birinin küçük veya kısıtlı olması halinde yasal temsilcinin izni gerekir fakat yasal temsilciden izin alınmaması halinde küçük veya kısıtlı yapılan iş ile bağlı değildir⁵⁵. Bu durumda kira sözleşmesinde kiracı tarafın küçük veya kısıtlı olması halinde yasal temsilcinin izni ile kira sözleşmesi yapabilir. Ancak küçük veya kısıtlı olan kiracı, yasal temsilcinin izni olmadan yapacağı kira sözleşmesi ile bağlı olmayacaktır. Ayrıca, kira sözleşmesinin taraflarından birinin vesayet altında bulunması halinde TMK md. 462/6 uyarınca bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri yapılmasının vesayet makamının iznine tabi olduğu unutulmamalıdır.

2.3.4. Vesayet Makamı

Kişinin, akıl hastalığı ve akıl zayıflığı, savurganlık, alkol veya uyuşturucu madde bağımlılığı, kötü yaşama tarzı, kötü yönetim, mahkûmiyet ve istemi üzerine kısıtlanması halinde kişi vesayet altına alınır⁵⁶. Vesayet makamı tarafından kişinin yerine işlemleri yapabilecek nitelikte vasi olarak reşit olan gerçek bir kişi atanır⁵⁷. Vesayet makamı kamu vesayetinde sulh hukuk mahkemesiyken aile vesayetinde aile meclisidir. Vesayet makamının görevlerinden birisi de ürün kira sözleşmesi ile taşınmaz kira sözleşmesi yapılmasına izin vermektir⁵⁸. Bazı durumlarda vasinin izni ile birlikte vesayet makamının izni de aranmaktadır⁵⁹. Vesayet makamı tarafından alınan karar idari bir karar olduğu için kararın verilmesi ile sözleşme kurulmuş olacaktır ve bu karar karşı tarafa iletilene kadar vesayet makamı kararını geri alabilir⁶⁰. Vesayet altında bulunan kimse TMK md. 462/6⁶¹ gereği vesayet makamının izni ile kira sözleşmesi kurabilir. Ancak üç yılın altında kurulan taşınmaz kira sözleşmesi için ve bir yılın altında kurulan ürün kirası sözleşmesi için vesayet makamının iznine ihtiyaç yoktur.

Vasi tarafından vesayet makamının izni olmadan yapılan işlemler, vesayet altındaki kişinin vasinin izni olmadan yaptığı işlemler ile aynı sonucu doğurmaktadır⁶². Bu durumda kişinin vasinin izni olmadan yapılan işlemlere sonra onay verilerek geçerli hale getirilebilir⁶³. Bu nedenle vesayet makamının izni olmadan yapılan işlemlere sonradan onay verilmesi halinde geçerli hale getirilebilir.

Ayrıca kendisine vasi atanmış olan kişiye mallarının bir kısmının yönetimi ile işe girerek elde ettiği kazançlarla aldığı malların yönetimi bırakılabilir⁶⁴. Yönetimi kendisine

⁵⁵ Erlüle ve Helvacı (2018). s. 77.

⁵⁶ Dural, M. ve Ögüz, T. ve Gümüş, A. M. (2020). Türk Özel Hukuku C.III Aile Hukuku, Filiz Kitabevi. s. 416-417-418-419.

⁵⁷ Dural, ve Ögüz ve Gümüş (2020). s. 423.-424.

⁵⁸ Koç N. (2005, 1 Temmuz) Türk Medeni Kanunundaki Düzenlemeler Işığında Vesayet Hukukuna Genel Bir Bakış. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 7(Özel Sayı): s. 104. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/deuhfd/issue/46939/589039>. E.T. 14.04.2023

⁵⁹ Dural ve Ögüz ve Gümüş (2020). s. 443.

⁶⁰ Dural ve Ögüz ve Gümüş (2020). s. 443.

⁶¹ TMK 462/6 fıkrası gereği “bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi yapması” yer almaktadır.

⁶² Dural ve Ögüz ve Gümüş (2020). s. 445.

⁶³ Dural ve Ögüz ve Gümüş (2020). s. 438-439.

⁶⁴ Umut A. A. (2020) Vesayet Kurumu ve Vasinin Sorumluluğu (1. Baskı) Seçkin Yayınları, s. 119.

birakılan mallar üzerinde yapacağı tasarruflar için vasinin veya vesayet makamının iznine ihtiyacı yoktur⁶⁵.

İlgili Yargıtay kararına göre⁶⁶ kiraya veren vesayet makamı denetimi altındadır ve kendisine vasi atanmıştır. Vasinin başvurusu ve vesayet makamının kararı ile taşınmaz kiraya verilebilmektedir. Kiracının erken tahliyesi halinde kiraya verenin uğrayacağı zararı karşılaması gerekmektedir. Ancak taşınmazın yeniden kiraya verilmesi vesayet makamının kararına bağlıdır. Bu karar aşaması Yargıtay kararında görüldüğü üzere uzun bir zaman almaktadır. Lakin aynı kararda kiracının makul süre içinde sorumlu olduğu belirtilmiştir. Bu durumda kiracı vesayet makamının karar verinceye kadar geçen taşınmazın boşa kalan süresinden sorumlu olup olmadığı konusu gündeme gelmektedir. Bu açıdan, vesayet makamının karar vermesi uzun süreceği ve bu sürenin makul süre içinde değerlendirilemeyeceği anlaşılmaktadır. Ayrıca kiraya verenin vasi tarafından taşınmazın yeniden kiraya verilmesi ve zararın artmaması için vesayet makamına başvuruda bulunarak üzerine düşen sorumluluğu yerine getirmektedir. Birçok Yargıtay içtihadına bakıldığında kiracının erken tahliye halinde kira sözleşmesi sonuna kadar sorumlu olacağına karar verilmiştir. Bu nedenle vesayet makamının karar verme süresi kira sözleşmesinin sona erdiği süreyi aşıyorsa, kiracı aşan süreden sorumlu tutulamaz. Ancak üç yıldan fazla süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi halinde vesayet makamının iznine ihtiyaç vardır. Bu nedenle üç yılın altındaki konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini vasi tek başına düzenleyebilir. Olayda vasinin bir yıl boyunca taşınmazın kiraya verilemediği görülmediği bunun üzerine başvuruda bulunduğu görülmektedir. Bu durumda vasinin gerekli çabayı gösterip göstermediğine bakılmalıdır. Gerekli çabayı göstermesine rağmen kiraya verilememişse bunda vasinin bir kusuru yoktur. Yine de kiraya verilemediği sürenin tamamının bedelinin talep edilmesi hakkaniyet ilkesi gereği uygun olmayacaktır. Bu nedenle kiracı için makul sürenin uygulanması gerektiği görüşündeyiz. Eğer vasi, taşınmazın yeniden kiraya verilebilmesi için yeterince çaba göstermemiş ise bundan dolayı vasi kusurludur. Vasinin kusurlu olmasından dolayı kiralananın boşa kaldığı süre bedelinden kiracı sorumlu tutulamaz. Kiracı, bu süre içinde kiraya verenin uğradığı zararı tazmin etmekle sorumlu değildir.

⁶⁵ Umut (2020). s. 119.

⁶⁶ Yarg. 3. HD. 08.06.2021 Tarih ve 2021/6221 K.” kiraya veren.... vesayet altında bulunduğu ve tarafına ... vasi olarak tayin edildiği, .. adı geçen vasinin ...vesayet makamına, dava konusu taşınmazın tekrar ihale suretiyle kiralabilmesi için taşınmazın değer tespitinin yapılması gerektiğini belirterek, taşınmazın değer araştırmasının yapılmasına yönelik olarak başvuruda bulunduğu anlaşılmaktadır..... kira sözleşmesinin 01.01.2014 başlangıç tarihli 1 yıl süreli olup mülk sahibi müteveffanın İstanbul 13.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2013/896 sayılı dosyası ile vesayet altında bulunduğundan vesayet dosyasına yazılan yazı cevabına göre mecurun 2014 yılında yeniden kiraya verilemediğinin anlaşıldığı, mülk sahibinin vesayet altında olması nedeniyle taşınmazın yeniden kiraya verilmesinin gerektirdiği prosedürün uzun zaman gerektirmesi nedeniyle ayrıca makul süre araştırmasına gerek görülmediği; zira, taşınmazın kiraya verilebilmesi için vesayet makamından alınacak izin, ihale süreci ve ihaleden sonra verilen teklifin yine vesayet makamının onayına tabi olması gibi süreçler dikkate alındığında taşınmazın yeniden kiraya verilmesi süresinin 1 yılı aşacağına açık olup gerçekte de aştığı, bu nedenle kiracı-birleşen dosya davalısının sözleşme süresi kirasının tamamından sorumlu tutulması gerektiğinden bahisle eksik ve yanlılgı değerlendirme tahsis edildiği” sinerjimevzuat.com.tr Erişim Tarihi 16.05.2023

2.3.5. Kiralanan Şeyi Devralan Üçüncü Kişi

Kiralanan şeyin kullanımı kiracıya bırakıldıktan sonra kiralanan şeyin mülkiyeti üçüncü kişiye devredilebilir, bu durumda üçüncü kişi kira sözleşmesinde kiraya veren konumuna geçmektedir ve önceki kiraya verenle aynı hak ve yükümlülüklerle sahiptir⁶⁷. Kiralanan şeyin devri ile yeni bir kiraya veren ortaya çıkmaktadır. Yeni kiraya veren sözleşmenin tarafı olduğu andan itibaren, kiracının eski kiraya verene yapacağı bildirim veya kira bedeli ödemeleri gibi hususlar geçerli olmayacaktır.

2.4. Tarafların Yükümlülükleri

2.4.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin esaslı unsurları kiralananın kullanımının teslimi ve kira bedelinin ödenmesidir⁶⁸. Bu esaslı unsurlar aynı zamanda tarafların yerine getirmesi gereken bir yükümlülüktür ve taraflar kira sözleşmesinin kurulması ile yükümlülük altına girmektedir⁶⁹. Bu yükümlülükler iki ayrılmakta ve “edim yükümlülükleri” ile “yan yükümlülükler” olarak adlandırılmaktadır⁷⁰.

2.4.2. Edim Yükümlülükleri

Edim yükümlülükleri, kira sözleşmesinin kurulması ile bu sözleşmeye bağlı olarak oluşan yükümlülüklerdir⁷¹. Bunlar; kiralananın teslimi borcu, kira bedelinin ödenmesi ve kiralananın iadesi borçlarıdır.

2.4.2.1. Kiralananın Teslimi Borcu

Kira sözleşmesi ile kiracıya kiralanan şey üzerine kullanım hakkı verilmiştir ve bu hak şahsi hak niteliğindedir⁷². Kiraya veren kiralanan şeyi sözleşme kurulduğu andaki şekli ile teslim etmelidir aksi takdirde kiracı kiralanan şeyi teslim almaktan kaçınabilir, kiraya vereni temerrüde düşürebilir ya da kiralanan şeyi bu şekilde teslim alıp ayıptan doğan sorumluluğa dayanabilir⁷³. Kiraya veren kiralanan şeyin tesliminden sonra bir ayıp ortaya çıkması halinde, kiracı yine ayıbın giderilmesi için kiraya verene başvurabilir⁷⁴. Kiraya verenin kiralanda yer alan ayıpları gidermesi gerekmektedir.

2.4.2.2. Kira Bedeli ve Ödeme Yeri

Kira sözleşmesi, kiraya verene kiralanan şeyi kullandırma, kiracıya ise kira bedelini ödeme borcu yüklemektedir⁷⁵. Kira sözleşmesi kurulurken bir kira bedeli kararlaştırılması gerekmektedir, bu kira bedeli sözleşmenin esaslı unsurudur⁷⁵. Kiraya

⁶⁷ Demircioğlu (2018). s. 32.

⁶⁸ Altaş (2009). s. 51.

⁶⁹ Demircioğlu (2018). s. 26.

⁷⁰ Demircioğlu (2018). s. 26.

⁷¹ Demircioğlu (2018). s. 28.

⁷² Yavuz, C. (2010). Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler). Beta Yayınları. s. 169.

⁷³ Demircioğlu (2018). s. 29.

⁷⁴ Akıntürk ve Ateş (2020). s. 267.

⁷⁵ Altaş (2009). s.50

veren ve kiracı kira bedelini istedikleri miktarda kararlaştırabilirler⁷⁶. Kira bedeli belirlenmeden kira sözleşmesinin kurulması halinde taraflarca ileride bir kira bedeli belirlenmiş ve kabul edilmişse o kira bedeli geçerlidir ancak ileride belirlenen kira bedeli taraflarca veya taraflardan biri tarafından kabul edilmemişse bu durumda mahkemeye başvurularak, mahkemenin belirleyeceği tutar kira bedeli olacaktır⁷⁷. Ayrıca kira bedeli yerel adetlere göre de belirlenebilir ve yerel adetlere göre ödeme yapılabilir⁷⁸. Eğer kira sözleşmesi olduğu ileri sürülen bir sözleşmede kira bedeli ödenmeyeceği kararlaştırılmışsa, bu gerçekte bir kira sözleşmesi değil, kullanma ödünçü (ariyet) sözleşmesi sayılmak gerekir.

Kira sözleşmesi düzenlendikten sonra kira bedeli taraflarca kararlaştırılarak değiştirilebilir. Ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kira bedeli değişikliği haricinde kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz⁷⁹.

Kira bedeli kira sözleşmesinde belirlenen miktara göre ödenir, eğer bir miktar belirlenmemişse tüketici fiyat endeksinde yazan miktara göre mahkeme tarafından belirlenir ve ödenir⁸⁰. TBK'nun değişik md. 344/1 ve 2. fıkraları uyarınca “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Ancak bu artış oranları. Bu sınırlandırma 2023 yılının Temmuz ayına kadar geçerlidir⁸¹. Ancak kira bedeli tüketici fiyat endeksi sınırlandırması 2024 yılının Temmuz ayına uzatılmıştır⁸². Ayrıca bu sınırlandırma yalnızca konut kira bedeli için geçerli olup çatılı işyeri kira bedelinde uygulanmamaktadır.

Belirlenen kira bedelinin sözleşmede nerede ödeneceği belirtilmemişse kiraya verenin ikametgahında ödenmesi gerekmektedir⁸³. Zira bu bir para borcudur ve para borçları aksi sözleşmeyle kararlaştırılmadıkça götürülecek borçlardandır (TBK md. 89/1).

⁷⁶ Yavuz (2010). s. 170.

⁷⁷ Altaş (2009). s. 50

⁷⁸ Akıntürk ve Ateş (2020). s. 268.

⁷⁹ Yavuz (2010). s. 175

⁸⁰ Altaş (2009). s. 51

⁸¹ RG. Tarih 11.02.2022, Sayı: 31863 Geçici Madde 1; “*Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.*”

⁸² TBK Geçici Madde 2 hükmü gereği “*Konut kiralari bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir.*”

⁸³ Ceran (2022). s. 97.

Kuşkusuz tarafların kira bedelinin kiraya verenin banka hesabına havale veya EFT yoluyla yatırılması konusunda anlaşmaları da mümkündür ve uygulamada en sık rastlanan ödeme biçimi de bu şekildedir.

2.4.2.3. Kiralananın İadesi

Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiralanan şeyi teslim aldığı şekilde iade etmesi gerekmektedir⁸⁴. Yani kiralananın kullanımı sırasında oluşan hasarları tamir ettirmeli ve taşınmazda yaptığı değişiklikleri eski haline getirmesi gerekmektedir. Olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranmalar dikkate alınmaz.

2.5. Yan Yükümlülükler

Kira sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadıkça kiralanan şeyin yan giderleri kiracıya aittir⁸⁵. Yan giderler; elektrik, su, ısınma ve benzeri şeylerdir ve kiralanan şeyin sigortası, vergisi, ortak gider aidat borcu gibi yükümlülükler ise kira sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadıkça kiraya verene aittir (TBK md. 303)⁸⁶. Konut ve çatılı işyeri kiralarında yan giderleri ödeme borcu, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça kiracıya aittir (TBK md. 362).

Kira sözleşmesinin kurulması ile bazı hususlardan kiracı bizzat sorumludur, bunlar; kiralananın temizliği, bakımı vb. şeylerdir⁸⁷.

2.6. Süreli- Süresiz Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmesi herhangi bir şekle tabi olmadığı için kiraya veren ve kiracı tarafından süreli veya süresiz olarak düzenlenebilir.

2.6.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi

Belirli süreli kira sözleşmesi, kiraya veren ve kiracı aralarında düzenledikleri sözleşme ile kiralanan şeyin sürenin belirlenmesi ve bu sürenin sonunda kendiliğinden sona eren sözleşmedir⁸⁸. Kira sözleşmesinin süresi taraflarca açıkça veya zımni olarak düzenlenebilir⁸⁹.

Taraflarca belirli süreli kira sözleşmesinin sona erme anını, gerçekleşeceği zamanı net olarak bildikleri bir durumun gerçekleşmesi olarak kararlaştırabilirler⁹⁰.

Belirli süreli kira sözleşmesinde belirlenen sürenin sonunda taraflar aralarında anlaşarak sürenin uzamasına karar verebilirler⁹¹. Böylelikle kira sözleşmesi kararlaştırılan yeni süre kadar daha uzamış olacaktır.

⁸⁴ Demircioğlu (2018). s. 36.

⁸⁵ Aral ve Ayrancı (2021). s. 302.

⁸⁶ Demircioğlu (2018). s. 39.

⁸⁷ Demircioğlu (2018). s. 42.

⁸⁸ Aydın S. G. (2013) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Marmara Üniversitesi, İstanbul, s. 41

⁸⁹ Aral ve Ayrancı (2021). s. 271.

⁹⁰ Öz, T. (E.D.) (2023) Borçlar Hukuku Özel Hükümler (1. Baskı). Seçin Yayıncılık, s. 200.

⁹¹ Yavuz (2010). s. 211

TBK md.347 uyarınca “Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiracının başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılacağı durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir”.

Şu halde konut ve çatılı işyeri kiras sözleşmesi belirli süreli yapılması durumunda, sürenin sona ermesine onbeş gün kala kiraya verene ulaşacak şekilde kiracının sözleşmenin sona ereceğine ilişkin bildirimde bulunması gerekir. Aksi halde sözleşme kendiliğinden 1 yıl uzamış sayılır⁹². Bu bir yıllık süre taraflarca kısaltılamaz⁹³. Kiracı tarafından fesih bildirimini yazılı olarak yapılması gerekir⁹⁴. Aksi takdirde fesih bildiri geçersiz olur. Ayrıca fesih bildiri kira sözleşmesinin sona ermesine en az on beş gün kala kiraya verene ulaşmalıdır⁹⁵. On beş günün geçmesinden sonra fesih bildirimini ulaşması halinde, bildirim geçersiz olur. Bu düzenlemedeki en önemli nokta konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin kira sözleşmesini sürenin dolması sebebine dayanarak sona erdirmez. Ancak belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında on yıllık uzama süresinin dolmasına üç ay kala, belirli süreli ise onuncu uzama yılını izleyen ilk uzama yılının dolmasına en az üç ay önce bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilir⁹⁶.

Konut ve çatılı işyeri kirası belirli süreli ise kiracının birden fazla kişi olması halinde, kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için bütün kiracıların birlikte fesih bildiriminde bulunması gerekir⁹⁷.

2.6.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi

Belirsiz süreli kira sözleşmesinde herhangi bir süre bulunmamaktadır. Bu sebeple belirli süreli kira sözleşmesinde olduğu gibi bir süre uzatımı da olmamaktadır⁹⁸. Belirsiz kira sözleşmesinin kurulma tarihi vardır ama sona erme tarihi yoktur⁹⁹. Ancak belirsiz

⁹² Yavuz (2010). s.212

⁹³ Yavuz, N. (2012). Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları (Birinci Baskı). Adalet Yayınları. s. 317.

⁹⁴ Öz (2023). s.312.

⁹⁵ Öz (2023). s.312.

⁹⁶ Yağcı K. (2018, Nisan 12) Belirli Süreli Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Vereninin Feshi Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi, İstanbul Hukuk Mecmuası, 76 (2): s. 628. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/ihm/issue/44579/553318>. E.T. 20.03.2023

⁹⁷ Hekim (2018) A. (2018). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Bildirim Yoluyla Sona Ermesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. s. 45.

⁹⁸ Yağcı (2018). s. 629

⁹⁹ Acar, F. (2016). Kira Hukuku Şerhi (Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı) Beta Yayınları, s. 81.

sürelî konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesine bir sınırlama getirilmiş ve bu sözleşme kiracı tarafından her zaman kiraya veren tarafından ise 10 yıllık sürenin sonunda sona erdirilebilmektedir (TBK md.347)¹⁰⁰.

Taraflar belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona erme anını, gerçekleşeceği kesin olan ancak gerçekleşme anının bilinmediği bir durum ile belirleyebilirler¹⁰¹.

¹⁰⁰ Yavuz (2010). s. 21

¹⁰¹ Öz (2023). s. 200-201.

3. ERKEN TAHLİYEYE SEBEBİYET VERECEK SONA ERME NEDENLERİ

3.1. Konut ve Çatılı İşyerinin Erken Tahliyesi

3.1.1. Kiraya Veren Erken Tahliyesi

3.1.1.1.Genel Olarak

Erken tahliye konusu mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri içerisinde yer almamaktaydı. Ancak mülga eBK 252. madde hükmünde erken tahliye konusu düzenlenmişti. İlgili hükme göre “*Müstecir, kendi kusurundan yahut şahsında hadis olan mücbir bir sebepten dolayı mecuru kullanamadığı yahut mahdut surette kullandığı takdirde mucir, mecuru akit dairesinde kullanmağa hazır bulundurmuş oldukça; müstecir, kiranın tamamını vermekle mükellef olur*”. Yürürlükte bulunan TBK’nda ise 325. maddede erken tahliye konusu yer almaktadır. İlgili hüküm gereği “*Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.*”. eBK ve yürürlükte bulunan TBK’nun ilgili maddeleri karşılaştırıldığında; eski kanun hükmünde kiracının kusurundan veya mücbir sebepten dolayı kiralananı kullanamadığı ya da belli bir süre için kullandığı takdirde kiraya veren kiralananın kullanmaya elverişli olarak bulundurduğu sürece, kiracı kiranın tamamını vermekle yükümlüdür olarak anlaşılmaktadır. Burada kiracının erken tahliye sebepleri kiracının kendi kusurundan veya mücbir nedenlerle kiralananı kullanamadığı nedeniyle erken tahliyenin söz konusu olabilmektedir. Eski kanun hükmü ile erken tahliye nedenleri sınırlandırılmaktadır. Oysa TBK md. 325’de kiracı, sözleşme süresinden önce veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri vermesinden bahsederek, erken tahliye nedenlerini genişletmiştir. Böylelikle kiracı, kanunda yer alan ya da olaya uygun bir nedenle kiralananı erken tahliye edebilmektedir.

Ayrıca eBK erken tahliye halinde kiracının zararın tamamından sorumlu olacağına yer verilmiştir. Ancak yürürlükte olan TBK’de kiralananın yeniden kiraya verilinceye kadar makul süreyle sınırlandırılmıştır. Bu bakımdan yürürlükte bulunan erken tahliye nedenlerine ilişkin hükümlerin genişletilmesi daha çok kiraya veren lehine olmuştur. Çünkü erken tahliye nedeniyle kiralananın boşta kaldığı süreye ilişkin tazminat talebinde bulunabilme sebepleri artmıştır. Tazminat miktarı yönünden ise kiracı lehine hüküm sınırlandırılmıştır. Çünkü eBK ile erken tahliye halinde kiranın tamamından sorumlu tutulurken yürürlükteki TBK ile bu makul süre ile sınırlandırılmıştır. Bu düzenlemenin esasen önceki dönemde konuya ilişkin olarak ortaya çıkan Yargıtay içtihatlarından etkilenecek getirildiği anlaşılmaktadır.

Kullandırma amacı taşıyan sözleşmelerden olan kira sözleşmeleri süreli ya da belirsiz süreli olarak kurulabilir. Belirsiz süreli bir kira sözleşmesinde tarafların belirledikleri bir süre bulunmadığından kiracı ne zaman isterse kiralananı tahliye edebilmektedir.

Erken tahliye, kiracı tarafından belirli süreli kira sözleşmesinin bitiminden önce veya belirsiz süreli kira sözleşmesinde fesih bildirimine uyulmadan yapılan kiralananın geri verilmesi durumudur¹⁰².

Erken tahliyenin bir hali, kiracının kira dönemi dolmadan önce taşınmazı tahliye etmesidir. Diğer erken tahliye halleri ise kiraya veren tarafından gerçekleştirilebilir.

Bunlar malikin ve yakınlarının gereksinimi, yeni malik veya yakınlarının gereksinimi, kiracının temerrüdü (TBK md.315-316), yeniden inşa ve imar durumlarıdır. Tahliye taahhüdü ise kira süresinin dolmasından önceki bir tarihte tahliyeyi öngörüyorsa erken tahliye teşkil eder.

Kiraya veren tarafından belirli süreli kira sözleşmesi süre bitiminden önce feshedilemez. Hatta konut ve çatılı işyeri kiralalarında sırf sürenin dolması nedenine dayanarak da tahliye isteyemez. Bunun için yukarıda belirttiğimiz gibi on yıllık bir uzama süresinin de geçmesi gerekmektedir. Ancak bazı durumlarda sözleşme süresi bitmeden önce tahliye davası açılarak sözleşme feshedilebilir. Bu durumlarda kiraya veren yeniden inşa ve imar, kiracının temerrüdü, sözleşme hükümlerine uyulmaması ve önemli sebeplerin varlığı, tahliye taahhüdü, kiracının iflas etmiş olması, kiracının ölümü, kira ilişkisinin çekilmez hale gelmesi, kira bedelinin ödenmemesi, diğer hususlarda temerrüt (TBK md. 316), kiracının kira ilişkisini usulsüz devretmesi gibi nedenlerle kira sözleşmesini feshedebilir¹⁰³.

3.1.1.2. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi Açısından

Kira sözleşmesi tarafların kendi iradeleriyle kurdukları bir sözleşmedir. Bu nedenle kira sözleşmesi ikale sözleşmesi ya da dava yolu ile ya da kiralanan şeyin yok olması halinde sona erecektir¹⁰⁴. Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu 11.md. hükmü gereği, kiracı tarafından en az 15 gün önce haber verilerek kira sözleşmesi tahliye edilebilir aksi halde kira sözleşmesini bir yıl uzayacağı hükmü yer almaktaydı. Ancak 6101 sayılı Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesi ile GKHK yürürlükten kaldırılmıştır (md.10).

Kiralanan şeyin yok olması durumunda, taşınmazın kullanılması mümkün olmadığı için kira sözleşmesi sona erecektir¹⁰⁵. Örneğin kiralanan şey beklenmedik halden dolayı yıkılmış ise kira sözleşmesi sona erecektir. Bu durum da kira sözleşmesi kusursuz imkansızlıktan kaynaklı olarak sona ermektedir¹⁰⁶.

Taraflar kira sözleşmesinin kurulmasını veya son bulmasını şarta bağlayabilirler¹⁰⁷. Taraflarca belirlenen bu şartın yerine getirilmesi ile kira sözleşmesi sona erecektir¹⁰⁸. Bu şartlar bozucu veya değiştirici şartlar olabilir¹⁰⁹. Bu konuda *Acar*

¹⁰² Öz (2023). s. 224.

¹⁰³ Zevkliler, A. ve Gökyayla, E. (2014). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (14. Baskı). Turhan Kitabevi, s. 333-334-335-336

¹⁰⁴ Erdoğan (2000). s. 29.

¹⁰⁵ Öz (2023). s. 240.

¹⁰⁶ Öz (2023). s. 240.

¹⁰⁷ Acar (2016). s. 83.

¹⁰⁸ Acar (2016). s. 85.

¹⁰⁹ Acar (2016). s. 83.

(2016)¹¹⁰ iki görüş olduğunu belirtmektedir. Genel görüşe göre belirli süreli kira sözleşmesi bozucu şarta bağlı olabilir. Bunun nedeni bozucu şartın belli olması sadece gerçekleşme zamanının belirsiz olmasıdır. İkinci görüşe göre ise belirsiz süreli kira sözleşmesinin şarta bağlı olabileceğini ileri sürmektedir. Bu görüşlerden ilki olan genel görüşe katılıyoruz. Çünkü belirli kira sözleşmesi şarta bağlı olarak düzenlediği ve şartın kesin olarak gerçekleşeceği sadece ne zaman gerçekleşeceği bilinmemekle beraber şart gerçekleştiği takdirde sözleşme sona erecektir. Bu nedenle belirli süreli kira sözleşmesinde bozucu şarta bağlanarak sözleşmenin sona ereceği an kararlaştırılmış olacaktır.

Ayrıca taraflarca imzalanan kira sözleşmesinde, sözleşmenin sona erme anını açıkça veya örtülü olarak belirleyebilirler¹¹¹. Bu belirli bir kira sözleşmesini sona erme halidir. Eğer belirli süreli kira sözleşmesinde, sözleşmenin sona ermesi haline ilişkin bir düzenleme ya da şart getirilmişse sözleşmenin sona ermesi için de öncelikle düzenlemenin ya da şartın yerine getirilmesi gerekir ve söz konusu kira sözleşmesinde belirtilen şart ya da düzenlemenin yerine getirilmemesi durumunda kira süresinin uzayacağı kararlaştırılmış ise kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmez fakat ne kadar süreliğine uzayacağı kararlaştırılmamış ise belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür¹¹². Belirli süreli sözleşme sürenin dolması ile sona erer, ancak kiralanan şeyin kullanımına devam edilmesi halinde de sözleşme belirsiz süreliğine uzamış sayılır¹¹³. Bu durum belirli süreli olarak düzenlenen ürün kirası ve konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesi için değişiklik göstermektedir. Belirli süreli ürün kirası sözleşmesi sürenin dolması ile sona erer¹¹⁴. Aynı şekilde belirli süreli yapılan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi de sürenin dolması ile sona erer ve taraflarca hem ürün kirası sözleşmesinde hem de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde sürenin bitiminde sessiz kalınması halinde süre bir yıllığına uzar (TBK md.347)¹¹⁵.

Belirli süreli kira sözleşmesi tarafların yeni bir kira sözleşmesi yapması halinde (önceki sözleşme) kendiliğinden sona erecektir¹¹⁶. Kira sözleşmesi kendiliğinden sona erdiği takdirde, kira sözleşmesi ile verilen teminat da kendiliğinden sona erecektir¹¹⁷.

Belirli süreli sözleşme iki şekilde sona erer. Bunlar olağanüstü fesih ya da kendi iradeleri ile sona erdirmedir¹¹⁸. Bunun için fesih yollarının neler olduğu açıklanacak ve belirli süreli sözleşmede kendi iradeleri ile sona erme durumu açıklanacaktır.

¹¹⁰ Acar, F. (2016). Kira Sözleşmesi. Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332) (4.Baskı, s.51-592) içinde. Beta Yayınları

¹¹¹ Sırataş (2021). s. 60.

¹¹² Sırataş (2021). s. 61-62-63.

¹¹³ Akıntürk ve Ateş (2020). s. 270.

¹¹⁴ Sırataş (2021). 157.

¹¹⁵ Sırataş (2021). 157-158.

¹¹⁶ Aydoğdu , M.ve Kahveci, N. (2021). Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (5. Baskı) Adalet Yayınevi. s. 617.

¹¹⁷ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 617.

¹¹⁸ Aral ve Ayrancı (2021). s. 272.

3.1.1.2.1. Fesih

Fesih kira sözleşmesini sona erdirme yollarından bir tanesidir. Kira sözleşmesinde kararlaştırılan hususların yapılmaması ya da kararlaştırıldığı şekilde yapılmaması halinde kiracı veya kiraya veren tarafından fesih yoluyla kira sözleşmesi sona erdirilebilmektedir.

3.1.1.2.1.1.Fesih Usulleri

Fesih usulleri olağanüstü fesih ve genel fesih olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

3.1.1.2.1.1.1.Olağanüstü Fesih

Kiraya veren ya da kiracı tarafından kira sözleşmesinin devam etmesi imkânsız hale gelmesi durumunda tek taraflı olarak kira sözleşmesini feshedebilirler¹¹⁹. Bu şekilde kira sözleşmesinin feshi olağanüstü fesihtir. Kira sözleşmesinin devam etmesi taraflardan biri için mümkün olmaması gerekmektedir. Bu imkânsızlık, sözleşmenin değişen koşullara uygun olmaması, sözleşmenin kurulmasının ana sebebinin ortadan kalkmış olması gibi sebeplerdir¹²⁰.

Taraflar kira sözleşmesini fesih bildirimine uygun şekilde feshedebilirler, bu süre taşınmazlar için 3 ay iken taşınırlar için 3 gündür¹²¹. TBK’de olağanüstü fesih; önemli sebeplerle, kiracının ölümü ve kiracının iflası olmak üzere 3’e ayrılmaktadır.

3.1.1.2.1.1.1.1. Önemli Sebeple Fesih

Mülga GKHK’da önemli sebeple fesih ile ilgili bir düzenleme yer almamaktaydı. Ancak önemli sebeple fesih eBK 264. madde hükmünde yer almamaktaydı. Bu kanun hükmüne göre “*Muayyen bir müddetle akdedilen gayrimenkul icarında, mucip akdin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusunda; iki taraftan her biri, diğerine tam bir tazminat vermek ve kanuni mehillere riayet etmek şartıyla ve icar müddetinin hitamından evvel feshi ihbar edebilir İcar bir sene veya daha uzun bir müddet için akdedilmiş ise, mucir veya müstecire verilecek tazminat altı aylık bedeli icardan az olamaz. Müstecir kendisine tazminat verilmedikçe mecuru terke icbar olunamaz.*” Eski kanunda kiralananın önemli sebeple feshedilebilmesi için sürelerle uyulması ve tazminat verilmesi gerektiği görülmektedir. Tazminat verilmediği müddetçe kiralanan tahliye edilememekteydi. Ayrıca kira sözleşmesi bir yıl veya daha uzun süreli düzenlenmiş ise önemli sebeplerle fesih halinde en az 6 aylık tazminat ödenmesi gerekmekteydi. Oysaki yürürlükte bulunan TBK md. 331¹²² gereğince, önemli sebeplerin varlığı halinde taraflardan biri için kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getirmiş ise kira sözleşmesi her zaman feshedilebilmektedir. Önemli sebeplerin varlığı halinde kira ilişkisi taraflardan biri için çekilmez hale gelmiş ise fesih süresine uyularak sözleşme her zaman

¹¹⁹ Şahin, T. (2019, Nisan 15) Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 68(1): s. 340.
<https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/issue/44617/554032>. E.T. 21.03.2023

¹²⁰ Şahin (2019). s.340.

¹²¹ Şahin (2019). s.346.

¹²² TBK 331.madde hükmü gereği “*Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir*”

feshedilebilmektedir. Bu şekilde önceki kanunda tazminat verilmesi şartıyla kira sözleşmesinin feshedilmesi sınırlaması kaldırılarak her zaman feshedilebileceği getirilmiştir.

Tazminat konusunda ise, TBK md. 331/2 fıkrası hükmünde “*hakim durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar*” şeklinde yer verilmiştir. Madde hükmünde de görüldüğü üzere kira sözleşmesi önemli bir sebeple feshedildiği takdirde diğer taraf bundan zarar görürse tazminat talebinde bulunabilmektedir.

Önemli sebepler; deprem, tayin, savaş, ekonomik kriz vb. sebepler örnek olarak gösterilebilmektedir¹²³. Kiraya verenin önemli sebeplerle sözleşmeyi feshetmesi olağanüstü fesih sebebi sayılmaktadır¹²⁴. Kiraya veren tarafından önemli sebeple sözleşme feshedilmek istendiği takdirde fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir¹²⁵.

Ayrıca kiracı, kiraladığı taşınmazda bir ayıbın bulunması ve bu ayıbın kiraladığı taşınmazın kullanımını engellediği ya da kullanımını imkânsız kıldığı durumlarda kiraya veren, kiracıya süre vererek taşınmazdaki ayıbın giderilmesini isteyebilmektedir¹²⁶. Kiraya veren kendisine verilen süre içinde kiralananın ayıbını gidermezse kiracı önemli sebeplerle feshedebilmektedir¹²⁷.

Kira sözleşmesi önemli sebebe dayalı olarak sona erdirilmesi için fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir¹²⁸. Böylelikle önemli sebeplerle çekilmez hale gelen kira sözleşmesinin sona ermesi için fesih bildiriminde bulunması zorunlu hale gelmektedir.

Taraflarca önemli sebebe dayanılarak bildirim yolu ile süreli veya süresiz kira sözleşmesi sona erdirilebilmektedir¹²⁹. Bu nedene dayanarak kira sözleşmesini fesih hakkı hem kiracıya hem de kiraya verene tanımıştır.

Önemli sebeplere dayalı olarak kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiraya veren olumlu zararlarını isteyebilir¹³⁰. Olumlu zararlar, kiracı tarafından üzerinde düşen yükümlülüklerin tam olarak yerine getirilmesi halinde kiraya verenin malvarlığı durumunun olacağı hali ile önemli sebebe dayanarak erken tahliye durumunda alamadığı alacağından doğan zarardır¹³¹.

3.1.1.2.1.1.2. Kiracının Ölümü

Kiracının ölümü ile kira sözleşmesi feshedilebilir. Ayrıca yürürlükte bulunan TBK 356. madde hükmüne göre; “*Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve san’atı yürüten mirasçıları ölen kiracıları ile birlikte aynı konutta oturanlar,*

¹²³ Şahin (2019). s. 344.

¹²⁴ Yavuz (2012). s. 559.

¹²⁵ Yavuz (2012). s. 560.

¹²⁶ Kanık (2022). s. 651.

¹²⁷ Kanık (2022). s. 651.

¹²⁸ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 361.

¹²⁹ Öz (2023). s. 260-261.

¹³⁰ Öz (2023). s. 264.

¹³¹ Kanık (2022). s. 344.

sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler” şeklinde yer verilmiştir. Kiracının ölmesi halinde, kiracının mirasçıları fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini feshedebilirler¹³². Bu kanun hükmüne dayanılarak kiracının ortakları, mirasçıları ve aynı konutta oturan yakınları kira sözleşmesinin tarafı haline gelerek sözleşmeyi devam ettirebilirler.

Kiracının sayıca fazla mirasçısının bulunması halinde fesih bildirimini bütün mirasçılar tarafından yapılması gerekir¹³³. Bu hak sadece mirasçılara tanınmış olup kiracının ölümü sebebiyle kiraya veren kira sözleşmesini feshedemez¹³⁴. Ancak konut ve çatılı işyerine ait kira sözleşmesi tarafı olan kiracının ölümü halinde kiraya veren de fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilir¹³⁵. BK 265¹³⁶.madde hükmü gereği; Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiracısının ölümü halinde kiraya veren kira sözleşmesini feshetme hakkı verilmişti. Bu madde hükmü yürürlükte bulunan TBK içerisinde yer almamaktadır. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiraya veren kiracının ölümü halinde kira sözleşmesini sona erdiremez. Ancak kiracının ölümünden önce ödemediği kira borcu bulunması halinde ortakları, mirasçıları veya aynı konutta oturan yakınları tarafından bu borçta sorumluluğu kabul etmemeleri halinde sözleşme hükümlerine uyulmaması halinde kira sözleşmesi sona erebilir¹³⁷.

Mülga GKHK 13. maddesi hükmünde de kiracının ölümüne ilişkin hükümlere yer verilmişti. Bu hükümde kiracının ortakları, mirasçıları ve aynı konutta ikamet edenler sözleşme hükümlerine uydukları müddetçe “*bu kanunun yürürlükten kaldırılmasından üç ay sonraya kadar aleyhlerinde dava açılmaz*” şeklinde hükme bağlanmıştı.

Ürün kirası sözleşmesi, gerçek kişi olan kiracının ölümü durumunda hem kiraya veren hem de kiracının mirasçıları tarafından 6 aylık fesih bildiriminde bulunarak sözleşme sona erdirilebilir¹³⁸. Eğer kiracı tüzel kişi ise ölüm sebebiyle ürün kirası sözleşmesi sona erdirilemez¹³⁹.

Kiracının ölümü halinde mirasçıları tarafından kira sözleşmesi sona erdirilebilir¹⁴⁰.

Kiracının ölümü halinde mirasçıları kira sözleşmesini sona erdirmesi durumunda kiraya veren herhangi bir tazminat talebinde bulunamaz¹⁴¹. Dolayısıyla kiracının ölümü

¹³² Gümüş A. M. (2013) Borçlar Hukuku Özel Hükümler İsimli Sözleşmeler Teorisi/Satış/Mal Değişimi/Bağışlama/Kira/Kullanım Öduncü/Tüketim Öduncü/Genel Hizmet Sözleşmeleri C. I (3.Baskı). Vedat Kitapçılık. s. 318.

¹³³ Gümüş (2013), s. 319.

¹³⁴ Zevkliler ve Gökyayla. (2014). s. 336.

¹³⁵ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 628.

¹³⁶ TBK 265. madde hükmü “*Müstecirin vefatı halinde gerek mirasçılar gerek mucir, bir sene veya daha uzun müddetli icarlarda kanuni mehillere riayet şartıyla, en yakın vakit için tazminat vermeksizin akdin feshini ihbar edebilirler*”

¹³⁷ Gümüş (2013). s. 356.

¹³⁸ Kanık (2022). s. 466.

¹³⁹ Kanık (2022). s. 467.

¹⁴⁰ Gümüş A. M. (2012). Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (2. Baskı) Vedat Kitapçılık s. 261.

¹⁴¹ Ruhi, C.ve Ruhi, C. A. (2021) Türk Borçlar Kanunu ile İcra İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku,-Covid 19 Salgını İşyeri Kira Sözleşmesine Etkisi(Güncellenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı) Seçkin Yayınları s. 363

halinde mirasçılar tarafından kiralanan erken tahliye edilirse kiraya veren erken tahliyeye dayalı olarak tazminat talebinde bulunamaz.

3.1.1.2.1.1.1.3. Kiracının İflas Etmesi

Yürürlükten kaldırılan GKHK’da kiracının iflas etmesine ilişkin hüküm yer almamaktaydı. Ancak kiracının iflas etmesine ilişkin eBK 261. madde hükmü gereği “*müstecir iflas eder ve birikmiş ve işleyecek kiralara için münasip bir müddet zarfında teminat da verilmezse mucir, icarı feshe salahiyattadır*”. Yürürlükte bulunan TBK md. 332. madde hükmü gereği “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir*”. eBK ve TBK’nin kiracının iflas etmesine ilişkin hükümleri aynıdır. Her iki hüküm de kiracının iflas etmesi halinde uygun bir süre içinde teminat verilmesi, teminat verilmediği takdirde kira sözleşmesinin feshedileceği şeklindedir. Yürürlükte bulunan TBK’nda genişletilerek teminat verilmediği takdirde herhangi bir fesih bildiriminde bulunmaksızın sözleşmenin sona erdirileceğine yer verilmiştir.

Kiracının iflası halinde, kira bedelini ödeyebileceğine ilişkin güvence verememesi halinde kiraya veren tarafından kira sözleşmesi feshedilebilir. Bu güvence belirli süreli kira sözleşmesi için sözleşmede belirtilen sürenin sona ermesine kadar, belirsiz süreli kira sözleşmesinde güvence verme ilk dönemin sona ermesine kadar, verilebilecektir¹⁴². Kiracının iflas etmesinden dolayı güvence verilmemesi halinde, kiraya veren konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini feshedilebilir¹⁴³. Güvence verildiği takdirde kiraya veren kira sözleşmesini feshedemez.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının iflası halinde, mahkeme tarafından iflas kararı verilmesi gerekir¹⁴⁴. Kiraya verenin iflas etmesi halinde, kiralanan taşınmaz satıldığı takdirde kiracı, kira sözleşmesini sona erdirebilir¹⁴⁵. Ürün kirası sözleşmesinin tarafı olan kiracı, iflası halinde yeterli güvence verdiği takdirde, kira yılının sonuna kadar sözleşme sona erdirilemez¹⁴⁶. Ayrıca kiraya veren, güvence talebinde bulunduğu sırada güvence verilmez ise sözleşmenin sona erdirileceğini aynı anda bildirebilmektedir¹⁴⁷.

Kiraya veren iflas eden kiracıdan olan ödenmemiş olan kira bedelleri ve ödenmesi gereken kira bedelleri alacağı için belli bir süre içinde iflas masasına başvuruda bulunarak güvence verilmesini istemelidir¹⁴⁸.

Kiracının iflas etmesi halinde güvence verilmemesi sebebiyle kira sözleşmesinin bitiminden önce feshedilmesi halinde erken tahliye söz konusu olmaktadır. Ancak

¹⁴² Zevkliler ve Gökyayla (2014). s.333.

¹⁴³ Öz (2023). s. 254.

¹⁴⁴ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 626.

¹⁴⁵ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 626.

¹⁴⁶ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 627.

¹⁴⁷ Öz (2022). 256.

¹⁴⁸ Ruhi ve Ruhi (2021) s. 362-363.

kiracının iflas etmesi sebebiyle kiralanan sözleşme bitiminden önce feshedilmiş olsa da erken tahliyeyle dayalı tazminat talebinde bulunamamaktadır¹⁴⁹. Eğer kiracı tarafından iflas etmesi halinde tazminat ödeyeceği ya da iflas etmesi aldatıcı davranışlarından kaynaklı ise bu durumda TBK genel hükümlerine dayanarak tazminat talebinde bulunabilmektedir¹⁵⁰.

3.1.1.2.1.1.2. Genel Fesih Sebepleri

3.1.1.2.1.1.2.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Feshi

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kural olarak belirli süreli kira sözleşmesinin süresinin bitimine dayanarak kira sözleşmesi sona erdirilemez¹⁵¹. Ancak konut ve çatılı işyeri kirasına dayalı belirli süreli kira sözleşmesinde kiraya veren, kira süresinin dolmasını izleyen onuncu uzama yılını izleyen yıldan itibaren kira sözleşmesini feshedebilmektedir¹⁵². Ayrıca bu şekilde kira sözleşmesinin feshi için uzayan yılın bitiminden üç ay önce fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir¹⁵³. Kiraya veren tarafından fesih bildirim yazılı olarak yapılmalıdır¹⁵⁴. Bildirimin belirtilen süreden geç ulaşması halinde kira sözleşmesi diğer dönem sona ermektedir¹⁵⁵. Kira sözleşmesi on yıl için veya daha fazla süreli olarak düzenlenmiş ise sürenin bitimi ile kiracıya bildirimde bulunarak bir neden belirtmeden kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir¹⁵⁶.

3.1.1.2.1.1.2.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Feshi

Kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak düzenlenebilir. Belirsiz süreli olarak düzenlenen kira sözleşmesini hem kiracı hem de kiraya veren tek taraflı beyanı ile sona erdirilebilir ama bunun içinde önce fesih bildiriminde bulunmaları gerekmektedir¹⁵⁷. Kiracı veya kiraya veren, taşınır veya taşınmaz yapıya ilişkin sözleşmeyi, altı aylık kira dönemi içinde üç ay önceden, sadece taşınırda; üç gün önceden, iş gereği kiraya verilen taşınır eşyada; üç aylık kira dönemi için bir ay önceden, belirsiz süreli konut ve çatılı kira sözleşmelerinde ise; kiracı istediği zaman, kiraya veren ise kira sözleşmesinin düzenlenmesinden on yıl sonra, yapılacak bildirim ile kira sözleşmesini sona erdirebilir¹⁵⁸. Kira sözleşmesi fesih bildiriminde belirtilen süre sonunda sona ermektedir¹⁵⁹. Ancak belirsiz süreli kira sözleşmesinin fesih bildirim dışında fesih dönemine uyararak kira

¹⁴⁹ Köroğlu, E. (2023, Temmuz 28). Kira Sözleşmesinin Kiracının iflası Sebebiyle Sona Ermesi (TBK m. 332). Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 31(2): s.516
<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2953827> E.T. 02.Ağustos.2023

¹⁵⁰ Köroğlu (2023). s. 516.

¹⁵¹ Hekim (2018). s. 45.

¹⁵² Öztürk, M. (2017) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 19(Özel Sayı): s. 1555. <https://hukuk.deu.edu.tr/wp-content/uploads/2017/11/41-MEHMET-OZTURK.pdf> E.T. 15.04.2023

¹⁵³ Öztürk (2017). s. 1555

¹⁵⁴ Öz (2021). s.314.

¹⁵⁵ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 431.

¹⁵⁶ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 432.

¹⁵⁷ Akıntürk ve Ateş (2020). s. 270.

¹⁵⁸ Akıntürk ve Ateş (2020). s. 271-272.

¹⁵⁹ Gümüş (2013). s. 316.

sözleşmesini sona erdirebilir¹⁶⁰. Fesih bildirimini için fesih dönemi belirlenirken kira sözleşmesinin kurulduğu zaman dikkate alınır¹⁶¹.

Ürün kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak düzenlenebilir. Taraflarca en az altı ay önceden fesih bildiriminde bulunularak kira sözleşmesini sona erdirebilirler¹⁶². Ayrıca taraflar aralarında fesih bildirimini ne şekilde olacağını kararlaştırabilir¹⁶³. Ancak taraflar fesih bildirimini ortadan kaldırılmasını kararlaştıramazlar¹⁶⁴.

Kira sözleşmesi ve ürün kira sözleşmesinde fesih bildirimini için şekil şartı getirilmemiştir. Lakin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde fesih bildirimini yazılı yapılması geçerlilik şartıdır¹⁶⁵.

3.1.1.2.1.1.3. Diğer Erken Tahliye Nedenleri

3.1.1.2.1.1.3.1. Kiracı Tarafından Sözleşme Hükümlerine Uyulmaması

Ahde vefa ilkesi gereğince taraflar kira sözleşmesi hükümlerine uymak zorundadırlar ve ahde vefa ilkesi sözleşmenin esasını oluşturmaktadır¹⁶⁶. Taraflarca kurulan sözleşmenin hükümleri sonradan ağırlaştığı takdirde taraflar yine sözleşme hükümlerine uymak zorundadırlar¹⁶⁷. Kiraya veren, ihtar ile kiracıya süre vererek kira sözleşmesi hükümlerine uyulmasını talep edebilir¹⁶⁸. Buna rağmen kiracı sözleşme hükümlerine uymaz ise kiraya veren tarafından kira sözleşmesi feshedilebilecektir¹⁶⁹.

Kiracı, kira sözleşmesi ile bağlıdır. Kiraya veren tarafından kiralanan taşınmaz kullanıma uygun olmayan bir şekilde teslim edilir ya da hiç teslim edilmez ise kiracı tarafından kira sözleşmesi feshedilebilir¹⁷⁰. Kira sözleşmesi düzenlendikten sonra beklenmedik hallerin ortaya çıkması halinde sözleşme hükümlerine uyulması imkânsız hale gelmiştir¹⁷¹. Bu durumda kiracı, sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını istemelidir¹⁷². Aksi takdirde kiraya veren kira sözleşmesi hükümlerine uyulmaması sebebiyle kira sözleşmesi feshedilebilecektir.

Kiracı tarafından kiralanan taşınmazın kullanım amacına uygun, özenli ve çevresi ile komşulara saygılı olarak kullanılması gerekir¹⁷³.

Kira sözleşmesi düzenlendikten sonra taşınmaz sözleşme amacına uygun bir şekilde kiracıya teslim edilmesi gerekmektedir¹⁷⁴. Kiracı ise teslim aldığı kiralananı

¹⁶⁰ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s.619.

¹⁶¹ Ruhi ve Ruhi (2021). s.359.

¹⁶² Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 621.

¹⁶³ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 621.

¹⁶⁴ Kanık (2022). s. 461.

¹⁶⁵ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 625.

¹⁶⁶ Kanık (2022). s.995.

¹⁶⁷ Kanık (2022). s.996.

¹⁶⁸ Zevkliler ve Gökyayla (2014). s. 333.

¹⁶⁹ Zevkliler ve Gökyayla (2014). s.333.

¹⁷⁰ Öz (2023). s. 257-258.

¹⁷¹ İnan, N. A. ve Yücel, Ö. (2014). İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler (4. Baskı). Seçkin Yayınları. s. 270.

¹⁷² İnan ve Yücel (2014). s.270.

¹⁷³ Öz (2023). s. 242-243.

¹⁷⁴ Öz (2023). s. 257.

kullanım amacın uygun olarak kullanması gerekmektedir¹⁷⁵. Taraflarca sözleşmede kararlaştırılan şekilde üzerlerine düşen yükümlülükler yerine getirilmediği takdirde sözleşme hükümlerine uyulmamış olmaktadır. Kiracı tarafından sözleşme hükümlerine uygun olmayan şekilde kullanılan konut ve çatılı işyerine ilişkin olarak kiraya veren TBK md. 316/2 uyarınca 30 gün süre vererek sözleşme hükümlerine uyulmasını isteyebilir¹⁷⁶. Bu süre içinde kiracı sözleşme hükümlerine uyabilir ya da sözleşme hükümlerine uymayarak sözleşmenin feshedilmesine sebep olabilir. Bu şekilde kira sözleşmesi feshedilerek kiralananın tahliye edilmesi halinde erken tahliye söz konusu olmaktadır. Erken tahliye ilişkin olarak kiralananın kiracının sözleşme hükümlerine uymaması sebebiyle kira sözleşmesinin feshine ve kiralananın erken tahliyesine sebebiyet vermektedir. Bu durumda kiracı erken tahliye nedeniyle kiralananın boşta kalan süresi içinde kiraya verenin zararını tazmin etmekle yükümlüdür.

Aynı zamanda kiracı kiralananı kullandığı süre boyunca; aynı evde yaşadığı kişilere, komşularına, aynı yerde oturduğu kişilere karşı saygılı olmak zorundadır¹⁷⁷. Buna aykırı davranması halinde sözleşme hükümlerine uymamış olmaktadır¹⁷⁸.

3.1.1.2.1.1.3.2. Kiracının Taşınmazı Özenle Kullanması

Kiralananın özenle kullanılması BK 256. maddesinde düzenlenmiştir. Bu hükme göre; kiracı kiralananı kullanırken dikkatli, özenli olmak ile yükümlüdür. Bu kanun hükmü yürürlükte bulunan TBK'de de yer almaktadır. Ancak bazı değişiklikler yapılmıştır. Zira BK 256/2 fıkrası hükmü gereği; kiracı ihtar gönderilmesine rağmen kiracı yükümlülüklerini aykırı davranır ya da kiralananı zarar verirse, kiraya veren tazminat ile birlikte hemen kira sözleşmesinin feshini isteyebilir. Bu kanun hükmünde tazminat ile birlikte kira sözleşmesinin feshini isteyebileceği düzenlenmiştir. Oysaki yürürlükte bulunan TBK 316/3 fıkrasında “*yazılı bir bildirimde bulunularak sözleşmeyi hemen feshedebileceği*” düzenlenmiştir. Tazminat, yürürlükte bulunana kanun hükmü içerisinde yer almamaktadır. Bu nedenle kiracının kiralananı özenle kullanılmamasından dolayı ortaya çıkan zarar genel hükümlere göre tazmin edilebilecektir. Yani kiraya veren, kiralananın özenle kullanılmaması dolayısıyla TBK 112. maddesi hükmü gereği kiracıdan tazminat talebine bulunabilecektir¹⁷⁹.

TBK md. 316 gereği kiracı, kiralanan taşınmazı sözleşme yazan şekilde amacına uygun olarak özenle kullanması gerekmektedir. Kiralanan taşınmazın özenle kullanılmadığı durumlarda kiraya veren kira sözleşmesini feshedilmektedir¹⁸⁰. Bunun için konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ihtar gönderilerek 30 gün süre verilmektedir. Bu süre içinde kiralanan halen özenle kullanılmaması durumunda kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir. Kiralananın özenle kullanılmadığı adi kira sözleşmesi ile ürün kirası sözleşmesinde ihtar gönderilmeksizin sözleşme feshedilmektedir¹⁸¹.

¹⁷⁵ Ceran (2022). s. 416

¹⁷⁶ Ceran (2022). s. 417.

¹⁷⁷ Kanık (2022). s. 774.

¹⁷⁸ Kanık (2022). s. 777.

¹⁷⁹ Gümüş (2013). s. 281.

¹⁸⁰ Sırataş, B. (2021). Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (1. Baskı). Seçkin Yayınları, s. 74.

¹⁸¹ Sırataş (2021). s. 74.

Kiracı tarafından kiralanan özenle kullanılması gerekmektedir. Ancak özen göstermeden kullanılması halinde kiralanan birtakım hasarların oluşmasına sebebiyet vermiş olması halinde kiraya veren bu hasarların onarılması sırasında yoksun kaldığı kira alacağının tazminini isteyebilir¹⁸². Aynı zamanda kiracı tarafından kiralanan da yapılan ilave veya değişiklikler kiraya verenin izni olmadan yapıldığı takdirde kiralanan özen gösterme borcuna uygun olmayacaktır¹⁸³. Bu durum kiraya veren tarafında öğrenilir ancak taşınmazın ilk haline döndürülmesini istemez ise kiralananın tahliye edilmesinden sonra tazminat talebinde bulunduğu istemesi mümkündür.

3.1.1.2.1.1.3.3. Komşulara Karşı Saygılı Olmaması

TBK 316.¹⁸⁴ madde hükmü gereğince kiracı, aynı konutta oturduğu kişilere ve komşularına karşı saygı göstermelidir. Komşulara karşı saygı gösterilmediği takdirde kiraya veren ihtar yolu ile kiracıya süre vererek durumun düzeltilmesini yoksa kira sözleşmesinin feshedileceğini bildirmektedir. Eğer kiracının davranışları aynı konutta oturanlar veya komşuları için dayanılmaz hale gelirse kiraya veren TBK md.316/3 uyarınca bildirim yolu ile kira sözleşmesini hemen feshedebilmektedir. BK 256¹⁸⁵ hükmünde kiracının aynı apartmanda oturanlara karşı gereken şekilde davranması gerekmektedir. Eğer kiracı gereken şekilde davranmaz ise ihtar edilirdi. Ancak ihtara rağmen gereken şekilde davranmaz ise kiraya veren tazminat talebinde bulunarak kira sözleşmesinin feshini isteyebilmektedir. GKHK’dr komşulara karşı saygılı olmamasına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktaydı. Komşulara karşı saygılı olmama nedenine ilişkin hükümler karşılaştırıldığında önceki kanunda bu yükümlülüğün ihlali halinde tazminat isteminde bulunarak kira sözleşmesini feshedildiği açıktır. Ancak yürürlükte bulunan TBK’de bu tazminat hükmüne yer verilememiştir. Fakat TBK 112¹⁸⁶.madde hükmüne göre tazminat talebinde bulunabilme imkânı sağlanmıştır. Kiracı, komşularına karşı saygılı davranma yükümlülüğünü yerine getirmez ise kiraya veren tazminat talebinde bulunabilmektedir.

Kiracı kiralanan taşınmazı kullanırken komşularına ve taşınmazı birlikte kullandığı kişilere karşı saygılı davranması gerekmektedir¹⁸⁷. Konut ve çatılı işyeri kira

¹⁸² Kanık (2022). s.781.

¹⁸³ Kanık (2022). s. 776.

¹⁸⁴ TBK 316. madde hükmü “*Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarında bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarında bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananına kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir*”

¹⁸⁵ BK 256 hükmü gereği “*Müstecir mecuru kullanırken tam bir ihtimam dairesinde hareket ve apartman icarında bina dahilinde oturanlara karşı icabeden vazifeleri ifa ile mükelleftir. Müstecir vukubulan ihtara rağmen bu mükellefiyete daimi surette muhalefet eder yahut açıktan açığa fena kullanarak mecura daimi bir zarar iras eyleirse mucir tazminat ile birlikte icar aktinin hemen feshini talep edebilir*”

¹⁸⁶ TBK 112 hükmü “*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.*

¹⁸⁷ Öz. (2023). s. 245.

sözleşmelerinde kiraya veren tarafından ihtar ile en az 30 gün verilerek komşulara karşı saygılı olunması istenmektedir. Ancak TBK m.316/3 uyarınca üç halde ihtar gönderilmeden kira sözleşmesi feshedilebilir. Bunlar;

- 1- Kiralananda ağır hasar oluşmasına neden olma,
- 2- İhtar ile en az 30 günlük süre verilmesinin gereksiz olduğu durumlar,
- 3- Kiracının davranışının çekilmez halde olması

durumlarıdır¹⁸⁸.

Ürün kirası sözleşmesi ise gerekli saygı gösterilmemesi halinde herhangi bir ihtar gönderilmeksizin bildirim ile sözleşme derhal sona erdirilebilir¹⁸⁹.

3.1.1.2.1.1.3.4. Yeniden İnşa ve İmar

Yeniden inşa ve imar konusu BK'da düzenlenmemiştir. Ancak yeniden inşa ve imar konusuna ilişkin GKHK 7/ç fıkrasında düzenlenmiştir. Bu fıkra hükmü gereği "*Gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadıyla esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya işgal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında, tahliye davası açabilirler*". Yürürlükte bulunan TBK 350/2 fıkrası gereği "*Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen süreler uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirilebilir*". İki kanun hükmü karşılaştırıldığında GKHK fıkrasında metninde tamir ve tadilat sırasında kiracının kiralananı ikamet etmesi mümkün değilse kira sözleşmesinin bitiminde tahliye dava açabilirler şeklinde anlaşılmaktadır. Yürürlükte olan kanun metnine bakıldığında kiralananın yeniden inşa ve imarı esaslı onarım gerektiriyorsa ve bundan dolayı kiracının kiralananı kullanımı imkânsız hale gelmiş ise belirli süreli sözleşmede sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmede fesih dönemine uyularak belirlenen tarihten itibaren bir ay içinde dava açılabilir şeklinde anlaşılmaktadır. GKHK kanun metni ile yürürlükte olan kanun metni aynıdır. TBK 350/2 fıkrasında yer alan metin daha genişletilerek belirsiz süreli sözleşmelere ve esaslı onarıma yer verilmiştir.

Esaslı onarım, kiralananın mücbir sebebe dayalı veya zamanla meydana gelen bozulmalara karşı yapılan daha iyi düzeltmelerdir¹⁹⁰. Kiralanan üzerinde yapılan küçük değişiklikler esaslı onarıma girmemekte; kiralanan yeni baştan yapılmasını gerektirecek türdeki değişikliklerin esaslı onarım gerektirmesi halinde kiracı tahliye edilebilecektir¹⁹¹.

Kiralananın esaslı onarım gerektiği uzman bir bilirkişi tarafından tespit edilecektir¹⁹². Bilirkişi tarafından kiralananın esaslı onarım gerektiği tespit edildikten sonra kiraya veren tarafından kiralanan taşınmaz üzerinde esaslı bir onarım yaptırması

¹⁸⁸ Öz (2023). s. 247.

¹⁸⁹ Kanık (2022). s. 460-461.

¹⁹⁰ İncesu, S. H. (2022). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi (1.Baskı). Seçkin Yayınları. Ankara. s. 114-115.

¹⁹¹ İncesu (2022). s.115.

¹⁹² İncesu (2022). s.116.

halinde kiracının taşınmazı imkânsız hale gelmesi durumunda, taşınmazı tahliye etmesi gerekmektedir¹⁹³. Eğer kiralanda yapılan onarım sırasında kiracı, kiralanda kalması muhtemel ise bu durumda kiracı tahliye edilmesi söz konusu değildir¹⁹⁴.

Kiracının tahliyesi gerçekleştiği takdirde, kiraya veren TBK md. 355/2 uyarınca esaslı bir onarım yaptırmadan 3 yıl süre ile kiraya veremez¹⁹⁵. Ancak haklı sebebin varlığı durumunda esaslı bir onarım yaptırmadan ve 3 yıl beklemeksizin yeniden kiraya verebilir¹⁹⁶. Ayrıca yeniden inşa ve onarım sebebine dayanarak kiralananın tahliye edilmesi halinde onarım yapılmadan 3 yıl içinde bir tek eski kiracıya kiraya verilebilir¹⁹⁷.

Kiraya veren kiralanan üzerinden yapılan yeniden inşa ve imarın sona ermesi halinde bunu kiracıya haber vermesi gerekir ve bu haber verme yazılı olarak yapılması zorunludur¹⁹⁸. TBK md. 355/2 uyarınca kiracı kendisine verilen haber üzerine 1 ay içinde kiralananı kullanacağını açıklarsa yeni koşullarla kullanmaya devam edebilir ama kullanmayacağını açıklarsa bu durumda kiraya veren taşınmazı bir başkasına kiraya verebilir¹⁹⁹.

TBK md. 350 gereği kiralanan taşınmaz üzerinde esaslı onarım yapılma sebebine dayalı tahliye davası kira sözleşmesinin sona erdiği andan itibaren 1 ay içinde açılması gerekmektedir²⁰⁰. Ancak tahliye kararı verilebilmesi için esaslı onarıma ilişkin onaylı projenin mahkemeye sunulması gerekir²⁰¹.

Esaslı onarıma dayalı olarak kiralananın tahliye edilmesi durumunda kiraya veren esaslı onarımın sona ermesi ile ya da sona ermesinin üstünden 3 yıl geçmedikçe kiralananı yeniden kiraya veremez²⁰². Bu şekilde zaman sınırı konularak kiralananın yeniden kiraya verilmesine sınırlama getirilmiştir. Yeniden inşa ve imar yerine getirilmesinden sonra kiralanan en son hali ile eski kiracıya teklif edilmelidir.

Kiralanan yıkılıp bir daha yapılması gerektiği durumlar da esaslı onarım içinde yer almaktadır²⁰³.

Kentsel dönüşüm, taşınmazda yer alan bozulmaların, eskimelerin ya da taşınmazın boş bırakılması durumunda oluşan hasarların, günümüz koşullarına uygun hale getirilmesi, tekrar yapılması veya yeni bir yapıya çevrilmesini sağlamaktadır²⁰⁴. Mücbir sebeplerden kaynaklı olarak ya da taşınmazın içinde bulunduğu durumdan kaynaklı olarak kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmaktadır²⁰⁵. Bu nedenle kentsel dönüşüm taşınmazın yeniden yapılmasını gerektirdiği için esaslı onarım içerisinde yer almaktadır.

¹⁹³ Ceran (2022). s. 633.

¹⁹⁴ İncesu (2022). s.116-117.

¹⁹⁵ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 447

¹⁹⁶ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 447

¹⁹⁷ Sırataş (2021). s. 172.

¹⁹⁸ Sırataş (2021). s. 173.

¹⁹⁹ Ruhi ve Ruhi. (2021). s. 448.

²⁰⁰ Sırataş (2021). s. 129.

²⁰¹ Ceran (2022). s. 634.

²⁰² Sırataş (2021). s. 131.

²⁰³ Öz. (2023). s. 336.

²⁰⁴ Karabağ H. (2019). Mülkiyet Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzurum. S.4

²⁰⁵ Karabağ (2019). s. 7.

Kiraya veren kentsel dönüşüm sebebine dayanarak yeniden inşa ve imar talebi ile kiracıyı tahliye edebilecektir.

Yeniden inşa ve imar sebebiyle erken tahliye halinde kiralananda yapılan esaslı onarım sürecinde kiralanana yeniden kiraya verilemez. Bu nedenle bu süre içerisinde kiralanana boşta kalarak kiraya veren zarara uğramaktadır. Ancak yeniden inşa ve imar sebebi kiracıdan kaynaklı bir durum olmadığı için kiralananın boşta kaldığı süre zararının tazmini istenemez. Yeniden inşa ve imar sebebine dayalı tahliye davasını malik olan kiraya veren açabilir. Bunun yanı sıra intifa hakkı sahibi olan kişi malik rızası olması halinde yeniden inşa ve onarım sebebine dayalı olarak tahliye davası açabilir. Ancak intifa hakkı sahibine üst hakkı da tanınmış ise yeniden inşa ve onarım sebebine dayalı olarak tahliye davası açabilir²⁰⁶.

Ancak esaslı onarıma dayalı olarak tahliye davası kiracının kusuru nedeniyle açılması halinde kiraya veren için oluşan duruma bakıldığında;

Kiracı, kendi kusuru ile kiralananın yeniden imar ve inşası gelecek şekilde zarar vermesi sonucunda kiraya veren tahliye davası açabilecektir. Burada kiracının kusuru olarak, yangın çıkması vb. nedenler örnek olarak gösterilebilir. Böyle bir durum içinde kiraya veren, kiracıya karşı hem tahliye davası açabilecek hem de TBK 112. madde hükmüne dayanarak tazminat talebinde bulunabilecektir.

İlgili Yargıtay kararında²⁰⁷ çıkan yangının kiralanana zarar verdiğini ve kiracıdan kaynaklanan bir kusur olup olmadığının araştırılması gerektiği kusuru olduğu takdirde çıkan yangından dolayı oluşan zarardan kusursuzluğu oranında indirim yapılmasına ona göre karar verilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. Bu içtihat sonucunda kiracının kiralananda yangın çıkarmakta kusuru bulunduğu takdirde oluşan zararı tazmin etmesi gerekmektedir. Ayrıca kiralananın esaslı onarım gerektirip gerektirmediği üzerinde de durulması gerekmektedir. Eğer kiracının kusuru ile çıkan yangın sonucunda kiralanana yeniden inşa ve imar gerektirecek şekilde hasar gördüğü takdirde kiraya veren kiracıyı yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye davası açabilecektir. Yeniden inşa ve imarı yapılan taşınmaz 3 yıl boyunca yeniden kiraya verilemez. Esaslı onarımı tamamlanan taşınmazın öncelikle eski kiracıya teklif edilmesi gerekmektedir. Ancak bu kiraya verenin haklı bir sebebi bulunması halinde yeniden kiraya verme yasağı uygulanmayacaktır²⁰⁸. Bu durumda kiraya veren yeni bir kiralanana yeni bir kiracıya kiraya verebilecektir. Buna rağmen kiraya veren kiralanana yeniden kiraya veremez ise kiralanana boşta kaldığı süre kira bedelini talep edebilecektir. Çünkü kiralananın kiracının kusuru ile tahliye edilmiştir.

²⁰⁶ İncesu (2022). s.120.

²⁰⁷ Yarg. 6. HD. 04.05.2016 T. 2015/6942 E., 2016/362 K. “davalının, mülkiyeti davacılar a ait fabrika binasında kiracı olduğunu, 21/05/2008 tarihinde meydana gelen yangında kiralananın hasar gördüğünü” ile “mahkemenin konusunda uzman bir bilirkişi heyetinden yangının çıkmasında davalının kusuru olup olmadığı, kiralananda yangına karşı gerekli güvenlik önlemlerini alıp almadığı ve davalının bir kusuru varsa, kusur oranı belirlendikten sonra saptanan zarardan kusursuzluk oranında indirim yapılarak işin esası hakkında bir karar vermesi” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

²⁰⁸ Saruhan U. (2019, Ocak 01) Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m.355). Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 10(37): s. 355 <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/980682> E.T. 19.02.2023

3.1.1.2.1.1.3.5. Kiracının Temerrüdü

Kiracının temerrüdü konusu BK 260. madde hükmünde yer almaktaydı. Bu kanun hükmüne göre “*müstecir icar müddetinin hitamından evvel muacceliyet kesp eden kiralari tediye etmemiş bulunursa, mucir altı ay veya daha fazla müddetli birikmiş olan kira bu müddet zarfında verilmediği takdirde mehlin hitamında akdi feshedeceğini müstecire ihtar edebilir*”. Aynı şekilde kiracının temerrüdü konusuna yürürlükte bulunan TBK 315. madde hükmünde yer verilmiştir. Ancak yürürlükte bulunan TBK ile kiracının temerrüdü hükümleri genişletilmiştir. Kiracının altı ay ve daha fazla süredir ödenmeyen kira bedeline yürürlükte yer verilmemiş onun yerine “muaccel olan kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmezse” şeklinde değişiklik yapılmıştır. Buradan anlaşılacağı üzere kiraya verene, kiracı tarafından bir kira bedeli ödenmemesi ya da yan giderleri ödememesi halinde sözleşmeyi fesih yetkisi verilmiştir.

Kiracı tarafından kira sözleşmesinde belirtilen kira bedelinin ödenme zamanı gelmesine rağmen kira bedelinin ödenmemesi halinde kiraya veren tahliye davası açabilir²⁰⁹. Tahliye davası açılabilmesi için önce kiracı tarafa kira bedelini ödenmemesi nedeniyle iki tane haklı ihtar gönderilmelidir²¹⁰. İki haklı ihtar GKHK düzenlenmişti. Bu kanunun 7/e fıkrası hükmü gereği “*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 açabilirler*” Bu kanunun yürürlükten kaldırılması ile iki haklı ihtara ilişkin şarta yürürlükte bulunan TBK düzenlemesinde genişletilerek yer verilmiştir. İki haklı ihtar, kira senesi içinde gönderilmeli ve kira sözleşmesinin süresi bir yıldan az olarak düzenlenmiş ise iki haklı ihtarın varlığı tahliye için yeterli görülmektedir²¹¹. Ancak kira sözleşmesinin süresi bir yıl veya daha uzun süreli olarak düzenlenmiş ise iki haklı ihtar gönderildiği kira senesinin sonundan başlayarak 1 ay içinde dava yoluna gitmelidir²¹².

Bu ihtar yazılı olarak noter aracılığıyla, ödeme emri ile ya da mektup vb. yollar ile gönderilmesi gerekmektedir²¹³.

Kiraya veren, kiracıya bir süre vererek kira bedelini bu süre içinde ödenmesini talep edebilir²¹⁴. Bu süre TBK md.315/2 uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi için 30 gün, adi kira ve ürün kirası sözleşmesinde 10 gündür²¹⁵. Kiracıya yazılı olarak bildirilen süre içinde ödeme yapılmaması halinde kiraya veren tahliye davası açabilir. Ancak sayıca fazla kiracı olması halinde ihtar bütün kiracılara gönderilmelidir²¹⁶. Ancak kiracı verilen süre içinde kira bedelini eksiksiz olarak öder veya mahkemenin belirttiği tevdi yerine bırakır ya da taraflar arasındaki alacaklar değiştirilerek kira bedeli ödenmiş sayılırsa kiraya veren tahliye davası açamaz²¹⁷.

²⁰⁹ Yavuz (2010). s. 202.

²¹⁰ Gümüş (2012). s. 331.

²¹¹ Delipınar (2016). s. 61.

²¹² Delipınar (2016). s. 63.

²¹³ Gümüş (2013). s.344.

²¹⁴ Yavuz (2010). s. 202.

²¹⁵ Öz (2022). 251.

²¹⁶ Gümüş (2012). s. 332.

²¹⁷ Öz (2023). s. 252

Belirli süreli kira sözleşmesinde kiracıya verilen süre içinde kira bedelinin ödenmemesi halinde kiraya veren tahliye davası yolu ile sözleşmeyi sona erdirebilir. Ayrıca kiracının kira bedelini ödememesinden kaynaklı olarak açılan tahliye davasının yansira olumsuz zararlarını da talep edebilir²¹⁸. Bu olumsuz zararlar kiralananın yeniden kiraya verilmeye kadar boşta kalan süre bedelidir²¹⁹.

Kira bedelinin ödenmemesi dolayısıyla kiraya veren tarafından açılan tahliye davası ile belirli süreli kira sözleşmesi süre bitiminden önce sona ermektedir. Böylece kiracıdan kaynaklı sebeplerle kiraya veren kiralanan taşınmazı erken feshedebilir. Bu erken fesihden dolayı kiracı, kiralananın yeniden kiraya verilmeye kadar boşta geçen süre bedelini ödemesi gerekmektedir.

Kiracı kira bedelini nakit ve peşin olarak, banka havalesi yolu ile ya da nakit ve taksitli olarak ödeyebileceği gibi kira bedeli ödemesi için senet verebilmektedir. Kiracı tarafından kira bedeli olarak senet verilmesi halinde kiraya veren kira alacağını ilk olarak senetten almaya çalışması mümkün olmaması halinde haklı olarak ihtar gönderme yoluna gitmelidir²²⁰.

Kiracının kira bedelini veya aidatlarını ödememesi veya eksik ödemesi halinde kiraya veren erken tahliye yoluna gidebilmektedir. Ancak kiracının senet vermesi halinde kiraya veren öncelikle senet üzerinden alacağını ödenmesini sağlamalıdır. Ancak icra ve iflas hukuku ihkak-ı hak yasağı getirerek bir kişinin alacağını ancak icra takibi yolu ile almasını olanak sağlamıştır. Bu nedenle kiraya veren kira alacağı için kiracının verdiği senedi icra takibine koyarak almaya çalışmalıdır. Bu şekilde alacağını alamadığı takdirde tahliye davası açması gerekmektedir. Tahliye davası kiraya veren lehine sonuçlandığı takdirde kiracının kiralananı erken tahliyesine sebep olmaktadır. Bu nedenle kiracı hem ödemediği veya eksik ödediği kira bedeli veya aidatı ödemeli hem de kiralananın erken tahliyesi nedeniyle taşınmazın boşta kaldığı süre içinde kiraya verenin zararını tazmin etmelidir.

Kira bedelinin ya da yan giderlerinin ödenmemesi halinde, kiraya veren kira bedelinin ya da yan giderlerin ödenmesi için kiracıya süre verebilir²²¹. Bu süre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi için 30 gün, adi kira sözleşmesi için 10 gündür²²². Ürün kira sözleşmesinin kira bedelinin tamamının ya da bir kısmının ödenmemesi halinde 60 gün süre verilerek ödenmesini, aksi takdirde kira sözleşmesini feshedeceğini kiracıya bildirebilir (TBK md. 362/2)²²³. Kiracı tarafından kendisine verilen süre içinde kira bedeli ödenmelidir. Aksi takdirde kiraya veren kira sözleşmesini tek taraflı olarak feshedebilir (TBK md. 362. Ayrıca taraflarca kira bedelinin veya yan giderlerin ödenmesini için verilen süreler değiştirilebilir. Bu şekilde sürelerin üstüne çıkabilirler ancak sürelerin daha azına kararlaştırılmaz²²⁴. Zira bu sürelerin en az miktarları belirtilmiştir.

²¹⁸ Öz (2023). s. 252

²¹⁹ Öz (2022). s. 252

²²⁰ Delipınar (2016). s. 81-82.

²²¹ Gümüş (2013). s. 323, Tandoğan, H. (2008). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri C. I/2 (4. Basım). İstanbul. Vedat Kitapçılık. s. 212-213.

²²² Gümüş (2013). s. 323.

²²³ Kanık (2022). s. 462.

²²⁴ Kanık (2022). s. 464.

3.1.1.2.1.1.3.6. Kiralananın Devri

Kiracı, sözleşmenin devrini kiraya verenin yazılı izni olmadan yapamaz ama kiraya veren geçerli bir nedene dayalı olarak bu devri kabul etmeyebilir²²⁵. Eğer işyerine ait kira sözleşmesi devredilirse, eski kiracı sözleşmenin sona erme anına ya da iki yıl süre ile yeni kiracı ile birlikte sorumlu olur²²⁶. Ürün kirası sözleşmesinin tarafı olan kiracının ölümü halinde hem kiraya veren hem de kiracının mirasçıları altı aylık fesih bildirim süresinde sözleşmeyi sona erdirebilirler²²⁷.

3.1.1.2.1.1.3.7. Malikin ve Yakınlarının Gereksinimi

BK'de malikin ve yakınlarının gereksinimine ilişkin hükme yer verilmemişti. Gereksinim nedeniyle tahliye konusuna yürürlükte bulunan TBK 350/1 fıkrası²²⁸ hükmünde yer verilmiştir. İlgili hükme göre; taşınmazın maliki veya kiralayan tarafından malikin kendisinin veya yakınlarının taşınmazı kullanma ve yararlanma ihtiyacı duyması halinde taşınmazın tahliyesi yoluna gidilebilir²²⁹. Burada sayılan kişiler dışında kalanlar için gereksinim sebebiyle kiralanan tahliye davası yoluna gidilemez²³⁰. Zira kanun koyucu kimler için gereksinim sebebiyle tahliye davası açılabileceğini düzenlemiştir. Burada duyulan ihtiyaç gerçek ve candan olmalıdır²³¹. Kiralayan gereksinim sebebi taşınmazın tahliyesini istemesi tayin, oturacak başka bir yerinin bulunmaması, çocuğun taşınmazın bulunduğu yerde okula başlaması ile taşınmazın kullanımına ihtiyaç duyulması vb. sebeplerle açıklanabilir²³². Ancak kiralayan tahliyesini istediği taşınmazın niteliği ihtiyaç nedeniyle tahliye davasında konu edilmez²³³. Ayrıca GKHK 7/b fıkrası²³⁴ hükmünde de gereksinim nedeniyle tahliye yoluna ilişkin hükme yer verilmişti. Kiraya veren kendisi veya eşi veya çocukları için gereksinim nedeniyle tahliye davası açabilecekti. Ancak bu kanun artık yürürlükte bulunmamaktadır. Bu imkana yürürlükte bulunan TBK 350/1 fıkrası ile genişletilerek yer verilmiştir. Bu genişletme ile kiraya veren kendisi veya eş veya çocuk dışında bakmakla yükümlü olduğu yakınları içinde tahliye davası açabilmektedir. Bakmakla yükümlü olunan yakınlar; ana, baba, kardeş vb. kişilerdir²³⁵. Böylelikle kiraya veren ana, baba, kardeş vb. kişilerin ihtiyaç duyması halinde gereksinim nedeniyle tahliye davası açabilecektir. Ayrıca yürürlükten kaldırılan GKHK 7/c fıkrasında²³⁶ meslek ya da sanat icra etmek olarak kullanma ihtiyacından bahsedilmişti. Yürürlükte bulunan TBK ile konut ya da işyeri için gereksinim sebebiyle

²²⁵ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 521.

²²⁶ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 521.

²²⁷ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 628.

²²⁸ TBK 350/1 fıkrası hükmü “*kiralananı kendisi eşi, altsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir*”

²²⁹ Ceran (2022). s. 535.

²³⁰ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 434.

²³¹ Ceran (2022). s. 535.

²³² Gümüş (2012). s.342-343.

²³³ Gümüş (2012) s. 343-344.

²³⁴ GKHK 7/b fıkrası hükmü “*Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında, tahliye davası açabilirler*”

²³⁵ Gümüş (2013). s. 349.

²³⁶ GKHK 7/c fıkrasında “*Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında, tahliye davası açabilirler*”

tahliye davası açma hakkı tanınmıştır. Bu bakımdan yürürlükte bulunan TBK 350/1 fıkrasında GKHK 7/b fıkrası ile 7/c hükümleri bir araya getirilerek daha kapsamlı olarak gereksinim sebebiyle tahliye davası imkânı sağlanmıştır.

Kiralananın gereksinim sebebiyle tahliye edilmesi istemi hem dava öncesinden hem de dava sırasında var olmalıdır²³⁷. Bu ihtiyaç davadan önce ortadan kalkması halinde bu nedene dayalı olarak tahliye davası açılmaz. Aynı zamanda bu ihtiyaç halinin dava sırasında ortadan kalkması halinde kiralananın tahliyesine karar verilemez.

TBK md. 350 uyarınca belirli süreli kira sözleşmesinde konut gereksinimi sebebiyle tahliye davasının bildirimde bulunulmaksızın sözleşme sona erme anında açılması ya da belirsiz kira sözleşmesinde konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılması fesih bildiriminde bulunarak 1 ay içinde tahliye davası açılması gerekmektedir²³⁸.

Gereksinim sebebiyle kiralananın erken tahliye edilmesi gerekmektedir. Ancak konut gereksinimine dayalı olması halinde iki durum ortaya çıkmaktadır. Bunlar belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmesidir. Belirli süreli kira sözleşmesi halinde konut gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesi sonunda tahliye davası açılabilir. Bu durum erken tahliye yol açmamaktadır. Belirsiz süreli kira sözleşmesinde konut gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinde fesih bildiriminde bulunularak tahliye davası açılabilir. Söz konusu olan belirsiz süreli kira sözleşmesi olduğu için sona erme tarihi yoktur. Bu nedenle erken tahliye söz edilemez. Yani konut gereksinimi nedenine dayalı olarak sözleşmenin feshi halinde erken tahliye söz edilemez.

Ayrıca gereksinim sebebiyle tahliye konut veya iş yeri için olabileceği gibi yazlık olarak kullanılan taşınmazlar içinde söz konusu olabilmektedir.

Yazlık, Türk Dil Kurumu sözlüğü tarafından “*yazın oturulan yer, yazın kullanılan*” olarak tanımlanmıştır²³⁹. “*Yazlık*” deyiminin karşılığı olarak bazen “*sayfiye*” denildiği de olur. Yargıtay kararında ise²⁴⁰ “*uygulamada yazlık ihtiyacı yaşam biçimi olarak sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelendirilmiştir*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımlardan yola çıkarak “*yazlık*” konut olarak değerlendirilmektedir.

İlgili Yargıtay kararında “*yazlık*” konut olarak nitelendirmenin yanı sıra kiraya veren taşınmazı iş yeri olarak kiraya vermiş ancak kiralananı yazlık olarak kullanmak için gereksinim nedeniyle tahliye davası açmıştır. Yazlık, konut ihtiyacının devamı olsa da Yargıtay kararında iş yeri olarak kullanılan yerin bulunduğu yer ve mimari yapısı itibarıyla yazlık niteliği taşıyıp taşımadığı konusunda araştırılma yapılması gerektiğine karar vermiştir. Bu nedenle yazlık, konutun devamı olduğu için konut ile aynı özellikleri taşıması gerekmektedir.

²³⁷ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 435.

²³⁸ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 437.

²³⁹ Türk Dil Kurumu Sözlüğü, <https://sozluk.gov.tr> E.T. 24.01.2023

²⁴⁰ Yarg. 6. HD. 27.10.2014 T. 2014/11405 E., 2014/11609 K. “*uygulamada yazlık ihtiyacı yaşam biçimi olarak sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelendirilmiştir. Bu ilkeden hareketle taraflara yazlık ihtiyacına yönelik delillerinin ibrazı için imkan tanınarak dava konusu taşınmazın bulunduğu yer ve mimari yapısı itibarıyla yazlık nitelikte olup olmadığı hususunun araştırılması gerekirken*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

Yazlık, kullanım amacı gereği yaz mevsimi içerisinde kullanılmaktadır. Bu durum da konut, yazlık olarak sadece yaz mevsimi için yani kısa süreli kiralama için mümkündür. Ayrıca konut niteliği taşıyan yazlık kiralamanın gereksinim nedeniyle tahliyesinde konut ve çatılı işyerinde olduğu gibi erken tahliyeyle dayalı tazminat talep edilemeyecektir. Zira kiraya veren gereksinim nedeniyle kiracıyı tahliye etmektedir. Gereksinim nedeniyle tahliye sebepleri kiraya verenden kaynaklı olduğu için kiracı sorumlu tutulamaz.

3.1.1.2.1.1.3.8. Yeni Malikin Gereksinimi

BK’de malikin ve yakınlarının gereksinimine ilişkin kanun hükümlerine yer verilmemişti. GKHK 7/d fıkrası hükmü gereği “*Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilirler*”. Yürürlükte bulunan TBK 351 madde hükmü gereği “*Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir*”. İki kanun metnine bakıldığında birbirlerine benzerlikleri bulunmaktadır.

Kiralananı devralan kişi, kendisinin veya yakınlarının gereksinimi nedeniyle kiralananı tahliye davası açabilir ve yeni malik gereksinim sebebiyle kiralananı tahliye etme hakkı konut ve çatılı işyeri kiraları için tanınmıştır²⁴¹.

İşyeri gereksinimi için tahliye davası açılması için gereksinim ihtiyacının gerçek ve ciddi olması gerekir²⁴². Bu ihtiyacına dayalı olarak belirli süreli sözleşmede sözleşme sona erme anında ve belirsiz süreli kira sözleşmesinde bildirimde bulunarak tahliye davası açılabilir²⁴³.

Yeni malik edinme tarihinden itibaren bir ay içinde bildirimde bulunarak bu haktan yararlanabileceği gibi, kira döneminin sonunu da bekleyebilir. İlk olasılıkta bir erken tahliye hali vardır. Yeni malik kira sözleşmesinin feshi için kira döneminin sonunu beklemişse artık burada bir erken tahliye hali değil, süresinde tahliye söz konusu olmuştur.

3.1.1.2.1.1.3.9. Tahliye Taahhüdünün Özel Durumu

Kira sözleşmesi yapıldıktan ve kiralananın kullanımı devredildikten sonra kiracı yazılı olarak tahliye taahhüdü düzenleyerek kiralananı geri vereceği tarihi belirtebilir²⁴⁴.

²⁴¹ Gümüş (2012). s. 357.

²⁴² Ruhi ve Ruhi (2021). s. 439.

²⁴³ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 440.

²⁴⁴ Sırataş (2021). s.132.

Tahliye taahhüdü yazılı olarak düzenlenmesi gerekmektedir²⁴⁵. Tahliye taahhüdü sözlü olarak düzenlenemez.

Tahliye taahhüdünde iki ayrım söz konusudur. Bunlar kira sözleşmesinin bitiminde tahliye taahhüdünde bulunulması ve kira sözleşmesi bitim tarihinden daha önce tahliye edileceğine ilişkin tahliye taahhüdünde bulunulmasıdır²⁴⁶. Tahliye taahhüdünde belirtilen tahliye tarihi ile kira sözleşmesinin sona erme tarihi aynı ise bu taahhüt bildirim yerine geçmektedir²⁴⁷. Yani kiralananın tahliyesi için minimum 15 gün önceden tahliye taahhüdü ile bildirimde bulunulmuş olacaktır. Ancak tahliye taahhüdünün tahliye tarihi kira sözleşmesinin sona erme tarihinden önceki bir tarih olarak belirlenmiş ise bu durum erken tahliye konusuna sebebiyet vermektedir²⁴⁸. Tahliye taahhüdü ile erken tahliye halinde kiracı tarafından kiraya verenin zararlarını tazmin etmesi gerekmektedir.

Kiracının kira sözleşmesinin sona erme tarihinden daha erken tahliye edeceği taahhüdünde bulunduğu ve kiraya vereninde tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye isteminde bulunması üzerine kiracı kiralananı erken tahliye etmiş olmaktadır.

Sayınca fazla kiracının ancak hepsi tarafından tahliye taahhüdü verilmesi halinde kiralanan taşınmaz tahliye edilebilir²⁴⁹. Tahliye taahhüdü, kiracı veya kiracının yetkilendirdiği temsilci tarafından verilebilir ve tarafların hür iradesi ile düzenlenmelidir²⁵⁰. Kiracının temsilcisi tarafından imzalanan tahliye taahhüdü temsilci adına düzenlenmiş ise geçersizdir²⁵¹. Ayrıca kiralanan yer aile konutu olarak kullanılması durumunda kiracının eşinin de rızası ile tahliye taahhüdü düzenlenebilir²⁵². Ancak diğer eş sonradan kiraya verene bildirimde bulunarak kiracı sıfatını kazanabilir ve tahliye taahhüdünde kiracı sıfatı kazanan diğer eşin de imzası gerekmektedir²⁵³.

Kiralanan taşınmazın içinde kiracı bulunduğu halde taşınmazın satılması durumunda kira sözleşmesi sona ermez. Yeni malik, kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Ayrıca eski malikin taraf olduğu kira sözleşmesine dayalı kiracının düzenlediği bir tahliye taahhüdü olabilir. Bu durumda yeni malik eski kira sözleşmesi ile buna dayalı kiracının düzenlediği tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiracıyı tahliye edebilir.

Yargıtay kararında²⁵⁴ görüldüğü üzere, taahhüt nedenine dayalı tahliye davasını malik açabilir. Malik olmayan kiraya veren taahhüt nedenine dayalı tahliye davası

²⁴⁵ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 443.

²⁴⁶ Delipınar (2016). s.30.

²⁴⁷ Delipınar (2016). s.30.

²⁴⁸ Delipınar (2016). s. 30.

²⁴⁹ Gümüş (2012). s. 326.

²⁵⁰ Gümüş (2012). s. 329.

²⁵¹ Delipınar (2016). s. 38-39.

²⁵² Ruhi ve Ruhi (2021). s. 443.

²⁵³ Delipınar (2016). s. 41.

²⁵⁴ Yargıtay 6. HD. 14.03.2016 T. 2015/9993 E., 2016/1961 K. “taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir. Tahliye taahhüdü nedeniyle açılacak tahliye davasının TBK'nun 352/1 maddesi gereğince taahhüt edilen tarihi izleyen bir ay içinde açılması veya bu süre içinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması gerekir.” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023

açamaz. Ayrıca yeni malik, eski malikin taraf olduğu kira sözleşmesine bağlı tahliye taahhüdüne bağlı olarak taahhüt nedenine dayalı tahliye davası açabilir.

Kiralanan, kiracı tarafından haklı bir gerekçe gösterilmeksizin sözleşmede belirlenen süreden önce teslim edilmesi haline kiralananın erken tahliyesi ortaya çıkmaktadır. Böylelikle kiracı tarafından düzenlenen tahliye taahhüdü sözleşme bitiminden önceki bir tarihte kiralananı tahliye edeceğini belirtmiş ise erken tahliyeden söz konusu olur. Taşınmaz kiracı tarafından erken tahliye edildiği için sonuçlarına kiracı katlanır. Ancak kiracı, kiralananı kira sözleşmesi bitimi ile aynı tarihte teslim edeceğine ilişkin tahliye taahhüdü düzenlemiş ise bu durumda erken tahliyeden söz edilemez.

Yeni malik, eski malik zamanında düzenlenmiş ve kira sözleşmesinin bitiminde önceki bir tarihte kiralananın teslim edileceği belirtilmiş tahliye taahhüdü söz konusu ise erken tahliyeye dayanabilecektir.

3.1.1.3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi Açısından

Belirsiz süreli kira sözleşmesinde kiraya veren ancak on yıl kadar bir süre sonra kira sözleşmesini feshedebilir²⁵⁵. (TBK md. 347/2)

Kira sözleşmesinde birkaç tane kiraya verenin olması durumunda hepsi birlikte fesih talebinde bulunması gerekmektedir²⁵⁶.

Tahliye yolu ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi birtakım şartlara bağlanmıştır²⁵⁷.

Kiracı, kira bedelini kira sözleşmesinde belirlenen süre içinde ödememesi halinde kiraya veren kira sözleşmesinin süresi dolmamış olmasına rağmen kira sözleşmesini feshedebilir ancak kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilmesi içinde öncelikle kiracıya belli bir süre vermeli sürenin dolması üzerine fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir²⁵⁸.

3.1.2. Kiracının Erken Tahliyesi

Kiraya verenin sözleşme hükümlerine uymaması veya önemli sebeplerin varlığı halinde kiracı, kira sözleşmesini tek taraflı olarak feshedebilir²⁵⁹.

3.1.2.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi Açısından

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi belirli süreli olarak düzenlenebilmektedir²⁶⁰. Belirli süreli kira sözleşmesi TBK md.347 uyarınca 15 gün önce fesih bildiriminde bulunarak sona erdirilebilmektedir.²⁶¹ Fesih bildiriminde bulunarak bir süre vermeli ve

²⁵⁵ Sırtaş (2021). s. 96.

²⁵⁶ Şafak, E. E. (2013). Kira Sözleşmesinde Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebepiyle Feshedilmesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi) İstanbul Üniversitesi, s. 40

²⁵⁷ Öztürk (2017). s.1561

²⁵⁸ Şafak (2013). s. 46.

²⁵⁹ Zevkliler ve Gökyayla. (2014). s. 342.

²⁶⁰ Kanık (2022). s.333.

²⁶¹ Kanık (2022). s. 334.

o sürenin sonunda kira sözleşmesini feshetmelidir. Aksi takdirde 15 gün önce bildirimde bulunulmadan yapılan fesih durumunda erken tahliye söz konusu olmaktadır²⁶².

3.1.2.1.1. Kiraya Veren Sözleşme Hükümlerine Uymaması Halinde Fesih

Kiraya veren kiralananı kiracının kullanımına uygun şekilde teslim etmelidir. Eğer uygun şekilde teslim edilmez ise kiracı tarafından bir süre verilerek kiralanan uygun hale getirilmesi istenebilir. Bu süre içinde kiracı kira sözleşmesini feshedemez. Aynı şekilde kiraya veren kiralananı süresi içinde uygun hale getirirse de kira sözleşmesi feshedilemez. Burada kullanıma uygun getirilmesi kiralananın kullanım amacına göre düzenlenmesi kastedilmektedir. Yani taşınmaz kiralayanın kullanım amacına uygun olarak teslim edilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde kiraya veren kiralananın olduğu gibi teslim etmesi üzerine düşen yükümlülüğü yerine getirmiş olmamaktadır.

Bu nedenle kira sözleşmesinde yer alan hükümlere uymakla yükümlüdür. Aksi takdirde kiracı, kiraya verenin sözleşme hükümlerine uymadığı gerekçesi ile kira sözleşmesini sona erdirebilir.

3.1.2.1.2. Önemli Sebeplerle Fesih

Kiracı tarafından önemli sebeplerin varlığı halinde kira sözleşmesi feshedilebilir²⁶³. Buradaki önemli sebep kira sözleşmesinin devamını zorlaştırmalıdır²⁶⁴.

Önemli sebeplerin varlığı aynı zamanda bir olağanüstü fesih sebebidir. Önemli sebeple fesih kiracı tek başına fesih sebebidir. Kiracı önemli sebeplere dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilir.

3.1.2.1.3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi Açısından

Belirsiz süreli kira sözleşmesinde TBK md. 347/2 uyarınca kiracı bir zaman sınırı olmaksızın, istediği zaman sözleşmeyi feshedebilir²⁶⁵. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak düzenlenebilir²⁶⁶. Bu durumda sadece kiracı tarafından fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesi sona erdirilebilir²⁶⁷.

3.2. Taşınırlarda Erken Tahliye

3.2.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin konusu taşınmaz ya da taşınır nesnelere içermektedir²⁶⁸. Taşınmaz kira sözleşmelerinden bahsedilmiştir. Bu nedenle taşınırlara ilişkin kira sözleşmesinden bahsedilecektir.

²⁶² Kanık (2022). S. 334.

²⁶³ Öz (2023). s. 260.

²⁶⁴ Öz (2023). s. 260.

²⁶⁵ Sırataş (2021). s. 96

²⁶⁶ Kanık (2022). s. 358

²⁶⁷ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 619.

²⁶⁸ Doğu, H. M. (2021, Aralık 31). Mesleki Faaliyet Gereği Kiraya Verilen ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşyalara İlişkin Kira Sözleşmesi, İstanbul Medipol Üniversitesi

Taşınırlar, özüne zarar gelmeden bir yerden bir yere nakledilebilen eşyalardır²⁶⁹. Bu nedenle taşınmaz dışında kalan her eşya taşınır olarak nitelendirilebilir.

TBK 330/1 hükmü gereği “*Taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.*”

Taşınır kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak düzenlendiği takdirde 3 gün önceden bildirimde bulunarak taşınır kira sözleşmesini feshedebilirler²⁷⁰. Belirsiz süreli taşınır kira sözleşmesinin sona ermesinde sözleşmenin başlangıç tarihinin bilinmesi gerekmez²⁷¹. Çünkü taşınır kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak düzenlendiği için 3 gün önceden bildirimde bulunularak kiraya veren istediği zaman sona erdirebilir²⁷².

TBK madde 330/2 fıkrası gereği “*Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildiriyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur*”. TBK madde 330/2 fıkra hükmü araç kiralama şirketlerini de kapsamaktadır²⁷³. Kiracı, bu fıkra hükmüne dayanarak taşınır kira sözleşmesini sona erdirebilir. Belirsiz süreli taşınır kira sözleşmesi mesleki faaliyet gereği kiraya verildiği takdirde fesih bildiri kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren hesaplanır²⁷⁴. Ancak kiracı tarafından mesleki faaliyet gereği verilen eşyaya dayalı taşınır kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde kiraya veren hem meydana gelen zararı talep edemez hem de tazminat talebinde bulunamaz²⁷⁵.

3.3. Dava Yolu

Tahliye davası sonunda mahkeme taşınmazın tahliye edilmesine karar verdiğinde aslında hem kira sözleşmesini sona erdirmekte hem de kiralananın iadesini sağlamaktadır²⁷⁶.

HMK md. 4 uyarınca tahliye davalarında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir²⁷⁷. Yetkili sulh hukuk mahkemesi ise davalının ikametgâh yeri ya da sözleşmenin kurulduğu yerdeki mahkemedir ve eğer taraflarca kira sözleşmesinde yetkili mahkeme belirlenmiş ise belirlenen mahkeme yetkili mahkeme olup tahliye davası kararlaştırılmış bulunan yer mahkemesinde açılacaktır.

Hukuk Fakültesi Dergisi, 8 (2): s. 525. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2168469>
E.T. 14.04.2023

²⁶⁹ Doğu (2021). s. 526.

²⁷⁰ Ceran (2022). S. 294.

²⁷¹ Ceran (2022). S. 294.

²⁷² Ceran (2022). S. 294-295.

²⁷³ Doğu (2021). s.527.

²⁷⁴ Ceran (2022). S. 295.

²⁷⁵ Ceran (2022). s. 295.

²⁷⁶ Delipınar (2016). s. 22.

²⁷⁷ Erdoğan (2000). s. 64.

4. ERKEN TAHLİYENİN SONUÇLARI

4.1. Genel Olarak

Kiracının taşınmazı süresinden önce tahliye etmesi durumu TBK’de düzenlenmiştir. TBK 325²⁷⁸. madde hükmüne göre; kiracının kira sözleşmesini süresinden önce feshetmesi nedeniyle sözleşmenin hangi tarihte sonra ereceği belli ise o tarihe kadar kiracı, kira sözleşmesinin getirdiği yükümlülüklerle sorumludur. Bu nedenle kiracının taşınmazı erken boşaltılması durumunda, kiraya verenin zararını tazmin etme sorumluluğu doğar. Ancak kiracı bu sorumluluğunu sona erdiren durumlar da vardır.

Aynı zamanda kiraya verenin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kiralananı süresinden önce tahliye etmesi halinde, kiracının ortaya çıkan zararları tazmin etmesi gerekmektedir.

Kiraya verenin kiralananı erken tahliyesi halinde kiralananın boşta kaldığı süreye dayalı olarak talep edilecek alacak için 10 yıllık zamanaşımı vardır²⁷⁹.

İlgili Yargıtay kararının²⁸⁰ içeriğinden anlaşıldığı üzere kiracının erken tahliyesi halinde buna bağlı alacaklar talep edilebilmektedir. Ancak alacak talebi 10 yıllık zamanaşımı süresine bağlıdır. Bu nedenle erken tahliye halinde boştan kalan süre alacağı 10 yıllık zamanaşımına tabidir.

4.2. Erken Tahliyenin Unsurları

4.2.1. Kiracı- Kiraya Veren- Malik

Kira sözleşmesinin tarafları kiracı ve kiraya verendir. Kiracı taşınmazı kiralayan gerçek veya tüzel kişi olabilir. Kiraya veren ise taşınmazı mal sahibi sıfatıyla kiraya veren olabileceği gibi bir başkası adına da taşınmazı kiraya verebilir. Yargıtay²⁸¹ içtihatlarına bakıldığında malik tarafından üçüncü kişiye yetki verilerek kira sözleşmesinin düzenlenebileceği kabul edilmektedir.

²⁷⁸ TBK 325.madde hükmü gereği; “Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.”

²⁷⁹ Ceran (2022). s. 1048.

²⁸⁰ Yarg. 3. HD. 23.02.2023 T. 2023/330 E., 2023/215 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

²⁸¹ Yarg. HGK . 08/04/2015 T. 2013/1656 E., 2015/1160 K. “Kira sözleşmesi yapan kiralayanın mutlaka malik olması gerekmez Başkasına ait bir taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi yapılabilir. Böyle bir sözleşme hukuk düzenince geçerli olur. Burada kiraya veren çoğu kez malikin vekilidir. Ya da herhangi bir haklı nedenle onun adına davranan kişidir.” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

Mal sahibi tarafından 3. kişiye verilen bir yetkiye dayanarak taşınmaz kiraya verilebileceği gibi mal sahibi yetkisiz bir 3. kişinin taşınmazı kiraya vermesine sonradan rıza göstererek geçerli hale getirebilir²⁸².

Ayrıca Yargıtay²⁸³ içtihatlarına bakıldığında kiracının kira bedelini, malike ödemesi gerekmektedir. Aksi takdirde kira bedelini ödemiş sayılmaktadır. Ancak yine Yargıtay içtihadı²⁸⁴ gereğince mal sahibinin muvafakati üzerine kiracı kira bedelini üçüncü kişiye de ödeyebilir. Mal sahibinin muvafakatının varlığı kira bedeli ödemesini geçerli hale getirmektedir.

Taşınmazı kiraya veren kişi malik olmamasına rağmen, ödenmeyen kira bedelinin malik olmayan kiraya verene ödenmesi için ihtar çekebilir²⁸⁵. Bu ihtardan iki tane çekilmiş olması halinde kira bedeli ödenmez ise malik olmayan kiraya veren fesih ya da tahliye davası açabilir²⁸⁶.

Kiraya verenin ölümü kiraya ilişkin davayı sona erdirmemektedir. Kiraya verenin ölümü haline mirasçıları onun adına davaya devam edebilmektedir. Nitekim Yargıtay içtihatları da bunu desteklemektedir.

İlgili Yargıtay kararında²⁸⁷ kiraya verenin vefatı üzerine mirasçıları, muris yerine davaya eklenmekte ve dava bu şekilde devam etmektedir. Anlaşılacağı üzere kiraya verenin vefat etmesi, taşınmazın erken tahliyesi ile yoksun kalanın kira bedeli sona erdirmemektedir. Dava açma hakkı kişiye sıkı sıkıya bağlı haklardandır. Bu nedenle kişinin kendisi ya da temsilcisi tarafından dava açılabilir.

İlgili Yargıtay kararında²⁸⁸ dava sırasında kira sözleşmesinde taraflardan birinin ölümü halinde mirasçılar tarafından davaya devam edilebilir.

²⁸² Yarg. HGK . 08/04/2015 T. 2013/1656 E., 2015/1160 K. “*Kira sözleşmesi yapan kiralayanın mutlaka malik olması gerekmez Başkasına ait bir taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi yapılabilir. Böyle bir sözleşme hukuk düzenince geçerli olur. Burada kiraya veren çoğu kez malikin vekilidir. Ya da herhangi bir haklı nedenle onun adına davranan kişidir*”ve “*vekaletsiz iş görme hükümlerine göre, dava konusu taşınmazı davalıya kiralamıştır. Bu sözleşme malikin sözleşmeye icazet (onay) vermesine kadar askıdadır. 818 sayılı B.K. nun 415.maddesine (6098 sayılı TBK.nun 531.md.) göre icazet verilmesiyle geçerli hale gelir*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

²⁸³ Yarg. 8. HD. 28.03.2017 T. 2017/1881 E., 2017/4519 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

²⁸⁴Yarg. 3. HD. 27.06.2019 T. 2017/9525 E., 2019/5917 K. “*davalı kiraya veren ... duruşmadaki beyanında kira ödemelerinin eşi diğer davalı ...' e ödenmesi noktasında muvafakati olduğunu bildirmiş olup bu husus kendisi adına eşi davalı ...'in yapılacak ödemeyi kabul etmesi ve imza atması noktasında muvafakati olduğunu göstermekte bu sebeple yapıldığı iddia edilen ödemelerin kira sözleşmesinden kaynaklanan ödeme olacağı*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

²⁸⁵ Kanık (2022). s. 111

²⁸⁶ Kanık (2022). s. 111

²⁸⁷ Yarg. 3. HD. 21.12.2022 T. 2022/7703 E., 2022/9758 K. “*kiralananın erken tahliyesi nedeniyle mahrum kalınan kira alacağı ve kira sözleşmesi gereğince davalı kiracı tarafından ödenmesi gereken trafo bedelinin tahsili istemine ilişkin olup yargılama sırasında davacılar tarafından vefatı üzerine davacı dışındaki mirasçıların da davaya dahil edilerek yargılamaya devam edilmiştir*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

²⁸⁸ Yarg. 3. HD. 26.09.2019 T. 2018/2143 E., 2019/7169 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023.

İlgili Yargıtay kararında “*davacı... mirasçılarında yemin teklif hakkı bulunmaktadır*”²⁸⁹ şeklinde açıklamada bulunarak davacı kiracının anahtar teslimi ve kira bedeli ödemesi konusunda kiraya verenin mirasçılara yemin teklif etme hakkı olduğu kabul edilmiştir.

4.2.2. İntifa Hakkı Sahibi

İntifa hakkı ile kişi, bir nesne, hak veya mamelek üzerinde kullanma ve yararlanma olanağı sağlamaktadır²⁹⁰. Aksine kararlaştırılmadıkça intifa hakkı sahibi tam yararlanma yetkisine sahiptir. TMK 797. madde hükmü gereği “*İntifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur*”. İntifa hakkı taşınırlar ve alacaklarda devir ile taşınmazda tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Taşınmaz bir kısmı üzerinde intifa hakkı, üst hakkı ve süknâ hakkı verilmiş ise taşınmazın mülkiyet hakkı sahibi ile intifa hakkı, üst hakkı ve süknâ hakkı verilmiş olan kişilerle birlikte kiraya veren sıfatına sahiptir²⁹¹. TMK 797. madde hükmü gereği “*İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona erer.*” Gerçek kişinin ölümü ile tüzel kişilerin süresinin dolması ya da tüzel kişiliğini kaybetmesi ile intifa hakkı sona ermektedir.

İntifa hakkı sahibi, taşınmazı kiraya verme hakkına sahip olmakla birlikte sınırlı bir aynı hak olduğu için sözleşmenin taraflarının değişmesi ihtimali vardır²⁹².

İntifa hakkı sahibinin intifa hakkı son bulduğu takdirde belirli süreli olarak düzenlenen kira sözleşmesi de sona ermektedir. Ancak intifa hakkı sahibi belirlenen süreden önce öldüğü veya intifa hakkının süre düzenlenmeden tanındığı durumda intifa hakkı sahibi ölmüş ise kiralananın maliki kira sözleşmesine tabi olacaktır²⁹³. İntifa hakkına sahip olan kişinin tahliye davası açma hakkı vardır²⁹⁴.

Taşınır bir şey üzerinde intifa hakkı kurulabilmesi için taşınır eşyanın intifa hakkı sahibine verilmesi gerekir²⁹⁵.

İlgili Yargıtay kararı²⁹⁶ gereğince intifa hakkı sahibi kira sözleşmesi yapabilir. Bu kira sözleşmesi intifa konusu olan şey hakkında olabilir. Kiracı kiralanan şeyin intifa

²⁸⁹ Yarg. 6. HD. 14.09.2015 T. 2014/10434 E., 2015/7101 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023.

²⁹⁰ Oğuzman, M. K. Seliçi, Ö. Özdemir-Oktay, Saibe, (2020) Eşya Hukuku (22. Baskı). Filiz Kitabevi. s. 949 vd.

²⁹¹ İncooğlu (2014). s. 606.

²⁹² İncooğlu (2014). s. 608

²⁹³ Sert, S (2014. Temmuz 01) Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Aynı Hak Kurulması ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçları (TBK m. 311) Ankara Barosu Dergisi, (4): s. 69.

<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/398205> E.T. 10.02.2023

²⁹⁴ Ceran (2022). s. 239

²⁹⁵ Oğuzman ve Özer ve Özdemir-Oktay (2020). s.429.

²⁹⁶ Yarg. 1. HD. 03.07.2003 T. 2003/4902 E., 2003/8056 K. “*intifa hakkı sahibi kira akdini yaparken, kiralananın intifa hakkına konu olduğunu söylemiş ise ölümle intifa hakkı son bulduğuna göre, buradan kira akdini yaptıktan sonra mülkiyet hakkını başkasına devreden kimsenin durumuna benzer bir durum vardır denebilir*” ve “*Medeni Kanun'un 806. maddesi intifa hakkı sahibine, intifa konusu malını kiraya vermek yetkisini tanımış bulunduğu genel kira hükümlerine göre intifa konusu malın kendisine teslim edilmemesine mülkiyet hakkı sahibinin katlanması gerekir, intifa hakkı sahibi ölümü ile intifa hakkının son bulmasından sorumlu*

hakkı konusu olduğunu bildiği takdirde intifa hakkı sahibi öldüğünde intifa hakkı sona erdiği için kira sözleşmesi de sona erecektir.

İlgili Yargıtay kararında²⁹⁷ intifa hakkı sahibinin mirasçıları kira sözleşmesinin tarafı olamazlar, intifa hakkı sahibinin ölümü halinde intifa hakkı sona ermektedir. Ancak intifa hakkı sahibi yerine malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir.

Aynı Yargıtay kararında intifa hakkı sahibinin tahliye davası açabileceği değerlendirilmiştir.

İlgili Yargıtay kararında²⁹⁸ intifa hakkı sahibi intifa konusu olan şeyden yararlanma ve kullanma yetkisi verdiği gibi bundan sağlanacak olan bütün semerelerinden de yararlanma ve kullanma yetkisine sahiptir. Bu nedenle intifa hakkı sahibince düzenlenen kira sözleşmesinin kira bedelinden ve aidat gibi semerelerinden yararlanabilir. Aynı şekilde kira bedelinin ve aidatın ödenmemesi gibi bir durumun olması halinde dava açabilecektir. Buna dayanarak kiracının erken tahliyesi nedeniyle kiralananın boşta kaldığı süre tazminatı davası açabilecektir.

4.2.3. Alt Kiracı

GKHK 12.maddede²⁹⁹ alt kiracıya ilişkin düzenleme mevcuttur. Bu düzenleme ile kiracının kiraladığı şeyi bir kısmını ya da hepsini kiraya veremezdi ve kullandıramayacağı gibi başka bir kişiye devredemezdi ancak bunun aksi kararlaştırılabilmekteydi. Ancak GKHK yürürlükten kaldırılmış olmasına rağmen alt kiracıya ilişkin hükme yürürlükte bulunan TBK'da yer verilmiştir. TBK 366.madde hükmüne göre *“Kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez. Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir”*. Aynı şekilde alt kiracıya ilişkin düzenlemeye BK 284³⁰⁰ maddesinde yer verilmiştir. Bu hükme göre; kiracı, kiraya verenin izni olmadan

olamayacağına göre, kiracının bu durumda Borçlar Kanununun 254. ve 276. maddelerinden yararlandırılması doğrudur, intifa hakkı sahibi kiraladığı malın intifa hakkına konu olan bir mal olduğunu söylemişse bozucu (infisahi) şarta bağlı bir kira anlaşması ortaya çıkmış olur ve ölümle kira anlaşması sona ermiş olur” sinerjimevzuat.com.tr E.T.16.05.2023.

²⁹⁷ Yarg. 3. HD. 28.06.2022 T., 2022/2469 E., 2022/6233 K. *“intifa hakkı sahibi vefat etmesi nedeniyle intifa hakkı ve bu hakka bağlı olan kiraya veren sıfatı sona ermiş, malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir. mirasçıları kiraya veren sıfatına sahip değildir”* ve *“intifa hakkı sahibi ve kiraya veren .. ile diğer payı için sona eren intifa hakkı nedeniyle malik .. tahliye davası açabilecektir.”* sinerjimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023.

²⁹⁸ Yarg. HGK. 06.04.2021 T. 2017/2641 E., 2017/411 K. *“İntifa hakkı menkul ve gayrimenkuller ile haklar ve bir mamelek üzerine tesis olunabilir. Hilafına sarahat bulunmadıkça sahibine, üzerine tesis olunduğu şeyden tamamıyla istifade etme hakkı verir. Daha açık ifadeyle; TMK'ya göre intifa hakkı, sahibine bu hakkın konusu üzerinde istimal (kullanma) ve istifade (yararlanma) yetkileri veren, başkasına temlik edilemeyen ve hakiki veya tüzel kişiye ait olabilen bir aynı haktır. İntifa hakkı sahibi, intifanın konusu bulunan mal veya hakkın sağlayabileceği bütün menfaatlardan (gelir ve semeresinden) yararlanmak ve kullanmak yetkisine sahiptir.”* sinerjimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023

²⁹⁹ GKHK 12.madde hükmü *“Kiracı, mukavelede hilafına sarahat olmadıkça, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devredemez veyahut kendisi gayrimenkulü bırakmış olduğu halde hiç bir sebeple bu yeri kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez”*

³⁰⁰ eBK 284.madde hükmü *“Müstecir, mucirin muvafakati olmaksızın mecuru başkasına icar edemez”*

kiralananı başkasına kiralayamaz. Bu üç kanun metnine bakıldığında hepsi aynı şeye yer vermiştir. Kiracı, kiraya verenin izni olmadan kiralananı başkasına kiraya veremez. Ancak kiraya verenin izin vermesi halinde kiracı bir kısmını başkasına kiraya verebilmektedir.

Alt kira sözleşmesi; ilk kira sözleşmesinde kiracı sıfatını taşıyan kişinin kiralanan bir şeyi tamamen veya kısmen bir başkasına kiraya vermesidir³⁰¹. Kural olarak alt kiralama yasağı vardır ancak ilk kira sözleşmesinde yazılı olarak kiracının alt kira sözleşmesi yapabileceği izni verildiği takdirde kiracı alt kira sözleşmesi yapabilir³⁰². Alt kira sözleşmesi kiracı ile üçüncü bir kişi arasında düzenlenmektedir.

İlk kira sözleşmesinin sona ermesi ile alt kira sözleşmesi de sona ermektedir³⁰³. Bu nedenle ilk kiracı taşınmazı erken tahliye etmesi halinde alt kiracı aynı şekilde taşınmazı tahliye etmesi gerekmektedir³⁰⁴.

Kira sözleşmesi ilk kiracı ile kiraya veren arasında düzenlenmektedir. Bu nedenle kira sözleşmesine dayalı alacak nisbilik ilkesi gereği sözleşmenin tarafları arasında istenebilir. Nisbilik ilkesi, taraflardan birinin sözleşmeden doğan alacağın üçüncü bir kişiden istenebilmesini engellemektedir³⁰⁵.

Alt kira sözleşmesi, ilk kira sözleşmesinin tarafı olmadığı için ilk kira sözleşmesinden doğan borçlardan sorumlu değildir. Bu nedenle alt kira sözleşmesinin tarafı olan üçüncü kişi alt kiracı erken tahliye sebebiyle doğan zararın tazmininden sorumlu tutulamaz. Ancak alt kiracı kiralananın olağan kullanımı dışında oluşan hasarlardan dolayı kiracı ile birlikte sorumludur. Bu durumda kiraya veren kiralananın olağan kullanımını aşan şekilde kullanımdan kaynaklı oluşan hasarın tazminini hem kiracıdan hem de alt kiracıdan talep edebilir.

4.2.4. Kefil

Kefalet sözleşmesi, borçlu olan kişi tarafından alacaklıya olan borcunu yerine getirmemesinden dolayı bir başkasının borçlunun borcundan sorumlu olduğuna ilişkin sözleşmedir³⁰⁶ (TBK md. 581). Bu sözleşme alacaklı ve kefil arasında düzenlenmekte olup para borcuna ilişkindir³⁰⁷. Kefalet sözleşmesinin, yazılı olarak yapılması, tam ehliyetli kefilin ödemesi gereken miktarın belirtilmesi ve el yazısı ile tarihin yer alması gerekir³⁰⁸ (TBK md. 583). Aksi takdire sözleşme geçersiz olur. Kefalet sözleşmesinin tarafı olan kefilin tam ehliyetli olması gerekmektedir. Aynı zamanda kira sözleşmesine bağlı olarak yapılan kefalet sözleşmesinin geçerliliği kira sözleşmesinin geçerli olarak yapılmasına bağlıdır³⁰⁹. Kefil olacak kişinin kefalet sözleşmesini imzalamasından önce

³⁰¹ Akyol, C. (2016). Türk Borçlar Kanunu'na Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri. (Yayımlanmamış Yüksel Lisans Tezi) İstanbul Kültür Üniversitesi, s.3

³⁰² Akyol (2016). s.96

³⁰³ Akyol (2016). s. 100

³⁰⁴ Beytorun, G.(2022). Kiralananın Erken İadesi (1. Baskı). On İki Levha Yayıncılık, s. 63.

³⁰⁵ Antalya (2019). s. 69.

³⁰⁶ Eren (2019). s. 771.

³⁰⁷ Eren (2019) s. 774-775.

³⁰⁸ Eren (2019) s. 783-784.

³⁰⁹ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 670.

eşinin rızasını alması gerekmektedir³¹⁰ (TBK md. 584). Bu durumda kefalet sözleşmesi düzenlenirken eşin izni olması gerekir yoksa kefalet sözleşmesi geçersiz olur.

Kefalet sözleşmesi kira sözleşmesi ile birlikte düzenlenebileceği gibi ayrı bir sözleşme olarak da düzenlenebilir. Bu şekilde düzenlenen kefalet sözleşmesi, kira sözleşmesine varlığı ile bir bütündür. Yani kira sözleşmesinin geçersizliği kefalet sözleşmesini de geçersiz hale getirecektir.

İlgili Yargıtay kararında da³¹¹ anlaşıldığı üzere, kefalet sözleşmesi yazılı ve sorumlu olduğu en az miktar belirtilerek yapılması gerekir. Aksi halde sözleşme geçerli olmaz. Sözleşme geçersiz olduğu takdirde kefilin bir sorumluluğu olmamaktadır. Aynı şekilde kefalet sözleşmesi geçersiz olduğu takdirde kiraya veren erken tahliye nedeniyle boşta kalan süre zararından sorumlu tutulamaz.

Yargıtay bir kararında³¹² kira sözleşmesinin feshedilmesinden sonra kiralananın kötü kullanımı nedeniyle ortaya çıkan zararların tazmini için kefile gidilebilir. Ancak kira sözleşmesinde kefilin kötü kullanımdan kaynaklı zararlardan sorumlu olduğuna ilişkin bir hükmün yer almaması halinde kötü kullanımdan kaynaklı zararların tazmini kefiliden istenemez.

Yargıtayın başka bir kararına³¹³ göre kefil, kefalet sözleşmesinde belirtilen en az miktar ile sorumludur. Ancak kefilin sorumluluğu genişletilebilir. Böylece kiracı tarafından yerine getirilmeyen konularda kefile gidilebilmektedir. Bu genişletme kapsamına erken tahliye halinde ortaya çıkan zararın tazmini dahil değildir. Kararda kefil erken tahliye halinde ortaya çıkan zarardan sorumlu olacağı kararlaştırılmadığı kaldı ki kararlaştırılsaydı bile bu hükmün kefil için geçerli olmayacağı açıklanmıştır. Bu nedenle

³¹⁰ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 671.

³¹¹ Yarg. 3. HD. 05.12.2017 T. 2017/5334 E., 2017/17042 K. kira sözleşmesini davalı ... kefil sıfatı ile imzalamıştır. TBK.nun 583. maddesinde "*Kefalet sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefilin sorumlu olacağı azamî miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe geçerli olmaz. Kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi şarttır.*" hükmü bulunmaktadır. Kira sözleşmesinde TBK.nun 583.maddesinde belirtilen şekil şartına uyulmadığından kefalet sözleşmesi geçersiz olduğu gibi tazminat niteliğindeki alacaktan da kefilin sorumlu tutulması hukuken mümkün olmadığından" *sinerjimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023*

³¹² Yarg. 6. HD. 01.12.2015 T. 2015/8737 E., 2015/10595 K. " kira sözleşmesi davalılar tarafından müşterek müteselsil kefil sıfatıyla imzalanmıştır...kefalet sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yazılı şekilde düzenlenmesi ve kefilin sorumlu olacağı miktarın açıkça gösterilmesi zorunludur. Davada talep edilen hor kullanmadan kaynaklanan onarım bedeli ve su tüketim bedelinin belli ve muayyen olduğundan söz edilemez. Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde de bu bedellerden davalı kefillerin sorumlu olacağına dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda mahkemece davalı kefillerin onarım ve su tüketim bedellerinden sorumlu tutulması doğru değildir" *sinerjimevzuat.gov.tr E.T. 16.05.2023*

³¹³ Yarg. 3. HD. 26.09.2019 T. 2018/2143 E., 2019/7169 K. "Sözleşmede kefilin erken tahliye halinde oluşan zararlardan kiracı ile birlikte sorumlu olacağına ilişkin açık bir düzenleme yapılmadığı gibi sorumluluğunun kapsamı ve sınırları da tayin edilmemiştir. Davalı kefilin sorumluluğu sözleşme süresince ve sözleşme kapsamındaki borçlar için geçerli olup, davalı kefilin sözleşme sona erdikten sonraki erken tahliyeyle bağlı olarak istenen alacak kalemleri yönünden sorumlu olduğu düşünülemez. Kaldı ki erken tahliye nedeniyle yeniden kiraya verme süresi (makul süre) kirası aslında bir kira alacağı olmayıp tazminat niteliğindedir" *sinerjimevzuat.com.tr 04.06.2023*

kiracının erken tahliyesi ile kiralanan taşınmazın boшта kaldığı süre içinde kiraya verenin uğradığı zarar kefinden talep edilemez.

4.2.5. Kira Sözleşmesi

Kiracının taşınmazı erken tahliye etmesi halinde boшта kalan süre bedelinden sorumlu tutulabilmesi için taraflar arasında geçerli bir sözleşmesi bulunması gerekmektedir. Kira sözleşmesi ahlaka aykırı olarak düzenlenmiş ise sözleşme geçersiz olacaktır³¹⁴. (TBK md. 27)

Kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulması tarafların isteklerinin birbirileri ile uyum içinde olması (TBK md. 1) ve hür iradeleri ile anlaşmalarına bağlıdır. Bu şekilde kurulan kira sözleşmesi geçerlidir. Geçerli olarak kurulan kira sözleşmesi tarafların üzerine mesuliyetler yüklemektedir. Bu mesuliyetler kira sözleşmesinden kaynaklanan asıl borçlardır. Erken tahliye nedeniyle ortaya çıkan zararların tazmini bu mesuliyetlerin yerine getirilmemesi, eksik yerine getirilmesi vb. nedenlerden kaynaklanan borçlardan biridir. Yani erken tahliye nedeniyle zararın tazmini bir ferî borçtur. Zararın tazminin geçerliliği kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulması ile ilişkilidir. Ancak kiralananın kendiliğinden veya dava yolu ile tahliye edilmesi halinde kira sözleşmesi sona ermektedir.

4.2.6. Aile Konutu

Aile konutu, eşlerin bütün zamanlarını geçirdikleri, hayatlarına burada yön verdikleri ve birlikte hatıralar oluşturdukları bir yerdir³¹⁵. Birden fazla aile konutu olamaz³¹⁶. Eşlerden birinin aile konutu olarak kira sözleşmesi yapabilir³¹⁷. Aile konutu olarak kiralanan taşınmaz, eşlerden biri tarafından diğerinin rızası olmadan feshedilemez³¹⁸ (TBK md. 349). Lakin diğer eş, kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline gelir³¹⁹. Bu durumda kiraya verenin rızası aranmaz³²⁰.

Taşınmazın erken tahliyesi halinde diğer eşin rızası aranmaktadır³²¹. Diğer eşin rızası olmadan sözleşme feshedilemez ancak kiralananın feshi sırasında taşınmaz aile konutu niteliği taşıyorsa bu durumda diğer eşin rızası gerekli değildir³²². Ayrıca eşin izni anlaşılır şekilde ve herhangi bir tipe bağlı olmadan yapılabilir³²³.

Aile konutu olarak kiralanan taşınmazın, kira sözleşmesi feshedilebilir. Bu feshde diğer eşin örtülü veya zımni olarak belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir. ve eğer diğer eş ayırt etme gücünü kaybeder ya da sözleşmenin feshine geçerli bir sebep olmaksızın rıza vermez, rıza vermekten kaçınır ya

³¹⁴ Yavuz (2012). s. 2.

³¹⁵ Beytorun (2022). s. 57.

³¹⁶ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 587.

³¹⁷ Öz (2023). s. 202.

³¹⁸ Beytorun (2022). s.58.

³¹⁹ Öz (2023). s. 202.

³²⁰ Öz (2023). s. 202.

³²¹ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 433.

³²² Beytorun (2022). s. 60-61-62.,

³²³ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 433.

da rıza vermesi mümkün olmayan bir durumda ise kira sözleşmesini feshetmek isteyen eş mahkemeye başvurarak kira sözleşmesini tek taraflı olarak feshedebilir³²⁴. Kira sözleşmesini feshetmek isteyen eşin mahkemeye başvurması halinde mahkeme sözleşmenin feshine karar vermez, sadece eşin sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilmesi için ona yetki verir³²⁵.

Kira sözleşmesinin tarafı olan ya da sonradan yaptığı bildirim ile tarafı haline gelen diğer eş, kira sözleşmesini feshetmek için eşi ile birlikte yazılı olarak fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir³²⁶.

Kiraya veren tarafından feshedilmek istenen kira sözleşmesinin fesih bildirimini, kiracıya ve sonradan bildirim yolu ile sözleşmenin tarafı olan diğer eşe ayrı olarak yapılmalıdır³²⁷.

4.2.7. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası

4.2.7.1. Konut

Konut, kişinin barınması, gıda ihtiyacını karşılamasına yardımcı olan, kişileri her türlü felaketten korunmasını sağlayan, her yanı kapalı olan bir yapıdır³²⁸. Yapının bu unsurları taşınmazı konut olarak nitelendirilmesi için yeterliliği sağlamaktadır ama taşınır bir yapı aynı özellikleri taşımasına rağmen konut olarak nitelendirilemez³²⁹. Çünkü bir yerin konut olarak nitelendirilebilmesi için o yerin sabit zemine bağlı olması gerekmektedir³³⁰.

4.2.7.2. Çatılı İşyeri

Bir uğraş ya da meslek veya kurumsal bir faaliyet yürütülmesi ile ilgili işlerin yapıldığı, her yanı kapalı taşınmaz yapı çatılı işyeri olarak nitelendirilmekle birlikte bir işle ilgilenilen, taşınmaz yapı açık alanda ise bu çatısız işyeri olarak nitelendirilmektedir³³¹.

Kiralananın kullanım amacına göre bazı yerleri açık bazı yerleri kapalı olabilir³³². Bu durumda kiralananın kullanım amacına bakılması gerekmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanacaktır³³³. Ayrıca devlet tarafından yapılan kira sözleşmelerine de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanmaktadır³³⁴.

³²⁴ Öztürk (2017). s. 1554., Ruhi ve Ruhi (2021), s. 433.

³²⁵ Hekim (2018). s. 116.

³²⁶ Öz (2023). s.318.

³²⁷ Öz (2023). s.318.

³²⁸ Kanık (2022). s. 369-370.

³²⁹ Kanık (2022). s. 370.

³³⁰ Kanık (2022). s. 370.

³³¹ Kanık (2022). s. 371.

³³² Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 583.

³³³ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 418.

³³⁴ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 419.

4.2.8. Taşınmazı Teslim Etme Borcu

Taşınmazı teslim etme borcu kiracı ya da onun yetkilendirdiği kişiye aittir ve taşınmazın teslimi mal sahibine veya onun yetkilendirdiği kiraya verene yapılabilir³³⁵. Kiracı kiralananı kiraya verene teslim etmeden önce yaptığı değişiklikleri düzeltmeli ve aldığı hali ile geri vermelidir³³⁶. Ancak kiralananın teslim edilirken, olağan kullanımdan ya da mücbir sebepten kaynaklı zarardan kiracı sorumlu değildir³³⁷.

Kiracı, kiralananı kullanırken hasara sebep olmuş ise bu hasarın tamir edilmesi üzerine kiralanan teslim edilmelidir. Ancak kiralanda yer alana hasar tamir edilmeden kiralanan teslim edilirse, kiraya veren tespit ettiği hasarları kiracıya bildirmesi ve akabinde zararının karşılanması için tazminat ödenmesini talep edebilir³³⁸. Ayrıca taraflar aralarında kiralananın olağan kullanımı dışında oluşan hasarlardan sorumlu olmayacağına ilişkin bir anlaşma yapılamaz³³⁹. Eğer böyle bir anlaşma yapılırsa anlaşma geçersiz olur³⁴⁰.

Kiracı, kararlaştırılan zaman içinde kiralananı geri vermesi gerekirken bunu yapmaması halinde kiralananı zamanında verilmemesinden kaynaklı borçlunun temerrüdüne düşerek olumlu zararların hepsini karşılaması gerekmektedir³⁴¹.

4.2.9. Anahtar Teslimi

TBK md.344 hükmüne göre kiracının, taşınmazı ne şekilde teslim almış ise o şekilde teslim etmesi gerekmektedir. Bu hükme göre kiracı anahtarıyla birlikte kiraladığı taşınmazı yine anahtarı ile birlikte teslim etmesi gerekmektedir. Anahtar teslimine ilişkin yaşanan birçok uyuşmazlığa Yargıtay tarafından verilen kararlarla açıklık getirilmiştir. Yargıtay kararlarına göre anahtarın kiracı tarafından kiraya verene teslim edilmesi gerekmektedir³⁴².

Yargıtay kararlarında anahtar kiraya verene teslim edilmediği takdirde, kiracının taşınmazı kullanmaya devam ettiği ve kira bedellerinden sorumlu olduğu kabul edilmiştir³⁴³.

Yargıtay, taşınmazın anahtar tesliminin noter aracılığıyla yapılabileceğini kabul etmiş ama noter aracılığı ile kiraya verene gönderilen anahtar, kiraya verene ulaştığı ana kadar teslim edilmiş sayılmamaktadır³⁴⁴. Yani kiracının anahtar teslim edilinceye kadar geçen sürede kira sözleşmesinden kaynaklı yükümlülükleri devam etmektedir.

Kiracı taşınmazı tahliye etmesiyle anahtarı kiraya verene teslim etmekle yükümlüdür. Ancak kiraya veren anahtar teslim almaktan kaçınırsa, bu durumda kiracı

³³⁵ Beytorun (2022). s. 72-73.

³³⁶ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 551.

³³⁷ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 554.

³³⁸ Gümüş (2012). s. 236.

³³⁹ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 364.

³⁴⁰ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 364.

³⁴¹ Sırataş (2021). s. 166.

³⁴² Yarg. 13. HD. 31.10.2011 T. 2011/7265 E., 2011/15697 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

³⁴³ Yarg. 3. HD. 15.05.2019 T. 2017/8435 E., 2019/4558 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

³⁴⁴ Yarg. 3. HD. 25.06.218 T. 2017/3331 E., 2018/6999 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

anahtarın tayin edilen tevdi mahalli yerine bırakılması, yeterli sayılacaktır³⁴⁵. Ayrıca anahtar kiraya verene teslim edilebileceği gibi kiraya verenin yasal temsilcisine de teslim edilebilir³⁴⁶.

Kira sözleşmesinde birden fazla kiraya veren olması halinde, kiracı anahtar teslimini hepsine karşı yapması gerekmektedir³⁴⁷.

Kiracı ve kiraya veren arasında görülmekte olan bir dava olması halinde kiracı taşınmazın anahtarını davanın görüldüğü mahkemenin yazı işleri müdürüne teslim etmesi halinde teslim ettiği tarih kiracının taşınmazı tahliye ettiği tarihtir³⁴⁸.

İlgili Yargıtay kararından³⁴⁹ anlaşıldığı üzere taşınmazı tahliye ettiği günü ve anahtar teslim ettiği günü kiracı ispatlamalıdır. Ayrıca kiracı anahtar kiraya verene teslim edildiği ana kadar doğan kira bedelini ödemekle yükümlüdür.

Yargıtay'ın bir kararına göre³⁵⁰ anahtar teslim tarihi belirlenememesine rağmen kiralananın kiraya verene teslim edildiği tarih tespit edilmesi halinde tespit tarihi esas alınmalıdır. Bu nedenle tespit edilen tarih hem tahliye hem de anahtar teslim tarihidir. Zira kiralanan taşınmazın yapısı gereği bizzat teslimi mümkün olmadığından anahtar teslimi ile devri gerçekleşmektedir. Anahtarın teslim edilmesi halinde kiralananın tahliye edildiği tarihtir. Erken tahliye halinde anahtar teslimi ile tahliye tarihinden birinin tespit edilmesi halinde tespit edilen tarihten itibaren kiralanan taşınmazın boşta kaldığı süre hesaplanmalıdır.

İlgili BAM kararları³⁵¹ kiraya verenin anahtar teslim almaması halinde tevdi mahalli tayini yapılarak anahtar tesliminin sağlanmasını aramıştır. Anahtarın teslimi tevdi mahallini teslim edildiğine ilişkin bilginin kiraya verene ulaştığı anda teslim edilmiş sayılmaktadır. Bu nedenle bilgi kiraya verene ulaşmaya kadar kiracı kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Ancak kiraya veren anahtar teslimini almaktan kaçındığı takdirde anahtarın geç tesliminde kiracının kusuru bulunmamaktadır. Bu nedenle kiracı anahtarın teslimine kadar geçen süre kira bedelinden sorumlu tutulamaz.

4.2.10. Makul Süre

Erken tahliye halinde taşınmazın boşta kalan süresine ilişkin kira sözleşmesinden kaynaklı alacak makul süre ile sınırlıdır³⁵² (TBK md. 325). Bu makul süre, uzman bir bilirkişi tarafından da taşınmazın niteliğine, konumuna ve durumuna vb. şeylere göre belirlenmesi ve kira alacağı ona göre hesaplanma yapılması gerekmektedir³⁵³. Makul süre taşınmazın gecikmeksizin en erken kiraya verilebileceği süre olarak

³⁴⁵ Yarg. 3.HD. 20.10.2021 T.2021/5801 E., 2021/10444K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

³⁴⁶ Ceran (2022). s. 1046.

³⁴⁷ Beytorun (2022). s.76.

³⁴⁸ Ceran (2022). s. 1046.

³⁴⁹ Yarg. 3. HD. 01.11.2022 T. 2022/3913 E., 2022/8405 K.sinerjimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023

³⁵⁰ Yarg. 3. HD. 08.06.2021 T.2021/3369 E., 2021/6221 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

³⁵¹ Ankara BAM 15. HD. 15.02.2022 T. 2020/635 E., 2022/284 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023.

³⁵² Gümüş (2012). s. 195.

³⁵³ Öz (2023). s. 226.

değerlendirilmektedir³⁵⁴. Bu nedenle makul sürenin belirli bir zaman aralığı yoktur. Bu süre taraflarca ya da uzman bir bilirkişi tarafından belirlenebilir. Bu nedenle makul süreye ilişkin kanun maddesi emredici hüküm niteliğinde değildir. Ancak Yargıtay içtihatları makul süreye ilişkin bir sınırlama getirmiştir. Bu içtihatlara³⁵⁵ göre makul süre alacağının kira sözleşmesinin kalan sürenin tamamının kira bedelinin ödenmeyeceği yönündedir. Bu nedenle kiracının erken tahliyesi halinde sözleşmede kalan süre beş yıl olması halinde kiracı beş yılın kira bedelini ödemeyecektir. Ancak kiraya veren ve kiracı aralarında makul bir süre kararlaştırabilirler. Bu takdirde kiracı, belirlenen makul süre kadar kira bedeli ödemesi gerekmektedir.

İlgili Yargıtay kararında³⁵⁶ taşınmazın makul süre içinde kiraya verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu süre emredici nitelikte olmadığı için kira sözleşmesi ile belirlenebilmektedir. Nitekim Yargıtay içtihatları bu yönde kira sözleşmesinde bir hüküm yer aldığı takdirde sözleşme hükümlerini uygulamaktadır.

İlgili Yargıtay kararına göre³⁵⁷ kiralanan taşınmazın boşta kaldığı makul süre belirlenirken uzman bir kişiden yararlanılması gerekmektedir. Makul sürenin belirlenmesi ile uzman bir kişi kiraya verenin uğradığı zararı hesap etmelidir. Ancak kiracının alacağı bulunması halinde talep üzerine alacaklar mahsup edilmelidir.

4.3. Erken Tahliyenin Hukuki Sonuçları

4.3.1 Kiraya Veren Erken Tahliye Halinde Sonuçları

4.3.1.1. Alınan Peşin Kiranın Kısmının İadesi Sorunu

Taraflarca düzenlenen kira sözleşmesinde taşınmazın kira bedeli peşin olarak tüm bedelin ödenmesi kararlaştırılabilir³⁵⁸. Böyle bir durumda kiracı tarafından taşınmazın erken tahliyesi halinde kiraya veren kullanılmayan sürelerin kira bedellerini iade etmekle

³⁵⁴ Ruhi ve Ruhi (2021). s. 235.

³⁵⁵ Yarg. 3. HD. 08.06.2021 T. 2021/3369 E., 2021/6221 K. “*davalıların tahliye tarihi olan 10.09.2014'e kadar ödenmeyen kira borçlarından sorumlu olduğu, bu tarihten sonra da, ancak kira dönemi sonu ile sınırlı olmak kaydıyla, mahkemece bilirkişi marifetiyle belirlenecek taşınmazın yeniden aynı koşullarla kiraya verilebileceği makul süreye ilişkin kira bedelinden sorumlu olabileceği*”, Yarg. 3. HD. 08.06.2021 T., 2021/3369 E., 2021/6221 K. “*....kiracı sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder*”, Yarg. 3 HD. 01.11.2022 T. 2022/3913 E., 2022/8405 K. “*erken tahliye sonrası kiraya verenin emsal bir yeri kiraya verebileceği süre kadar bir süre için tazminat ödemesi gerektiği*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

³⁵⁶Yarg. 3. HD. 20.03.2018 T. 2017/12073 E., 2018/2698 K. “*kira sözleşmesinin erken tahliye halinde 3 aylık kira bedelinin cezai şart olarak ödeneceği kabul edildiğine göre, kiracının tazminat sorumluluğu kararlaştırılan 3 aylık makul süre kadardır*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023

³⁵⁷ Yarg. 3. HD. 30.11.2020 T. 2020/10233 E., 2020/7199 K. “*uzman bilirkişiden rapor alınarak kiralananın kira sözleşmesindeki şartlarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre belirlenip davacı kiraya verenin tahliye tarihine kadar kira bedeli ve aidat borcundan, tahliye tarihinden itibaren ise makul süre kira bedeli ile bu döneme ait aidat borcundan sorumlu olacağı gözetilip, kiracının sorumlu olduğu tespit edilen tutardan da kira sözleşmesinde ödendiği belirtilendepozito bedeli mahsup edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023

³⁵⁸ Beytorun (2022). s. 123.

sorumludur, kiracı bu sürelerle ilişkin kira bedelinin iadesi için sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanabilir³⁵⁹. Kira bedelinin peşin ve tamamın ödenmesinden sonra kiralananın erken tahliye edilmesi durumunda kalan kira bedellerinin kiracıya iade edilmesi gerekmektedir.

Kiracı kiralananı erken tahliye etmesinden kaynaklı kiraya verenin kiralananın sağlayacağı alacakları alamadığı için zarara uğramaktadır. Bu nedenle kiraya veren zararının tazminin talep edebilir. Ancak kiracı, kiralananın kira bedelini peşin ve tamamını ödemesi halinde erken tahliye tarihinden itibaren kalan kira bedelinin iade edilmesi gerekir. Bu durum da hem kiracı hem de kiraya veren alacaklı konumundadır.

Taraflar alacakları için takas ya da mahsup yoluna başvurabilirler³⁶⁰. Yani erken tahliye nedeniyle taşınmazın boşa kaldığı süre içinde uğradığı zararın tazmini durumunda kiracıya ödenecek miktar mahsup edilerek zararın tamamı giderilebilir ya da zarar azaltılabilir veya alacaklar takas edilerek zararın tazmini ile peşin ödenen kira bedelinin iadesi sona erdirilebilmektedir.

4.3.1.2.Güvence Bedelinin İadesi

Güvence bedeli, kiracı tarafından kira sözleşmesi kurulurken veya kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiracının temerrüde düşmesi veya kiralanda zarar oluşması halinde kiraya verene verdiği para veya senettir³⁶¹. Güvence bedeli, kiralananın zarar görmesine karşılık alınan bir teminattır³⁶². Kiracı tarafından konut ve çatılı işyeri kiralması halinde en fazla üç aylık kira bedeli güvence bedeli olarak alınabilir³⁶³ (TBK md. 342). Nakit olarak ödenen güvence bedeli banka hesabına yatırılması, kambiyo senedi olarak ödenen güvence bedeli ise bankada tutulması gerekmektedir³⁶⁴.

Kira sözleşmesinde güvence bedeli ödenmesi kararlaştırılmış ise kiracı tarafından yerine getirilmeli aksi takdirde güvence bedelinin ödenmemesine ilişkin icra takibi yapılabilmektedir³⁶⁵.

Kiraya veren kira sözleşmesinin süresinin bitiminden itibaren 3 ay içinde kiracıya karşı dava açıldığı ya da icra takibi başlatıldığı depozito bedelinin tutulduğu bankaya yazılı olarak bildirmelidir³⁶⁶ (TBK md. 342/3). Bildirilmemesi halinde kiracı güvence bedelini bankadan alabilir³⁶⁷. Ayrıca kiracı tarafından sözleşmeden kaynaklı yükümlülükleri yerine getirildiği takdirde kiraya veren güvence bedelinden yararlanamaz³⁶⁸.

359 Beytorum (2022). s. 123.

360 Sırataş (2021). s. 175.

361 Öz (2002). s.285-286.

362 Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 527.

363 Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 530.

364 Beytorun (2022). s. 120.

365 Ruhi ve Ruhi (2021). s. 422.

366 Ruhi ve Ruhi(2021). s. 423.

367 Ruhi ve Ruhi (2021). s. 423.

368 Öz (2023). s.286.

Kiraya veren, kiracının kira bedelini ödememesi veya kiralananın hasarlı olarak geri verilmesi durumundan kaynaklı zararının alacağını güvence bedelinden alabilir³⁶⁹.

4.3.1.3. Yeniden Kiraya Verme

Kiracıdan kaynaklı bir tahliye söz konusu olduğu için kiraya veren anahtar teslim tarihinden itibaren yeniden kiraya verinceye kadar geçen boştaki sürenin bedelini kiracıdan talep edebilir³⁷⁰. Ancak bu konuda kiraya verenin taşınmazın yeniden kiraya verilmesi için çaba göstermesi gerekmektedir.

4.3.1.4. Kiracının Kira Konusunu Erken Tahliyesinde

Kiralananın erken tahliye edilmesi nedeniyle kiraya verenin zarara uğraması durumunda kiracı, tazminat öder. Kiraya veren, kiracı tarafından erken tahliye edilmesi ile taşınmazın boşta kaldığı süre için tazminat talep edebilir³⁷¹. Eğer kiracı belirli süreli kira sözleşmesinde kira süresi sona ermeden önce, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise fesih bildirimde bulunmadan kiralananı erken tahliye ederse, taşınmazın boşta kaldığı süreden sorumludur³⁷².

4.4. Tazminat

4.4.1. Erken Tahliye Halinde Tazminat

4.4.1.1. Genel Olarak

TBK md.325/1 ilk cümle uyarınca kiracı süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edecektir³⁷³. Bu benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği süre bilirkışı tarafından belirlenebilir ve kiraya veren kiracıdan tazminat alabilir³⁷⁴. Kiraya verenin zararı olumlu zarardır. Olumlu zarar; taraflardan birinin zamanında yerine getirilseydi elde edeceği alacağı alamaması halinde olumlu zarar meydana gelir³⁷⁵.

Kiracının taşınmazı erken tahliye etmesi kira sözleşmesini sona erdirmemektedir. Bu durumda kira sözleşmesi, boşta kalan süre için belirlenen makul sürenin sona erdiği

³⁶⁹ Öz (2023). s.286-287.

³⁷⁰ Kanık (2022). s. 1498.

³⁷¹ Ceran (2022) s.1045.

³⁷² Öz (2023). s. 224.

³⁷³ Koç (2014, Nisan 1). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1(1): s. 18. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/imuhfd/issue/54303/736936>. E.T. 17.02.2023

³⁷⁴ Koç (2014). s. 18

³⁷⁵ Oğuzman, K. ve Öz, T. (2012) Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1 (10.Baskı). İstanbul. Vedat Kitapçılık (2012). s. 429.

andır³⁷⁶. Kiracının taşınmazı erken tahliyesi etmesi durumunda kiraya verenin uğradığı zarar, olumlu zarardır³⁷⁷.

Kiracının erken tahliye halinde kiraya veren tarafından talep edilen tazminatın sınırı kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olarak düzenlenmesine göre değişiklik göstermektedir³⁷⁸.

Taraflarca kira sözleşmesinde, taşınmazın erken tahliye edilmesi halinde kalan kira bedellerinin tamamının ödenmesine ilişkin anlaşmaları hükümsüz olmaktadır³⁷⁹.

İlgili Yargıtay kararına göre³⁸⁰ kiracı, taşınmazı kira sözleşmesi süresi sona ermeden tahliye etmesi halinde, taşınmazın yeniden kiraya verilinceye kadar boşta kaldığı sürenin kira bedelinden sorumludur. Aynı zamanda kiraya veren tarafından kiralanan taşınmazın yeniden kiraya verilebilmesi için gerekli çabayı göstermesi gerekmektedir.

İlgili Yargıtay kararına göre³⁸¹ davacının zararı tahliye tarihinden kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar boş kaldığı süreye ilişkin kira parasından ibarettir. Ancak kiracının sorumluluğu kira süresi ile sınırlıdır.

Bundan anlaşılacağı üzere kiracı, kira sözleşmesi sona ermeden önce tahliye edebilmektedir. Ancak erken tahliye halinde kiraya verenin zararını karşılaması gerekmektedir. Bu zarar kiraya verenin taşınmazı yeniden kiraya verdiği tarihe kadar devam etmektedir.

Aynı karara göre kiracı taşınmazı tahliye ettiği yani anahtar kiraya verene teslim ettiği tarihe kadar olan kira bedelinden sorumludur. Yani taşınmazın boşaltıldığı tarih ile anahtar teslimi tarihinin birbirinden farklı olması halinde esas alınacak olan anahtar teslim tarihidir. Anahtarın teslimi ile taşınmazın kiraya verene ya da mal sahibine verildiği kabul edilir.

İlgili Yargıtay kararında taşınmazın erken tahliye edilmesi durumunda³⁸² taleple bağlılık ilkesi gereği, kira sözleşmesinde kararlaştırılan hükümler geçerlidir. Bu nedenle kiracının taşınmazı erken tahliye etmesi halinde alacağı tazminat sözleşmede belirtilen koşullara göre yapılacaktır.

³⁷⁶ Öz (2023). s. 225.

³⁷⁷ Kanık (2022). s. 344.

³⁷⁸ Beytorun (2022). s. 105.

³⁷⁹ Öz (2023). s. 225

³⁸⁰ Yarg. 6. HD. 27.01.2016 T. ve 2015/3646 E.,2016/463 K. “*kiralananın erken tahliyesi halinde kural olarak kiracı, kira süresinin sonuna kadarki kira bedelinden sorumlu oluptaşınmazın yeniden kiraya verilmesi hususunda gayret göstererek zararın artmasını önlemesi...Bu halde davacının zararı tahliye tarihinden kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar boş kaldığı süreye ilişkin kira bedelinden ibarettir*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

³⁸¹ Yarg. 3. HD. 08.06.2021 Tarih 2021/3369 E., 2021/6221 K. “*...kiracı sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder...*” ve “*Davalı kiracı, taşınmazın tahliye edildiği tarihe kadar kira bedelinden... sorumludur*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

³⁸² Yarg. 3. HD. 13.01.2021 T. 2021/6386 E., 2021/10024 K. “*6 aylık kira bedelinin kiracıdan erken boşaltma tazminatı olarak alınacağı kararlaştırılmıştır. sözleşmenin bu maddesine göre taleple bağlılık ilkesi gereğince... karar verilmiştir*” www.sinerimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023

İlgili Yargıtay Hukuk Genel Kurul Kararında³⁸³ kiralananın kiracı tarafından haksız olarak feshedildiğine ilişkin ilk derece mahkemesi karar vermiştir. Temyiz başvurusu üzerine karar Yargıtay'ın önüne gelmiştir. Yargıtay³⁸⁴ kiralananın kiraya veren tarafından kullanıma uygun şekilde teslim edilmediği yönünde karar vermiştir. Ancak ilk derece mahkemesi kiracı tarafından haksız olarak feshedildiği gerekçesi ile direnme kararı vermiştir. Bu nedenle dava Yargıtay HGK'nin önüne gelmiştir.

Yargıtay HGK, kararında özel daire kararına uyulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu Yargıtay HGK kararına göre, kiracının şirket olması nedeniyle tacir olarak basiretli bir iş adamı gibi davranması gerekmektedir. Kiracı tarafından, basiretli bir iş adamı gibi gerekli araştırmalar yapıldıktan sonra işyeri olarak kullanmanın uygun olacağı sonucuna ulaşması gerekmektedir. Aynı zamanda TBK 301 md. hükmü gereği kiraya verenin kiralanan şeyi zamanında ve kullanıma uygun olarak teslim etmesi gerekmektedir. Kiraya veren tarafında taşınmaz zamanında ya da kullanıma uygun olarak teslim edilmediği takdirde kiracı haklı sebeple feshedebilir. Ancak kiracı, taşınmazın kullanıma uygun hale getirilmesi için süre verebilir. Kiraya veren kendisine verilen süre içinde taşınmazı kullanıma uygun hale getirebilir ya da süre içinde hiçbir şey yapmayabilir. Kiralanan taşınmaz kullanıma uygun hale getirdiği takdirde kiracı haklı sebebe dayanarak feshedemez. Ancak kullanıma uygun hale getirilmeyen taşınmazı haklı sebeple feshedebilir. Olayda işyerinin gerekli koşulları sağlamaması nedeniyle kiracı ruhsat alamamış ve sebebe dayanarak fesih yoluna gitmiştir. Kiraya veren taşınmazın gerekli koşulları sağladığını beyan etmiştir. Buradaki uyuşmazlık haklı fesih sebebi olup olmadığı yönündedir. Binadan kaynaklanan bir sebeple ruhsat alınamamış ve işyeri faaliyete geçirilememiştir. Bu haklı sebeple fesih nedenidir. Ancak kiracı basiretli bir iş adamı gibi gerekli araştırmaları yaptıktan sonra giderilebilecek ayıplardan dolayı ruhsat alamamış olmasından kiraya veren sorumlu tutulamaz. Bu konuda YHGK kararına katılmaktayız.

İlgili Yargıtay Hukuk Genel Kurul³⁸⁵ kararında, kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı ve kiraya verenin birbirleri hakkında şikayette bulduklarını, kiraya veren davacının, davalı kiracı hakkında “*hakaret ve basit yaralama suçlarından*” şikayet etmiş

³⁸³ Yarg. Hukuk Genel Kurulu 27.09.2022 T. 2022/1155 E., 2022/404 K. “...dosya kapsamı itibarıyla davacı tarafın iddia ettiği gibi binanın deprem ve yangın risklerine karşı korumasız olduğu kanaatinin oluşmadığı, bu nedenle davacı tarafından yapılan fesih işleminin “geçersiz” olduğu sonucuna varıldığı, taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinin 8. maddesi gereği davacının yaptığı tadilatların almaksızın kiralananı terk edeceği kararlaştırıldığından tadilatlarla ilişkin talebin de kabul edilemeyeceği, kiralananın erken tahliyesi nedeniyle ödenmeyen .. kira bedeli ile yeni bir kiracıya verilmesi hâlinde makul süre olarak üç ay bedelsiz kalacağı düşüncesi ile dört aylık kira bedeli toplamının davacı-karşı davalı kiracıdan tahsil edilmesi gerektiği gerekçesiyle” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023

³⁸⁴ Yarg. 6. HD. 02.06.2015 T. 2015/3006 E., 2015/5316 K. “kiraya veren kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmamakla yükümlüdür. Davaya konu kiralananın bulunduğu binanın depreme uygunluk raporunun bulunmadığı açıktır. Davalının kiralanan kendi taşınmazındaki bu hukuki ayıbı bilmesi ve kira sözleşmesi akdedilirken bu ayıbı davacı kiracının bilgisine sunmuş olması gerekir. Zira taraflar sözleşmenin kurulması sırasında birbirine tam ve doğru bilgi vermek zorundadırlar. ...Bu nedenle feshin davacı kiracı yönünden haklı gerekçeye dayandığının kabulü gerekir” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 16.05.2023

³⁸⁵ Yarg. HGK. 23.12.2021 T. Ve 2017(6)3-1770 E., 2021/1738 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

ancak kiracı beraat etmiştir. Bunun üzerinde davalı kiracı, kiraya veren hakkında “*hakaret ve iftira*” suçlarından şikayet etmiş, kiraya veren hakkında hükmün açıklanmasının geri bırakılması kararı verilmiştir. Bunun üzerine Yargıtay Hukuk Genel Kurulu taraflar için kira sözleşmesinin devam etmesi çekilmez hale geldiğinden kira sözleşmesinin hemen feshedebileceğine bu nedenle kiracının kiralananı tahliyesine karar vermiştir.

İlgili Yargıtay HGK kararında, kiraya veren ve kiracı arasında husumet oluşmasını kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getireceğine kanaat getirilmiştir. Bu durum için ceza mahkemesinden beraat kararı verilmesinin etkilemediği görülmüştür. Yargıtay, tarafların arasındaki ilişki ile değerlendirmede bulunmuştur. Bu şekilde değerlendirmesi ile kira sözleşmesinin sona erme tarihinden önce tahliyesine yol açmıştır. Böyle bir durumda kiracının erken tahliyesi halinde taşınmazın boşta kalan süresine ilişkin zararların tazmini konusu üzerinde soru işareti bırakmıştır. Taraflar arasında husumet olmasında kaynaklı kira sözleşmesinin devamı çekilmez hale gelmiştir. Kira sözleşmesini çekilmez hale gelmesi olağanüstü fesih sebebi olup aynı zamanda haklı fesih nedenidir. Kira sözleşmesi haklı nedenle feshedildiği takdirde kiracı, kiralananın boşta kalan süre zararından sorumlu tutulamaz. Bu nedenle kiracı kiralananın boşta kaldığı süre kira bedelini ödemesi gerekmemektedir.

İlgili Bölge Adliye Mahkemesi kararına göre³⁸⁶ kiracı, kira sözleşmesinde belirtilen koşullarla ihtar göndererek sözleşmeyi feshetmesi gerekmektedir. Aksi takdirde ihtar gönderilmeden yapılan fesih geçersiz olacaktır. Geçersiz fesih durumunda kira sözleşmesinin varlığı devam ettiği için kiracı taşınmazın erken tahliye etmiş olacaktır. Bu durumda kiracı erken tahliye nedeniyle taşınmazın boşta kaldığı süreden sorumlu olacaktır.

Aynı ilgili kararda “*davacı kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarından sorumluluğunun, 818 sayılı B.K.na göre dönem sonuna kadar, 3098 sayılı T.B.K.md.325'e göre ise kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edeceği*” değerlendirilmiştir.

BK’ye göre taşınmazın erken feshi halinde kiracı kira döneminin sonuna kadar sorumlu tutulurken TBK’ye göre kiraya verenin yeniden kiraya verebileceği makul bir süre ile sorumlu tutulmaktadır.

Ayrıca ilgili kararda “*ancak kiracı bu süre bitmeden önce kiraya verenin kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde kiracının kira ilişkisinden doğan borçlarının sona ereceği*” değerlendirilmiştir.

Kiracı uygun koşulları taşıyan yeni bir kiracı bulduğu takdirde taşınmazı erken tahliye edebilir. Kiraya verenin yeni kiracıyı kabul etmesi halinde kiracı, erken tahliye sonunda taşınmazın boşta kaldığı süreden sorumlu olmayacaktır.

İlgili Bölge Adliye Mahkemesi gereğince “*Kira sözleşmesinde belirtilen süre tamamlanmadan tek taraflı olarak kiralananı tahliye etme hak ve yetkisi kendisine tanınmadığı hallerde kiracının, kiraya verenin bilgisi ve rızası olmaksızın ve haklı bir nedene de dayanmaksızın, süre bitiminden önce kiralananı tahliye etmesi sözleşmeye*

³⁸⁶ İstanbul BAM 17. HD. 16.03.2023 T. ve 2023/313 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

*aykırı davranış (haksız fesih) sayılır. Bu gibi durumlarda kiracı kiraya verenin bu yüzden uğradığı zararı tazminle yükümlüdür*³⁸⁷”

Bu kararda görüldüğü üzere, kira sözleşmesinde kararlaştırılan süre dolmadan önce taşınmazın tahliye edilemeyeceği konusunda anlaşılabilir. Bu durumda kiracı, süre dolmadan tek taraflı olarak taşınmazı tahliye edemez. Ayrıca kiracının taşınmazı erken tahliye etmesi için haklı bir sebebinin bulunması gerekir. Aksi takdirde kiracının taşınmazı boşaltması halinde erken tahliye koşulları söz konusu olacaktır.

Aynı karara göre “*Tarafların karşılıklı anlaşma ile sözleşmeyi sonlandırmaları halinde haksız (erken) fesih söz konusu olmayacağından kiracının kiraya verenin bu yüzden uğradığı zararı tazminle yükümlü olduğu söylenemez*”.

Bu karardan anlaşıldığı üzere, kiraya veren ve kiracı aralarında anlaşarak kira sözleşmesini sona erdirebilirler. Bu durumda kiracı, erken tahliye nedeniyle doğan zararlardan sorumlu olmamaktadır.

İlgili Bölge Adliye Mahkemesi kararına göre³⁸⁸ kiracı taşınmazı erken tahliye etmesi halinde anahtar teslimine kadar işleyecek olan kira bedeli ve aidat bedelinden sorumludur. Anahtar tesliminden itibaren ise taşınmazın boşta kaldığı süre kira bedelinden sorumludur. Aynı zamanda kiracının taşınmazı özenli olarak kullanıp kullanılmadığı konusunda tespit yaptırılabilir. Tespit sonucunda taşınmazın özenli olarak kullanılmadığı anlaşıldığı takdirde, oluşan zarardan da sorumludur.

İlgili Bölge Adliye Mahkemesi kararına göre³⁸⁹ erken feshe ilişkin alacaklar talepte bulunana tarafından hesaplanabileceği için belirsiz alacak davasına konu edilemez.

Belirsiz alacak davası; net olarak alacak miktarının belirlenememesi veya belirlenebilmesi beklenmeyen davadır³⁹⁰ (HMK md. 107).

Kısmi alacak davası; alacak kısımlara bölünmesi mümkün ise alacağın bir kısmı talep edilerek kısmi alacak davası açılabilir³⁹¹ (HMK md. 109). Bundan yola çıkılarak kira sözleşmesinden doğan alacak kısımlara bölünmesi mümkün olduğu takdirde kısmi alacak davası açılacaktır. Kira sözleşmesinden kaynaklı alacak için kısmi alacak davası açıldığı takdirde, kiraya veren dava açmadığı kısım alacağından feragat etmediği takdirde alacak hakkı devam etmektedir³⁹².

³⁸⁷ Erzurum BAM 2. HD. 01.06.2022 T. ve 2022/977 K. sinerjimevzuat.com.tr E. T. 16.05.2023

³⁸⁸ Bursa BAM 4. HD. 21.12.2020 T. ve 2020/1564 K. “*Erken tahliye halinde kural olarak kiracı anahtar teslim tarihine kadar olan kira bedeli ve aidat borcundan, anahtar teslim tarihinden sonra ise, TBK 325. maddesine göre, kiralananın aynı şartlarda kiralanabileceği makul süre kira bedelinden sorumludur. Tespit dosyasında hor kullanma nedeni ile meydana gelen zararın giderilebilmesi için 1 aylık süre öngörüldüğüne göre kiracı ayrıca bu eski hale getirme süresi içerisinde işleyecek kiraladan da sorumludur*” sinerjimevzuat.com.tr E. T. 04.06.2023

³⁸⁹ Bursa BAM 4. HD. 01.07.2020 T. 2019/1660 E., 2020/718 K. “*Davacı, önceki dönem gelir ve giderlerini bilmekte olup, erken fesih nedeniyle kiralananı kullanamadığı dönem için yoksun kaldığı karı belirleyebilecek durumdadır. Bu nedenle yoksun kalınan kar, belirsiz alacak davasına konu edilemez*” sinerjimevzuat.com.tr E. T. 16.05.2023

³⁹⁰ Kanık (2022). s.1446.

³⁹¹ Kanık (2022). s.1448.

³⁹² Kanık (2022). s.1448.

Erken tahliye sebebiyle boşta kalan süre kira bedeli için dava açılabilir. Ancak kira sözleşmesinde kira bedeli belli olduğu için boşta kalan süre kira bedeli hesaplanabilir. Bu nedenle boşta kalan sürenin kira bedeli belirli alacak davasına konu olmaktadır. Boşta kalan süre kira bedeli bölünebilir bir alacak olduğu için kısmi alacak davası olarak açılabilir.

4.4.1.2. Erken Tahliye Tazminatında İndirim

TBK 325/2 fıkrası gereğince “*Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür*”. Kiralananın erken tahliye edilmesi ile kiraya veren zarara uğraması halinde tazminat talebinde bulunabilmektedir. Ancak kiraya veren kiralananı teslim alması ile kiracıya depozito bedelini iade etmesi gibi birtakım yükümlülükleri oraya çıkmaktadır. Bu yükümlülükler yerine getirmediği takdirde, talep edilen tazminat miktarından indirim yoluna gidilerek, gereği yerine getirilmektedir. Bu şekilde tazminat miktarında indirim yoluna gidilmesi aynı zamanda mahsup yolu olarak nitelendirilebilir.

İlgili Yargıtay kararına göre,³⁹³ kiraya verenin, kiracının kullanım amacına uygun olarak kiralananı teslim etmesi gerekmektedir. Bu şekilde teslim edilmediği takdirde, kiraya veren kusurludur. Aynı şekilde taşınmazın kullanıma uygun şekilde olup olmadığını kontrol etmesi gerekmektedir. Bu kontrol yapılmadan taşınmazın teslim alınması halinde kiracı da kusurludur. Böylelikle tarafların kusur oranları dikkate alınarak boşta kalan süre kira bedelinden indirim yapılması gerekmektedir.

4.4.1.3. Hor Kullanma Tazminatı

Kiracı tarafından kira sözleşmesi sona erdiğinde kiralanan ilk teslim aldığı şekilde geri verilmelidir³⁹⁴. Kiralananın kiraya verene teslimi ile kiraya veren kiralananı kontrol etmeli ve saptadığı hasarları kiracıya bildirmesi gerekmektedir³⁹⁵ (TBK md. 335). Ancak kiracı, kira sözleşmesi süresi boyunca kiralananın kullanımını sırasında oluşan olağan hasarlardan sorumlu değildir³⁹⁶. Kiracı kiralananın kullanımını sırasında kendi kusurundan kaynaklı oluşan hasarlardan sorumludur³⁹⁷. Kiraya veren kiralanda saptadığı hasarları kiracıya bildirmezse kiracı neden olduğu hasarlar yönünden sorumluluktan kurtulur³⁹⁸ (TBK md. 335).

³⁹³ Yarg. 3. HD. 05.12.2017 T. 2017/5334E., 2017/17042 K. “*dava konusu taşınmazın vasfı nedeni ile kreş yapılmasına izin verilmediğini,.... Kiracı kiralananı hangi maksat için tutmuş ise kiralayan o maksada elverişli bir tarzda teslim ile mükelleftir.. Davacı kiraya veren, gerekli vasıfları taşımayan binayı kreş olarak kiraya vererek kusurlu davranmıştır. Davalı kiracının da kiraladığı taşınmazın nitelik ve özellikleri konusunda gerek hukuki, gerek fiziki yönden gerekli araştırmayı yapmaması nedeniyle kusurlu olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle Mahkemece, belirlenecek makul süre kira tazminatından tarafların kusur oranına göre indirim yapılması gerekirken*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

³⁹⁴ Kanık (2022). s. 1511.

³⁹⁵ Ceran (2022). s. 1069.

³⁹⁶ Kanık (2022). s. 1511, Ceran (2022). s. 1069.

³⁹⁷ Ceran (2022). s. 1069.

³⁹⁸ Ceran (2022). s. 1069.

İlgili Yargıtay kararına³⁹⁹ bakıldığında, kiraya veren, taşınmazın erken tahliye edilmesi durumunda, taşınmazın hor kullanımına ilişkin tazminat davası açabilir. Ancak kiracının taşınmazı olağan kullanımından kaynaklanan yıpranma ve hasarlar, hor kullanım tazminatına konu edilemez.

İlgili Yargıtay kararına göre⁴⁰⁰ kiraya veren kullanıma elverişli olarak taşınmazı kiracıya teslim etmelidir. Kiracı ise taşınmazı, kiraya verenin kendisine teslim ettiği aynı şekilde vermelidir. Yani kiracı, kiralananı kullanımı sırasında yapısında bir değişiklik yaptığı takdirde, taşınmazın teslimi sırasında bu yapıdaki değişikliği kaldırarak, eski haline getirmeli ve o şekilde teslim etmelidir.

4.5. Kiracının Sorumluluğunu Sona Erdiren Haller

4.5.1. Yeni Kiracı

Kiracı, boşta kalan süreden kanun gereği kural olarak sorumludur. TBK 325'e göre kiracı, yeni bir kiracı bularak taşınmazı tahliye edebilir. Buna göre kiracı taşınmazı tahliye etmeden önce yeni bir kiracı bularak, taşınmazı tahliye ederse, kira sözleşmesinden kaynaklı yükümlülükleri sona erecek ve kiraya veren bu sözleşmeye dayalı olarak herhangi bir talepte bulunamayacaktır. Kiracı tarafından uygun koşulları taşıyan yeni bir kiracı bulunduğu ilişkin haber, kiraya veren makul süre içinde verilmelidir⁴⁰¹. Kiraya veren ise yeni kiracı teklifini ortalama bir sürede kabul veya reddetmelidir⁴⁰².

Kiracının erken tahliye halinde yeni kiracı bulması kira sözleşmesinden kaynaklı yükümlülüklerini sona erdirmektedir (TBK md. 325/ f. 1/ c. 2). Ancak yeni kiracı, kira bedeli ödeyebilecek nitelikte ve kiralanan şeyi almaya hazır olmalıdır. Bunların dışında yeni kiracı kiraya veren tarafından kabul edilmelidir⁴⁰³. Yeni kiracının kira bedeli önceki kiracının kira bedelinin yüksek olamaz⁴⁰⁴.

Kiraya veren, erken tahliye eden kiracı tarafından bulunan yeni kiracı ile sebep göstererek kira sözleşmesi yapmak istemeyebilir. Bu durumda kiracının erken tahliye

³⁹⁹ Yarg. 3.HD. 29.09.2022 T. 2022/5341 E., 2022/7166 K “... hor kullanım ve olağan kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasar ayrımı yapıldıktan sonra kullanım süresi ile orantılı olarak varsa yıpranma payının hesap edilip alacaktan düşülmek suretiyle sonucuna göre karar verilmesi...kiracının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı kuşkusuzdur. Bu doğrultuda kiracı, kiralanda sözleşmeye uygun, olağan kullanma dolayısıyla oluşan eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu olmayıp münhasıran kötü kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasardan sorumludur” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

⁴⁰⁰ Yarg. 3. HD. 20.01.2020 T. 2019/3339 E., 2020/375 K. “kiracıya teslim edilen kalemler belirtilmiş olup bu maddede de kiracının tahliye ederken kiralananı aynı şekilde kiraya verene teslim edeceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmenin bu hükmü tarafları bağlar. Hal böyle olunca davacı kiraya verenler eski hale getirme bedelini talep edilebilecektir....tahliye tarihindeki rayiç bedeli üzerinden eski hale getirme bedeli hesaplanıp kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payı düşülerek eski hale getirme bedelinin hesaplanması ve tamirat süresinin de bu kalemlere göre tespiti gerekirken” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

⁴⁰¹ Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 481.

⁴⁰² Aydoğdu ve Kahveci (2021). s. 483.

⁴⁰³ Koç N. (2014). s. 7-36.

⁴⁰⁴ Gümüş (2012). s. 198.

ilişğine sorumluluğu devam etmektedir⁴⁰⁵. Ancak kiraya veren, yeni kiracı ile herhangi bir sebep göstermeksizin kira sözleşmesi yapmak istememesi durumunda, kiracının erken tahliye nedeniyle taşınmazın boşa kalan süre kira bedelini talep edemez⁴⁰⁶.

4.5.2.Haklı Sebep

Kira sözleşmesi önemli sebepleri varlığı halinde feshedilebilir. Bu şekilde yapılan fesih haklı nedenle fesihtir. Yani kira sözleşmesinin devam etmesi çekilmez hale gelmiştir (TBK md.331). Bu durumda kiracı kira sözleşmesinin süresinin bitmesini beklemeden haklı sebeple taşınmazı erken iade edebilir. Kiracı tarafından haklı sebeple dayanılarak erken tahliye edilen taşınmazın makul süreye dayalı kira alacağından sorumlu tutulamaz. Aynı şekilde kiracı kiralananı olağanüstü fesih sebeplerine dayanarak haklı olarak erken tahliye edebilir.

İlgili Yargıtay kararına göre⁴⁰⁷ kiralananın kullanıma uygun şekilde tesliminden kiraya veren sorumludur. Kiralananın uygun şekilde teslim edilmemesinden dolayı ortaya çıkan zararlara kiraya veren katlanmak zorundadır. Bu nedenle kiracı tarafından deprem nedeniyle kiralananın erken tahliyesi halinde ortaya çıkan zararların tazmini kiracıdan talep edilemez.

İlgili Yargıtay kararında⁴⁰⁸ Türkiye ile Rusya arasında kriz çıkması nedeniyle Rusya tarafından Türkiye de kiralanan futbol sahasına ilişkin sözleşme iptal edilmiştir. Bunun üzerine Yargıtay tarafından verilen kararda iki ülke arasında yaşanan kriz sebebinin sözleşmenin feshi için haklı sebep olarak değerlendirmemiştir. Bu karara göre iki ülke arasında yaşanan krizin, çözülebilecek bir sorun olmasından dolayı bu şekilde haklı sebep olmadığı sonuca vardığı yorumlanabilir.

4.5.3.Kiracının Taşınmazda Yaptığı Masraflar

Kira sözleşmesinin kurulduğu sırada kiraya veren tarafından kiralananın değişikliği yapılmasına izin verilebilir⁴⁰⁹. Bunun üzerine kiracı kiralanan şey üzerinde değişiklik yapabilir.

Kiracı tarafından kiralananın olağan kullanımından kaynaklı masraflar kiracıya aittir⁴¹⁰.

⁴⁰⁵ Beytorun (2022). s. 135.

⁴⁰⁶ Öz (2023). s. 227.

⁴⁰⁷ Yarg. 6 HD. 17/12/2015 T. 2015/7564 E., 2015/11172 K “Kiralananın içinde oturulamayacak şekilde deprem riski altında olduğu tespit edildiği takdirde haklı nedenle fesihten söz edilebilecektir” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

⁴⁰⁸ Yarg. 3. HD. 27.03.2019 T. 2017/6228 E., 2019/2613 K.”Rusya ile yaşanan kriz nedeniyle futbol sahasını kullanması planlanan ve piyasanın %90 ’nını oluşturan Rus takımlarının öngörülmesi mümkün olmayan kriz nedeniyle sözleşmelerini iptal ettiğinden sahanın kendilerince kullanılmasının hukuken imkansızlaştığını bu nedenle sözleşmenin tarafları arasındaki dengenin katlanılmaz şekilde bozulduğundan sözleşmenin feshedildiğini davalıya ihtar etmiştir....mecurun 1 Ocak 2016 – 30 Nisan 2016 dönemi için kiralandığı, kira süresinin başlamasından sonra ve sözleşme süresi dolmadan sözleşmeyi feshettiği, davacının fesih sebebi olarak ileri sürdüğü sebebin haklı olmadığı anlaşılmıştır” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

⁴⁰⁹ Gümüş (2012). s. 246.

⁴¹⁰ Yavuz (2012). s. 229.

İlgili Yargıtay kararı gereğince ⁴¹¹ taraflar kira sözleşmesinin kurulduğu sırada masraf talebinde bulunulmayacağını karar verebilir. Bu nedenle kira sözleşmesinin süresinin dolması nedeniyle tahliye halinde kiracı masraf talebinde bulunamayacaktır. Ancak kiracı tarafından taşınmaz erken tahliye edildiği takdirde, kiralanan yapılar masraflar talep edilebilecektir.

Ayrıca aynı Yargıtay kararının devamında konusunda uzman bir bilirkişi ile keşif yapılarak imalat tarihinden itibaren yapılan masrafların faydalı ve zorunlu masrafların belirlenmesi gerekmektedir. Ancak zorunlu ve faydalı masrafların ne zaman yapıldığı tespit edilemiyor ise kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten itibaren yıpranma payı düşülerek hesaplanacak olan miktarın “*kalan kira süresinin toplam kira süresine oranına isabet eden kısmı hesaplanarak*” çıkan sonuca göre kiracının taşınmazda yaptığı masraf miktarı ortaya çıkacak ve çıkan miktarı kiraya verenin ödemesi gerekecektir.

İlgili Bölge Adliye Mahkemesi kararına göre⁴¹² kiraya veren ve kiracı, kiracının kiraladığı taşınmaz üzerinde yaptığı masrafları istemeyeceği hususunda anlaşabilirler. Bu şekilde yapılan anlaşma geçerlidir. Ancak bu anlaşma kira sözleşmesinde belirlenen süre sonunda tahliye halinde uygulanabilir. Aksi takdirde kiracının taşınmazı erken tahliye etmesi halinde kira sözleşmesinin süresi dolmadığı için bu anlaşma uygulanamayacaktır. Bu nedenle kiracı, erken tahliye sebebiyle taşınmaz üzerinde yaptığı masrafları isteyebilecektir.

4.6. Erken Tahliye Halinde Ortaya Çıkan Sonuçların Sona Ermesi

4.6.1. İ kale Sözleşmesi

İ kale sözleşmesi TBK’de yer alan sözleşmeler içinde bulunmamaktadır. Bu nedenle ikale sözleşmesinin kanunda bir tanımı yer almamaktadır.

Eren (2022)⁴¹³’e göre ikale sözleşmesi “*bozma sözleşmesi*”dir. Aynı şekilde İnan ve Yücel (2014)⁴¹⁴ ikale sözleşmesini “*bozma*” olarak nitelendirmiştir. Kira sözleşmesinin tarafları kendi aralarında anlaşarak kira sözleşmesini sona erdirebilirler⁴¹⁵. Tarafların açık veya zımni olarak ikale sözleşmesi düzenleyebilirler⁴¹⁶. Tarafların düzenledikleri bu anlaşmada belirtilen tarihte ya da anlaşmaları ile kira sözleşmesi sona

⁴¹¹ Yarg. 3. HD. 21.02.2022 T. 2022/389 E., 2022/1303 K.” *sözleşmede kiracının masraf talebinde bulunamayacağı düzenlemiş ise de; kiralananın erken tahliye edilmesine dayalı olarak kiracı, tahliye tarihi ile kira süresinin sonra erme tarihi arasındaki dönem bakımından kalan kira süresine ilişkin olarak masraf alacağı talebinde bulunabilecektir*” ve “*uzman bilirkişi marifeti ile mahallinde keşif yapılarak davacı tarafça kiralanan yapılar ve kiraya verence de benimsenen faydalı ve zorunlu imalatların nelerden ibaret olduğu ayrıntılı ve tereddüte yer vermeyecek şekilde belirlenerek, faydalı ve zorunlu masrafların imalat tarihi tespit edilemiyor ise kira başlangıç tarihi itibarıyla belirlenecek değerinden varsa yıpranma payı düşüldükten sonra tespit edilecek bedelin kalan kira süresinin toplam kira süresine oranına isabet eden kısmı hesaplanarak sonucuna göre karar verilmesi*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

⁴¹² Bursa BAM 4. HD. 01.07.2020 Tarih 2019/1660 E. ve 2020/718 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

⁴¹³ Eren, F. (2022) Borçlar Hukuku Genel Hükümler (27. Baskı). Yetkin Yayınları. s. 1424

⁴¹⁴ İnan, N. A. ve Yücel Ö. (2041). Borçların Hükümleri ve Sona Ermeleri. İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler (4. Baskı, s. 573-657) içinde. Yetkin Yayınları.

⁴¹⁵ Kanık (2022). s. 1073.

⁴¹⁶ Eren (2022). S. 1424.

ermektedir⁴¹⁷. İ kale sözleşmesi ile tarafların alacaklı ve borçlu sıfatı son bulmakta, sözleşmeden doğan alacaktan feragat etmektedirler⁴¹⁸. Ancak ikale sözleşmesi düzenlenirken tarafların fiil ehliyetine sahip olması gerekir⁴¹⁹.

Tarafların iradelerine dayalı olan bu anlaşma herhangi bir şekil şartı yoktur, sadece belirli süreli sözleşmede sürenin dolmasından önce ve belirsiz süreli ise fesih bildirim olmadan yapılması gerekir⁴²⁰. İ kale sözleşmesi, ana sözleşmenin şekil şartı ile bağlı değildir⁴²¹. Ayrıca taraflar ikale sözleşmesi ile kira sözleşmesinin hepsinin ya da bazı kısımlarının sona ereceğini kararlaştırabilirler⁴²².

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile birtakım sonuçlar ortaya çıkacaktır. Taraflar bu sonuçlardan kimin hangi kapsamda sorumlu olduğu hususunda bir anlaşma sağlayabilirler⁴²³. Taraflar sorumluk hususunda anlaşabilirlerse ödenmeyen kira bedeli, depozitonun iadesi, hor kullanma tazminatı, eski hale getirme, taşınmazın boşta kalan süre kira bedeli tazmini gibi sorunlar çözülmüş olacaktır⁴²⁴.

4.6.2. İptal

Sözleşme iptali ile sözleşme geriye yönelik sonuç doğurarak sona erer⁴²⁵. Sözleşme taraflardan birinin tek yanlı iradesi ile iptal edilebilir⁴²⁶. Taraflardan biri sözleşmenin kurulması ile çok fazla yararlanılıyor ya da korkutma, aldatma, hata gibi irade sakatlığı hallerinden bir ile sözleşme kurulmuş ise kişinin tek yanlı açıklaması ile sözleşme iptal edilmesi mümkündür⁴²⁷. Ancak irade sakatlığı halleri ile kurulan sözleşme kanunda belirtilen süre içinde iptali istenmez ise sözleşme geçerli hale gelir ve iptali istenemez⁴²⁸ (TBK md. 39).

4.6.3. Dönme - Fesih

Sözleşmeden dönme ile sözleşme geriye yönelik sonuç doğurarak sona erer⁴²⁹. Sözleşmenin taraflar üzerlerine düşen yükümlülükten kurtulmakta ve yerine getirilmiş olan yükümlülükler olması halinde iadesi sağlanacaktır⁴³⁰. Sürekli edim olan sözleşmelerde, sözleşmeden dönme halinde geriye yönelik sonuç doğuracağı ve yerine getirilmiş olan yükümlülüklerin iadesi sağlanması gerekeceğinden fesih yolu tercih edilmektedir⁴³¹. Sözleşmenin feshedilmesi yolunun tercih edilmesi halinde ileriye yönelik sonuç ortaya çıkmaktadır⁴³². Taraflar tek yanlı açıklamaları ile sözleşmeyi feshedebilirler

⁴¹⁷ Öz (2023). s. 240.

⁴¹⁸ Eren (2022). s. 1424.

⁴¹⁹ Eren (2022). s. 1424.

⁴²⁰ Kanık (2022). s. 1073

⁴²¹ İnan ve Yücel (2014). s. 654.

⁴²² Kanık (2022). s. 1074.

⁴²³ Kanık (2022). s. 1073-1074.

⁴²⁴ Krş. Kanık (2022). s. 1074.

⁴²⁵ Eren (2022). s. 1340

⁴²⁶ Eren (2022). s. 1340

⁴²⁷ İnan ve Yücel (2014). s. 655.

⁴²⁸ İnan ve Yücel (2014). s.656.

⁴²⁹ Kanık (2022). s. 1080.

⁴³⁰ Oğuzman ve Öz (2012). s. 482.

⁴³¹ Oğuzman ve Öz (2012). s. 483., Kanık (2022) s. 1081.

⁴³² İnan ve Yücel (2014). s. 655.

ama kanunda ya sözleşmede fesih yolu için süre öngörülmüş ise bu süreye uyularak sözleşme feshedilebilir⁴³³.

Kira sözleşmesi sürekli edimli bir sözleşme olduğu için sözleşmeden dönme yolu doğru olmaz. Çünkü kiralananın kiracıya teslimi ile kullanımına başlamıştır. Sözleşmeden dönme halinde kiralananın kiracı tarafından hiç teslim edilmemiş ya da kiracı tarafından hiç kullanılmamış gibi sonuç doğuramayacaktır. Bu nedenle kira sözleşmesinden dönme yolu yerine fesih yoluna gidilmesi doğru olacaktır⁴³⁴. Sürekli edimli bir sözleşmelerde fesih yoluna gidilirken temerrüt gibi durumlarda sözleşmeden dönem yoluna gidilmektedir⁴³⁵.

4.6.4. Takas

Taraflardan birinin tek yanlı açıklaması ile sözleşmeden kaynaklı birbirlerinden alacaklarını takas ederek, alacak hakkı son bulur⁴³⁶. Ancak takas hakkı doğmadan, bu haktan feragat edemezler⁴³⁷. Kira sözleşmesine bağlı olarak doğan alacaklar mevcuttur. Sözleşmenin her iki tarafının da alacakları olabilir. Bu durumda taraflar mevcut alacaklarını takas etme yoluna gidebilirler. Takas edilen alacaklar ile tarafların sözleşmeye dayalı alacağı sona erer. Takas, mahkeme yoluna gidilmeden önce talep edilebileceği gibi mahkeme sırasında da talep edilebilir⁴³⁸. Taraflardan birinin takas talebinde bulunması ile takas edilen alacaklar, miktarı olarak daha az olan alacak kadar sona ermektedir⁴³⁹. Ancak miktarı daha az olan alacak kadar takas yapıldıktan sonra halen bir alacak kalabilir. O zaman kalan alacağı kadarını diğer taraftan talep edebilir.

İlgili Yargıtay kararına göre⁴⁴⁰ erken fesihten kaynaklanan alacağından kiracının kira bedeli miktarının üstünde ödeme yaptığı durumlarda fazla ödenen miktar erken fesihten kaynaklanan alaktan mahsup edilir.

Yargıtay⁴⁴¹ kiracının kiralananına dair ödediği depozito bedelinin mahsup edilerek karar verilmesi gerektiğine karar vermiştir. Bu içtihadından anlaşıldığı üzere kiraya verenin erken tahliye alacağı ile varsa kiracının alacağı mahsup edilebilir.

İlgili Yargıtay kararında⁴⁴² kira sözleşmesinin feshedilmesinden sonra kiracı tarafından ödenen depozitonun iadesi gerekmektedir. Ancak kararda görüldüğü üzere

⁴³³ İnan ve Yücel (2014). s. 655.

⁴³⁴ Kanık (2022). s. 1080-1081.

⁴³⁵ İnan ve Yücel (2014). s. 655.

⁴³⁶ Reisoğlu S. (2012). Türk Borçla Hukuku Genel Hükümler (23. Baskı). Beta Yayınları. s.417.

⁴³⁷ Gümüüş (2012). s. 208-209

⁴³⁸ Reisoğlu (2012). s. 417.

⁴³⁹ Reisoğlu (2012). s. 421.

⁴⁴⁰ Yarg. 3 HD. 01.11.2022 T. 2022/2117 E., 2022/8400 K. “*kiraya verenlerin erken fesihten kaynaklanan alacakları hesaplanırken kiracının fazla ödediği kira bedelimahsup edildiği anlaşılmaktadır*” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

⁴⁴¹ Yarg. 3. HD. 30.11.2020 T., 2020/10233 E., 2020/7199 K. ““... kira sözleşmesinde ödendiği belirtilen 1000 USD depozito bedeli **mahsup** edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

⁴⁴² Yarg. 6. HD. 20.12.2016 T. 2015/11565 E., 2016/7690 K. “*Davalı sözleşme gereğince davacıyadepozito vermiş olup, cevap dilekçesi ile **takas** ve mahsup talebinde bulunmuştur. Davada davacının toplam tazminat **alacağı** miktarı nazara alınarak bu miktar üzerinden davalı*

davalı tarafça ödediği depozito için takas ve mahsup talebinde bulunulmuştur. Bu nedenle depozitonun iadesi yerine taleple bağlılık ilkesi gereği kiraya verene ödenecek tazminattan depozito miktarı mahsup ve takasa edilerek tazminat miktarının tamamı ya da bir kısmı karşılanmıştır. Bu durumun mümkün olması için hem kiracının hem de kiraya verenin alacağına olması gerekmektedir. Böylece takas-mahsup talebinde bulunarak zararın tazminini gerektiren miktarı azaltma ya da sona erdirme söz konusudur.

İlgili Yargıtay kararında⁴⁴³ kiralananın yeni malik tarafından alınmış olması kiracının eski malike ödediği depozito bedelini iadesini istemesine engel olmamaktadır. Ayrıca erken tahliye halinde kiralanan boşta kaldığı süreye ilişkin zararı tazminini kiracı karşılaması gerekmektedir. Olayda kiracı tarafından depozito bedelinin iadesi talep edilmekte iken kiralayan tarafından kiralananın erken tahliyesi nedeniyle taşınmazın boşta kaldığı süre zararının tazmini talep edilmiştir. Ancak bu dava sırasında takas-mahsup talebinde bulunulmamıştır. Görüldüğü üzere taleple bağlılık ilkesi gereği, mahkeme tarafların talepleriyle bağlıdır ve bunun dışına çıkamaz. Bu nedenle takas-mahsup talebinde bulunulmadığından depozitonun erken tahliyeye ilişkin zararının tazmininden takas-mahsup edilmeden iadesine karar verilmiştir.

4.6.5. İbra

İbra, taraflar arasında var olan bir borcun bir kısmını ya da hepsini alacaklının iradesiyle sona erdirilmesidir⁴⁴⁴. Taraflardan bir tek yanlı açıklaması ile ibra yoluna gidilebilir⁴⁴⁵. İbranın nasıl düzenleneceği konusunda bir biçim belirlenmemiştir⁴⁴⁶. Yani taraflarca ibra sözlü veya yazılı olarak ibra yoluna gidilerek borç sona erdirilebilir. Ancak ibra yoluna gidilecek olan alacak miktarı HMK 200. madde hükmünde belirtilen senetle ispat kurulanı aşması halinde ibra yoluna gidildiğine dair senet düzenlenmesi gerekmektedir⁴⁴⁷.

Alacak, ibra yolu ile sona erdiği için alacağa bağlı yan haklar ve asıl alacağı bağlı kurulan sözleşmelerde sona ermektedir⁴⁴⁸.

tarafından ödenen depozito miktarı mahsup edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

⁴⁴³ Yarg. 6. HD. 23.02.2016 T. 2015/3382 E., 2016/1220 K. “*kiralananın yargılama sırasında dava dışı 3.kişiye satılmış olması davacı kiracının davalı kiralayandan (eski malik) depozitonun iadesini istemesine engel değildir...kiracı aleyhine açılan erken tahliye nedeniyle kira paralarının tahsiline ilişkin alacak davası bulunduğu göre mahkemece kiracının depozitonun iadesi talebinin, kiralayanın erken tahliye nedeniyle açtığı alacak davası ile birlikte değerlendirilip sonucuna göre karar verilmesi gerekirken...kiralayan taraf kiracıdan olan alacağını hüküm altına aldırmasıyla olmakla ve davadan sonra kiralayan tarafından açılan alacak davası nedeniyle takas-mahsup talebinde de bulunulmadığına göre davacı kiracının depozito bedeline ilişkin itirazın iptali davasının (asıl davanın) kabulü gerekirken” sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023*

⁴⁴⁴ Nomer (2012). s. 300.

⁴⁴⁵ Reisoğlu (2012). s. 403.

⁴⁴⁶ Nomer (2012). s. 300.

⁴⁴⁷ Reisoğlu (2012). S. 404.

⁴⁴⁸ Reisoğlu (2012). S. 404.

4.7. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kira sözleşmesine ilişkin alacaklar konusunda görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir⁴⁴⁹ (HMK md. 4). Hukuk Muhakemeleri Kanununa göre kira alacağına ilişkin davalarda basit usul yargılama uygulanmaktadır⁴⁵⁰ (HMK md. 316). Taşınmazın tahliyesi davalarında görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir (HMK md. 4). Kiraya veren tarafından Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açılmadan önce kiracıya ihtar gönderilmesi gerekmektedir⁴⁵¹. Bu ihtarda kira bedelinin ödenmesi için süre verilir.

Belirli süreli kira sözleşmesinde, sözleşmenin son bulunduğu tarihten itibaren 1 ay içinde, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise fesih ihbarında belirtilen sürenin son bulunduğu tarihten itibaren 1 ay içinde tahliye davası açılması gerekmektedir⁴⁵².

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi tahliye davası açılarak sona erdirilmektedir⁴⁵³.

4.8. Yetkili İcra Müdürlüğü

Kira sözleşmesinde kararlaştırılan kira bedeli ve buna dayalı olan yan yükümlülüklerin tam ve eksiksiz olarak kiracı tarafından yerine getirmesi gerekir⁴⁵⁴. Kira bedeli ödenmemesi durumunda kiraya veren alacağını tahsil etmek için icra takibi başlatabilir⁴⁵⁵. Kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiralanan taşınmazın tahliyesi yolu ile ilamsız icra takibi başlatılabilir ve bu icra takibi; adi kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ile ürün kirası sözleşmesi için uygulanmaktadır⁴⁵⁶. İcra takibini taraf ehliyetine sahip olan gerçek kişi veya tüzel kişi başlatabilir.⁴⁵⁷ Bu takip yolunda borçlunun oturduğu yerdeki icra dairesi yetkilidir⁴⁵⁸ (HMK md. 5, md. 6). 01.10.2011 tarihine kadar herkes tarafından yetki sözleşmesi ile belirledikleri icra dairesi yetkili kılabilirdi ancak bu tarihten sonra sadece tacirler ve kamu tüzel kişileri yetki sözleşmesi ile icra dairesini yetkili kılabilir⁴⁵⁹ (HMK md. 17). Yani düzenlenen kira sözleşmesi tarafları gerçek kişi ise yetkili icra dairesi borçlunun oturduğu yerdeki icra dairesidir. Eğer düzenlenen kira sözleşmesinin tarafları ya da taraflarından biri tacir ya da kamu tüzel kişisi ile yetki sözleşmesi düzenlenerek herhangi bir icra dairesini yetkili kılabilirler.

Kiraya veren, taşınmazın tahliyesi yolu ile ilamsız icra takibi yoluna başvurduğu takdirde takip ile birlikte taşınmazın tahliyesini de talep etmesi gerekmektedir⁴⁶⁰. Kiraya veren icra takibinde tahliye talep etmediği takdirde, İcra mahkemelerinde tahliye davası

⁴⁴⁹ Ceran (2022), s. 125.

⁴⁵⁰ Ceran (2022), s. 125

⁴⁵¹ Kanık (2022). s.1641.

⁴⁵² Kanık (2022). s. 1326-1327.

⁴⁵³ Öz (2022). s. 353.

⁴⁵⁴ Kanık (2022). s. 1641.

⁴⁵⁵ Ceran (2022). s. 1008.

⁴⁵⁶ Kanık (2022). s. 1641.

⁴⁵⁷ Kuru, B. (2013). İcra ve İflas Hukuku El Kitabı (2. Baskı). Adalet Yayınevi. s. 156.

⁴⁵⁸ Kuru (2013). s. 177.

⁴⁵⁹ Kuru (2013). s. 180.

⁴⁶⁰ Yenipınar, B. F. (2019). Uygulamada İcra Takibi (2. Baskı). Seçkin Yayınları. s.32.

açarsa, dava reddedilir⁴⁶¹. Eğer icra takibinde tahliye talebinde bulunulmuş ise 30 gün geçtikten sonra İcra Mahkemesinde tahliye davası açılmalıdır⁴⁶².

4.9. İspat

Kiracının taşınmazı erken tahliyesi halinde boşta kalan süreden sorumlu olabilmesi için taşınmazı teslim ettiği ispatlanmalıdır⁴⁶³.

Yargıtay içtihatlarına göre; anahtar teslimi yazılı delillerle ispatlanabilir, ama anahtar teslimi tanık ile ispat edilemez⁴⁶⁴. Kiracı tarafından anahtarın teslim edildiği yazılı delil ile ispat edilememiş ise kiraya veren tarafından bildirilen anahtar teslim tarihi esas alınmaktadır⁴⁶⁵. Ancak buna aksi görüş mevcuttur. Bu görüşe göre; anahtar tesliminin ispatının yazılı, yazısı ve tanık dahil bütün deliller ile yapılabileceğini savunmaktadırlar⁴⁶⁶. Bu görüşe katılmıyoruz. Zira Yargıtay içtihatları da bu konuda yazılı delille ispatlanması gerektiğini belirtmiştir.

Yargıtay kararlarına göre; kiralanın hangi tarihte boşaltıldığı ve taşınmazın anahtarının ne zaman teslim edildiği kiracı tarafından ispatlanması gerekmektedir⁴⁶⁷.

Kiracı, kiralananın geri verilmesi sırasında taşınmazda meydana gelen olağan kullanım dışındaki hasarların kendinden kaynaklanmayan sebeplerden dolayı oluştuğunu ispatlaması gerekir⁴⁶⁸.

Kiralayan veya malik kendisinin ya da yakınlarının ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunması halinde bu ihtiyacı bütün delilleri kullanarak ispatlayabilir.

⁴⁶¹ Yenipınar (2019). s. 32.

⁴⁶² Yenipınar (2019). s. 32.

⁴⁶³ Beytorun (2022). s. 66.

⁴⁶⁴ Yarg. 13. HD. 31.10.2011 T. 2011/7265E., 2011/15697 K. sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

⁴⁶⁵ Ceran (2022). s. 1046.

⁴⁶⁶ Öz (2023). s. 225.

⁴⁶⁷ Yarg. 3. HD. 05.12.2018 T. 2017/4599E., 2018/12416 K sinerjimevzuat.com.tr E.T. 04.06.2023

⁴⁶⁸ Kanık (2022). s. 791.

SONUÇ

Kiracının kiralananı erken tahliyesi etmesi ile birtakım sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Bu sonuçlar hem kiraya veren hem de kiracıyı etkilemektedirler. Bu nedenle kiracının erken tahliye nedenleri ve tarafları etkileyen sonuçlarına ilişkin bilgi verilmiştir.

İlk olarak sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulmasının nasıl gerçekleştiği anlatılmıştır. Taraflardan birinin sözleşmeyi kabul etmemesi ya da sözleşmenin içeriğinin istekleri ile uyuşmaması halinde sözleşme kurulamadığı açıklanmıştır. Kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi de tarafların isteklerinin birbirleri ile uyuşması ile kurulduğu gösterilmiştir. Kira sözleşmesinin tarafları kiraya veren ve kiracıdır. Ancak taraflar bir başkasına verdikleri yetki ile kiralananı verilebildiği açıklanmıştır. Kira sözleşmesinin kurulması, tarafların üzerine düşen yükümlülükler, temsil yetkisi, kira sözleşmesi süreli veya süresiz olarak açıklanmıştır.

İkinci olarak geçerli bir kira sözleşmesine dayalı erken tahliye tazminatının istenebilmesi için sözleşmenin sona erme nedenlerine bakılması gerekmektedir. Bunun için erken tahliye nedenlerinden bahsedilmiştir. Bu nedenle erken tahliyeye ilişkin sona erme nedenleri tek tek değerlendirilecektir.

Kiracının önemli sebeple kira sözleşmesinin feshi halinde kiraya veren taşınmazın boşta kalan süre bedelini talep edemeyecektir. Zira önemli sebebin varlığı feshi için haklı sebep vermektedir. Ayrıca kiraya verenin de önemli sebeple kira sözleşmesini feshetme hakkı verilmiştir. Kiraya veren önemli sebeple fesih hakkını kullandığı takdirde kiracı taşınmazı erken tahliye etmesi durumu ortaya çıkmaktadır. Önemli sebeple fesih halinde zararın ortaya çıkması durumunda tazminat talebinde bulunabilmektedir.

Taraflarca kira sözleşmesinde belirlenen hükümlere uyulması gerekmektedir. Kiraya veren tarafından kira sözleşmesi hükümlerine uyulmadığı takdirde kiracı sözleşmenin feshi yoluna gidebilmektedir. Bu takdirde kira sözleşmesinin süre bitiminden önce tahliye edilme durumu söz konusudur. Sözleşme süresi bitiminden önce feshedildiği takdirde taşınmazın erken tahliyesi ortaya çıkmaktadır. Ayrıca sözleşmenin sona ermesi için öngörülen fesih bildirimine uyulmadan kiralananın tahliye edilmesi halinde erken tahliye durumu ortaya çıkmaktadır.

Kiracı, kiraya veren tarafından sözleşme hükümlerine uyulmadığı gerekçesi ile sözleşmeyi feshedilmektedir. Bu haklı fesih nedenidir. Zira sözleşmenin feshedilmesinin nedeni kiraya verenin üzerine düşüne yükümlülüğü yerine getirmemesinden kaynaklanmaktadır. Bu durumda kiraya veren erken tahliye nedeniyle taşınmazın boşta kalan süre kira bedelinin talep edemeyecektir.

Kiraya veren, kiracı tarafından sözleşme hükümlerine uyulmadığı nedeniyle kira sözleşmesini feshedebilmektedir. Bu durumda sözleşmenin süresinin bitiminden önce feshedilmesi halinde kiracının taşınmazı erken tahliye etme durumu ortaya çıkmaktadır. Sözleşmenin fesih nedeni kiracının sözleşmeden kaynaklı yükümlülüklerini yerine getirmemesidir. Kiraya veren haklı bir nedene dayanarak sözleşmeyi feshetmektedir. Bu nedenle kiralanan taşınmazın erken tahliyesi halinde boşta kalan süre bedeli kiracı tarafından ödenmesi gerekmektedir.

Ahde vefa ilkesi gereği taraflar sözleşme hükümlerine uymak zorundadırlar. Sözleşme hükümleri, tarafların yerine getirmesine engel olacak kadar ağırlaşmış olsa bile sözleşme hükümlerine uyulması zorunludur. Ancak bu durumda taraflardan biri sözleşme hükümlerini güncel koşullara uyarlanmasını isteyebilmektedir. Böyle bir isteği diğer taraf kabul etmediği takdirde sözleşme feshedilebilmektedir.

Kiracı tarafından kira bedelinin ödenmemesi ya da kısmen ödenmesi durumunda kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir. Bu durumda kiraya veren taşınmazın erken tahliyesi halinde boşta kalan sürenin bedelini talep edebilmektedir. Zira kira bedelinin tamamının ödenmesi kiracının yükümlülüğündedir.

Kiracı tarafından düzenlenen tahliye taahhüdüne dayalı olarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mümkündür. Tahliye taahhüdü kira sözleşmesi sona ermeden önce kiralananın erken tahliye edileceğini içeriyorsa, kiraya veren erken tahliyeye ilişkin kiralananın boşta kaldığı sürenin zararının tazmini isteyebilmektedir.

Kiraya veren, kiralanda yeniden inşa ve imar gerektirecek bir esaslı onarım yaptırmak istediği takdirde tahliye yoluna gidebilmektedir. Ancak esaslı onarım kiracının konut ya da işyerini kullanmasını engel teşkil etmiyorsa, tahliye yoluna gidilemez. Eğer esaslı onarım kiracının konut ya da işyerini kullanmasını imkânsız hale getiriyorsa tahliye yoluna gidilerek, kiracı tahliye edilebilmektedir. Bu şekilde tahliye edilebilmesi için esaslı onarıma ilişkin, imar planlarının onaylı bir örneğinin mahkemeye sunulması gerekmektedir. Yani kiralanda yapılacak imar ve inşa işlerinin esaslı onarım gerektirecek nitelikte olduğunun gösterilmesi gerekmektedir.

Yeniden inşa ve imar yoluna gidilmesi halinde kiralanan tadilat ve tamir içinde bulunduğu süre zarfında kiraya verenin zararı söz konusu olabilir. Ancak yeniden inşa ve imar yolu ile kiralananın tahliye edilmesi, kiracıdan kaynaklı bir durum değildir. Bu nedenle kiraya veren erken tahliye sebebiyle kiralananın tadilat ve tamir süresi içinde boşta kaldığı gerekçeyle tazminat talebinde bulunamayacaktır.

Kiracı kendi kusuru ile kiralanda esaslı onarıma sebep olacak şekilde zarara sebebiyet verebilmektedir. Bu nedenle kiraya veren, yeniden inşa ve imar sebebine dayanarak tahliye davası açabilecektir. Bu şekilde kiralananın boşaltılmasından sonra yeniden kiraya verme yasağı gündeme gelmektedir. Kiracının kusuru ile tahliye davası açıldığı için kiraya veren haklı olarak kiralananı aynı kiracıya kiralamak istemeyebilmektedir. Bu nedenle haklı sebebe dayalı olarak bura da yeniden kiraya verme yasağı bulunmayacaktır. Bu nedenle kiraya veren, kiralananı 3. bir kişiye kiralayabilmektedir.

Kiraya veren, kiralananı yeniden kiracı bulmadığı takdirde kiralananın boşta kaldığı süre boyunca zarara uğramaktadır. Kiralanan kiracının kusuru ile tahliye edildiği için kiralananın boşta kaldığı süre içindeki zararı tazmin etmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm ile taşınmazın yeni baştan yapılması söz konusu olduğu için burada da esaslı onarım söz konusudur. Bu nedenle yeniden inşa ve imar nedenine dayalı olarak tahliye davası açılabilir. Kentsel dönüşüm, kiralanda meydana gelen yıpranmaların, dökülmeleri ya da taşınmazın boş kalmasından kaynaklı bozulmaların olması şeklinde tanımlanmaktadır. Bu nedenle kiracının olağan kullanımından kaynaklı hasarlar dışında bir hasar meydana gelmediği sürece tazminat yoluna gidilememektedir.

Malikin kendisinin veya yakınlarının gereksinimi nedeniyle kiralananı tahliye edilebilmektedir. Bu şekilde tahliye yoluna gidilebilmesi için ihtiyacının gerçek olduğunun ispatlanması gerekmektedir. Bu ihtiyacın gerçek olduğu ispatlandığı takdirde kiracı tahliye edilebilmektedir. Ayrıca gereksinim nedeniyle tahliye edildikten sonra kiralanan 3. Bir kişiye kiraya verilirse, kiracı tazminat talebinde bulunabilmektedir. Gereksinim nedeniyle tahliye davası açan kiraya veren tazminat talebinde bulunamaz.

Ayrıca malik veya yakınları konut ya da işyerine ihtiyaç duyabilecekleri gibi yazlık gereksinimi de duyabilmektedirler. Yazlık, yazın kullanılan ve konut ihtiyacı devamı olarak nitelendirilmektedir. Bu nedenle yazlık, konut veya işyeri olarak kullanmak için tahliye edilebilmektedir. Ancak bu durumda kiracıdan kaynaklanmadığı için erken tahliye dayalı tazminat talebinde bulunamamaktadır.

Kiralananın devredilmesi halinde yeni malikte kendisi veya yakınları için gereksinim nedeniyle tahliye davası açabilmektedir. Aynı şekilde ihtiyacın gerçek olduğunun ispatlanması gerekmektedir. İspatlandığı takdirde, kiracı tahliye edildiğinde yeni malikin tazminat hakkı yoktur. Ancak yeni malik, önceki malik tarafından düzenlenmiş kira sözleşmesine dayalı kiracı tarafından tahliye taahhüdü verildiği takdirde bu tahliye taahhüdü ile kiracıyı tahliye edebilmektedir. Bu tahliye taahhüdü kira sözleşmesinin bitiminden önceki bir süre için düzenlenmiş ise erken tahliye söz konusu olmaktadır. Bu durumda yeni malik kiralananın erken tahliye nedeniyle uğradığı zararı için tazminat davası açabilmektedir.

Kanun koyucu kiracının ölümü halinde mirasçılara tahliye davası açma hakkı tanımaktadır. Mirasçılar tarafından kiralanan erken tahliye edilebilir. Bu durumda kiraya verene tahliye davası açma hakkı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi için tanınmamaktadır. Ayrıca kiracının ölümü halinde kiralananın erken tahliye edilmesi durumunda kiraya veren tazminat talebinde bulunamamaktadır.

Kiracının iflas etmesini kanun koyucu olağanüstü fesih sebepleri arasında düzenlemektedir. Kiracının iflas etmesi halinde, kiraya veren güvence talebinde bulunabilmektedir. Kiracı tarafından güvence verilirse kira sözleşmesi feshedilememektedir. Ancak güvence verilmediği takdirde kira sözleşmesi feshedilebilmekte ve kiraya veren alamadığı kira bedellerini iflas masasına bildirebilmektedir.

Güvence verilmemesi nedeniyle kira sözleşmesinin feshedilmiş olması halinde tazminat talebinde bulunulamamaktadır. Fakat, kiracı, iflas etmesi halinde tazminat ödeyeceğini beyan etmiş ya da aldatici davranışları ile iflas etmesine yol açmış ise borçlar kanunu genel hükümlerine göre tazminat talebinde bulunulabilmektedir.

Kiracının kira sözleşmesinin düzenlenmesi komşularına karşı saygılı göstermesi gerekmektedir. Bu yükümlülüğe aykırı davranışları üzerine kiraya veren ihtar çekerek davranışlarını düzeltmesi için süre vermektedir. Ancak ihtar rağmen kiracının davranışlarında düzelme meydana gelmez ise kira sözleşmesi feshedilebilmektedir. Bu şekilde kiracı, kiralananı erken tahliye etmesi halinde kiraya veren tazminat talebinde bulunabilmektedir.

Üçüncü olarak ana konumuz erken tahliyenin hem kiraya veren hem de kiracı için sonuçları açıklanmıştır.

Kira sözleşmesinin tarafı kiraya veren ve kiracıdır. Ancak taraflarca başkasına yetki verilecek kira sözleşmesi düzenlenebilmektedir. Bu şekilde düzenlenen kira sözleşmesinde malikin rızası olması halinde ya da kira sözleşmesinde kararlaştırılması halinde yetki ile görevlendirilen kiraya veren tarafından kira sözleşmesine dayalı davalar açılabilmektedir. Bunların içinde erken tahliyeyle dayalı tazminat davası da dahildir. Aynı şekilde kanun koyucu intifa hakkı sahibine kira sözleşmesi düzenleme hakkı tanımaktadır. İntifa hakkı sahibi kiralananın semerelerinden faydalanabildiği için kira sözleşmesinden kaynaklı davaları açabilmektedir.

Kiralanan taşınmazın erken tahliyesi halinde kiracının tazminat sorumluluğunun doğabilmesi için öncelikle kiracının, kiralananı sözleşme bitiminden önce kiraya veren teslim etmesi gerekmektedir. Kiralananın teslimi anahtarın teslim edilmesi ile gerçekleşmektedir. Anahtarın teslimi bizzat kiraya verene yapılabileceği gibi noter aracılığıyla ya da tarafların ortak davalarını bulunduğu mahkeme kalemine bırakılmaktadır. Anahtar kiraya verenin eline geçtiği an kiralananın teslim edilme anıdır.

Anahtarın teslim edilmesi ile kiraya veren kiralananı yeniden kiraya verebilmek için elinden geleni yapmalıdır. Buna rağmen kiralanan kiraya verilemediği ya da kiraya verilse de geç verildiği için kiraya verenin zararının olmasından kaynaklı tazminat talebinde bulunabilecektir. Tazminat miktarı makul süre ile sınırlıdır ve tazminat miktarı, keşif yapılarak bilirkişi tarafından belirlenmektedir. Ayrıca kira sözleşmesinde makul süre belirlenmiş ise kanunda belirlenen süre, kira sözleşmesinde belirlenen sürenin tamamı veya daha uzun bir süre ise sözleşme hükmü uygulanmaz.

Kiralananın süresinden önce iadesi halinde tazminat talebinin yanı sıra başka zararların tazmini de söz konusu olabileceği görülmektedir. Bu, kiralananın olağan kullanımı dışında oluşan hasarların tazminidir. Kiracı kiralananı tahliye ettiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan hasarlardan sorumlu tutulmamaktadır. Ancak olağan kullanımı aşan şekilde kiralanan hasar görmüş ise bu hasarları tazmin etmesi gerekmektedir.

Ayrıca kiralananın teslimi ile kiraya veren depozito bedelini kiracıya iade etmelidir. İade etmemesi halinde kiracının talebi üzerine tazminat miktarından depozito bedeli miktarında indirim yapılmaktadır.

Bütün hepsi bir arada değerlendirildiğinde; kiralananın erken feshi halinde taşınmazın veya taşınırın boşa kaldığı süreye ilişkin kiraya veren zarara uğramış ise tazminat talep edebilir. Bu tazminat talebinde bulunabilmek için kira sözleşmesinin belirli süreli ya da belirsiz süreli olarak düzenlenebilmektedir.

Bu sebeplerle kira sözleşmesinde belirlenen sürenin bitiminden önce sona ermesi halinde, erken tahliye söz konusu olacaktır. Bu durumda açıklanması gerek erken tahliye halinde kiracının taşınmazın yeniden kiraya verilinceye kadar boşa kalan süre bedelinden sorumlu olup olmayacağı yönündedir.

Sonuç olarak; kiralananın erken tahliyesi halinde kiralananın boşa kaldığı süreye ilişkin tazminat davası açılabilmektedir. Ayrıca yürürlükten kaldırılan GKHK'da erken tahliye konusuna ilişkin hüküm yer almamaktadır. Ancak eBK'da erken tahliye konusuna ilişkin hüküm yer almaktadır. Bu hüküm ile erken tahliye hükmü karşılaştırılmış ve yürürlükte bulunan TBK'nun erken tahliyeyle ilişkin tazminat davası açabilme nedenlerinin genişletildiği fark edilmektedir. Konut ve çatılı işyerine ve taşınır kira sözleşmesine ilişkin tahliye sebepleri tek tek değerlendirilmiş ve kiracının ölümü ile

mesleki faaliyet gerektirdiği için kiralanan taşınır haricinde kiracının kusurunun bulunması ve kiraya verenin zararının bulunması halinde tazminat davası açılabilir. Ancak kiracının haklı sebeple veya yeni bir kiracı bularak kiralananı erken tahliye etmesi halinde kiraya veren tazminat talebinde bulunmamaktadır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Acar, F. (2016). *Kira Hukuku Şerhi (Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı)*. Beta Yayınları.
- Akıntürk, T. & Ateş, D. (2020). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkiler (29.Baskı)*. Beta Yayınları.
- Altaş, H. (2009). *Hasılat ve şirket kirası : (BK. mad. 270-298) (1.Baskı)*. Yetkin Yayınevi
- Antalya & O. G. (2019). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1, 1*. İstanbul: Yetkin Yayınları.
- Aral, F. & Ayrancı, H. (2021). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (14.Baskı)*. Yetkin Yayınevi.
- Ayan, M. (2016). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler (11.Baskı)*. Seçkin Yayıncılık.
- Aydoğdu, M., & Kahveci, N. (2021). *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku (5.Baskı)*. Adalet Yayınevi.
- Beytorun, G. (2022). *Kiralananın Erken İadesi (1. Baskı)*. On İki Levha Yayıncılık.
- Ceran, M. (2022). *Kira Sözleşmeleri Tahliye, Tesbit, Uyarılama, Alacak ve Tazminat Davaları (4. Baskı)*. Yetkin Yayınları.
- Cihan, H. (2021). *Temsil Yetkisinin Verilmesi ve Kapsamının Belirlenmesi (1.Baskı)*. Beta Yayınları.
- Delipınar, Y. C. (2016). *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi (1.Baskı)*. On İki Levha Yayınevi.
- Demircioğlu, H. R. (2018). *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler (1.Baskı)*. Ankara: Yetkin Yayınevi.
- Dural, M. Öğüz, T. & Gümüş, M. A. (2020). *Türk Özel Hukuku C.III Aile Hukuku (2.Baskı)*. Filiz Kitabevi.
- Erdoğan, C. (2000). *Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları (10. Baskı)*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Eren, F. (2019). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler (7. Baskı)*. Yetkin Yayınları.
- Eren, F. (2022). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler (27. Baskı)*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Erlüle, F. Helvacı, S. & (2018). *Medeni Hukuk (5. Baskı)*. İstanbul: Legal Yayınları,

- Gümüş, M. A. (2012). *Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 399-356) (2.Baskı)*. Vedat Kitapçılık.
- Gümüş, M. A. (2013). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler İsimli Sözleşmeler Teorisi/Satış/Mal Değişimi/Bağışlama/Kira/Kullanım Ödücü/Tüketim Ödücü/Genel Hizmet Sözleşmeleri. (3. Baskı)*. İstanbul. Vedat Kitapçılık.
- İnan, N. A. (2014). *İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler (TBK'ya Göre Güncellenip Genişletilmiş 4. Baskı)*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- İnceoğlu, M. (2014). *Kira Hukuku Cilt I (1. Baskı)*. İstanbul: Onikilevha Yayınları.
- İncesu , H. S. (2022). *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi (1.Baskı)*. Ankara: Seçkin Yayınları.
- Kanık, H. (2022). *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları(3. Baskı)*. Yetkin Yayınları.
- Kocayusufpaőođlu, N. H. (2008). *Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme Birinci Cilt (4. Baskı)*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Kuru, B. A. (2013). *İcra ve iflas hukuku el kitabı (2. Baskı)*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Kılıçoğlu, A. M. (2014). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler (18. Baskı)*. Turhan Kitabevi.
- Nomer, H. N. (2013). *Borçlar hukuku: genel hükümler(onikinci baskı)*. Beta Yayınları.
- Oğuzman, K. & Ö, T. (2013). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1 (11. Baskı)*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Oğuzman, K. & Ö, T. (2012). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1 (10.Baskı)*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Oğuzman, M. & Seliçi, Ö. & Özdemir-Oktay, Saibe, (2020). *Eşya Hukuku (22. Baskı)*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Öz, T. (E.D). (2023). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler (1. Baskı)*. Seçin Yayıncılık.
- Öztan, B. (2006). *Medeni Hukukun Temel Kavramları (23. Baskı)*. Turhan Kitabevi Yayınları.
- Reisoğlu, S. (2012). *Türk Borçla Hukuku Genel Hükümler (23. Baskı)*. İstanbul: Beta Yayınları.
- Ruhi, C. & Ruhi, C. A. (2021). *Türk Borçlar Kanunu İle İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku – Covid 19 Salgınının İşyeri Kira Sözleşmelerine(Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı)*. Seçkin Yayınları;.
- Sırataş, B. (2021). *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (1.Baskı)*. Seçkin Yayınları.

- Tandoğan, H. (2008). *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/2 (Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım)*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Tekinay, S. S. & Akman, S. & Burcuoğlu, H. & Altop, A. (1993). *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Umut, A. A. (2020). *Vesayet Kurumu ve Vasinin Sorumluluğu*. Seçkin Yayıncılık.
- Yavuz, C. (2010). *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*. Beta Yayınları.
- Yavuz, N. (2012). *Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları(Birinci Baskı)*. Adalet Yayınları.
- Yenipınar, B. F. (2019). *Uygulamada İcra Takibi (2. Baskı)*. Seçkin Yayınları.
- Zevkliler, A. & Gökyayla, E. (2014). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri(14.Baskı)*. Turhan Kitabevi.

Tezler

- Akyol, C. (2016). *Türk Borçlar Kanununa Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi)*. İstanbul Kültür Üniversitesi
- Aydın, G. S. (2013). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi,(Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi)*. Marmara Üniversitesi.
- Hekim, A. (2018). *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Bildirim Yoluyla Sona Ermesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Karabağ, H. (2019). *Mülkiyet Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi)*. Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Karasu, Ş. Y. (2021). *Konut ve Çatılı İş Yerinin Kira Sözleşmesinin Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi(Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi)*. Beykent Üniversitesi.
- Şafak, E. E. (2013). *Kira Sözleşmesinde Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı

Sürelili Yayınlar

- Doğu, M. H. (2021, Aralık 31). Mesleki Faaliyet Gereği Kiraya Verilen ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşyalara İlişkin Kira Sözleşmesi. *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(2): s. 521-533.

- <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2168469> adresinden
14.Nisan.2023 tarihinde alınmıştır.
- Koç, N. (2005, Temmuz 1). Türk Medeni Kanunundaki Düzenlemeler Işığında Vesayet Hukukuna Genel Bir Bakış. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7(Özel Sayı):s. 99-120 <https://dergipark.org.tr/tr/pub/deuhfd/issue/46939/589039>. adresinden 14.Nisan.2023 tarihinde alınmıştır.
- Koç, N. (2014, Nisan 1). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi. *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(1): s. 7-36. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/imuhfd/issue/54303/736936>. adresinden 17.Şubat.2023 tarihinde alınmıştır.
- Köroğlu, E. (2023). Kira Sözleşmesinin Kiracının iflası Sebebiyle Sona Ermesi (TBK m. 332). *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 31(2): s. 489-526. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2953827> adresinden 02.Ağustos.2023 tarihinde alınmıştır.
- Öztürk, M. (2017). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 19(Özel Sayı): s. 1549-1596. <https://hukuk.deu.edu.tr/wp-content/uploads/2017/11/41-MEHMET-OZTURK.pdf> adresinden 15.Nisan.2023 tarihinde alınmıştır.
- Saruhan U. (2019, Ocak 01). Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m.355). *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 10(37): s. 353-382. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/980682> adresinden 19.Şubat.2023 tarihinde alınmıştır.
- Sert, S. (2014, Temmuz 01). Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Aynı Hak Kurulması ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçları (TBK m. 311). *Ankara Barosu Dergisi*, (4): s. 63-80. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/398205> adresinden 10.Şubat.2023 tarihinde alınmıştır.
- Şahin, T. (2019, Nisan 15). Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 68(1): s. 337-360. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/issue/44617/554032>. adresinden 21.Mart.2023 tarihinde alınmıştır.
- Yağcı, K. (2018, Nisan 12). Belirli Süreli Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Veren Feshi Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi. *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 76(2): s. 623-666 <https://dergipark.org.tr/tr/pub/ihm/issue/44579/553318>. adresinden 20.Mart.2023 tarihinde alınmıştır.
- Yılmaz, K. K. (2021, Mayıs 26). Temsil Yetkisinin Açıklanması. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 70(2): s. 361-388 <https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/issue/62472/902984>. adresinden 20.Mart.2023 tarihinde alınmıştır.

İnternet Kaynakları

(2023, Mayıs 16). sinerjimevzuat.com.tr. adresinden alındı

(2023, Haziran 04). sinerjimevzuat.com.tr. adresinden alındı

(2023, Temmuz 30). Türk Dil Kurumu Sözlüğü: <https://sozluk.gov.tr> adresinden alındı

