

T.C.
ERZİNCAN BİNALİ YILDIRIM ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE
KİRACININ KİRALANANI
GERİ VERME BORCU
(TBK m. 334-335)

Yüksek Lisans Tezi

Elif KÖKÜSARI

Danışman
Dr. Öğr. Üyesi Alpaslan AKARTEPE

Erzincan/2020

TEZ BİLDİRİMİ

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu (TBK m. 334-335)” isimli “Yüksek Lisans” tezim tarafımda intihal programı ile incelenmiştir. Buna göre tezimde bilimsel etik ihlali ve intihal olarak nitelendirilebilecek herhangi bir durum olmadığını taahhüt ederim.

Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir biçimde elde edildiğini; aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi beyan ederim. 11/08/2020



Elif KÖKÜSARI

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU’NA GÖRE
KİRACININ KİRALANANI GERİ VERME BORCU (TBK m. 334-335)**

Elif KÖKÜSARİ

**Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü,
Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ağustos 2020**

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Alpaslan AKARTEPE

ÖZET

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu (TBK m. 334-335)” adlı çalışmamız, giriş, üç ana bölüm ve sonuç olmak üzere toplam beş bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, kiracının geri verme borcuna kaynaklık eden kira sözleşmesine ilişkin genel bilgiler ve sözleşmenin sona ermesi konusu ele alınmıştır.

İkinci bölümde, geri verme borcunun tanımı ve hukuki niteliği açıklandıktan sonra, geri verme borcunun gereği gibi yerine getirilebilmesi için tarafları, yerine getirilme biçimi, ifa yeri, ifa zamanı ve borcun kapsamı konuları incelenmiştir. Geri verme borcu ile bağlantılı olduğu noktada, kira sözleşmesi ile ilgili özel durumlar da bu bölümde işlenmiştir. Ayrıca kiralanan geri verilirken, kiracının tazminat ödemesine ilişkin anlaşmalar ve bu anlaşmaların geçerliliği konusuna da yer verilmiştir.

Son bölümde, geri verme borcunun ifa veya ifa dışı sebeplerle sona ermesi konusu açıklanmış, daha sonra geri verme borcunun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi ve buna bağlanan sonuçlar izah edilmiştir.

Sonuç kısmında ise çalışmamızdaki incelemelere bağlı olarak varılan sonuçlar, ana hatları ile belirtilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Sona Erme, Geri Verme, Olağan Kullanım, Eski Hale Getirme, Tahliye, Tazminat.

**THE OBLIGATION OF LESSEE TO RETURN THE LEASED PROPERTY
UNDER THE TURKISH CODE OF OBLIGATIONS NO. 6098**

Elif KÖKÜSARI

**Erzincan Binali Yildirim University, Institute of Social Sciences,
Department of Private Law LLM Thesis, August 2020**

Supervisor: Assist. Prof. Alpaslan AKARTEPE

ABSTRACT

This study titled “The Obligation of Lessee to Return the Leased Property Under the Turkish Code of Obligations No. 6098” consists of five chapters: the introduction chapter, three main chapters, and a conclusion.

The first chapter sets out the general framework for lease contracts, which is the legal ground for the lessee's duty to return the leased property and explores the termination of lease contracts.

The second chapter begins with the definition and legal nature of the obligation to return the leased property; then explains the parties to the contract, the way in which the obligation is performed, place of performance, time of performance and the scope of the obligation to return the leased property. This chapter also involves special circumstances related to the lease contract as far as it concerns the obligation to return the leased property. In addition, this chapter analyses the agreements as to which the lessee undertakes to pay compensation to the lessor upon the termination of the contract and the validity of these agreements.

The third chapter studies first the termination of the obligation to return the leased property due to the fulfilment and non-fulfilment of the contract, then the consequences of non-fulfilment of the obligation to return the leased property.

The conclusion chapter summarises the results found in this thesis.

Key Words: Lease contract, termination, return the leased property, ordinary usage, restoration of the property, evacuation, compensation.

İÇİNDEKİLER

TEZ BİLDİRİMİ	I
ÖZET	II
ABSTRACT	III
İÇİNDEKİLER.....	IV
KISALTMALAR	XI
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

I. ÇALIŞMANIN KONUSU, KAPSAMI VE SINIRLANDIRILMASI ..	3
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN VE GERİ VERME BORCUNUN TÜRK BORÇLAR KANUNU SİSTEMATİĞİNDEKİ YERİ.....	6
III. KİRA SÖZLEŞMESİ VE GERİ VERME BORCU AÇISINDAN TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI.....	9
VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UNSURLARI	12
A. Kira Sözleşmesinin Tanımı	12
B. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	14
C. Kira Sözleşmesinin Unsurları	16
1. Kiralanan	16
a) Bir Kiralananın Varlığı.....	16
b) Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılması	18
2. Kira Bedeli	19
3. Tarafların Anlaşması	21
V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ.....	23

A. Kira Sözleşmesinin Genel Hükümleri Uyarınca Sona Erme Sebepleri...	23
1. Olağan Sona Erme Sebepleri	23
2. Olağanüstü Sona Erme Sebepleri.....	25
3. Borca Aykırılıktan Kaynaklanan Sona Erme Sebepleri.....	27
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesine Özgü Sona Erme Sebepleri....	28

İKİNCİ BÖLÜM

KİRACININ GERİ VERME BORCU

I. GENEL OLARAK	30
II. GERİ VERME BORCUNUN TANIMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ...	31
A. Geri Verme Borcu Kavramı ve Tanımı.....	31
B. Geri Verme Borcunun Hukuki Niteliği	32
III. GERİ VERME BORCUNUN TARAFLARI.....	35
A. Geri Vermenin Borçlusu	35
1. Kiracı.....	35
2. Birlikte Kiracıların Geri Verme Borcundan Sorumluluğu.....	36
a) Birlikte Kira.....	36
b) Birlikte Kiracıların Sorumluluğu	38
3. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devrinde Tarafların Geri Verme Borcundan Sorumluluğu	42
a) Alt Kira Sözleşmesinde	44
(1) Caiz Olan Alt Kira Sözleşmesinde.....	45
(2) Caiz Olmayan Alt Kira Sözleşmesinde.....	47
b) Kullanım Hakkının Devrinde.....	50
(1) Caiz Olan Kullanım Hakkının Devrinde.....	50
(2) Caiz Olmayan Kullanım Hakkının Devrinde.....	51

4. Kira Sözleşmesinin Devrinde Tarafların Geri Verme Borcundan Sorumluluğu.....	52
a) Kira Sözleşmesinin Devri.....	52
b) Devreden ve Devralan Kiracının Sorumluluğu.....	54
5. Eşlerin Aile Konutunu Geri Verme Borcundan Sorumluluğu	56
a) Aile Konutu Kavramı	56
b) Eşlerin Sorumluluğu	58
B. Geri Vermenin Alacaklısı	61
1. Kiraya Veren	61
a) Genel Olarak	61
b) Mülkiyet Hakkı Sahibi Kiraya Veren	63
c) İntifa Hakkı Sahibi Kiraya Veren.....	65
d) Sonradan Ayni Hak Sahibi Olan Kiraya Veren	69
2. Birlikte Mülkiyette Birden Fazla Kiraya Veren.....	71
a) Paylı Mülkiyette Geri Vermenin Alacaklısı.....	71
b) Elbirliği Mülkiyetinde Geri Vermenin Alacaklısı	77
3. Alt Kira, Kullanım Hakkının Devri ve Kira Sözleşmesinin Devrinde Kiraya Veren	78

IV. GERİ VERME BORCUNUN YERİNE GETİRİLME BİÇİMİ, İFA YERİ VE İFA ZAMANI

A. Geri Verme Borcunun Yerine Getirilme Biçimi.....	79
B. Geri Verme Borcunun İfa Yeri	84
C. Geri Verme Borcunun İfa Zamanı	86

V. GERİ VERME BORCUNUN KAPSAMI

A. Kiracının Kiralananı Teslim Aldığı Şekliyle Geri Verme Borcu	89
1. Geri Verme Borcunun İçeriği.....	89
2. Kiralananın Teslim Alındığı Şeklinin (Önceki Durumunun) Belirlenmesi	92
3. Kiralananın Teslim Alındığı Şekilde Geri Verilmesi.....	94

a) Kiralananın Özenle ve Sözleşmeye Uygun Kullanılarak Geri Verilmesi	95
b) Kiralananın Temizliğinin ve Bakımının Yapılarak Geri Verilmesi	99
B. Geri Verme Borcunun Kapsamına Dâhil Olmayan Hususlar	103
1. Sözleşmeye Uygun Kullanma Sonucu Meydana Gelen Eskime ve Bozulmalar	104
2. Kiraya Veren Tarafından veya Onun Rızasıyla Yapılan Yenilik ve Değişiklikler	106
a) Yenilik ve Değişiklik Kavramı	106
b) Yenilik ve Değişikliğin Kiraya Veren Tarafından Yapılması.	107
c) Yenilik ve Değişikliğin Kiracı Tarafından Yapılması	109
3. Beklenmeyen Halden Meydana Gelen Zararlar	111
a) Kural: Kiracının Beklenmeyen Halden Meydana Gelen Zararlardan Sorumlu Olmaması	111
b) İstisna: Kiracının Beklenmeyen Halden Meydana Gelen Zararlardan Sorumluluğu	114

VI. KİRACININ GERİ VERME BORCUYLA BAĞLANTILI ÖZEL DURUMLAR

A. Yenilik ve Değişiklikler Nedeniyle Oluşan Değer Artışının Talep Edilmesi	115
1. Genel Olarak	115
2. Kiracının Kiralananda Oluşan Değer Artışını Talep Edebilme Şartları	116
a) Kiraya Veren Rızasıyla Yenilik ve Değişiklik Yapılması ...	116
b) Yenilik ve Değişiklik Sonucu Kiralananda Değer Artışı Olması	117
1) Değer Artışı Kavramı	117
2) Değer Artışının Hesaplanması.....	120
c) Yazılı Anlaşma Olması	120

3. Değer Artışının Kiracı Tarafından Talep Edilmesi.....	122
B. Güvencenin Geri Verilmesi.....	124
1. Genel Olarak	124
2. Geri Verme Borcunun Gereği Gibi İfası ve Güvencenin Akıbeti.....	125
C. Kiraya Veren Hapis Hakkı	127
1. Genel Olarak	127
2. Kiraya Veren Hapis Hakkını Kullanmasının Geri Verme Borcuna Etkisi	128
D. Kira Sözleşmesinde Kefilin Durumu	130
1. Genel Olarak	130
2. Kefilin Geri Verme Borcuna Aykırılık Nedeniyle Oluşan Tazminattan Sorumluluğu.....	131
E. Kira Sözleşmesinde Ceza Koşulu.....	133
1. Genel Olarak	133
2. Geri Verme Borcuna Aykırılıktan Dolayı Kararlaştırılan Ceza Koşulunun Durumu.....	133
F. Yeniden Kiralama Yasağı.....	136
1. Genel Olarak	136
2. Yeniden Kiralama Yasağının İhlali ve Geri Verme Borcu ile İlişkisi.....	136
G. Kiralananın Erken Geri Verilmesi	137
1. Genel Olarak	137
2. Erken Geri Vermenin Hüküm ve Sonuçları ile Geri Verme Borcunun İfasından Farkı.....	138

VII. KİRACININ TAZMİNAT ÖDEMESİNE İLİŞKİN

ANLAŞMALAR.....	140
A. Genel Olarak	140
B. Geri Verme Borcunun İfasında Kiracının Tazminat Ödemesine İlişkin Anlaşmaların Durumu.....	141

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRACININ GERİ VERME BORCUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI

I. GENEL OLARAK 145

II. GERİ VERME BORCUNUN GEREĞİ GİBİ İFASI 145

A. Genel Olarak 145

B. Borcu Sona Erdiren Hallerin Geri Verme Borcu Bakımından

Uygulanması 146

III. GERİ VERME BORCUNUN GEREĞİ GİBİ VEYA HİÇ İFA EDİLMEMESİ.....150

A. Genel Olarak 150

B. Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Gereği Gibi veya Hiç İfa

Edilmeme 151

1. Geri Verme Borcunun Gereği Gibi İfa Edilmemesi 151

a) Genel Olarak 151

b) Gereği Gibi İfa Etmemenin Türleri..... 152

(1) Kötü İfa/Ayıplı İfa 152

(2) Yan Yükümlülüklerin İhlali 153

c) Geri Verme Borcunun Gereği Gibi İfa Edilmemesinin Şartlar
..... 154

d) Gereği Gibi İfa Etmemenin Sonuçları 155

(1) Eski Hale Getirme Talebi/Aynen Tazmin..... 156

(a) Talebin Şartları..... 159

(b) Talebin Konusu 160

(c) Talebin Yerine Getirilme Zamanı 163

(2) Tazminat Talebi/Nakden Tazmin..... 163

(a) Tazminat Talebinin Şartları..... 164

(b) Tazmin Edilecek Zararlar 173

(c) Tazminat Talebinin Zamanaşımı.....	177
(3) Kiracının Söküp Alma Hakkı.....	178
2. Geri Verme Borcunda Temerrüt	181
a) Genel Olarak	181
b) Geri Verme Borcunda Temerrüdün Şartları.....	183
c) Geri Verme Borcunda Temerrüdün Sonuçları	185
(1) Aynen İfa Talebi	186
(a) Geri Verme Davası.....	186
(b) Cebri İcra	201
(2) Gecikme Tazminatı Talebi.....	205
(a) Şartları	205
(b) Tazmin Edilecek Zararlar	206
(3) Kiracının Beklenmeyen Halden Sorumlu Olması.....	208
3. Geri Verme Borcunun İmkânsızlık Nedeniyle İfa Edilmemesi	209
a) Genel Olarak	209
b) Geri Verme Borcunda Başlangıçtaki İmkânsızlık.....	209
c) Geri Verme Borcunda Sonraki İmkânsızlık	210
C. Kiraya Verenden Kaynaklanan Nedenlerle Gereği Gibi veya Hiç İfa Edilememe	212
1. Genel Olarak	212
2. Alacaklı Temerrüdü	212
3. Diğer İfa Engelleri.....	216
4. Kiraya Verenden Kaynaklanan İfa İmkânsızlığı.....	217
SONUÇ	220
KAYNAKÇA.....	228
İNTERNET KAYNAKLARI.....	242

KISALTMALAR

§	: Paragraf
Abs.	: Absatz (Fıkra)
Art.	: Article (Madde)
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜEHFD	: Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
b.	: bend
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medeni Kanunu)
BGE	: Entscheidungen des schweizerischen Bundesgerichts (İsviçre Federal Yüksek Mahkeme Kararları)
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
bs.	: bası
BÜHF	: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
C.	: Cilt
c.	: cümle
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Der.	: Derleyen
dn.	: dipnot
E.	: Esas
e.t.	: erişim tarihi
EBYÜ	: Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi
EÜHFD	: Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
f.	: fıkra
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
GÜHFD	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu

HUAK	: 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıkları Arabuluculuk Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK.	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İİK	: 2004 sayılı İcra İflas Kanunu
İÜHF	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
MÜHF-HAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
N.	: Nummer (Kenar Numarası)
OR	: Obligationenrecht (İsviçre Borçlar Kanunu)
Prag.	: Paragraf
RG.	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBK-YUK	: 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Y.	: Yıl
Yarg.	: Yargıtay
yuk.	: yukarıda
ZGB	: Zivilgesetzbuch (İsviçre Medeni Kanunu)
ZPO	: Zivilprozessordnung (Alman Medeni Usul Kanunu)

GİRİŞ

Kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlıkların fazlalığı, hem öğretide bu konuda çok çeşitli çalışmaların yapılmasına hem de kanun koyucunun kira ile ilgili hususları daha ayrıntılı şekilde düzenlemesine neden olmuştur. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK)¹'nda düzenlenen sözleşme tipleri içinde en fazla hüküm, seksen adet ile kira sözleşmesine ayrılmıştır (TBK m. 299-378). Ayrıca kira sözleşmesine ilişkin pek çok konu, monografik eser olarak doktrinde yerini almıştır. Bu konuda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yapılan istatistiklerin de gösterdiği üzere², yıllar geçtikçe, kiracı oranının ve sayısının hızla arttığı, dolayısıyla da kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlıkların da aynı oranda çoğaldığını belirtmek mümkündür. Kira sözleşmesi özelindeki uyuşmazlıklar bakımından, sözleşmenin sona ermesi ve kiralananın geri verilmesi, kiracı ve kiraya verenin en çok karşı karşıya geldiği alanlardan biridir.³ Biz de çalışmamızda, kira hukukunda kiracının kiralananı geri verme borcunu ele alarak, bu borcun tam ve gereği gibi ifasını ve bu şekilde ifa edilmezse, kiracının karşılaştacağı hukuki sorunları ortaya koymaya çalıştık.

Türk Borçlar Kanunu'na göre kiracının kiralananı geri verme borcunu ele aldığımız çalışmamız giriş, üç ana bölüm ve sonuç kısmından oluşmaktadır. Çalışmamızın ilk bölümünde, konunun kapsam ve sınırlandırılmasına değinildikten sonra, genel olarak kira sözleşmesi incelenmiştir. Bu kapsamda kira sözleşmesinin

¹ RG. T. 4.2.2011, S. 27836.

² Türkiye İstatistik Kurumu tarafından on yılda bir yapılan ve en son 2011 tarihli Nüfus ve Konut Araştırması'na göre, Türkiye'de toplam hane sayısı 19.481.678'dir. Toplam hane halklarından ev sahibi oranı %67.3, lojmanda oturanların oranı %1.5, ev sahibi olmadığı halde kira ödemeyen kişilerin oranı %7.3, son olarak kiracı oranı ise %23.8'dir. İlgili araştırma için bkz. TÜİK Haber Bülteni, T. 31.1.2013, S. 15843 (<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=15843>, e.t. 20.2.2020). Yine TÜİK verilerine göre, 2018 yılında Türkiye'de toplam konut kiracısı sayısı 6.767.371 kişi olarak kaydedilmiştir. Bu sayı toplam hane sayısının yaklaşık olarak %28'ine tekabül etmektedir. Aynı oran 2011 yılında 4.619.627 kişi ile %23.8 iken, 2018 yılında 6.767.371 kişi ile yaklaşık olarak %28 civarındadır. İlgili araştırma için bkz. TÜİK Haber Bülteni T. 26.7.2019, S. 30584 (<https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=132&locale=tr>, e.t. 20.02.2020).

³ Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından 2018 yılında yayımlanan Adalet İstatiklerine göre sulh hukuk mahkemesinde karara bağlanan toplam 661.357 davanın, 36.048 adeti tahliye davalarına ilişkindir. Araştırmaya ilişkin olarak bkz. <http://www.adlisicil.adalet.gov.tr/Home/SayfaDetay/adalet-istatistikleri-yayin-arsivi> (e.t. 4.3.2020).

Türk Borçlar Kanunu sistematigindeki yeri, zaman bakımından uygulanması, tanımı, hukuki niteliği ve unsurları ile sözleşmenin sona ermesi konuları ele alınmıştır.

İkinci bölümde, geri verme borcundan ne anlaşılması gerektiği ve hukuki niteliği, söz konusu borcun tarafları, ifa zamanı, yeri ve yerine getirilme biçimi ile kapsamının ne olacağı konuları ilgili yargı kararları ve öğretideki görüşlerle birlikte incelenmiştir. Geri verme borcu ile bağlantılı özel durumlar ve kiracının ödemesi kararlaştırılan tazminatlara ilişkin açıklamalarımız da bu bölümün sonunda işlenmiştir.

Üçüncü bölümde ise geri verme borcunun hüküm ve sonuçları açıklanmıştır. Bu kapsamda geri verme borcunun gereği gibi ifası, borcun tam ve gereği gibi ifa edilmemesi ile bunlara bağlanan sonuçlar açıklanmıştır.

Nihayet çalışmamızın sonuç kısmında, konuya ilişkin değerlendirmelerimize yer verilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

I. ÇALIŞMANIN KONUSU, KAPSAMI VE SINIRLANDIRILMASI

Kira sözleşmesi, kullandırma borcu doğuran sözleşmelerden biridir. Sözleşmenin kurulmasıyla kiracı, kira bedeli karşılığında, kiralananı kullanma hakkını elde eder (TBK m. 299).⁴ Bu hak, geçici nitelikte şahsi bir haktır. Kiracı, kiralananı teslim alarak kiralananın üzerinde aynı nitelikteki mülkiyet hakkına sahip olmaz. Bu nedenle kira sözleşmesinin sona ermesi, kiracının kiralanan üzerindeki kullanma hakkını da sona erdirir. Bu halde kiracı, üzerinde geçerli bir hakka sahip olmadığı kiralananı, sözleşmenin sona ermesi ile geri vermekle yükümlü olur. Biz de çalışmamızda kiracının söz konusu geri verme yükümlülüğünü düzenleyen TBK 334 ve 335 hükümlerini konu edinmiş bulunuyoruz. Kiralananın geri verilmesi başlığı altındaki ilgili hükme göre;

“Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir”.

Hükmün ilk fıkrasında, kiracının geri verme borcu ve bu borcun kapsamı belirlenmiştir. Buna göre öncelikle kiracı, sözleşmenin sona ermesi ile kiralananı geri vermelidir. Ancak söz konusu yükümlülük Kanun’da düzenlenmese dahi, kiralananın

⁴ **Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Güncellenmiş ve Yenilenmiş 15. bs., İstanbul 2018, s. 223; **Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. bs., Ankara 2015, s. 256; **Haluk Tandoğan**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I/2: Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri, 5. Tıpkı bs., İstanbul 1992, s. 2 vd.; **Kenan Tunçomağ**, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. II, 3. bs., İstanbul 1977, s. 439; **Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş, Yenilenmiş ve Dipnotlu 4. bs., Ankara 2019, s. 345; **Fikret Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. bs., Ankara 2017, s. 309; **M. Alper Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, 3. bs., İstanbul 2013, s. 232; **Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 17. bs., Ankara 2017, s. 183 vd..

geri verilmesi ayrıca belirtmeye gerek olmaksızın, işin doğası gereği kendiliğinden ortaya çıkan bir borçtur.⁵ Zira kullanım hakkının sebebini oluşturan kira sözleşmesi sona ermektedir.

Çalışmamızın ilk bölümünde kira sözleşmesine ilişkin genel bilgiler verildikten sonra, ikinci bölümde söz konusu borcun tanımı, hukuki niteliği, kimin tarafından, ne zaman, nerede ve nasıl yerine getirileceği sorunlarının çözümüne cevap aranmaktadır.

İkinci olarak, hükmünde kiracının kiralananı almış olduğu şekle uygun olarak geri vermesi gerektiği ancak olağan kullanım sonucu oluşan eskime ve bozulmaların bu kapsamda yer olmadığı belirtilmiştir. Dolayısıyla geri verme borcunun gereği gibi ifası için, öncelikle kiralananı teslim aldığı şekil belirlenmeli, daha sonra ise olağan kullanım sonucu oluşan eskime ve bozulmalar dikkate alınmaksızın kiracının kiralananı ne şekilde geri verdiği tespit edilmelidir. Ayrıca olağan kullanım sonucu oluşan eskime ve bozulmalar dışında, beklenmeyen hal nedeniyle meydana gelen hasarlar ve bazı yenilik ve değişiklikler de geri verme borcunun kapsamında yer almamaktadır. Kiracı bu tür durumlarda, kiralananı almış olduğu şekilde geri vermezse kiraya verene karşı sorumlu olmaz.

Hükmün ikinci fıkrasında ise kiracı lehine bir düzenleme ile ilk fıkra hükmüne aykırı anlaşmaların geçersiz olduğu kabul edilmiştir. Böylece olağan kullanımdan kiracıyı sorumlu tutmayan hükmün, sözleşmeyle aksinin kararlaştırılması da yasaklanmıştır. Kiracıyı olağan kullanımdan sorumlu tutan anlaşmaların geçerliliğine ilişkin açıklanmalara, ikinci bölümün son kısmında yer verilmiştir. Ayrıca geri verme borcuyla bağlantılı olduğu noktada, kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması nedeniyle oluşan değer artışı talebi, kiraya vereninin hapis hakkı, verilen güvencelerin

⁵ **Murat Doğan**, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, 1. bs., Ankara 2011, s. 316-317; **Murat Doğan**, “Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri verme Borcu”, *AÜEHFD*, Y. 2004, C. VIII, S. 1-2, s. 445; **A. Erman Bayram**, “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, *GÜHFD*, Y. 2017, C. XXI, S. 4, s. 135; **Halil Yılmaz**, “Kiracının Taşınmazı Özenle Kullanma Borcunun İhlali: Hor Kullanma Tazminatı”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Y. 2014, C. 9, S. 95, s. 96; **Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı (Arpacı)**, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, İstanbul 1992, s. 204; **Mevlûdiye Alaf**, “Konut veya Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Kiracının Sözleşmeye Uygun Kullanma, Özen ve Saygı Gösterme Borcu”, *Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2017, C. 8, S. 15, s. 18, dn. 65.

durumu, ceza koşulu, yeniden kiralama yasağı, kiralananın erken geri verilmesi, kefilin geri verme borcundan sorumluluğu gibi konular da bu bölümde işlenmiştir.

Çalışmamızın son kısmında ise geri verme borcunun sona ermesi, gereği gibi ifa ve diğer sona erme sebepleri bağlamında ele alınmıştır. Daha sonra ise geri verme borcunun gereği gibi veya hiç ifa edilmemesi ve kiracının borca aykırılıktan doğan sorumluluğuna ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Geri verme borcunun gereği gibi veya hiç ifa edilmemesi kiracıdan veya kiraya verenden kaynaklanan nedenler olarak ikiye ayrılarak incelenmiştir. 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK)⁶ döneminde bulunmayan ancak TBK’da yer verilen yeni bir hükümle, geri verme sırasında kiraya verene kiralananı gözden geçirme ve ayıbı bildirme külfeti getirilmiştir. TBK m. 335’e göre;

“Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır”.

Dolayısıyla kiracının, kiralananı geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesinden sorumlu tutulabilmesi için, kiraya verenin gözden geçirme ve ayıbı bildirme külfetlerini yerine getirmesi gerekir. Kiraya verenin söz konusu külfeti, kiracının borca aykırılıktan sorumluluğunun şartları değerlendirilirken ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Çalışmamızda kiracının kiralananı geri verme borcu, Türk Borçlar Kanunu’nun m. 334-335 ve İcra İflas Kanunu (İİK)⁷’nin geri vermeye ilişkin ilgili hükümleri (İİK m. 24 vd., 269 vd.) bağlamında ele alınmıştır. Söz konusu hükümler, taşınır-taşınmaz, belirli-belirsiz her türlü kira sözleşmesi bakımından uygulama alanı bulur. Ancak kiralananı kullanmanın yanı sıra, yararlanma hakkı da veren ürün kira sözleşmesinde, geri verme borcu özel olarak düzenlenmiştir (TBK m. 372 vd.). Yalnızca ürün kira sözleşmesi için düzenlenen bu hükümler, çalışmanın kapsamı dışında bırakılmıştır.

⁶ RG. T. 29.4.1926, S. 359. TBK m. 647 hükmüne binaen “22/4/1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır”.

⁷ RG. T. 19.6.1932, S. 2128.

Ayrıca kiralananın geri verilmesine ilişkin hükümler, TBK ve İİK ile sınırlı değildir. Finansal Kiralama Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu⁸ m. 32 vd., Kamu Konutları Kanunu⁹ m. 7-8, Devlet İhale Kanunu¹⁰ m. 75 gibi bazı özel kanunlarda, kiralananın geri verilmesine ilişkin hükümler bulunmaktadır. Ancak söz konusu kanunların özel ve sınırlı niteliği nedeniyle, bu tür kira sözleşmelerinde kiralananın geri verilmesi ayrıca değerlendirilmemiş, yeri geldikçe dipnotlarda kısaca değinilme yoluna gidilmiştir.¹¹

II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN VE GERİ VERME BORCUNUN TÜRK BORÇLAR KANUNU SİSTEMATİĞİNDEKİ YERİ

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu sistematigi içerisinde özel borç ilişkilerini düzenleyen ikinci kısmın, dördüncü bölümünde yer almaktadır. 299 ilâ 378. maddeler arasını kapsayan bu bölüm, kendi içerisinde üç ayrımdan oluşmaktadır. “Kira Sözleşmesi” başlığını taşıyan bu bölümün ilk ayrımında kira sözleşmesine ilişkin “Genel Hükümler’e” (TBK m. 299-338) yer verilmiş, ikinci ayrımında “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası” (TBK m. 339-356) ve üçüncü ayrımında “Ürün Kirası” (TBK m. 357-378) özel olarak düzenlenmiştir.

Borçlar Kanunu döneminde ise kira sözleşmesi ile ilgili hükümler yalnızca BK ile sınırlı değildi. Özellikle kira bedelinin belirlenmesi ve kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin ihtilaflarda, 1955 yılında yürürlüğe giren 6570 sayılı Gayrimenkul

⁸ RG. T. 13.12.2012, S. 28496.

⁹ RG. T. 11.11.1983, S.18218.

¹⁰ RG. T. 20.9.1983, S. 18161.

¹¹ Ancak belirtmek gerekir ki, bazı özel kanunlarda düzenlenmekle birlikte, kiralananın geri verilmesine ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulduğu kira sözleşmeleri de bulunmaktadır. Örneğin 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu (RG. T. 19.10.1983, S. 18196) m. 118/f. I’ e göre; “Uçuş personeli almadan sadece hava aracının kiralanması halinde Borçlar Kanununun ilgili hükümleri, uçuş personeli ile birlikte bir hava aracının tamamının veya bir kısmının yahut müeyyen bir mahallinin kiralanması veya Carter Sözleşmesi halinde Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümleri uygulanır”. Dolayısıyla yalnızca bir hava aracının kira sözleşmesine konu olduğu hallerde, kiralananın geri vermesine ilişkin genel hükümler uygulanır (TMK m. 334-335).

Kiraları Hakkında Kanun (GKHK)¹² da uygulanmaktaydı. Ancak GKHK'nın uygulama alanı “*belediye teşkilatı olan yer, iskele, liman ve istasyonlardaki*” taşınmazlar ile sınırlandırılmış ve bu taşınmazlara ilişkin söz konusu Kanun'da özel hüküm bulunmayan hallerde, niteliğine uygun düştüğü ölçüde BK'nın kira ile ilgili hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmişti (GKHK m. 1). Bu açıdan kira sözleşmesine ilişkin hükümler, iki farklı kanunda yer almaktaydı.

Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin sistemiği TBK ile karşılaştırıldığında, çeşitli yönlerden değişikliklerin yapıldığı görülmektedir.¹³ Bu değişikliklerin başında, büyük oranda GKHK hükümlerinin uygulama alanına giren kira sözleşmelerine “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlığı verilerek, TBK'nın içinde üçüncü bir ayırım olarak düzenlenmiş olması gelmektedir.¹⁴ Böylece, kira ile ilgili hükümler tek bir Kanun altında toplanarak, yaşanan ikilik sorunu ortadan kaldırılmıştır.¹⁵

Türk Borçlar Kanunu ile sistematik açıdan getirilen önemli değişikliklerden bir diğeri de, kira sözleşmesinin düzenlendiği sekizinci bölümün ilk ayırımına “*Adi Kira*” yerine “*Genel Hükümler*” başlığı verilmesi ve özel hükmün bulunmadığı hallerde genel hükümlere atıf yapılmasıdır. Diğer bir ifadeyle, ikinci ve üçüncü ayırımda yer alan konut ve çatılı işyeri ile ürün kirasına ilişkin özel bir hüküm bulunması durumunda, öncelikle bu özel hüküm uygulanır. Ancak söz konusu maddelerde özel

¹² RG. T. 27.5.1955, S. 9013. 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 10. maddesi uyarınca, “18/5/1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır”.

¹³ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira hukuku alanında getirmiş olduğu diğer değişikliklere ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Faruk Acar**, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)*, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. bs., İstanbul 2017, s. 1 vd.; **Cem Baygın/Murat Doğan**, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler”, *Hukuki Perspektifler Dergisi*, Y. 2005, S. 4, s. 116 vd.; **Murat Doğan**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirmesi”, *MÜHF-HAD, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Sempozyum No. III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan*, 2012, s. 505 vd.; **Nevzat Koç**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2014, C. 1, S. 1, s. 7 vd..

¹⁴ **Aral/Ayrancı**, s. 253; **M. Murat İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, 1. bs., İstanbul 2014, s. 2; **Baygın/Doğan**, s. 116.

¹⁵ **Emre Gökyayla**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, *Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, C. II*, İzmir 2013, s. 1204.

hükümün bulunmadığı hallerde, niteliklerine uygun düştüğü ölçüde, ilk ayırimda yer alan genel hükümler her türlü kira sözleşmesi bakımından uygulama alanı bulur.¹⁶ Nitekim ürün kirası bakımından getirilen TBK m. 358 hükmünde bu durum açıkça ifade edilmiştir.¹⁷ Hükme göre; “*Bu ayırimda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır*”.

Çalışmamızın esasını teşkil eden “*kiralananın geri verilmesi*” başlığındaki TBK m. 334 ve m. 335 hükümleri de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler arasında yer almaktadır. Dolayısıyla kural olarak taşınır-taşınmaz, ürün-olağan kira ayırımı yapılmaksızın, her türlü kiralananın geri verilmesi bu hükümler uyarınca gerçekleşir.¹⁸ Ayrıca ürün kirasının diğer kira sözleşmelerinden farklılığı da göz önünde bulundurularak, geri vermeye ilişkin özel hükümler (TBK m. 372-375) tahsis edilmiştir.¹⁹ Ancak daha önce de ifade edildiği üzere, ürün kirasında geri vermeyi düzenleyen söz konusu hükümlere çalışmamızın kapsamında yer verilmemiş olup, yalnızca her türlü kiralananın geri verilmesi bakımından uygulama alanı bulan genel nitelikteki TBK m. 334 ve m. 335 detaylı şekilde ele alınmıştır.

¹⁶ Kira sözleşmesinin genel hükümleri her ne kadar her türlü kira sözleşmesi için geçerli olsa da bu ayırimda yer alan kimi maddeler nitelikleri gereği yalnızca belirli kira sözleşmesi türüne uygulanabilmektedir. Örneğin, kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323/f. III hükmü yalnızca işyeri kiralaları bakımından uygulama alanı bulurken, TBK m. 330 hükmü münhasıran taşınır kira sözleşmesinin feshini düzenlemektedir. Bkz. **Aral/Ayrancı**, s. 254; **Doğan**, *Sempozyum*, s. 505; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 3, dn. 5.

¹⁷ Ürün kiralalarına uygulanmak üzere konulan söz konusu madde olmasaydı da ürün kirası ile ilgili özel hüküm bulunmayan hallerde kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulama alanı bulurdu. Hükümün tekrar niteliğindeki konulma amacı, BK döneminde GKHK’nın ürün (hasılat) kirasına uygulanıp uygulanmayacağı konusundaki tartışmayı çözüme kavuşturmaktır. Hükümün açık düzenlemesi nedeniyle GKHK hükümlerini karşılayan TBK’nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri, ürün kiralaları bakımında uygulama alanı bulmayacaktır. BK dönemindeki tartışmalar için bkz. **Hüseyin Altaş**, *Hasılat ve Şirket Kirası (BK. mad. 270-298)*, Ankara 2009, s. 70 vd.. Hükümün eleştirisi için bkz. **M. Alper Gümüş**, 6098 Sayılı *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi*, 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a Göre Güncellenmiş 2. bs., İstanbul 2012, s. 5.

¹⁸ **Doğan**, *Geri verme*, s. 444; **Altaş**, s. 271; **Nihal Ural Çınar**, *Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, 1. bs., İstanbul 2014, s. 368; **Bayram**, s. 136.

¹⁹ **Altaş**, s. 271; **Bayram**, s. 133.

III. KİRA SÖZLEŞMESİ VE GERİ VERME BORCU AÇISINDAN TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI

Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girip, Borçlar Kanunu ve GKHK’nın yürürlükten kaldırılması ile kira ile ilgili hükümlerin zaman bakımından uygulanma sorunu ortaya çıkmıştır.²⁰ Kural olarak, özel hukukta bir kanun yürürlüğe girdiğinde geçmişe etkili bir şekilde uygulanmaz.²¹ Bu kazanılmış hakların ve hukuki güvenliğin bir gereğidir.²² Fakat bazı hallerde gerek kamu düzeni gerekse zayıf durumda olanları korumak maksadıyla yürürlük kanunları çıkarılarak, hangi konularda eski kanunun, hangi konularda yeni kanunun uygulanacağı belirlenir. Doktrinde, eski kanun döneminde kurulan ancak henüz sona ermemiş hukuki işlem ve olaylara hangi kanunun uygulanacağına ilişkin iki farklı teori ileri sürülmüştür.

Modern teori (Derhâl Yürürlük Teorisi) olarak adlandırılan ilk görüş, kanun koyucunun yeni kanun ile birlikte “*mutlak bir hukuki statü*” oluşturmak istediği durumlarda “*kanunların derhal yürürlüğe girmesi*” ilkesinin; taraf iradelerine önem veren işlemlerde ise “*eski kanunun yürürlüğünü sürdürme*” ilkesinin uygulanması gerektiğini kabul etmektedir.²³

Klasik teori (Kazanılmış Hak Teorisi) adlı ikinci görüş ise istisnai haller²⁴ dışında temel ilkenin “*kanunların geçmişe etkili olmama*” ilkesi olduğunu; yeni

²⁰ Kanunların zaman bakımından uygulanmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Başak Baysal**, “Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü”, *İÜHFM*, Y. 2012, C. LXX, S. 1, s. 221 vd.; **M. Kemal Oğuzman/Nami Barlas**, *Medenî Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar*, 24. bs., İstanbul 2018, s. 79 vd.; **O. Gökhan Antalya/Murat Topuz**, *Medenî Hukuk, Giriş, Temel Kavramlar, Başlangıç Hükümleri*, Birini Baskıya Ek Tıpkı Baskı, İstanbul 2016, s. 302 vd..

²¹ **Baysal**, s. 226 vd.; **Antalya/Topuz**, s. 303; **Acar**, N. 49, s. 9; **Gümüş**, s. 6.

²² **Oğuzman/Barlas**, s. 80; **Baysal**, s. 226; **Acar**, N. 49, s. 9; **Gümüş**, s. 6; **M. Murat İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. II*, 1. bs., İstanbul 2014, s. 544, 546.

²³ **Acar**, N. 53, s. 10; **Oğuzman/Barlas**, s. 82; **Baysal**, s. 229; **Gümüş**, s. 7.

²⁴ Söz konusu istisnai durumlar kamu düzeni ve genel ahlaktan kaynaklanmaktadır. Bu yönde bkz. **Acar**, N. 52, s. 9-10; **Gümüş**, s. 7; **Antalya/Topuz**, s. 304 vd..

kanunun eski kanun döneminde kazanılan haklara müdahale etmemesi gerektiğini savunmaktadır.²⁵

Türk Borçlar Kanunu’nun ve dolayısıyla kira ile ilgili hükümlerinin zaman bakımından uygulanması açısından izlenecek yol ise, TBK ile aynı tarihte yürürlüğe giren 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun (TBK-YUK)²⁶ ile belirlenmiştir. Söz konusu Kanunun “geçmişe etkili olmama kuralı” başlığını taşıyan ilk maddesinde şu düzenlemeye yer verilmiştir; “*Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır*”. Doktrinde söz konusu hüküm dolayısıyla, TBK’nın yürürlüğü açısından benimsenen teorinin modern teori olduğu kabul edilmektedir.²⁷

Her ne kadar eski kanun döneminde kurulan ve yeni kanunun yürürlüğü döneminde devam eden fiil ve işlemlere, eski kanunun uygulanması kural olarak kabul edilmişse de TBK-YUK m. 1/c. II’de bu kurala çeşitli istisnalar getirilmiştir. Söz konusu madde uyarınca, TBK’nın yürürlüğe girmesinden sonra gerçekleşecek olan “*temerrüt, sona erme ve tasfiye*” konularında derhal yürürlük ilkesi gereğince TBK hükümleri uygulanır.²⁸

Kanunların zaman bakımından uygulanması, kira sözleşmeleri ile ilgili hükümler açısından incelendiğinde TBK’nın yürürlük tarihinden önce kurulan ve sona eren kira sözleşmelerine BK ve GKHK; yürürlüğe girmesinden sonra kurulan kira sözleşmelerine de TBK hükümleri uygulanacağı açıktır.²⁹ Kira sözleşmesi bakımından

²⁵ **Gümüş**, s. 5-6; **Acar**, N. 52, s. 9-10.

²⁶ RG. T. 4.2.2011, S. 27836.

²⁷ **Baysal**, s. 234; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. II*, s. 543-544; **Acar**, N. 58, s. 10; **Gümüş**, s. 7.

²⁸ Nitekim TBK-YUK m. 1’in gerekçesinde de kira sözleşmesi örnek olarak verilmiştir. Gerekçeye göre; “...Aynı sonuç, kira sözleşmesi bakımından da geçerlidir. Başka bir ifadeyle, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının yasalaşıp yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş ve Türk Borçlar Kanunu Tasarısının yasalaşıp yürürlüğe girmesinden sonra da devam etmekte olan bir kira sözleşmesinin hukuken bağlayıcı olup olmadığı, 818 sayılı Borçlar Kanununa göre belirlenecek, sona ermesine ise Türk Borçlar Kanunu uygulanacaktır” (www.kgm.adalet.gov.tr, e.t. 13.9.2018).

²⁹ Şunu da belirtmek gerekir ki, 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un (RG. T. 14.4.2011, S. 27905) Geçici 2. maddesinde değişiklik yapan 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde

uygulanacak kanunun belirlenmesinde en önemli husus ise BK döneminde kurulan ancak henüz sona ermeyip, TBK döneminde varlığını sürdüren kira sözleşmeleridir. TBK-YUK'un ilk maddesinde yer alan ilkeler uyarınca, TBK'nın yürürlüğünden önce kurulan ve henüz sona ermemiş kira sözleşmelerine eski kanunun yürürlüğünü sürdürmesi ilkesi gereğince kural olarak BK ve GKHK hükümleri uygulanmaya devam edilir.³⁰ Ancak maddenin ikinci cümlesi gereğince, kira sözleşmesinde temerrüt, sözleşmenin sona ermesi ve tasfiyesinde kanunların derhal yürürlüğü ilkesi geçerlidir.³¹

Kira sözleşmesinin sona erme ve tasfiye aşamasına dâhil olan düzenlemelerden biri de çalışmamızda ele alınan kiracının kiralananı geri vermesine ilişkin hükümlerdir (TBK m. 334-335). Bu nedenle TBK-YUK m. 1/c. II hükmünün getirdiği istisna kapsamında, BK döneminde kurulan ancak henüz kiracının kiralananı geri vermediği sözleşmelerde kanunların derhal yürürlüğü ilkesi geçerlidir. Dolayısıyla hangi tarihte kurulduğuna bakılmaksızın her türlü kira sözleşmesinde kiracının kiralananı geri

Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un (RG. T. 12.7.2012, S. 28351) 53. maddesi uyarınca, kira sözleşmesine ilişkin yürürlüğü ertelenen hükümler bulunmaktaydı. 6353 sayılı Kanunun 53. maddesinde, TBK'nın 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. hükümlerinin TBK'nın yürürlük tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmesi düzenlemişti. Ancak yürürlüğü ertelenen hükümler her türlü kira sözleşmeleri bakımından değil, "*kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari'nda*" uygulama alanı bulmaktaydı. Söz konusu hükümler aksi bir düzenleme olmadığından 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren tekrar yürürlüğe girmiştir. Çalışmamızın konusu ile bağlantılı olduğu ölçüde yürürlüğü ertelenen hükümlere de yer verilmiş, hükmün belirli kira sözleşmeleri bakımından ertelendiği dipnotta ifade edilmiştir. Yürürlüğü ertelenen hükümlerle ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Ahmet Türkmen**, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Ankara Barosu Dergisi*, Y. 73, S. 2015/1, s. 341 vd., **Gümüş**, s. 14 vd.; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 227-228; **Acar**, s. 18 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. II*, s. 572 vd..

³⁰ **Gümüş**, s. 7; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 226; **Baysal**, s. 240; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. II*, s. 543.

³¹ Adalet Komisyonu Raporu'nda 6101 sayılı Yürürlük Kanunu'nun 1. madde gerekçesinde de kira sözleşmesine ilişkin şu örnek verilmiştir: "...*Türk Borçlar Kanunu Tasarısının yasalaşıp yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş ve Türk Borçlar Kanunu Tasarısının yasalaşıp yürürlüğe girmesinden sonra da devam etmekte olan bir kira sözleşmesinin hukuken bağlayıcı olup olmadığı, 818 sayılı Borçlar Kanununa göre belirlenecek, sona ermesine ise Türk Borçlar Kanunu uygulanacaktır*" (Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu, s. 2, <http://www.kgm.adalet.gov.tr/Tasariasamaları/Kanunlasan/2011Yili/kanmetni/6101ss.pdf>, e.t. 18.9.2018).

vermesine ilişkin hususlara, TBK 334 ve 335 hükümleri uygulanır.³² Buna karşılık 1.7.2012 tarihinden önce sona eren ve tasfiye ilişkisine başlanan kira sözleşmelerinde ise kiralananın geri verilmesine ilişkin BK hükümleri (BK m. 266) uygulanmaya devam eder.³³

VI. KIRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UNSURLARI

A. Kira Sözleşmesinin Tanımı

Kira sözleşmesinin tanımına Türk Borçlar Kanunu m. 299'da yer verilmiştir. Hükme göre; *"Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir"*. Söz konusu tanım, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kısmında düzenlenmiştir. Bu nedenle olağan-ürün kirası ayrımı yapılmaksızın, her türlü kira sözleşmesini kapsamına alan genel bir tanım yapılmaya çalışılmıştır.³⁴

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesi ile ilgili tanımından farklı olarak BK döneminde kira sözleşmesi, adi ve hasılat kirası olarak ikiye ayrılmaktaydı. *"Adi kira"*, bir şeyin ücret karşılığında yalnızca kullanılmasını (BK m. 248); *"hasılat kirası"* ise ürün veren bir mal ya da hakkın, kullanılmasının yanında semerelerinden yararlanmayı da devir borcu doğuran sözleşme olarak ayrı bir hükümde tanımlanmıştır

³² Acar, N. 68, s. 15; İncoğlu, *Kira Hukuku, C. II*, s. 571.

³³ Acar, N. 68, s. 15; İncoğlu, *Kira Hukuku, C. II*, s. 571; Gümüş, s. 7; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 226; Baysal, s. 242-243. Kira sözleşmesinde hangi hükümlerin temerrüt, sona erme ve tasfiyeye ilişkin olup, TBK hükümlerinin uygulama alanına gireceği hususundaki tartışmalar için bkz. Acar, s. 13 vd.; Gümüş, s. 9 vd..

³⁴ Gümüş, s. 30; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 232; Zevkliler/Gökyayla, s. 183; Acar, m. 299, N. 2, s. 52; Doğan, s. 5; İncoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 7; Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, Yenilenmiş 7. bs., Ankara 2017, s. 94; Ural Çınar, s. 5. Hükümün gerekçesinde de bu durum şu şekilde açıkça ifade edilmiştir: *"Maddede, kira sözleşmesi, bütün kira türlerini kapsayacak şekilde tanımlanmıştır... Böylece, 818 sayılı Borçlar Kanununun 248 inci maddesindeki tanımdan farklı olarak, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasyla birlikte, ondan yararlanılmasını da kiracıya bırakmayı üstlenebileceği belirtilmiştir. Buna bağlı olarak, kullandırmayla birlikte yararlandırmanın da kiraya verenin borçlarından birini oluşturabileceği açıkça kabul edilmiştir"*.

(BK m. 270).³⁵ TBK’da ayrı bir bölümde düzenlenen “konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi” ise BK döneminde müstakıl bir kanunla, yani GKHK ile düzenlenmişti.

Türk Borçlar Kanunu m. 299 hükmünde, herhangi ayırım yapılmaksızın her türlü kira sözleşmesini kapsamaya çalışan bir tanıma yer verilmesi eleştiri konusu olmuştur.³⁶ Zira olağan kira ile ürün kirası arasında pek çok yönden farklılıklar bulunmaktadır. Bu farklılıklardan ilki, sözleşmelerin konusu bakımındandır. Olağan kira sözleşmesinin konusu, kullanmaya elverişli her türlü şey olabilir. Buna karşılık ürün kirasında, ürün getiren şeylerin yanı sıra ürün getiren hak veya ticari işletme de sözleşmenin konusunu oluşturur. Oysa TBK m. 299 hükmü kira sözleşmesinin konusunu “bir şey” olarak belirlemiştir. Dolayısıyla tanım, hak veya ticari işletmeyi kapsamına almayarak, ürün kirasını tanımlamak bakımından yetersiz kalmaktadır.³⁷ Olağan kira ile ürün kirası arasındaki diğer bir fark, olağan kira sözleşmesi kiralananı yalnızca kullandırma borcu doğururken; ürün kirasının kiralananı kullanma borcunun yanında yararlandırma borcu da doğurmasıdır. Tanımda ise, ürün kirası bakımından geçerli olan kiralananın yararlandırma borcu, olağan kira sözleşmesini de kapsayacak şekilde kullanılmıştır. Söz konusu farklılıklar nedeniyle her iki sözleşmenin tek bir tanımda düzenlemesi uygun gözükmemektedir. Dolayısıyla kira sözleşmesinin, ürün kirasının kapsamında yer alan unsurlardan ayırmak suretiyle, kiraya verenin bir şeyin kullanımını kiracıya bırakmayı; kiracının da bunun karşılığında belirli bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmasını daha uygun görmekteyiz.³⁸

Doktrinde BK dönemindeki “adi kira ilişkileri” kavramını karşılamak üzere, ürün kirası ile konut ve çatılı işyeri kiraları dışındaki diğer sözleşmeler için olağan kira

³⁵ Tandoğan, s. 2; Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı), s. 155; Altaş, s. 45; Doğan, s. 5; Tunçomağ, s. 722.

³⁶ Acar, m. 299, N. 2, s. 52; Gümüş, s. 30; Aral/Ayrancı, s. 253; Ural Çınar, s. 5-6.

³⁷ Gümüş, s. 30; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 232; Ural Çınar, s. 5.

³⁸ Aynı yönde bkz. Gümüş, s. 30; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 232; Acar, m. 299, s. 52 vd.; Ural Çınar, s. 7.

sözleşmesi³⁹, dar anlamda kira sözleşmesi⁴⁰, normal kira sözleşmesi⁴¹, yalın kira sözleşmesi⁴² vb. kavramlar veya ifadeler kullanılmaktadır. Bizim çalışmamızda da bu tür kira sözleşmelerini karşılamak üzere “*olağan kira sözleşmesi*” ifadesi kullanılmıştır.

B. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesinin ilk hukuki niteliği, kullandırma borcu doğurmasıdır.⁴³ Sözleşmenin kurulmasıyla kiracı, kişisel nitelikte bir kullanma hakkı elde etmekte olup, kiralananın mülkiyeti kendisine geçmez ve aynı nitelikte bir hak elde edemez.⁴⁴ Dolayısıyla kiracı elde etmiş olduğu nispi nitelikteki kullanma hakkını, yalnızca sözleşmenin tarafı olan kişiye karşı ileri sürebilir.⁴⁵ Kira sözleşmesinin devamı sırasında kiralanan, kiracının ferî ve dolaysız zilyetliği altındadır. Sözleşmenin sona ermesi ile birlikte, mülkiyet kiracıya geçmediğinden kiracının kiralananı geri verme borcu doğar (TBK m. 334, m. 372-375).⁴⁶ Bu niteliği itibarıyla kira sözleşmesi, satış, bağışlama gibi mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerden ayrılmaktadır.⁴⁷

³⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 183.

⁴⁰ Gümüş, s. 2.

⁴¹ Erzurumluoğlu, s. 93.

⁴² Ural Çınar, s. 6.

⁴³ Doğan, s. 6; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 232; Altaş, s. 46; Eren, s. 21; Tandoğan, s. 1; Haluk Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul 1993, s. 4.

⁴⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 225; Acar, m. 299, N. 7, s. 53; Doğan, s. 6; Gümüş, s. 34; Ural Çınar, s. 9.

⁴⁵ Bununla birlikte, kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmek suretiyle, etkisinin kuvvetlendirilebilmesinin mümkün olduğunu ifade etmek gerekir (TBK m. 312, TMK m. 1009). Ancak bu halde dahi kiracı aynı nitelikte bir hakka sahip olamamakta, yalnızca nispi nitelikteki hakkını kiralanan üzerinde sonradan hak sahibi olan üçüncü kişilere karşı ileri sürebilmektedir. Bu yönde bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 225; Eren, s. 348-350; Azim Öncü, “*Kira Sözleşmelerinde Taraf Değişikliği Hâlleri ve Bunlara Bağlanan Hukuki Sonuçlar*”, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. H. Reyhan Demircioğlu), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2016, s. 95; G. Sinem Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)*, 1. bs., İstanbul 2013, s. 18.

⁴⁶ Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 234; İncoğlu, *Kira Hukuku*, C. I, s. 11; Doğan, s. 7; Ural Çınar, s. 367.

⁴⁷ Doğan, s. 7.

Kira sözleşmesinin ikinci bir niteliği, her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasıdır. Kiraya verenin borcu, kiralananı sözleşmeye uygun şekilde teslim etme ve sözleşme süresince elverişli halde bulundurma borcu iken; kiracının borcu, kararlaştırılan kira bedelini ödemektir.⁴⁸ Bu anlamda, kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen (sinallagmatik) sözleşmeler arasında yer alır. Dolayısıyla karşılıklı borç doğuran sözleşmeler bakımından geçerli olan TBK 97, 123 vd. gibi hükümler kira sözleşmesinde de uygulama alanı bulur.⁴⁹

Kira sözleşmesinin üçüncü bir niteliği, sözleşmenin sürekli bir borç ilişkisi doğurmasıdır.⁵⁰ Sürekli borç ilişkisi, tarafların asli borçlarından birinin sürekli bir davranışla yerine getirildiği hallerde söz konusu olur.⁵¹ Kira sözleşmesinde de kiraya verenin asli borcu, kiralananı sözleşme sona erinceye kadar kullanıma uygun ve elverişli halde bulundurma borcudur ki, bu borç sürekli bir nitelik taşımaktadır (TBK m. 301).⁵²

Kira sözleşmesinin bir diğer niteliği, karşılıklı yani ivazlı bir sözleşme olmasıdır. Kiracının kiralananı kullanmasına karşılık, belirli bir kira bedeli kararlaştırılmalıdır.⁵³ Kira sözleşmesini tüketim ödücü, kullanım ödücü gibi diğer kullandırma ve yararlandırma borcu doğuran sözleşmelerden ayıran unsur da, sözleşmenin bir bedel karşılığında yapılıyor olmasıdır.⁵⁴ Ayrıca tüketim ödücü sözleşmesinde, mülkiyet

⁴⁸ **Alpaslan Akartepe**, “Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları”, *MÜHF-HAD, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan Özel Sayısı*, C. I, Y. 2016, C. 22, S. 3, s. 85; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 227; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 32; **Doğan**, s. 6; **Ural Çınar**, s. 8; **Aral/Ayrancı**, s. 256; **Altaş**, s. 46; **Gümüş**, s. 31; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 232.

⁴⁹ **Eren**, s. 312.

⁵⁰ **Aral/Ayrancı**, s. 256; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 33; **Akartepe**, *Kira Bedeli*, s. 85; **Doğan**, s. 6; **Altaş**, s. 47; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 232; **Ural Çınar**, s. 10.

⁵¹ **Fikret Eren**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 20. bs., Ankara 2015, s. 107; **M. Kemal Oğuzman/M. Turgut Öz**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. I*, Gözden Geçirilmiş 16. bs., İstanbul 2018, N. 40, s. 12.

⁵² Kiraya verenin borcu sürekli bir edim niteliği taşımakla birlikte, kiracının kira bedelini ödeme borcu ani veya dönemli bir edimdir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 33, dn. 110; **Aydın**, s. 17-18; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 232.

⁵³ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 227; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 232; **Akartepe**, *Kira Bedeli*, s. 85; **Doğan**, s. 6; **Ural Çınar**, s. 7.

⁵⁴ **Ural Çınar**, s. 48-49; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 232; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 16-18.

ödünç alana geçmekte ve ödünç alan şeyi tüketme yetkisine de sahip olmaktadır.⁵⁵ Her ne kadar sözleşmenin sonunda ödünç konusu şeyin geri verilmesi gerekiyorsa da, kira sözleşmesinde olduğu gibi aynen geri verilmesi değil, aynı nitelik ve miktardaki şeyin geri verilmesi gerekir (TBK m. 386).⁵⁶

Son olarak kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Sözleşmenin kurulabilmesi için sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde tarafların anlaşmış olmaları yeterlidir.⁵⁷ Kiralanan teslim edilmemiş olsa dahi sözleşme kurulmuş olur.⁵⁸ Ayrıca sözleşmenin kurulabilmesi, kural olarak herhangi bir şekil şartına tabi değildir.

C. Kira Sözleşmesinin Unsurları

Kira sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu m. 299’da yer alan tanımı göz önünde tutulduğunda, “kiralanan”, “kira bedeli” ve “tarafların anlaşması” olmak üzere üç unsur bulunmaktadır. Söz konusu unsurlar, kira sözleşmesi bakımından objektif esaslı unsur⁵⁹ olup, herhangi birinin eksikliği halinde kira sözleşmesinin kurulmasından söz edilemez.

1. Kiralanan

a) Bir Kiralananın Varlığı

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için aranan unsurların başında, sözleşmenin konusu olan “kiralanan” gelmektedir. Kullanılması kiracıya bırakılan kiralananın özellikleri incelendiğinde, ürün kirası ve diğer kira sözleşmeleri bakımından ikili bir ayırım yapılması gerekir. Ürün kirası dışındaki kira sözleşmelerinin (olağan kira ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi) konusunu oluşturan kiralananın, her türlü taşınır

⁵⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 386.

⁵⁶ İncoğlu, *Kira Hukuku*, C. I, s. 18.

⁵⁷ Eren, s. 313; Gümüş, s. 30; Yavuz/Acar/Özen, s. 224; Akartepe, *Kira Bedeli*, s. 85; Aral/Ayrancı, s. 256; Doğan, s. 6; Tandoğan, s. 11; Altaş, s. 46-47; Ural Çınar, s. 7-8.

⁵⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 224; Aral/Ayrancı, s. 256; Tandoğan, s. 11; Doğan, s. 6; Ural Çınar, s. 8.

⁵⁹ Objektif esaslı unsur, sözleşmeye niteliğini veren unsurlardır. TBK m. 2/f. I’ e göre “Taraflar sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmuşlarsa, ikinci derecedeki noktalar üzerinde durulmamış olsa bile, sözleşme kurulmuş sayılır”. Dolayısıyla objektif esaslı unsur, sözleşmenin kurulabilmesi için bulunması gereken asgari unsurları ifade eder. Bu unsurlar olmaksızın sözleşme kurulmaz. Ayrıntılı bilgi için bkz. Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Genişletilmiş 21. bs., Ankara 2017, s. 83-84; Eren, *Borçlar Genel*, s. 234-235.

veya taşınmaz⁶⁰ eşya olması mümkündür.⁶¹ Bu anlamda bir kitap, otomobil, gelinlik vb. taşınır olarak; konut, işyeri, arazi vb. ise taşınmaz olarak kira sözleşmesine konu olabilir.⁶² Aynı şekilde Kat Mülkiyeti Kanunu⁶³ (KMK)'na tabi bağımsız bölümler de kiralanabilir.⁶⁴

Ürün kirasının konusunu ise ürün getiren eşya ve haklar ile ticari işletme oluşturur.⁶⁵ Dolayısıyla haklar ve ticari işletme yalnızca ürün kirasının konusu olabilir. Ürün getiren eşyadan yararlanılması dışarıda tutulup sadece kullanılması konusunda anlaşmaya varmak mümkündür. Bu durumda ürün kirasından değil, olağan kira sözleşmesinin varlığından söz edilir.⁶⁶ Örneğin bir film şirketinin, çekim yapmak üzere bir ayçiçeği tarlasını kiralaması halinde, her ne kadar ürün getiren bir taşınmaz söz konusu olsa da bu özelliğinden bağımsız olarak taşınmazın kullanım hakkı devredilmektedir. Dolayısıyla kira konusu şey ürün kirasının değil, olağan kira sözleşmesinin konusunu oluşturur.

⁶⁰ Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 1/f. II'de düzenlenen hüküm uyarınca, ibadethane olarak kullanılan taşınmazların kiraya verilmesi yasaklanmıştır. Ancak ibadethanelerin harcamalarını karşılamak üzere taşınmazın eki niteliğindeki yerlerin kiraya verilebileceği yönünde Yargıtay kararları mevcuttur (Yarg. 6. HD., 5.3.1992 T., E. 1992/2875, K. 1992/3295, www.kazanci.com). TBK'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte, GKHK'nın tüm maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır. İlgili hükmü karşılayan bir maddeye de TBK'da yer verilmemiştir. Dolayısıyla ibadethane olarak kullanılan yerlerin kiralanmasına engel bir hüküm artık bulunmamaktadır. Bu yönde bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 226; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 233, dn. 1073; **Doğan**, s. 38. TBK ile her ne kadar GKHK m. 1/f. II hükmünü karşılayan bir maddeye yer verilmemiş olsa da söz konusu taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin sözleşmenin, kamu düzeni ve genel ahlaka aykırılık (TBK m. 27) nedeniyle geçersiz sayılması gerektiği yönündeki aksi görüşü için bkz. **İnceoğlu, Kira Hukuku, C. I**, s. 9; **Tandoğan**, s. 21.

⁶¹ **Tandoğan**, s. 2; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 156; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 225; **Gümüş**, s. 32; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 233; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 214; **Aral/Ayrancı**, s. 257; **İnceoğlu, Kira Hukuku, C. I**, s. 8; **Doğan**, s. 7; **Ural Çınar**, s. 25; **Tunçomağ**, s. 439.

⁶² **Aydın**, s. 7; **Tunçomağ**, s. 439-440; **Gümüş**, s. 31-32.

⁶³ RG. T. 2.7.1965, S. 12038.

⁶⁴ **Mehmet Şengül**, "Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı", *TBB Dergisi*, Y. 31, S. 37, Temmuz-Ağustos 2018, s. 339 vd..

⁶⁵ **Gümüş**, s. 30; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 233; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 227; **Tandoğan**, s. 3; **Ural Çınar**, s. 25, 28.

⁶⁶ **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 157; **İnceoğlu, Kira Hukuku, C. I**, s. 24, dn. 85; **Gümüş**, s. 33; **Tandoğan**, s. 7-8; **Aral/Ayrancı**, s. 257; **Ural Çınar**, s. 25.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiralananın belirlenebilir nitelikte olması yeterli olup, mutlaka belirli bir eşya olması gerekmez.⁶⁷ Henüz var olmayan ancak sözleşmenin ifasına kadar mevcudiyet kazanacak şeyler de kira sözleşmesinin konusu olabilir.⁶⁸ Kira hukukunda belirlilik ilkesi⁶⁹ geçerli olmadığından, bir eşyanın yalnızca bir kısmının veya bir bölümünün de kira sözleşmesine konu olması mümkündür.⁷⁰ Konutun bir odasının, çatısının, duvarının⁷¹ veya arsanın bir bölümünün kiralınması bu duruma örnek olarak gösterilebilir.⁷²

b) Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılması

Kira sözleşmesinin unsurlarından bir diğeri de kiraya verenin, kiralananın kullanımını kiracıya bırakmasıdır.⁷³ Kira sözleşmesinin amacı, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanabilmesidir. Bu nedenle kiraya veren, kiralananın dolaysız zilyetliğini kiracıya devretmeli ve kiracının kiralananı kullanmasına imkân tanımalıdır.⁷⁴ Ancak kiraya veren, sözleşme ile yalnızca kiralananın kullanım hakkını devreder. Buna karşılık mülkiyet kiracıya geçmez.

⁶⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 214; İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 8. Belirlenebilirliğin sübjektif ölçülere bağlandığı durumlarda, kira sözleşmesinin kurulmadığı görüşü için bkz. Acar, m. 299, N. 55, s. 68.

⁶⁸ Acar, m. 299, N. 56, s. 68.

⁶⁹ *Belirlilik ilkesi*, aynı hakkın konusunun belirli bir eşya olmasını ifade eder. Bu kapsamda bir eşyanın parçaları kural olarak aynı hakkın konusunu oluşturmaz. Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 20. bs., İstanbul 2017, s. 26 vd.; A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku*, 5. bs., Ankara 2017, s. 31 vd..

⁷⁰ Şengül, s. 369; Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı), s. 156; Zevkliler/Gökyayla, s. 214; Gümüş, s. 33; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 233; İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 10; Acar, m. 299, N. 57, s. 68; Ural Çınar, s. 26.

⁷¹ Yarg. 6. HD., 3.5.2011 T., E. 1302, K. 5774 (www.kazanci.com).

⁷² Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı), s. 156; İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 10; Ural Çınar, s. 26; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 233.

⁷³ Gümüş, s. 34; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 234; İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 11; Ural Çınar, s. 32; Tandoğan, s. 12; Tunçomağ, s. 440.

⁷⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 11; Tandoğan, s. 12; Gümüş, s. 34; Aydın, s. 9; Doğan, s. 7; Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı), s. 157.

2. Kira Bedeli

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için aranan diğer bir unsur da kira bedelidir.⁷⁵ Kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen karşılıklı bir sözleşme olduğundan, kiracının asli borcu kira bedelini ödemektir (TBK m. 313).⁷⁶ Kiracının bu borcu, kiraya verenin kiralananı teslimi ile doğar.⁷⁷ Kira bedelinin sözleşme kurulurken serbestçe kararlaştırılabilir (TBK m. 26).⁷⁸ Bu serbestliğin sınırını, aşırı yararlanma (TBK m. 28), kesin hükümsüzlük halleri (TBK m. 27) ve irade sakatlığı hükümleri (TBK m. 30 vd.) oluşturur.⁷⁹ İlk kira bedeli taraflarca serbestçe kararlaştırılmakla birlikte, yeni kira döneminde kira bedelinin belirlenmesine sınırlamalar getiren özel düzenlemeler bulunmaktadır (TBK m. 343 vd.).⁸⁰ Ancak söz konusu hükümler, konut ve çatılı işyeri

⁷⁵ Ural Çınar, s. 48; Yavuz/Acar/Özen, s. 227; Akartepe, *Kira Bedeli*, s. 85; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 234; Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı), s. 158; Zevkliler/Gökyayla, s. 214; İncoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 12; Tandoğan, s. 14; Doğan, s. 8; Tunçomağ, s. 442; Aral/Ayrancı, s. 258; Acar, m. 299, N. 60, s. 71. Kiracının kira bedelini ödeme borcunu düzenleyen Art. 257 OR kira bedelini şu şekilde tanımlamıştır: “Kira bedeli, kiralananın kullanımı karşılığında kiracının kiraya verene verdiği bir karşılıktır”. Hükümün çevirisi için bkz. Ebru Ceylan, “İsviçre Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmeleri ile İlgili Hüküm Çevirileri”, *İBD*, Y. 2013, C. 87, S. 4, s. 216.

⁷⁶ Kira sözleşmesinin unsurlarından biri olan “kira bedeli” kavramı, BK döneminde “ücret” olarak karşılığını bulmaktaydı (BK m. 248). Ücret ifadesinin, TBK’da kira bedeli olarak değiştirilmesinin amacı, TBK m. 299 hükmünün gerekçesinde şu şekilde ifade edilmiştir: “... kiracının asli edimini ifade etmek üzere, hizmet sözleşmelerinde kullanılması doğru olan “ücret” yerine, “kira bedeli” teriminin kullanılması tercih edilmiştir”. Bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 135.

⁷⁷ Nitekim Yargıtay HGK.’nın ürün kirası ile ilgili vermiş olduğu ancak diğer kira sözleşmeleri bakımından da uygulanabilen kararında tarafların asli edimlerinin karşılıklı olduğuna ve kiracının kira bedelini ödeme borcunun doğması için, kiralananın “kullanıma uygun vaziyette teslim ve kullanıma uygun vaziyette bulundurma borcunun” yerine getirilmesi gerektiğine hükmedilmiştir. Karar için bkz. Yarg. HGK., 30.9.1981 T., E. 1979/3-372, K. 1981/657 (www.kazanci.com).

⁷⁸ Ural Çınar, s. 48-49, 54-55; Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı), s. 158; Gümüş, s. 34; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 234, 289; Tunçomağ, s. 443; İncoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 13; Yavuz/Acar/Özen, s. 228; Doğan, s. 8; Emre Gökyayla, “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, *BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, s. 19.

⁷⁹ İncoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 13; Aral/Ayrancı, s. 260; Yavuz/Acar/Özen, s. 228; Gümüş, s. 34. İsviçre Hukuku’nda kiracının kira sözleşmesi kurulurken belirlenen ilk kira bedeline itiraz hakkına ilişkin özel hüküm bulunmaktadır (Art. 270 OR). TBK’da bu hükmü karşılayan özel bir düzenleme bulunmadığından, kiracı sözleşme kurulurken ilk kira bedeline karşı ancak aşırı yararlanmaya ilişkin genel hükümlere başvurabilir. Bu yönde bkz. Aral/Ayrancı, s. 260; İncoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 13.

⁸⁰ Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kira bedelinin tespitine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Gökyayla, *Kira Bedeli*, s. 18 vd.; Gümüş, s. 67 vd.; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 245 vd..

kiralarının düzenlendiği ikinci ayırımında yer almakta ve dolayısıyla uygulaması sadece bu sözleşmeler ile sınırlı kalmaktadır.⁸¹

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kira bedelinin miktarının kesin bir şekilde belirlenmiş olması gerekmez. Tarafların bir bedel ödeme hususunda anlaştığı ve miktarın objektif olarak belirlenebilir olduğu hallerde de sözleşmenin kurulduğu kabul edilir.⁸² Bununla birlikte, taraflarca kira bedelinin ödenmesi hususunda anlaşılmış, ancak kira bedelinin miktarı belirlenmemiş ve aynı zamanda kira bedeli belirlenebilir nitelikte değilse kira sözleşmesinin varlığından söz edilemez.⁸³ Sözleşme kurulmamasına rağmen kiralanan teslim edilmiş ve fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kiracının kullandığı dönemin karşılığı olarak dürüstlük kuralı uyarınca hâkim tarafından bir miktar belirlenir ve kiraya veren bu miktarı talep edebilir.⁸⁴ Dolayısıyla kira bedelinin gerek belirli olduğu gerekse belirlenebilir olduğu hallerde, taraflar miktar hususunda anlaşamazlarsa, kira sözleşmesinin kurulabilmesi için aranan objektif esaslı unsur bulunmadığından sözleşme kurulmaz.⁸⁵

⁸¹ **Gümüş**, s. 69; **Gökyayla**, *Kira Bedeli*, s. 27-28. Ayrıca belirtelim ki, TBK m. 344 hükmünün uygulanması, kiracının TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmişti (6353 sayılı Kanun m. 53). Ancak 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren söz konusu hüküm, tekrar yürürlüğe girmiştir.

⁸² **Ural Çınar**, s. 51; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 158; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 14; **Aral/Ayrancı**, s. 259; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 227; **Doğan**, s. 8; **Altaş**, s. 50; **Gümüş**, s. 35; **Aydın**, s. 13; **Tandoğan**, s. 14. Miktarın sübjektif olarak üçüncü bir kişi tarafından belirlenmesinin taraflarca kararlaştırıldığı hallerde de kira sözleşmenin kurulduğu yönündeki görüş için bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 227-228; **Gümüş**, s. 34-35.

⁸³ **Gümüş**, s. 36; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 15; **Ural Çınar**, s. 52; **Doğan**, s. 8; “Kira parası, Borçlar Kanunu'nun 248. maddesinde yer alan kira akdinin esaslı unsurlarındandır. Borçlar Kanunu'na tabi yerlerde, akit, kural olarak sözleşmede öngörülen süre hitamında sona erer; mecurun kira parası hakkında taraflar arasında anlaşmazlık bulunması durumunda kira akdinin asli unsurlarından olan kira bedeli konusundaki uyuşmazlık nedeniyle artık devam eden bir kira sözleşmesinin varlığından söz etme olanağı yoktur” (Yarg. 3. HD., 18.9.2008 T., E. 12844, K. 15010, www.kazanci.com). Aksi görüş için bkz. **Aydın**, s. 13.

⁸⁴ Belirlenen kira bedeli talebinin, sebepsiz zenginleşmeye dayandığı görüşü için bkz. **Gümüş**, s. 36; **Ural Çınar**, s. 53; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 530. Fiili sözleşme ilişkisine dayandığı görüşü için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 16. Talebi ecrimisil olarak değerlendiren görüş için bkz. **Doğan**, s. 8.

⁸⁵ **Ural Çınar**, s. 52; **Gümüş**, s. 35-36; **Doğan**, s. 8; **Acar**, m. 299, N. 66, s. 73; **Aral/Ayrancı**, s. 259; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 15; **Altaş**, s. 50.

Taraflarca kararlaştırılan kira bedeli, genellikle bir miktar paradır.⁸⁶ Paranın yanı sıra doktrinde hakim görüş⁸⁷, misli veya misli olmayan bir eşyanın mülkiyetinin devrinin de kira bedeli olarak kararlaştırılabileceğini kabul etmektedir. Buna karşılık kira bedeli olarak bir işgörme edimi borçlanılmışsa, kira sözleşmesinin değil; karma sözleşmenin kurulduğu ileri sürülmektedir.⁸⁸ Yargıtay ise hem misli veya misli olmayan eşyanın mülkiyetinin devrinin hem de bir işgörme ediminin kira bedeli olarak kararlaştırılabileceği yönünde kararlar vermektedir.⁸⁹ Aynı şekilde Yargıtay, alışveriş merkezlerinde aylık cironun belirli bir oranı ya da kısmının kira bedeli olarak kararlaştırılabileceğini kabul etmektedir.⁹⁰

3. Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesinin bir diğer unsuru, kiraya verenin bir şeyi kullandırma borcuna karşılık, kiracının kira bedelini ödemesi hususunda tarafların anlaşmasıdır. Kira

⁸⁶ **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 158; **Akartepe**, *Kira Bedeli*, s. 85; **Doğan**, s. 8-9; **Acar**, m. 299, N. 63, s. 72; **Aral/Ayrancı**, s. 259; **Aydın**, s. 11; **Tandoğan**, s. 14. Belirtmek gerekir ki, kira bedelinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmasına sınırlamalar getirilmiştir. 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun'un 1. maddesinin verdiği yetkiye dayanarak çıkarılan 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Karar'ın 4. maddesine 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararnamesi ile eklenen g bendi ile, Türkiye'de yerleşik kişilerce kurulan kira sözleşmelerinde kira bedeli, kural olarak döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz.

⁸⁷ **Akartepe**, *Kira Bedeli*, s. 85; **Ural Çınar**, s. 49; **Tandoğan**, s. 14; **Gümüş**, s. 34; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 234, 289; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 13; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 158; **Tunçomağ**, s. 442. Kira bedeli olarak yalnızca para kararlaştırılabileceği, para dışındaki diğer unsurların kararlaştırılması halinde ise karma sözleşmenin kurulduğu yönünde aksi görüşü için bkz. **Doğan**, s. 9. Kira bedeli olarak yalnızca misli olan şeyin kararlaştırılabileceği; misli olmayan şeyin kira bedeli olarak kararlaştırılması halinde, karma veya bileşik sözleşme kurulduğu yönündeki bir diğer aksi görüşü için bkz. **Acar**, m. 299, N. 63, s. 72.

⁸⁸ **Ural Çınar**, s. 50; **Burcuoğlu**, s. 9-10; **Tandoğan**, s. 17; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 13; **Aral/Ayrancı**, s. 259; **Gümüş**, s. 34; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 289; **Acar**, m. 299, N. 63, s. 72; **Gökyayla**, *Kira Bedeli*, s. 19; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 158; **Tunçomağ**, s. 442.

⁸⁹ Bu yöndeki kararlar için bkz. “*Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey, örneğin; bir mal, bir hizmet akti, bir şey ima etmek (istisna akti) gibi şeyler de olabilir...*” (Yarg. 6. HD., 23.5.1980 T., E. 683, K. 5353); Yarg. 6. HD., 10.11.2008 T., E. 9297, K. 12258; Yarg. HGK., 17.6.1987 T., E. 1986/13-734, K. 1987/517 (www.kazanci.com). Aynı görüşte bkz. **Altaş**, s. 50.

⁹⁰ Bu yöndeki kararlar için bkz. “*...Sözleşmede kira parasının aylık cironun bir bölümü olarak ödeneceğinin kararlaştırılması taraflar arasındaki kira ilişkisinin hasılat kirası olduğunu göstermez...*” (Yarg. 4. HD., 26.2.2015 T., E. 869, K. 1923, www.kazanci.com). Aynı yönde bkz. **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 234; **Gümüş**, s. 35, dn. 69. Bu halde ürün kira sözleşmesi kurulacağı yönündeki aksi görüş için bkz. **Altaş**, s. 240.

sözleşmesi rızai bir sözleşmedir ve tarafların sözleşmenin objektif esaslı unsurları üzerinde açıkça veya örtülü olarak anlaşmaları ile sözleşme kurulmuş olur.⁹¹ Dolayısıyla sözleşmenin kurulması için, kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerekmez.⁹² Ancak sözleşme kurulmuş olmasına rağmen kiralanın teslim edilmezse, kiraya verenin borcun ifa edilmemesine ilişkin genel hükümlere göre sorumluluğu doğar (TBK 112 vd.).

Kira sözleşmesinin geçerliliği, kural olarak şekil şartına tabi değildir.⁹³ Bu nedenle tarafların noter huzurunda, yazılı, sözlü veya kanaat verici bir davranışla örtülü olarak sözleşmeyi kurmalarına bir engel yoktur (TBK m. 12/f. I).⁹⁴ Ancak bazı özel kanunlarda kira sözleşmesinin geçerliliğini, şekil şartına bağlayan istisnai hükümler bulunmaktadır.⁹⁵ Bu halde şekil şartına uygun olmayan kira sözleşmesi geçersizdir. Örneğin Devlet İhale Kanunu m. 57/f. I hükmü uyarınca Kanunun kapsamına giren sözleşmelerin noterlikçe onaylanması, izne tabi tutulan hallerde Maliye Bakanlığından izin alınması zorunludur.⁹⁶ Aynı şekilde tarafların sözleşmeye bir hüküm koymak suretiyle, kira sözleşmesinin geçerliliğini şekil şartına bağlamaları mümkündür. Bu halde de sözleşmenin geçerliliği, şekle uygun yapılmasına bağlıdır (TBK m. 17/f. I).⁹⁷

⁹¹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 228; **Tandoğan**, s. 11; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 159; **Gümüş**, s. 36; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 232; **Doğan**, s. 10.

⁹² **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 159; **Tandoğan**, s. 11; **Aral/Ayrancı**, s. 257.

⁹³ **Gümüş**, s. 41; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 236; **Doğan**, s. 10; **Ural Çınar**, s. 34; **Tandoğan**, s. 11, 92; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 159; **Aral/Ayrancı**, s. 257, 264; **İnceoğlu, Kira Hukuku, C. I**, s. 33; **Tunçomağ**, s. 481.

⁹⁴ “Kira sözleşmeleri için yasal bir geçerlik biçimi öngörülmemiştir. Öte yandan, kiracı, kiracılık durumunu açıkça kabul etmiştir...” (Yarg. 12. HD., 5.11.1980 T., E. 6588, K. 7848); Yarg. İBK., 18.3.1942 T., E. 37, K. 6 (www.kazanci.com).

⁹⁵ **Aral/Ayrancı**, s. 264; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 159; **İnceoğlu, Kira Hukuku, C. I**, s. 34; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 236.

⁹⁶ **Tandoğan**, s. 93; **Gümüş**, s. 41; **Doğan**, s. 10-11; **Ural Çınar**, s. 36; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 236.

⁹⁷ **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 159; **Aydın**, s. 15-16; **Ural Çınar**, s. 37.

V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

A. Kira Sözleşmesinin Genel Hükümleri Uyarınca Sona Erme Sebepleri

Kira sözleşmesi, sürekli bir borç ilişkisi doğurur. Kurulan bu borç ilişkisinin sona erme sebepleri de kira sözleşmesine ilişkin hükümlerle birlikte Türk Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmının dördüncü bölümünde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir (TBK m. 327 vd.).⁹⁸ Söz konusu sebepler, kendi içinde olağan, olağanüstü ve borca aykırılıktan kaynaklanan sona erme sebepleri olarak üçlü bir ayırım yapılarak incelenebilir.

1. Olağan Sona Erme Sebepleri

Sözleşmenin belirli süreli olup olmasına göre, olağan sona erme sebepleri ikiye ayrılır. Belirli süreli sözleşmenin olağan sona erme sebebi sürenin sona ermesi; belirsiz süreli sözleşmenin olağan sona erme sebebi ise fesih bildirimidir. Kira sözleşmesinde süre, sözleşmenin zorunlu unsurlarından biri değildir.⁹⁹ Bu nedenle sözleşme, belirli veya belirsiz bir süre için yapılabilir (TBK m. 300/f. I). Taraflar “açık veya örtülü şekilde bir süre” belirlemişler ve “sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın” sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğini kararlaştırmışlarsa, belirli süreli sözleşme kurulmuş olur (TBK m. 300/f. II, 327/f. I).¹⁰⁰ Bunun dışındaki sözleşmeler ise belirsiz süreli olarak kabul edilir (TBK m. 300/f. II).¹⁰¹

⁹⁸ Belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinin sona erme sebepleri, yalnızca TBK'nın kira ile ilgili özel hükümleriyle sınırlı değildir. Kira sözleşmesi de diğer tüm borç ilişkilerinde olduğu gibi, niteliğine uygun düştüğü ölçüde TBK'nın genel hükümleri uyarınca da sona erdirilebilir. Bu kapsamda borç ilişkisini sona erdiren alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi (TBK m. 135), sonraki kusursuz ifa imkânsızlığı (TBK m. 136), kesin hükümsüzlük (TBK m. 27) gibi durumlarda da kira sözleşmesi sona erer. Aynı şekilde tarafların yapacakları bir ikale sözleşmesi ile kira sözleşmesini ortadan kaldırabilmesi mümkündür. Doktrinde görüş birliği bulunmamakla birlikte, irade sakatlığı hallerinin de sözleşmenin iptaline imkân vereceği kabul edilmektedir. Kira sözleşmesinin TBK'nın genel hükümleri uyarınca sona erdirilmesine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Doğan**, s. 22-24; **Aydın**, s. 19 vd.; **Eren**, s. 376-377; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 180-181; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 308; **Burcuoğlu**, s. 25-26; **Tandoğan**, s. 194.

⁹⁹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 229-230; **Tandoğan**, s. 96; **Aral/Ayrancı**, s. 264; **Aydın**, s. 45; **Doğan**, s. 57; **Ural Çınar**, s. 42.

¹⁰⁰ **Eren**, s. 377; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 236; **Aydın**, s. 46; **Ural Çınar**, s. 43.

¹⁰¹ **Acar**, m. 300, N. 25, s. 81; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 237; **Eren**, s. 380; **Ural Çınar**, s. 43.

Eğer taraflar belirli süreli bir kira sözleşmesi kurmuşlarsa, sürenin sona ermesi sözleşmenin kendiliğinden ortadan kalkmasına yol açar (TBK m. 300/f. II, 327/f. I). Sona erme için tarafların herhangi bir fesih bildiriminde bulunması gerekmez.¹⁰² Ancak kiraya veren buna rağmen bir fesih bildiriminde bulunmuşsa, söz konusu fesih herhangi bir hukuki sonuç doğurmaz, yalnızca sona ermeyi açıklayıcı nitelik taşır.¹⁰³

Belirli süreli kira sözleşmesinde, sürenin sona ermesinin kural olarak sözleşmeyi sona erdirici etkisi olmakla birlikte, Kanun'da bu duruma bir istisna getirilmiştir.¹⁰⁴ TBK m. 327/f. II hükmü uyarınca süre sona ermiş olmasına rağmen, taraflar kira ilişkisini devam ettirirlerse, sözleşme belirsiz süreli hale gelir. Dolayısıyla sözleşme süresinin sona ermesine rağmen, kiracı kiralananı kullanmaya devam ediyor ve kiraya veren herhangi bir ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin kiracının kiralananı kullanmasına müsaade ediyorsa, sözleşmenin belirsiz süreli hale geldiğine ilişkin adi bir karine söz konusu olur.¹⁰⁵ Bu halde kira sözleşmesi başka bir nedenle sona erdirilinceye kadar kural olarak geçerliliğini korur.

Belirsiz süreli kira sözleşmesi ise belirli süreli sözleşmelerin aksine kendiliğinden sona ermez. Bu tür kira sözleşmelerinde ya kira süresi hiç belirlenmemiş ya da belirli süreli sözleşme TBK m. 327/f. II uyarınca daha sonra belirsiz hale gelmiştir. Böyle bir durumda taraflar kira sözleşmesini, fesih bildirimini yoluyla sona erdirilebilirler.¹⁰⁶ Bunun için taraflar, sözleşmenin başlangıcı esas alınarak belirlenen yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak bir bildirimde

¹⁰² Aydın, s. 65; Acar, m. 300, N. 17, s. 79 ve m. 327, N. 6, s. 536; Doğan, s. 24; Eren, s. 378; Tandoğan, s. 195; Burcuoğlu, s. 24; Gümüş, s. 251.

¹⁰³ Eren, s. 379; Acar, m. 300, N. 19, s. 80.

¹⁰⁴ İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 201-202; Özer Seliçi, *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, İstanbul 1977, s. 80. Söz konusu düzenlemenin, belirli süreli sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine bir istisna getirmediği, eski sözleşmenin sona ererek örtülü olarak yeni bir kira sözleşmesi kurulduğu yönündeki görüş için bkz. Acar, m. 327, N. 20, s. 538; Gümüş, s. 253-254; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 315; Aydın, s. 75-76.

¹⁰⁵ Acar, m. 327, N. 22, s. 540; Eren, s. 379; Aydın, s. 68; İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 197.

¹⁰⁶ İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 203; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 316; Aydın, s. 78; Doğan, s. 26; Burcuoğlu, s. 24.

bulunmalıdırlar (TBK m. 328/f. I).¹⁰⁷ Bildirim kural olarak herhangi bir şekil şartına tabi değildir.¹⁰⁸ Yasal fesih sürelerine uygun olarak yapılan bildirimle birlikte, fesih döneminin sonunda kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erer.¹⁰⁹ Fesih bildirimi yoluyla sözleşmenin sona erdirilebilmesi için herhangi bir sebep göstermek zorunlu olmadığından, olağan bir sona erme sebebi olarak kabul edilir.¹¹⁰

2. Olağanüstü Sona Erme Sebepleri

Kira sözleşmesi, olağan sebeplerin yanı sıra sözleşmenin devamını taraflar için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı halinde, olağanüstü fesih yoluyla da sona erdirilebilir.¹¹¹ Kanun koyucu olağanüstü fesih sebeplerini üç başlık altında düzenlemiştir.¹¹² Buna göre TBK m. 331’de genel olağanüstü fesih¹¹³, TBK m. 332 kiracının iflası ve son olarak TBK m. 333’de kiracının ölümü nedeniyle olağanüstü fesih yolu hüküm altına alınmıştır.

Türk Borçlar Kanunu m. 331 uyarınca genel olağanüstü fesih yoluyla sözleşmenin sona erdirilebilmesi için, dürüstlük kuralına göre sözleşmenin devamını çekilmez kılan önemli sebeplerin bulunması gerekir.¹¹⁴ Söz konusu sebebin

¹⁰⁷ Eğer kira konusu bir taşınmaz veya bir taşınır yapı ise fesih dönemi ve bildirim süresi TBK m. 329’a göre; taşınır ise TBK m. 330’a göre belirlenir.

¹⁰⁸ **Acar**, m. 328, N. 16, s. 549; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 206; **Aydın**, s. 86; **Tandoğan**, s. 200; **Eren**, s. 382.

¹⁰⁹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 215; **Acar**, m. 328, N. 17, s. 549; **Aydın**, s. 112; **Eren**, s. 382; **Gümüş**, s. 256; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 316; **Tandoğan**, s. 200.

¹¹⁰ **Acar**, m. 328, N. 6, s. 547-548; **Aydın**, s. 78; **Eren**, s. 381-382.

¹¹¹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 217; **Eren**, s. 383; **Aydın**, s. 122; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 319.

¹¹² Kira sözleşmesinin TBK m. 330/f. II ve m. 325 uyarınca sona erdirilmesi de olağanüstü fesih olarak değerlendirilmektedir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 217.

¹¹³ Hükümün yürürlüğü, kiracının TTK’da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmişti (6353 sayılı Kanun m. 53). Ancak 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren söz konusu hüküm, tekrar yürürlüğe girmiştir.

¹¹⁴ **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 320; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 231; **Eren**, s. 384; **Aydın**, s. 184. BK döneminde önemli nedenlerle kira ilişkisinin sona erdirilmesiyle ilgili olarak TBK m. 264 hükmü yer almaktaydı. Söz konusu hüküm yalnızca belirli süreli taşınmaz kira sözleşmeleri için geçerli olup, vaktinden önce sözleşmeyi feshedenin tam bir tazminat ödemesi zorunlu idi. Kiraya veren eğer önemli nedenle sözleşmeyi feshederse, kiracıya tazminat ödemedikçe, kiracının kiralananı geri verme borcu doğmazdı (BK m. 264/f. III). Ancak ilgili hüküm değiştirilerek yeni Kanuna alınmış, kiraya verenin tazminat ödemedikçe kiralananı kiracıyı çıkaramayacağı fıkra ise yer verilmemiştir. Konuya ilişkin olarak

sözleşmeyi sona erdirecek nitelikte çekilmez olup olmadığı, somut olayın özellikleri dikkate alınarak tespit edilir.¹¹⁵ İkinci olarak sözleşmeyi sona erdirmek isteyen taraf, yasal fesih bildirim sürelerine uyarak bildiriminde bulunmalıdır (TBK 331/f. I). Yapılan bildirim ile fesih süresinin sonunda sözleşme ileriye etkili olarak sona erer.¹¹⁶

Olağanüstü fesih sebeplerinden ikincisi de kiracının iflası halinde, kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirme imkânıdır (TBK m. 332).¹¹⁷ Kiraya veren, kira bedellerini güvence altına almak üzere kiracı ve iflas masasına yazılı bildirimde bulunarak uygun bir süre verir (TBK m. 332/f. II, c. I). Verilen süreye rağmen güvence verilmezse, kiraya veren fesih bildirimini yoluyla sözleşmeyi hemen sona erdirebilir.¹¹⁸ Kiraya veren, fesih bildirimini için yasal fesih dönem ve sürelerine uymak zorunda olmadığı gibi herhangi bir gerekçe de göstermek zorunda değildir (TBK m. 332/f. II, c. II).

Son olarak kiracının ölümü ile sözleşmenin tarafı haline gelen mirasçıların, yasal fesih sürelerine uyarak fesih bildirimini yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilecekleri düzenlenmiştir (TBK m. 333).¹¹⁹ Yapılan bildirimle, en yakın fesih döneminin sonunda sözleşme ileriye etkili olarak sona erer.¹²⁰

bkz. Türk Borçlar Kanunu Gereğesi, s. 148; **Doğan**, s. 238-239; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 462; **Tandoğan**, s. 230 vd..

¹¹⁵ **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 320-321; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 233; **Aydın**, s. 187.

¹¹⁶ **Eren**, s. 385; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 252; **Aydın**, s. 254; **Doğan**, s. 235; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 322. Sözleşmenin sona ermesine yol açan taraf, karşı tarafın bu yüzden uğramış olduğu zararları da gidermekle yükümlüdür (TBK 331/f. II).

¹¹⁷ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 257 vd.; **Eren**, s. 387; **Aydın**, s. 147 vd.; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 327-329.

¹¹⁸ Kiraya veren, güvence verilmesine ilişkin bildiriminde, güvence verilmezse uygun sürenin sonunda sözleşmenin sona ereceğini belirtmiş ise fesih için ayrıca bir bildirim gerek olmadığına ilişkin görüş için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 273; **Aydın**, s. 167; **Ural Çınar**, s. 144; **Doğan**, s. 246; **Burcuoğlu**, s. 280.

¹¹⁹ Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiracının ölümü durumunda, mirasçıların yanı sıra TBK m. 356'da belirtilen kişilerin sözleşmeyi devam ettirme imkânı söz konusudur. İlgili konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Aydın**, s. 145-146; **Doğan**, s. 304.

¹²⁰ **Eren**, s. 388; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 294; **Aydın**, s. 143; **Doğan**, s. 304; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 318; **Tandoğan**, s. 238.

3. Borca Aykırılıktan Kaynaklanan Sona Erme Sebepleri

Kira sözleşmesi, kiracı veya kiraya verenin sözleşmeye aykırılığı nedeniyle de sona erdirilebilir. Esasen söz konusu sebepler, olağanüstü fesih sebepleridir.¹²¹ Ancak Kanun'da ayrıca bazı özel koşullara bağlanmıştır. Kiracının borca aykırılığı nedeniyle sözleşmenin sona erme sebebi ilk olarak, kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödemede temerrüdüdür (TBK m. 315).¹²² Bu halde kiraya veren, olağan kira sözleşmesinde on günden, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise otuz günden az olmamak üzere süre verir (TBK m. 315/f. II, c. I). Verilen süreye rağmen kiracı kira bedelini ve yan giderleri ödemezse, kiraya veren bildirimle sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirebilir.¹²³ Kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırı davranması da bir diğer sona erme sebebidir (TBK m. 316/f. II-III).¹²⁴

Kiraya verenden kaynaklanan borca aykırılık nedeniyle sona erme halleri ise ilk olarak kiraya verenin teslim borcunda temerrüdüdür.¹²⁵ Kiraya veren, kararlaştırılan zamanda kiralananı teslim etmekle yükümlüdür (TBK m. 301). Bu yükümlülüğe aykırılık halinde, kiracının TBK m. 125 uyarınca dönme hakkını kullanabileceği ve sözleşmeyi geriye etkili olarak sona erdirebileceği kabul edilmektedir.¹²⁶ Kiraya verenden kaynaklı bir diğer sona erme sebebi, kiraya verenin kiralananı önemli ayıplarla teslim etmesi veya kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesidir. Buna göre kiralananındaki önemli ayıplar, kiraya verene verilen uygun süreye rağmen giderilmezse, kiracı sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirebilir (TBK m. 305/f. II,

¹²¹ Acar, m. 331, N. 22, s. 572; Ural Çınar, s. 326; Gümüş, s. 288.

¹²² İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 304; Acar, m. 331, N. 22, s. 572; Ural Çınar, s. 244 vd.; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 323.

¹²³ Eren, s. 386; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 302; Ural Çınar, s. 324; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 327.

¹²⁴ Eren, s. 386; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 303; Acar, m. 331, N. 22, s. 572-573; Doğan, s. 248 vd.; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 329.

¹²⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 304; Eren, s. 388; Doğan, s. 268.

¹²⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 304-305; Doğan, s. 267.

306/f. II). Son olarak kiralananın zaptı halinde de TBK m. 306 hükmü kıyasen uygulanarak, kiracının sözleşmeyi sona erdirebileceği kabul edilmektedir.¹²⁷

B. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesine Özgü Sona Erme Sebepleri

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona erme sebepleri, Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün ikinci ayırımında özel olarak düzenlenmiştir.¹²⁸ Kiracıyı koruyucu nitelikte hükümlerin bulunduğu bu bölümde, sona erme sebepleri bildirim ve dava yoluyla olmak üzere ikiye ayrılır.¹²⁹

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona erdirilmesi de kira süresinin belirli veya belirsiz süreli olmasına göre ikiye ayrılarak incelenmelidir. Buna göre, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde TBK m. 327/f. I'den farklı olarak sürenin sona ermesi doğrudan sözleşmeyi sona erdirmez.¹³⁰ Bu tür kiralar için öngörülen TBK m. 347 hükmüne göre; “*Kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır*”. Dolayısıyla sürenin sonunda sözleşmenin sona erdirilebilmesi için, kiracının bildirimde bulunması gerekir.¹³¹ Aksi takdirde sözleşmenin zımnen bir yıl süreyle uzatılmış olduğu kabul edilir. Ancak bu hüküm, on yıl ile sınırlanmıştır.¹³² On yıllık uzama süresinin sonunda, kiraya veren herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirmeye imkânına sahiptir. Buna göre kiraya

¹²⁷ Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 307-308; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 274; **Gümüş**, s. 136.

¹²⁸ Dördüncü bölümünün üçüncü ayırımında ürün kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin de özel hükümler yer almaktadır (TBK m. 367 vd.). Ancak bu tür kira sözleşmeleri çalışmamızın kapsamında yer almadığından, bu sona erme sebepleri de ayrıca incelenmemiştir.

¹²⁹ Ancak bu özel hükümlerin varlığı, ilk ayırımda yer alan genel hükümlerin uygulanmasına engel değildir. Niteliğine uygun düştüğü ölçüde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin genel hükümler uyarınca sona erdirilmesi mümkündür. Bu yönde bkz. **Eren**, s. 413; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 335; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 339; **Doğan**, s. 43.

¹³⁰ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 309; **Gümüş**, s. 310; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 336; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 340.

¹³¹ **Eren**, s. 411; **Doğan**, s. 68; **Ural Çınar**, s. 43; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 336.

¹³² Bu sürenin on beş yıl olarak belirlenmesinin daha uygun olacağı yönünde bkz. **Doğan**, *Sempozyum*, s. 515.

veren “*her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla*” sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK m. 347/f. I, c. III).

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde ise kiraya verenin genel hükümlere göre fesih hakkını kullanması, sözleşmenin başlangıcından itibaren on yılla sınırlandırılmıştır (TBK m. 347/f. II). Kiraya veren, ancak on yılın sonunda TBK m. 328 vd. hükümleri uyarınca sözleşmeyi sona erdirebilir.¹³³ Kiracı ise yasal fesih dönem ve sürelerine uyarak sözleşmeyi her zaman sona erdirebilir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine özgü sona erme sebepleri ikinci olarak dava yoluyla gerçekleşir. Kiraya veren, Kanun’da sınırlı sayıda belirlenen sona erme sebeplerine dayanarak tahliye davası açabilir (TBK m. 354). Tahliye davasında mahkemenin vereceği yenilik doğurucu nitelikte karar ile kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erer.¹³⁴ Dava açma sebepleri kiraya verenden ve kiracıdan kaynaklanan sona erme sebepleri olarak ikiye ayrılır. Kiraya verenden kaynaklanan dava sebepleri, kiraya verenin kendisinin veya Kanun’da sayılı yakınlarının ihtiyacı, kiralananın yeniden inşa ve imarı ile kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin ihtiyacı şeklinde üç başlık olarak düzenlenmiştir (TBK m. 350-351). Kiracıdan kaynaklanan dava sebepleri ise tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutunun bulunmasıdır (TBK m. 352).

¹³³ **Acar**, m. 328, N. 4, s. 546-547; **Doğan**, s. 71; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 336-337.

¹³⁴ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 343; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 338.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRACININ GERİ VERME BORCU

I. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesi, kiracıya kullanma hakkı sağlar. Kiracının bu hakkı, şahsi niteliktedir. Kiralananın mülkiyeti ise kendisine geçmez. Bu nedenle, sözleşmenin sona ermesi ile kiracı kiralananı geri verilmelidir. Çalışmamızın ikinci bölümünde geri verme borcundan ne anlaşılması gerektiğine ve hukuki niteliğine değinilmiştir. Geri verme borcuna ilişkin tanımlama yapıldıktan sonra, geri vermenin borçlusu ve üçüncü kişilerin geri verme borcundan ne şekilde sorumlu olacağı sorusuna cevap aranmıştır. Daha sonra ise kiralananı geri verme talebinin kim veya kimler tarafından ileri sürülebileceği konusu irdelenmiştir.

Kiralananı geri verme borcunun tam ve doğru şekilde yerine getirilebilmesi için borcun şekil, yer, zaman, kişi, kapsam gibi unsurlara uygun şekilde ifa edilmesi gerekir.¹³⁵ Ancak bu halde gereği gibi yapılan ifadan söz edilir ve kiracı geri verme borcundan kurtulabilir. Bu nedenle geri vermenin yerine getirilme biçimine, zamanına ve yerine ilişkin açıklamalara da bu kısımda yer verilmiştir.

Kiraya verenin sözleşmenin başlangıcındaki teslim borcunun karşıtı olarak, kiracı da kiralananı ne halde teslim almışsa, o halde geri verme borcu altındadır. Nitekim kiracının geri verme borcunu düzenleyen TBK m. 334 hükmünün ilk cümlesinde şu ifadeler yer almaktadır; “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür*”. Kiracının geri verme borcunun kapsamına dâhil olmayan hususlara da bu kısımda değinilmiştir. Bu bölümün sonunda ise geri verme borcuyla bağlantılı özel durumlar ile kiracının tazminat ödemesine ilişkin anlaşmaların geçerliliği konusu ele alınmıştır.

¹³⁵ Borçların ifası ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 906 vd.; **Oğuzman/Öz**, s. 251 vd.; **Murat Doğan/Gökhan Şahan/İsmail Atamulu**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Kitabı*, 1. bs., Ankara 2019, s. 245 vd..

II. GERİ VERME BORCUNUN TANIMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

A. Geri Verme Borcu Kavramı ve Tanımı

Türk Dil Kurumu sözlüğüne¹³⁶ göre geri vermek, “bir şeyi aldığı yere veya kimseye vermek, iade etmek” olarak tanımlanmaktadır.¹³⁷ Hukuki terim olarak geri verme ise “bir şeyin haksız iktisap olmasından dolayı veya kanuni bir emrin ifası maksadıyla veyahut yeniden hasıl olan kanuni lüzum üzerine hak sahibine geri verilmesidir”.¹³⁸ Bu anlamda kira sözleşmesinde geri verme borcu da kiracının kendisine teslim edilen eşyayı, sözleşmenin sona ermesi ile hak sahibine iade etmesi şeklinde tanımlanabilir.¹³⁹ Eğer kiralanan taşınır ise bizzat kendisinin; taşınmaz ise içerisinde tahliye edilerek kiralanan üzerinde hakimiyet sağlayan araçların kiraya verene teslim edilmesi gerekir. Kiracıyı geri verme borcu altına sokmanın amacı, kiracının sözleşme sona erdiği halde eşyayı zilyetliğinde bulundurmasını ve kullanmasını önlemektir.¹⁴⁰

Kiralananın geri verilmesinden söz edebilmek için, her şeyden önce eşyanın kiracıya teslim edilmiş olması gerekir.¹⁴¹ Eğer kira konusu henüz teslim edilmemişse, kiracının geri vermesi de mümkün olmaz. Dolayısıyla kiracının geri verme borcu, kiraya verenin teslim borcunun (TBK m. 301/c. I) tam karşısıdır.¹⁴² Böylece daha önce kiralananı teslim alma yönünden alacaklı olan kiracı, sözleşmenin sona ermesi ile geri vermenin borçlusuna dönüşür.¹⁴³ Öte yandan geri verme borcu, kira sözleşmesinden

¹³⁶ Türk Dil Kurumu Sözlükleri (<https://sozluk.gov.tr>, e.t. 10.9.2019).

¹³⁷ Türk Borçlar Kanunu m. 334 hükmünün gerekçesinde de ifade edildiği üzere, BK döneminde “*mecurun iadesi*” şeklindeki ibare, “*kiralananın geri verilmesi*” olarak değiştirilmiştir. Benzer şekilde Kanun’da yer alan diğer tüm iade ifadeleri de geri verme olarak arılaştırılmıştır. Bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 149.

¹³⁸ Türk Hukuk Lûgatı, 3. bs., Ankara 1991.

¹³⁹ **Gümüş**, s. 234; **Bayram**, s. 133; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 443-444.

¹⁴⁰ **Seliçi**, s. 122.

¹⁴¹ **Bayram**, s. 133, 135.

¹⁴² **Tandoğan**, s. 184; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 459; **Doğan**, s. 317, 337; **Nihat Yavuz**, *Yeni TBK ve HMK’ya Göre Kira Hukuku*, Genişletilmiş 4. bs., Ankara 2015, s. 1029-1030; **Nalan Kahveci**, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, İzmir 2005, s. 133; **Bayram**, s. 134.

¹⁴³ **Rona Serozan**, “Sözleşme İlişkisinin Çözülmesi: Sözleşme Gereğince Elde Edilmiş Edimi Geri Verme Yükümü”, *Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan*, Ankara 2004, s. 195.

doğan diğer borçlardan bağımsız niteliktedir.¹⁴⁴ Bu nedenle taraflar, diğer borçlarını hiç veya gereği gibi ifa etmeseler dahi kiracı kiralananı geri vermekle yükümlüdür.

B. Geri Verme Borcunun Hukuki Niteliği

Geri verme borcu, kiracının diğer borçları ile birlikte TBK m. 313 vd.'da düzenlenmemiş; sözleşmenin sona ermesine ilişkin hükümlerin devamında, sona ermenin bir sonucu olarak ele alınmıştır. Ancak bu durum geri verme borcunun sözleşmeden doğan bir borç olmasına engel değildir. Zira kiralananın geri verilmesi ayrıca belirtmeye gerek olmaksızın, işin doğası gereği kendiliğinden ortaya çıkmaktadır.¹⁴⁵ Öyle ki Kanun'da kiralananın geri verilmesine ilişkin ayrı bir hüküm bulunmasa dahi, kira sözleşmesinin niteliği gereği kiracının geri verme borcu doğard.

Geri verme borcu, sözleşmenin sona ermesi ile muaccel olur. Bu durum da borcun, sözleşmeden doğan bir borç olma niteliğini ortadan kaldırmaz.¹⁴⁶ Zira sürekli bir borç ilişkisi doğuran kira sözleşmesinin sona ermesi, sözleşmeye bağlı her türlü münferit borcun da sona erdiği anlamına gelmez.¹⁴⁷ Bu anlamda geri verme borcu, sona eren kira ilişkisinin tasfiyesi amacına dönük bir borçtur.¹⁴⁸ Taraflar böylece,

¹⁴⁴ Aydın, s. 64.

¹⁴⁵ Yılmaz H., s. 96; Doğan, *Geri Verme*, s. 445; Doğan, s. 21; Bayram, s. 135, 138; Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı), s. 204; Alaf, s. 18, dn. 65; Burcuoğlu, s. 29.

¹⁴⁶ Doğan, *Geri Verme*, s. 445; Doğan, s. 320; İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 491; Gümüş, s. 235; Burcuoğlu, s. 27; Ural Çınar, s. 371.

¹⁴⁷ Seliçi, s. 118-119; Eren, *Borçlar Genel*, s. 26.

¹⁴⁸ İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 491; Gümüş, s. 235; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 309; Burcuoğlu, s. 27, 29 vd.; Eren, s. 389; Doğan, *Geri Verme*, s. 445; Bayram, s. 146; Ural Çınar, s. 371; Aydoğdu/Kahveci, s. 529; Oğuzman/Öz, N. 19, s. 6; Cevdet Yavuz, "Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu", *İÜHF*, Y. 1983, C. 48, S. 1-4, s. 157; Ahu Ayanoglu Morali, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi", *BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, s. 122; Seda Öktem Çevik, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, 1. bs., İstanbul 2016, s. 224. Geri verme borcu, kira ilişkisinin sona ermesi ile ortaya çıkmasına rağmen, sözleşmesel bir borç olarak kabul edilmesini "sözleşmenin art etkisine" bağlayan bir görüş de bulunmaktadır. Buna göre, sözleşme ilişkisi sona ermiş olmasına rağmen, kiracı kiralananı geri vermezse sözleşmenin ard etkisi (culpa post pactum perfectum) teorisi uyarınca, sözleşmeden doğan bir tazminat ile sorumlu olur (TBK m. 112 vd.). Bu yönde bkz. Acar, m. 328, N. 18, s. 550. Ayrıca İsviçre Federal Mahkemesi'nin bir kararında, sözleşmenin sona ermesinden kiralananın geri verilmesine kadarki aşamada, taraflar arasında "kira benzeri bir ilişkinin" bulunduğu kabul edilmiş ve geri verme borcunun, sözleşmeden doğan bir sorumluluk olduğuna karar verilmiştir. İlgili karar ve açıklaması için bkz. BGE 63 II 368 (Burcuoğlu, s. 29).

kiralananı kanunda öngörülen sınırlar içinde sözleşme öncesi duruma geri getirmeyi amaçlarlar.

Geri verme borcunun asli ya da tali edim yükümlülüklerinden hangisini doğurduğuna ilişkin doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş¹⁴⁹ geri verme borcunu, sözleşmeye türünü veren asli edim yükümlülüklerinden biri olarak kabul etmektedir.¹⁵⁰ Söz konusu görüş uyarınca, bu borcun asli edim yükümlülüğü olarak kabul edilmesinin sebebi, sözleşmenin hukuki niteliğini belirlemesidir. Eğer sözleşmenin sona ermesinden sonra kiracının kiralananı geri vermeyeceği kararlaştırılmışsa, o sözleşme hukuki niteliği itibarıyla “kira” olarak adlandırılmaz.¹⁵¹

Buna karşılık doktrinde aksi görüş¹⁵² geri verme borcunu, tali bir edim yükümlülüğü olarak değerlendirmektedir.¹⁵³ Kanaatimizce, Kanun’da sözleşmelerin tanımına yer verilirken, aynı zamanda o sözleşmenin asli edim yükümlülükleri de belirlenir.¹⁵⁴ Bu kapsamda kira sözleşmesinin tanımını düzenleyen TBK m. 299’a

¹⁴⁹ Bu yönde bkz. **Doğan**, *Geri Verme*, s. 444; **Doğan**, s. 21, 319; **Asım Kaya**, “Kiralayan ve Kiracının Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapması”, *TBB Dergisi*, Y. 2014, C. 115, s. 329-330; **Efrail Aydemir**, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 2. bs., Ankara 2013, s. 96.

¹⁵⁰ *Asli (esaslı) edim yükümlülüğü*, sözleşmenin niteliğini belirleyen, borçlunun ifa etmekle yükümlü olduğu asıl borçları ifade eder. Tanımla ilgili olarak bkz. **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 31; **Kılıçoğlu**, s. 40; **O. Gökhan Antalya**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. I, 2. Tıpkı bs., İstanbul 2018, s. 13; **S. Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. bs., İstanbul 1993, s. 17; **Fahrettin Aral**, *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa*, Ankara 2011, s. 34.

¹⁵¹ Sözleşmenin sonunda mülkiyetin kiracıya devredildiği hallerde kira değil, taksitle satış sözleşmesi kurulduğu yönündeki görüş için bkz. **Doğan**, *Geri Verme*, s. 445; **Doğan**, s. 320, dn. 1144; **Tandoğan**, s. 13. Doktrinde **İnceoğlu**, kiracının mülkiyeti devraldığı her durumun, sözleşmenin hukuki niteliğini değiştirmediğini; kiracının da kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananı alım hakkı bulunduğu dikkat çekmiştir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 490, dn. 1232.

¹⁵² **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 31; **E. Saba Özmen**, “Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi ile Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay İçtihatlarının Eleştirisi”, *TBB Dergisi*, Y. 1989, C. 1, S. 6, s. 90; **H. Tamer İnal**, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borca Aykırılık, Dönme ve Fesih*, Güncellenmiş 5. bs., Ankara 2015, s. 199.

¹⁵³ *Tali (yan) edim yükümlülüğü*, “sözleşmenin tipini belirlemeyen ancak, asli edime bağlı, ikinci derecede bir nitelik ve amaç taşıyan edimleri” ifade eder. Tanım için bkz. **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 33; **Aral**, s. 36. Tali edim yükümlülüğü kavramına ilişkin olarak bkz. **Cem Baygın**, “Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması”, *AÜEHFD*, Y. 2000, C. IV, S. 1-2, s. 355; **Kılıçoğlu**, s. 41; **Antalya**, s. 14.

¹⁵⁴ **Antalya**, s. 13.

göre, kiraya veren asli borcu kiralananı teslim etme iken; kiracının asli borcu ise kira bedelini ödemektir (TBK m. 299). Geri verme borcu ise tanımın kapsamında asli bir edim yükümlülüğü olarak yer almamaktadır. Ayrıca geri verme borcu niteliği gereği sözleşmenin geçerli olarak kurulmasından sonra ve sözleşmenin sona ermesi ile yerine getirilir. Dolayısıyla sözleşmeden doğan bir geri verme borcunun varlığı, hukuken geçerli bir kira sözleşmesinin varlığına bağlıdır. Ayrıca iki tarafa borç yükleyen diğer tüm sözleşmelerde olduğu gibi, kira sözleşmesinde de kiracının ve kiraya verenin asli edim yükümlülükleri karşılıklı ilişki içindedirler.¹⁵⁵ Ancak geri verme borcu, kira ilişkisinden doğan münferit bir borçtur. Bu borç, kiraya verenin kiralananı teslim ve uygun şekilde bulundurma borcu ile bir karşılıklı ilişki içinde değildir.¹⁵⁶ Kiraya veren sözleşmeden doğan yükümlülüklerini ihlal etse de kiracı sözleşmenin sonunda kiralananı geri vermekle yükümlüdür. Söz konusu nedenlerle geri verme borcunun kira sözleşmesinde asli bir borç olmadığı ve asli borca bağlı tali bir edim yükümlülüğü olduğu görüşünü paylaşmaktayız.

Kiracının kiralananı kiraya verene teslim etmesi, verme borcu doğurur.¹⁵⁷ Verme borçlarında ifanın konusu, maddi bir mal yani bir şeydir. Bu şey, sözleşmenin başlangıcında bireysel özellikleri ile belirlenmiş olduğundan parça borcunun¹⁵⁸ konusunu oluşturur.¹⁵⁹

Şunu da belirtmek gerekir ki geri verme borcu hukuki niteliği itibarıyla sözleşmeden doğan bir borç olmakla birlikte, kiraya verenin geri verme talebi bununla sınırlı değildir. Zira kiracının kullanım hakkı bir eşya üzerindedir. Dolayısıyla geri

¹⁵⁵ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 32; **Antalya**, s. 13.

¹⁵⁶ **Abdülhamit Yılmaz**, “Ürün Kirası Sözleşmesinde Kiracının Temerrüdü”, *MÜHF-HAD*, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Özel Sayısı, C. III, Y. 2016, C. 22, S. 3, s. 3077; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 504; **Seliçi**, s. 122.

¹⁵⁷ *Verme borcu*, alacaklının borçluya karşı maddi bir edimi borçlandığı hallerde söz konusu olur. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Kılıçoğlu**, s. 5-6.

¹⁵⁸ *Parça borcu*, borçlanılan edimin konusunun nitelik ve bireysel özellikleriyle tam olarak belirlendiği hallerde söz konusu olur. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 110 vd.; **Kılıçoğlu**, s. 9 vd..

¹⁵⁹ **Gümüş**, s. 32-33. Doktrinde aksi bir görüş, kira sözleşmesinin konusunun cins borcu olarak kararlaştırılabileceğini bir başka deyişle kiracının, kiralanan dışında aynı özellikleri taşıyan başka bir eşyayı geri verebilmesinin mümkün olduğunu ileri sürmektedir. İlgili görüş için bkz. **Bayram**, s. 139.

verme talebi bir yönüyle Borçlar Hukukunun, diğer yönüyle Eşya Hukukunun konusunu oluşturur. Kiraya veren aynı zamanda eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahipse sözleşmeden doğan geri verme talebinin yanı sıra, aynı nitelikte bir talebe de sahip olur. Buna göre kiraya veren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK)¹⁶⁰ m. 683/f. II uyarınca, herkese karşı ileri sürebileceği istihkak iddiasını kiracıya da yöneltebilir. İkinci olarak, zilyetlik hükümlerine dayanarak kiralananın geri verilmesi talebi söz konusu olabilir (TMK m. 981 vd.).¹⁶¹ Ancak zilyetlik hükümlerine başvurabilmek için, kiraya verenin zilyetliği rızası dışında elinden çıkmalı ve kiracı haksız olarak kiralananı kullanmalıdır. Oysa kira sözleşmesinde, kiraya verenin rızasına uygun olarak zilyetlik devredildiğinden, bu hükümlere göre geri verme talep edilememelidir.¹⁶²

III. GERİ VERME BORCUNUN TARAFLARI

A. Geri Vermenin Borçlusu

1. Kiracı

Türk Borçlar Kanunu m. 334/f. I hükmünde açıkça ifade edildiği üzere, geri vermenin borçlusu kiracıdır. Kiracı, sözleşmenin kullanım amacına uygun olarak kiralananı kullanma yetkisine sahip olan ve bunun karşılığında kararlaştırılan kira bedelini ödeme borcu altına giren taraftır (TBK m. 299).

¹⁶⁰ RG. T. 8.12.2001, S. 24607.

¹⁶¹ *Zilyetlik, "bir şey üzerinde fiili hakimiyet" olarak tanımlanmaktadır (TMK m. 973/f. I). Zilyetliğin mutlaka bir hakka dayanması gerekmez. Önemli olan eşya üzerinde iradi bir hakimiyet sağlanmasıdır. Zilyetliği koruyan hükümler ile eşya üzerinde hakimiyetin bir hakka dayanıp dayanmadığına bakmaksızın, hukuki durumun korunması amaçlanmaktadır. Bu nedenle asli-ferî, haklı-haksız zilyedin bu hükümlerden yararlanması mümkündür. Zilyetliğin korunması, gasp veya saldırı durumunda zilyetliğin kuvvet kullanma yoluyla korunması (TMK m. 981), zilyetlik davaları (TMK m. 982-983) ve taşınmazların idari yoldan korunması (3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun) şekillerinde gerçekleşebilir. Ayrıca zilyet iradesi dışında elinden çıkan taşınırın geri verilmesi için TMK m. 989/f. I uyarınca taşınır davası da açabilir. Zilyetlik kavramı ve zilyetliğin korunmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 45 vd.; **Sirmen**, s. 39 vd.; **S. Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop**, *Eşya Hukuku, C. I*, 5. bs., İstanbul 1989, s. 102 vd..*

¹⁶² Aynı yönde bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 541, s. 114-115; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 528. Aksi görüşte bkz. **Kahveci**, s. 157 vd.; **Burak Özen**, *Haksız Zilyedlikte İade*, 1. bs., İstanbul 2003, s. 27, 38-40.

Borçların ifasında “*ifanın gayrı şahsiliği ilkesi*” geçerlidir (TBK m. 83). Buna göre kural olarak borçlu, borcunu şahsen ifa etmekle yükümlü değildir.¹⁶³ Şahsen ifanın talep edilebilmesi için borcun bizzat borçlu tarafından ifasında, alacaklının menfaati bulunmalıdır (TBK m. 83). Aksi takdirde borçlu bizzat ifa etmek yerine, borç ilişkisinin tarafı olmayan üçüncü bir kişi aracılığıyla borcunu ifa edebilir.¹⁶⁴ Kiralananın geri verilmesinde de borcun ifasının bizzat kiracı veya üçüncü bir kişi tarafından gerçekleştirilmesi arasında bir fark bulunmamaktadır.¹⁶⁵ Bu nedenle kiracı, eşyayı bizzat vermekle yükümlü değildir. Örneğin alt kiracının, kiralananı teslim etmesi ile kiracının geri verme borcu da sona erer.¹⁶⁶ Buna karşılık kiraya veren, kiralananın bizzat kiracı tarafından geri verilmesinde menfaati bulunduğunu iddia eder ve ispatlarsa, borçlunun bizzat ifa yükümlülüğü doğar. Örneğin teknik bilgiyi gerektiren bir makinenin kiraya verilmiş olması ihtimalinde, kiralananın geri verilmesi kişisel yeteneğin varlığını gerekli kılıyorsa, kiracı kiralananı şahsen geri vermelidir.

2. Birlikte Kiracıların Geri Verme Borcundan Sorumluluğu

a) Birlikte Kira

Kiracının, birden fazla kişiden oluşması mümkündür. Bu tür durumlarda birlikte (ortak) kira sözleşmesi söz konusu olur.¹⁶⁷ Birlikte kira ilişkisinin varlığı halinde her bir kiracı, sözleşmeden doğan hak ve borçların sahibi olur. Birlikte kira sözleşmesi, sözleşmesel ve yasal olmak üzere iki şekilde ortaya çıkabilir. Sözleşmeye dayanan kira ilişkisinin ise başlıca üç görünümü vardır. Bunlardan ilki, kira sözleşmesinin birden

¹⁶³ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 924; **Oğuzman/Öz**, N. 789, s. 252; **Kılıçoğlu**, s. 706; **Rona Serozan**, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. III, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme*, Gözden Geçirilmiş 7. bs., İstanbul 2016, § 1, N. 1, s. 22.

¹⁶⁴ Borçlu borcunu bizzat ifa etmek yerine yetkilendirmiş olduğu bir vekil aracılığıyla veya ifa yardımcısı kullanarak da ifayı gerçekleştirebilir. Konuya ilişkin olarak bkz. **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 924; **Oğuzman/Öz**, s. 252 vd.; “...*Geri vermenin tarzı ise kiralananın boşaltılması ve kiracı veya temsilcisinin anahtarları kiralayana teslim etmesi şeklinde olur...*” (Yarg. 3. HD., 27.9.2001 T., E. 6787, K. 8219, www.kazanci.com).

¹⁶⁵ Hatta borcun üçüncü kişi tarafından ifa edilmesinden borçlunun bilgisi ve iradesi olmasa dahi, gereği gibi yapılan ifa ile borcun sona erdiği kabul edilmektedir. Konuya ilişkin olarak bkz. **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 927. Aksi görüşte bkz. **Kılıçoğlu**, s. 710.

¹⁶⁶ **Ayanoğlu Morali**, s. 125; **Bayram**, s. 150.

¹⁶⁷ **Acar**, m. 299, N. 13, s. 54; **Doğan**, s. 322; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 446; **A. Erman Bayram**, “Birlikte Kira”, *Ankara Barosu Dergisi*, Y. 77, S. 2019/1, s. 92.

fazla kiracı tarafından kurulmasıdır.¹⁶⁸ Üç ya da dört kişinin birlikte bir otomobil yahut konut kiralaması birden fazla kiracılığın sözleşme yoluyla kurulmasına örnektir. İkincisi, bir kişi tarafından kurulmuş kira sözleşmesine sonradan bir başkasının katılmasıdır.¹⁶⁹ Diğer bir deyişle, sözleşme tek bir kiracı ile kurulmakta, daha sonra TBK m. 206 gereğince kiracının yanına bir başka kişi dâhil olmaktadır.¹⁷⁰ Bu halde de birden fazla kişi kiracı sıfatına sözleşme yoluyla sahip olur. Birlikte kiracılık ayrıca kira sözleşmesinin devri ile de kurulabilir (TBK m. 323).¹⁷¹ Buna göre kiracı, sözleşmeden doğan hak ve borçlarını birden fazla kişiye devrederse, söz konusu kişiler arasında birlikte kira ilişkisi kurulur.

Kanuna dayanan birlikte kira sözleşmesinin de birden fazla görünümü vardır. Bunlardan ilki, miras hukukunda külli halefiyet durumunda ortaya çıkar.¹⁷² Kiracının ölümünden sonra, ölenin yasal mirasçıları kira sözleşmesinin tarafı halinde gelir (TMK m. 599).¹⁷³ Mirasçıların birden fazla olma ihtimalinde de kiracı sıfatı kanun gereği birden fazla kişiye geçer. Ölüm halinde birlikte kiracılığın bir başka görünümü ise TBK m. 356 kapsamında ortaya çıkmaktadır. Hükme göre, işyeri kiralalarında “*kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları*”; konut kiralalarında ise “*ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturan kişiler*” kira

¹⁶⁸ Birlikte kiracılar, sözleşmeyi bizzat kendileri kurabilecekleri gibi temsilcileri aracılığıyla da kurabilirler. Hatta vekalet vermemesine rağmen, kendi adına birlikte kira sözleşmesi kurulmuş kişi, bu işleme icazet vererek de kiracı sıfatına sahip olabilir. Bu yönde bkz. **Bayram, Birlikte Kira**, s. 95; **Ural Çınar**, s. 70, dn. 318.

¹⁶⁹ **Bayram, Birlikte Kira**, s. 98; **İnceoğlu, Kira Hukuku, C. I**, s. 568-570; **Öncü**, s. 136.

¹⁷⁰ Kira sözleşmesinde bir üçüncü kişinin sözleşmeye taraf olarak katılabilmesi, üçüncü kişinin kiracı ve kiraya veren ile bir katılma sözleşmesi yapmasına ve sözleşmenin yanında yer aldığı kiracının tüm hak ve borçlara sahip olmasına bağlıdır (TBK m. 206/f. I). Kira sözleşmesi kural olarak şekle tabi olmadığından, sözleşmeye katılma da herhangi bir şekle tabi değildir (TBK m. 206/f. III). Sözleşmeye katılma kurumuna ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman/Öz**, s. 635 vd.. Kira sözleşmesinde sözleşmeye katılma ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Öncü**, s. 133 vd.; **Bayram, Birlikte Kira**, s. 98.

¹⁷¹ **Bayram, Birlikte Kira**, s. 98; **İnceoğlu, Kira Hukuku, C. I**, s. 529 vd..

¹⁷² **İnceoğlu, Kira Hukuku, C. II**, s. 277; **Acar**, m. 299, s. 54, dn. 9; **Bayram, Birlikte Kira**, s. 99, 113; **Burcuoğlu**, s. 81; **Aydın**, s. 129.

¹⁷³ Konuya ilişkin olarak bkz. **Hayrunnisa Özdemir**, “Mirasçıların Murisin Borçlarından Dolayı Sorumluluğu”, *EÜHFD*, Y. 2012, C. XVI, S. 1-2, s. 191 vd.. Mirasçılar, kiracının ölümü halinde söz konusu kira sözleşmesi ile bağlı kalmak istemezlerse, TBK m. 333 uyarınca fesih bildirim sürelerine uymak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilirler. Konuya ilişkin olarak bkz. **İnceoğlu, Kira Hukuku, C. II**, s. 277 vd.; **Acar**, m. 299, N. 13, s. 54; **Eren**, s. 388; **Ural Çınar**, s. 83-84; **Öncü**, s. 143.

sözleşmesini sürdürme hakkına sahip olur. Söz konusu kişilerin birden fazla olması da birlikte kiranın kurulmasını sağlar.¹⁷⁴

Aile konutuna ilişkin kira sözleşmesi ile de kanuna dayanan birlikte kira ilişkisi kurulabilir. TMK m. 194/f. IV uyarınca kiracı sıfatını haiz olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunmak suretiyle sözleşmenin tarafı haline geleceği düzenlenmiştir.¹⁷⁵

Bu durumda her iki eş birlikte kiracı olarak, sözleşmeden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olur.

b) Birlikte Kiracıların Sorumluluğu

Kira sözleşmesinde kiracı sıfatını birden fazla kişinin taşıdığı durumlarda, bu kişilerin geri verme borcundan ne şekilde sorumlu olacağının belirlenmesi gerekir.¹⁷⁶ Geri verme borcu niteliği itibarıyla bölünemeyen bir borçtur.¹⁷⁷ Nitekim çeşitli Yargıtay kararlarında da kiralananın tahliye edilerek, geri verilmesi bölünemeyen bir borç olduğu ifade edilmiştir.¹⁷⁸ O halde birden fazla kiracının geri verme borcundan sorumluluğu, aksi sözleşmeyle veya kanunla kararlaştırılmadıkça, “bölünemez

¹⁷⁴ **Gümüş**, s. 361; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 356; **Ural Çınar**, s. 86; **Acar**, m. 299, s. 54, dn. 9; **Burcuoğlu**, s. 81-82; **Öncü**, s. 147. Doktrinde ileri sürülen aksi görüşe göre, mirasçı olmadıkları halde kira sözleşmesini devam ettirmeye hakkı olan kişiler, kiracının ölümü ile kendiliğinden sözleşmenin tarafı haline gelmezler. Bu kişiler, ancak açık veya örtülü olarak yapılan yenilik doğuran bir bildirim ile taraf olabilirler. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. II, s. 293-294; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 100-101.

¹⁷⁵ Aile konutuna ilişkin kira sözleşmeleri ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. II, s. 318 vd.; **Gümüş**, s. 54 vd.; **Öncü**, s. 137 vd..

¹⁷⁶ Kira sözleşmesinin aksine diğer kullanma borcu doğuran sözleşmelerde, birden fazla kişinin geri verme borcundan müteselsilen sorumlu olacağı açıkça düzenlenmiştir (TBK m. 382, m. 567). İsviçre doktrininde ileri sürülen bir görüşe göre, açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle bu hükümler kıyas yoluyla kira sözleşmesine uygulanmalıdır. İlgili görüşe ilişkin açıklamalar için bkz. **Burcuoğlu**, s. 78.

¹⁷⁷ *Bölünemeyen borç*, “niteliği değişmeden veya değeri azalmadan parçalara ayrılması mümkün olmayan borçlar” olarak ifade edilir. Tanıma ilişkin olarak bkz. **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1196; **Turgut Akıntürk**, *Müteselsil Borçluluk*, Ankara 1971, s. 9; **K. Berk Kapancı**, *Birlikte Borçlulukta Borçlular Arası İlişkiler*, 2. Tıpkı bs., İstanbul 2015, s. 71; **Doğan/Şahan/Atamulu**, s. 253.

¹⁷⁸ Kiralananın geri verilmesini bölünemeyen bir borç olarak nitelendiren bazı kararlar için bkz. “...Kiracılar arasında mecburCE dava arkadaşlığı bulunduğu bunlardan biri hariç diğerlerine husumetin tevcihi ile kiralananın boşaltılması istenilemez. Zira kiralananın boşaltılması borcu bölünebilen borçlardan değildir...” (Yarg. 4. HD., 1.12.1972 T., E. 12378, K. 9280); Yarg. 13. HD., 26.10.1978 T., E. 4009, K. 4160; Yarg. 12. HD., 9.12.1982 T., E. 9039, K. 9255 (www.kazanci.com).

borçluluk”’tur.¹⁷⁹ Bölünemeyen borçların ifasını düzenleyen TBK m. 85/f. II hükmüne göre, borçlulardan her biri bölünemez borcun tamamını ifa etmekle yükümlüdür. Dolayısıyla her bir kiracı, bölünemeyen nitelikteki geri verme borcunun tamamından sorumludur.¹⁸⁰ Kiraya veren dilerse kiracılardan birinden, dilerse tüm kiracılardan borcun yerine getirilmesini talep edebilir.¹⁸¹ Bunun için de kiracıların tümüne birden başvurması gerekmez¹⁸², kiracılardan yalnızca birinin ifasıyla borç sona erer.¹⁸³ Ancak kiracılardan biri tarafından yapılan ifanın, geri verme borcunu sona erdirecek nitelikte olması gerekir.¹⁸⁴ Örneğin bir kiracının taşınmazın kendine ait kısmını boşaltarak, anahtarlarını teslim etmesi geri verme borcunu sona erdirmez.¹⁸⁵

¹⁷⁹ Akıntürk, s. 8; Murat Canyürek, *Müteselsil Borçlulukta İç ve Dış İlişkiler*, İstanbul 2003, s. 7; Ayşenur Şahin Caner, *Türk Borçlar Kanununda Müteselsil Borçluluk*, 1. bs., İstanbul 2017, s. 51; Bayram, *Birlikte Kira*, s. 130, 134; Doğan, s. 322; Doğan, *Geri Verme*, s. 446; Ural Çınar, s. 71. Birden fazla kiracının kiralananı geri verme borcundan, müteselsilen sorumlu olduğu aksi görüşü için bkz. Gümüş, s. 235.

¹⁸⁰ Oğuzman/Öz, N. 921, s. 290; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1197; Akıntürk, s. 9; İncoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 70; Doğan, *Geri Verme*, s. 446; Doğan, s. 322; Bayram, s. 143; Bayram, *Birlikte Kira*, s. 134; Aydemir, s. 46; Şahin Caner, s. 51.

¹⁸¹ Söz konusu niteliği nedeniyle bölünemez borçluluk, müteselsil borçluluğa benzetilmekte ve “*şekli müteselsil borçluluk*” denilmektedir. Ancak bölünmez borçluluk edimin niteliği nedeniyle doğarken, müteselsil borçluluk ya kanundan ya da tarafların iradesinden kaynaklanır. Ayrıca bölünmez nitelikteki borcun daha sonra bölünebilir hale gelmesi durumunda kural olarak kısmi borçluluk söz konusu olur. İki borçluluk türü arasındaki farklara ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Akıntürk, s. 10, 72 vd.; Kapancı, s. 70 vd..

¹⁸² Kiraya veren, birden fazla kiracının her birinden kiralananın geri verilmesini talep edebilmekle birlikte, kiralananın geri verilmesi için açılan davanın tüm kiracılara yöneltilmesi gerekir. Bu yöndeki kararlar için bkz. “*Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olması halinde, tahliye istemi bölünemeyeceğinden ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan, tahliye yönelik takibin ve takip neticesinde tahliye isteminin her iki kiracıya birlikte yöneltilmesi gerekmektedir*” (Yarg. 8. HD., 5.4.2018 T., E. 2017/5054, K. 2018/10756); Yarg. 3. HD., 19.10.2017 T., E. 5372, K. 14191 (www.kazanci.com).

¹⁸³ Akıntürk, s. 9; Kapancı, s. 78; İncoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 70; Doğan, *Geri Verme*, s. 446; Doğan, s. 322; Bayram, s. 143; Aydemir, s. 46. Aksi görüşteki Aydoğdu/Kahveci’ye göre özellikle taşınmaz kiralaları bakımından kiracılardan biri tarafından geri verme borcunun yerine getirilmesi borcu sona erdirmez. Birden fazla kiracının aynı anda ve birlikte (örneğin her bir kiracının taşınmazın kendisine ait kısmını boşaltması, anahtarlarını teslim etmesi) borcu yerine getirmesi gerekir. İlgili görüş için bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 529-530.

¹⁸⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 530; Bayram, s. 143, dn. 46.

¹⁸⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 530; Bayram, s. 143, dn. 46.

Geri verme borcundan bölünemez sorumluluğa iki yolla istisna getirilebilir. Buna göre, taraflar müteselsil sorumlu olacaklarını sözleşmeyle kararlaştırabilirler¹⁸⁶ veya bu sorumluluk kanundan kaynaklanabilir.¹⁸⁷ Kanundan doğan müteselsil borçluluğa çeşitli örnekler verilebilir. Bunlardan biri 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK)¹⁸⁸ m. 7/f. I'de düzenlenmiştir.¹⁸⁹ Hükme göre; “İki veya daha fazla kişi, işlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla, diğer bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse müteselsilen sorumlu olurlar”. Bu hüküm kapsamında, ticari işlerden kaynaklanan kira sözleşmelerinde birden fazla kiracıdan her biri, teselsül karinesi uyarınca geri verme borcundan müteselsilen sorumlu olur.

Geri verme borcunun bölünemezliği ile ilgili özel bir başka durum da şu şekilde ifade edilebilir. Geri verme borcunun hiç veya gereği gibi yerine getirilmediği hallerde, ihlal nedeniyle tazminat borcu doğar. Bu durumda geri verme borcu, yerini bölünebilir bir tali yükümlülük olan tazminat borcuna bırakır.¹⁹⁰ Geri vermeden farklı olarak, bölünebilir nitelikteki tazminat borcundan kiracıların sorumluluğunun müteselsil mi, yoksa her bir kiracının payı oranında mı sorumlu olduğu doktrinde

¹⁸⁶ Nitekim uygulamada birden fazla kiracı bulunan hallerde, kiracıların kira sözleşmesinden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olacaklarına ilişkin maddeler konulmaktadır.

¹⁸⁷ **Aral/Ayrancı**, s. 263; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 70; **Tandoğan**, s. 108-109; **Necla Akgün**, “*Toplu Mülkiyette ve Kiracı Tarafın Çokluğu Halinde Tahliye (Borçlar Kanununa ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Göre, Müşterek Mülkiyette, İştirak Halinde Mülkiyette ve Kiracının Çokluğunda Tahliye)*”, (Danışman: Doç. Dr. Abdulkadir Arpacı), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1994, s. 15.

¹⁸⁸ RG. T. 14.2.2011, S. 27846.

¹⁸⁹ Bu konuda bir diğer örnek, aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin tek bir eş tarafından kurulduktan sonra, diğer eşin bildirim yoluyla sözleşmenin tarafı olduğu hallerde söz konusu olur (TMK m. 194/f. IV). Yargıtay'ın aile konutuna ilişkin çeşitli kararlarında da taşınmazın tahliyesi isteminin bölünmez bir borç olduğu ve sonradan sözleşmenin tarafı haline gelen eşin, taşınmazın tahliyesine dair icra takibinde diğer eşle birlikte borçlu olarak kabul edilmesi gerektiğine yer verilmiştir. Bu yönde bkz. Yarg. 12. HD., 18.4.2018 T., E. 2016/30367, K. 2018/331; Yarg. 12. HD., 14.3.2017 T., E. 2016/12341, K. 2017/3837 (www.kazanci.com). Aynı şekilde, kiracının ölümü ile sözleşmenin tarafı haline gelen birden fazla kiracı da kanun gereği kira sözleşmesinden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olur (TMK m. 641/f. I). Bu yönde bkz. **Ural Çınar**, s. 73; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 114; **Acar**, m. 299, N. 45, s. 65; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 57; **Özdemir**, *Murisin Borçları*, s. 200 vd..

¹⁹⁰ **Kapancı**, s. 72, dn. 321; **Canyürek**, s. 7.

tartışmalıdır. Bir görüş¹⁹¹, tazminat açısından kiracılar arasında kural olarak kısmi borçluluğu kabul ederek, müteselsil sorumluluğun istisnaen kanundan veya tarafların iradesinden doğduğunu belirtmektedir (TBK m. 162). Bu doğrultuda aksini belirten bir kanun veya bir sözleşme hükmü yoksa, her bir kiracı kendi payıyla orantılı olarak sorumludur.

İkinci görüş¹⁹² ise kiracıların tazminat borcundan müteselsilen sorumlu olduğunu savunmaktadır. Bu görüşe göre, müteselsil borçluluk tarafların örtülü iradesiyle de doğabilir (TBK m. 162/f. I). Kira sözleşmesinde kiracıların kiralananı ortak kullanması ya da kira bedelini ortak ödemeleri örtülü iradeye işaret eder. Görüş uyarınca, bu durum tarafların teselsül iradesini örtülü şekilde açıkladıkları anlamına gelir ve kiracılardan her biri sözleşmeden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olur.

Kanaatimizce, geri verme borcunun bölünemez oluşu, kiralananın bölünemez nitelikte olmasından kaynaklanmaktadır. Geri verme borcunun tazminata dönüştüğü hallerde ise söz konusu bölünemez nitelik artık ortadan kalkmış olduğundan, sözleşmede kararlaştırılmadığı veya bir kanun hükmü olmadığı sürece, kiracıların kısmi sorumluluğunun olduğu kabul edilmelidir.¹⁹³ Bu durumda, her bir kiracı aksi kararlaştırılmadıkça tazminat borcundan eşit oranda sorumlu olur.¹⁹⁴

Kiracılardan birinin kusuru nedeniyle, geri verme borcunun, hiç veya gereği gibi ifa edilemediği durumlarda, kusurlu olan kiracının tazminat borcundan tek başına sorumlu olacağı kabul edilmektedir.¹⁹⁵ Aynı şekilde birden fazla kiracıdan yalnız bir

¹⁹¹ Akıntürk, s. 13; Canyürek, s. 7; Kapancı, s. 81; İncoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 69; Gümüş, s. 40-41; Ural Çınar, s. 57, dn. 264; Öncü, s. 48.

¹⁹² Burcuoğlu, s. 79; Tandoğan, s. 108-109; Aral/Ayrancı, s. 263; Bayram, s. 155; Acar, m. 299, s. 55 vd.. Kiracıların tazminat borcundan müteselsilen sorumluluğunu, farklı gerekçelerle savunan görüşler için bkz. Bayram, *Birlikte Kira*, s. 134-135; Kapancı, s. 81, dn. 351'de anılan yazarlar; Akıntürk, s. 12-13'de yer alan yazarlar.

¹⁹³ Akıntürk, s. 13; Kapancı, s. 72, dn. 321 ve s. 81-82, dn. 351.

¹⁹⁴ Yargıtay'ın birden fazla kiracının kira bedelini ödeme borcundan kısmi sorumlu olduğunu ilişkin kararları, kiracıların diğer bölünebilen borçlardan da kısmi sorumlu olduğu görüşünü destekler niteliktedir. Kararlar için bkz. Yarg. 6. HD., 14.6.2010 T., E. 2832, K. 7195 (www.lexpera.com.tr); Yarg. 12. HD., 9.12.1982 T., E. 9039, K. 9255 (www.kazanci.com).

¹⁹⁵ Eren, *Borçlar Genel*, s. 1197; Oğuzman/Öz, N. 923, s. 291; Akıntürk, s. 13; Kapancı, s. 82, 164.

kısmı temerrüde düşerse, temerrüt nedeniyle doğan zarardan temerrüde düşen borçlular sorumlu olur.¹⁹⁶

Geri verme borcunun bölünemez niteliği, zamanaşımı bakımından da özellik arz eder. Zamanaşımı kiracılardan birine karşı kesilirse, borçtan sorumlu olan diğer kiracılar bakımından da etki doğurur ve zamanaşımının diğer kiracılara karşı da kesilmiş olduğu kabul edilir (TBK m. 155/f. I).¹⁹⁷ Kiracılardan birinin zamanaşımından feragati halinde ise kiraya veren, diğer kiracılara karşı bu durumu ileri süremez (TBK m. 160/f. II).

Son olarak bölünemeyen borçlarda, ifade bulunan borçlu, kural olarak alacaklının haklarına halef olarak diğer borçlulardan alacağını payları oranında talep edebilir (TBK m. 85/f. III). Ancak şunu belirtmek gerekir ki, geri verme borcu bölünemeyen bir borç olmakla birlikte, borcun yerine getirmesi ile sona erer. Borcu yerine getiren kiracının, alacaklının haklarına halef olması borcun niteliği gereği mümkün değildir.¹⁹⁸

3. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devrinde Tarafların Geri Verme Borcundan Sorumluluğu

Kira sözleşmesinde, geri verme borcunun kime ait olacağı sorusu belirlenirken, alt kira ve kullanım hakkının devredildiği durumlar özellik arz eder. Zira bu durumlarda kiralananı üçüncü bir kişi fiilen kullanmakta, geri vermenin borçlusu da üçüncü kişi ile sözleşmenin asıl tarafları arasındaki ilişkiye göre belirlenmektedir. Bu kapsamda burada alt kira ve kullanım hakkının devri sözleşmesi ve tarafların geri verme borcundan sorumluluğuna değinilmiştir.

Alt kira ve kullanım hakkının devri TBK m. 322’de düzenlenmiştir.¹⁹⁹ Hüküm uyarınca, olağan kira sözleşmesinde kiracının kiralananı alt kiraya verebilmesi veya

¹⁹⁶ Oğuzman/Öz, N. 923, s. 291.

¹⁹⁷ Kapancı, s. 163; Bayram, *Birlikte Kira*, s. 133.

¹⁹⁸ Oğuzman/Öz, N. 922, s. 290-291.

¹⁹⁹ İsviçre Borçlar Kanunu’nda alt kiraya ilişkin hükümler TBK m. 322’den farklı şekilde düzenlenmiştir. Öncelikle TBK m. 322 hükmünü karşılayan Art. 262 OR, yalnızca alt kirayı hüküm altına almıştır. Kullanım hakkının devrine ilişkin ise bir düzenleme yoktur. İkinci olarak, konut ve çatılı işyeri kirası ile olağan kira sözleşmesini farklı hükümlere tabi tutmaksızın, alt kiranın kurulabilmesi için her halde kiraya verenin yazılı rızası aranmıştır. Ancak kiraya verenin rızadan kaçınabileceği durumlar hükümde sayılmış ve bu durumlar

kullanım hakkını bir başkasına devretmesi kural olarak serbesttir (TBK m. 322/f. I). Konut ve çatılı işyeri kirası niteliğindeki sözleşmelerde ise olağan kiraların aksine kural olarak alt kira ve kullanım hakkının devri yasağı vardır. Bu tür sözleşmelerde, kiralananın bir üçüncü kişiye kullandırılması ancak kiraya verenin yazılı rızası ile mümkündür (TBK m. 322/f. II).²⁰⁰

Alt kira sözleşmesi, kiracının kiralananı tamamen veya kısmen bir başkasına tekrar kiraya vermesi olarak tanımlanmaktadır.²⁰¹ Bu kapsamda alt kiranın varlığı için öncelikle asıl kira sözleşmesi, geçerli şekilde kurulmuş olmalıdır.²⁰² Ayrıca alt kira sözleşmesinin konusunu, asıl kiralananın bir kısmı veya tamamı oluşturmaldır.²⁰³ Alt kira sözleşmesinde üçlü bir ilişki bulunmaktadır. Asıl kira sözleşmesinin tarafları kiraya veren ve kiracı iken; alt kira sözleşmesinin tarafları alt kiraya veren ile alt kiracıdır.²⁰⁴ Bu durumda kiracı hem asıl kira sözleşmesinin hem de alt kira

dışında kiraya verenin rıza vermemesi haksız olarak kabul edilmiştir. Dolayısıyla kural alt kiranın serbest olmasıdır. Kiraya verenin, kiracıya ve alt kiracıya karşı sahip olduğu haklar ise TBK m. 322/f. III ile aynı şekilde düzenlenmiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **Acar**, m. 322, s. 475 vd.; **Gümüş**, s. 212; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 493, dn. 1992; **Kahveci**, s. 51-54, 181 vd.; **İpek Yücer**, “Alt Kira”, *AÜHFD*, Y. 2008, C. 57, S. 3, s. 799-800; **Öncü**, s. 173-174; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 447, dn. 17.

²⁰⁰ Alt kira veya kullanım hakkının devrine ilişkin yazılı şeklin hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş, rızanın ispat şekli olduğunu ileri sürmektedir. Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 221; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 303; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 488. Diğer görüş ise geçerlilik şekli olduğunu savunmaktadır. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 509; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 269; **Eren**, s. 364; **Acar**, m. 322, N. 43, s. 487-488; **Öncü**, s. 178. Sözleşmeler için kabul edilen şeklin kural olarak geçerlilik şartı olduğunu öngören TBK m. 12/f. II hükmü uyarınca, yazılı rızanın geçerlilik şartı olarak kabul edilmesi gerekir.

²⁰¹ **A. Bengü Sevinç**, “Alt Kira ve Kiranın Devri”, (Danışman: Prof. Dr. Haluk Burcuoğlu), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010, s. 8; **Kahveci**, s. 69; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 301; **Yücer**, s. 795; **Acar**, m. 322, N. 7, s. 478; **Tandoğan**, s. 155; **Suat Aydınlyım**, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması*, Ankara 1972, s. 59; **Tunçomağ**, s. 553; **Öncü**, s. 151; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 483; **Süreyya Arıkan**, “Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kiranın ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri”, (Danışman: Doç. Dr. Haluk Burcuoğlu), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1988, s. 4.

²⁰² **Acar**, m. 322, N. 10-16, s. 479-481.

²⁰³ **Kahveci**, s. 70; **Acar**, m. 322, N. 19, s. 481; **Yücer**, s. 797-798; **Öncü**, s. 152.

²⁰⁴ **Sevinç**, s. 12; **Ural Çınar**, s. 76; **Öncü**, s. 154.

sözleşmesinin tarafı durumundadır.²⁰⁵ Kiraya veren ile alt kiracı arasında ise sözleşmenin nisbiliği ilkesi²⁰⁶ uyarınca kural olarak sözleşmesel bir ilişki kurulmaz.²⁰⁷

Kullanım hakkının devri ise kiracının, sözleşmeden doğan şahsi nitelikteki kullanım hakkını, kısmen veya tamamen bir başkasına devretmesidir.²⁰⁸ Devir işlemi, alacağın devri hükümleri uyarınca gerçekleşir (TBK 183 vd.).²⁰⁹ Kiracı ile devralan arasında yapılan devir sözleşmesi ile birlikte devralan, kiracının sözleşmeden doğan münferit kullanım hakkını devralır. Böylece kiraya veren ile devralan arasında dar anlamda bir borç ilişkisi kurulurken, sözleşmenin taraflarında bir değişiklik meydana gelmez.²¹⁰

a) Alt Kira Sözleşmesinde

Alt kira sözleşmesi, Kanun'da ve sözleşmede belirtilen sınırlamalara uygun kurulmuşsa caiz alt kira sözleşmesi olarak adlandırılmaktadır. Buna karşılık kiracı, Kanun'daki sınırlamalara veya sözleşmede yer alan alt kira yasağına rağmen ya da sözleşmede kendisine tanınan kullanım haklarını aşarak bir alt kira sözleşme kurmuşsa buna caiz olmayan alt kira sözleşmesi denir.²¹¹ Her iki tür alt kira sözleşmesinde,

²⁰⁵ Çalışmamızda alt kira konusu ele alınırken, asıl kira ve alt kirada tarafları tanımlamak üzere kural olarak “*kiraya veren, kiracı ve alt kiracı*” kavramları kullanılmıştır. Ancak kiracının alt kira sözleşmesindeki durumu ele alındığı yerlerde “*kiracı*” yerine “*alt kiraya veren*”; kiraya verenin alt kiracıya karşı durumu ele alındığı hallerde ise kiraya veren yerine “*asıl kiraya veren*” kavramı tercih edilmiştir.

²⁰⁶ *Sözleşmenin nisbiliği ilkesi* uyarınca, sözleşme kural olarak borç ilişkisinin tarafı olan alacaklı ve borçlu arasında hüküm ve sonuç doğurur. Alacaklı, hakkını yalnızca borçluya karşı ileri sürebilir. Borç ilişkisi de kural olarak yalnızca borçlu tarafından ihlal edilebilir. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren, Borçlar Genel**, s. 52 vd..

²⁰⁷ **İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt I**, s. 494; **Acar**, m. 322, N. 46, s. 489; **Gümüş**, s. 215; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 301; **Kahveci**, s. 72, 80; **Sevinç**, s. 12; **Yücer**, s. 796-797; **Arıkan**, s. 21; **Öncü**, s. 158.

²⁰⁸ **Eren**, s. 366; **Tandoğan**, s. 155-156; **İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt I**, s. 496; **Acar**, m. 322, N. 69, s. 497; **Gümüş**, s. 217; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 302; **Yasemin Erol Durak, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri**, Ankara 2017, s. 130; **Ural Çınar**, s. 76; **Öncü**, s. 167; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 484.

²⁰⁹ *Alacağın devri*, alacaklının borç ilişkisinden doğan alacağını borçlunun muvafakatine gerek olmaksızın, üçüncü bir kişiye sözleşmeyle devretmesi olarak tanımlanmaktadır. Tanım için bkz. **Eren, Borçlar Genel**, s. 1224 vd..

²¹⁰ **İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt I**, s. 497; **Gümüş**, s. 219; **Doğan, Geri Verme**, s. 448; **Kahveci**, s. 172; **Erol Durak**, s. 131.

²¹¹ **Gümüş**, s. 213; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 300; **Öncü**, s. 162. Caiz olmayan alt kira sözleşmesi yerine hukuka aykırı alt kira kavramı da kullanılmaktadır. Bu şekilde kullanım için bkz. **Acar**, m. 322, N. 495 vd..

kiracının ve alt kiracının geri verme borcundan sorumluluğu ayrı ayrı değerlendirilerek ele alınmalıdır.

(1) Caiz Olan Alt Kira Sözleşmesinde

Caiz olan alt kira sözleşmesinde ilk olarak, asıl kiracının geri verme borcundan sorumluluğuna bakılmalıdır. Buna göre, kiracının alt kira sözleşmesi kurması, asıl kira sözleşmenin taraflarında herhangi bir değişikliğe sebep olmaz.²¹² Kiracı, asıl kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve borçlara sahip olmaya devam eder. Sözleşmeden doğan borçlardan biri olan kiralananı geri verme borcu da kural olarak asıl kiracı tarafından ifa edilmelidir.²¹³

İkinci olarak alt kira, asıl kiradan bağımsız, ayrı bir sözleşmedir. Ancak niteliği itibariyle bir kira sözleşmesidir. Bu nedenle alt kiracı, kiracının sahip olduğu tüm hak ve borçlara sahiptir.²¹⁴ Alt kira sözleşmesinin sona ermesi ile, alt kiracı da kiralananı geri vermekle yükümlüdür. Ancak alt kiracı, asıl kira sözleşmesinden bağımsız olarak kiralananı, alt kiraya verene geri vermelidir.²¹⁵ Bir başka deyişle alt kiracı, geri verme borcundan kural olarak kendi kiraya verenine karşı sorumlu olur.²¹⁶ Bu yükümlülüğün dayanağı kira sözleşmesinde olduğu gibi, sözleşmeden doğan ve şahsi nitelikteki bir geri verme talebine dayanır.

Üçüncü olarak konumuz açısından daha önemli olan husus ise, alt kiracının doğrudan asıl kiraya verene karşı sorumlu olup olmadığıdır. Esasen alt kira ve asıl kira sözleşmesi kural olarak birbirinden bağımsızdır. Bu nedenle bir sözleşmenin sona ermesinin, doğrudan diğer sözleşmeyi sona erdirmediği kabul edilmektedir.²¹⁷ Buna

²¹² **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 511; **Acar**, m. 322, N. 47, s. 489; **Kahveci**, s. 27; **Sevinç**, s. 30; **Öncü**, s. 160.

²¹³ **Bayram**, s. 144; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 447; **Doğan**, s. 322; **Öncü**, s. 155.

²¹⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 515; **Gümüş**, s. 217; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 302; **Kahveci**, s. 71; **Burcuoğlu**, s. 477; **Sevinç**, s. 53; **Öncü**, s. 155.

²¹⁵ **Burcuoğlu**, s. 477; **Sevinç**, s. 61; **Ural Çınar**, s. 372; **Kahveci**, s. 133, 150-151; **Doğan**, s. 322; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 447; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 206; **Bayram**, s. 144, 147.

²¹⁶ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 494; **Sevinç**, s. 53; **Doğan**, s. 323; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 447; **Kahveci**, s. 133.

²¹⁷ Aksi görüşteki Yargıtay kararlarında, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte alt kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceği kabul edilmektedir. İlgili kararlar için bkz. Yarg. HGK., 3.10.2001 T., E. 6-653, K. 672; Yarg. 3. HD., 2.5.2002 T., E. 4011, K. 4827

göre her iki sözleşmede kiracıların kiralananı geri verme borcu da kural olarak birbirinden bağımsız niteliktedir. Bu halde hem kiracının hem de alt kiracının geri verme borcunun muaccel olabilmesi için her iki sözleşmenin de aynı anda sona ermesi gerekir. Bu durumda kiraya veren, kural olarak geri verme talebini kendi kiracısına karşı ileri sürer.²¹⁸ Ancak her zaman iki sözleşme, aynı anda sona ermeyebilir. Biri diğerinden önce veya sonra sona erebilir. Bu durumda, kiracı ve alt kiracı geri verme borcunu kime karşı ve ne zaman ifa etmelidir?

İlk olarak asıl kira sözleşmesi, alt kiradan önce sona erebilir. Her ne kadar her iki kira sözleşmesinin kural olarak birbirinden bağımsız olduğu ifade edilmiş olsa da sözleşmelerin konusunu aynı kiralanan teşkil ettiğinden, asıl kiranın sona ermesi alt kira sözleşmesini de etkiler.²¹⁹ Kiracı asıl kira sözleşmesinde kendisine tanınan süre ve kullanım şartlarına uygun olarak kiralananı alt kiraya verebilir. Zira “hiç kimse sahip olduğu haktan fazlasını devredemez” ilkesi uyarınca, kiracının asıl kira sözleşmesinde kendisine tanınmayan bir hakkı alt kiracıya tanınması mümkün değildir.²²⁰ Kiracının kendi kullanım hakkı sona erdiğinden, alt kira sözleşmesi de ifa imkansızlığı nedeniyle sona erer.²²¹ Bu halde kiraya verenin, doğrudan alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edebileceği kabul edilmelidir.²²² Ayrıca kiraya veren

(www.kazanci.com). Aynı görüşte bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 504 ve *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 529-530; **Aydemir**, s. 52. Doktrinde ise Yargıtay kararlarının aksine alt kira ve asıl kira sözleşmesi birbirinden bağımsız iki sözleşme olduğu ve asıl kiranın sona ermesinin, kendiliğinden alt kiranın da sona ereceği anlamına gelmediği ifade edilmiştir. Bununla birlikte asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile alt kiraya verenin, alt kira sözleşmesinin ifası sübjektif olarak imkânsızlaşmaktadır. Bu halde asıl kiranın sona ermesi, kendiliğinden alt kirayı sona erdirmemekte ancak alt kiranın sona ermesine dolaylı olarak etki etmektedir. Bu yönde bkz. **Acar**, m. 322, N. 61, s. 494; **Gümüş**, s. 215, dn. 661; **Kahveci**, s. 145; **Sevinç**, s. 70-72; **Burcuoğlu**, s. 480-481; **Yücer**, s. 796, 812-813; **Öncü**, s. 164-165.

²¹⁸ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 447; **Bayram**, s. 144, 147.

²¹⁹ **Acar**, m. 322, N. 59, s. 493; **Kahveci**, s. 65.

²²⁰ **Kahveci**, s. 71; **Sevinç**, s. 13.

²²¹ Şüphesiz alt kira sözleşmesinin ifa imkânsızlığı nedeniyle sona ermesinden alt kiraya veren, sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre alt kiracıya karşı sorumlu olur (TBK m. 112 vd.). Bu yönde bkz. **Kahveci**, s. 149; **Erol Durak**, s. 107; **Acar**, m. 322, N. 61, s. 494; **Gümüş**, s. 213.

²²² Doktrinde ileri sürülen aksi bir görüşe göre, caiz olan alt kira sözleşmesi kurulduktan sonra asıl kira sözleşmesi kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ererse, kiraya veren alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edememelidir. Zira kiraya veren konut ve çatılı işyeri kiralalarında alt kira yasağı bulunmasına rağmen, kiralananın üçüncü bir kişi tarafından

malikse sözleşmeden doğan geri verme talebinin yanı sıra istihkak iddiasında bulunarak, kiralananın geri verilmesini sağlayabilir (TMK m. 683/f. II).²²³

İkinci olarak, alt kira sözleşmesi asıl kiradan önce sona erebilir. Bu ihtimalde, alt kiracının geri verme borcu muaccel olurken; asıl kira sözleşmesi devam eder. Alt kiraya veren, alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edebilir.²²⁴ Asıl kiraya veren ise ne kiracısına ne de alt kiracıya karşı herhangi bir hak ileri süremez. Zira asıl kira sözleşmesi sona ermediğinden, kiracının geri verme borcu muaccel olmamıştır. Bu nedenle kiraya veren, alt kiracıdan da bir talepte bulunamaz.²²⁵

Alt kira sözleşmesi bir kere kurulduktan sonra, alt kiracı tarafından kiralananın tekrar kiralınması mümkündür.²²⁶ Bu tarz bir sözleşmeye, zincirleme alt kira sözleşmesi denilir. Alt kiracının geri verme borcuna ilişkin yapılan açıklamalar, zincirleme alt kira sözleşmesi bakımından da uygulama alanı bulur. Buna göre alt kiracının kiracısı, kiralananı alt kiracıya; alt kiracı alt kiraya verene, alt kiraya veren de asıl kiraya verene geri vermekle yükümlüdür.

(2) Caiz Olmayan Alt Kira Sözleşmesinde

Caiz olmayan alt kira sözleşmesinin kurulması, kiracının asıl kiraya verene karşı sorumluluğunu gerektirir. Kiraya verenin bu halde TBK 316'da öngörülen şartları yerine getirilerek, sözleşmeyi feshedebileceği kabul edilmektedir.²²⁷ Sözleşmenin

kullanılmasına izin vermiş; olağan kiralarda ise alt kira, kiraya verene zarar verici nitelik taşımamaktadır. Bu nedenle asıl kira sözleşmesinin sona erdirilme sebepleri teker teker ele alınmalı ve asıl kiracının kusuru bulunup bulunmadığına bakılmalıdır. Eğer asıl kiracının kendisinden kaynaklanan bir nedenle asıl kira sona ermişse, alt kiracıya en azından asıl kira sözleşmesinin süresi kadar kiralananı kullanma imkânı sağlanmalıdır. İlgili görüş için bkz. **Arıkan**, s. 70-72; **Burcuoğlu**, s. 480-481. Alt kiraya izin veren kiraya verenin, asıl kira sözleşmesi sona erdikten sonra alt kiracının tahliyesini istemesinin iyiniyet kuralları ile (TMK m. 2) bağdaşmadığını kabul eden bir karar için bkz. Yarg. HGK., 16.05.2001 T., E. 6-418, K. 412 (www.kazanci.com).

²²³ **Kahveci**, s. 153, 160-161; **Sevinç**, s. 43; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 528 ve *Kira Hukuku, C. II*, s. 530; **Gümüş**, s. 222.

²²⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 528; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 448; **Doğan**, s. 323; **Gümüş**, s. 219, dn. 680.

²²⁵ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 512; **Acar**, m. 322, N. 46, s. 489; **Kahveci**, s. 80-81.

²²⁶ **Kahveci**, s. 76; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 495; **Tandoğan**, s. 156; **Yücer**, s. 804; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 486.

²²⁷ Borçlar Kanunu döneminde, caiz olmayan alt kira veya kullanım hakkının devri halinde, kiraya verenin asıl kira sözleşmesini feshedebileceği kabul edilmekteydi (BK m. 256).

feshi ile kiraya veren hem asıl kiracısından hem de alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edebilir.²²⁸

Kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki kurulmamasına rağmen, kiraya verenin alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep etmesi çeşitli nedenlere dayanabilir. Buna göre ilk olarak kiralanan üzerinde mülkiyet hakkı (veya sınırlı bir ayni hak) bulunan kiraya veren, ayni hakkına dayanarak hem kiracısından hem de alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini her zaman talep edebilir (TMK m. 683/f. II).²²⁹

İkinci olarak, zilyetlik hükümlerine dayanarak kiralananın geri verilmesi talebi gündeme gelir. Caiz olmayan alt kira sözleşmesinde kiraya verenin zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlere başvurup başvuramayacağı tartışmalıdır. Doktrinde ileri sürülen ilk görüşe göre²³⁰, zilyetlikten doğan hükümlere zilyetliğin rıza dışında elden çıktığı hallerde başvurulabilir. Oysa kira sözleşmesinde kiraya veren, kendi rızası ile zilyetliği kiracıya devretmektedir. Buna karşılık aksi görüş²³¹, sözleşmeye aykırı şekilde kurulan alt kira sözleşmesine kiraya verenin rızası bulunmadığını bu nedenle de zilyetliği koruyan hükümlerden yararlanılabileceğini kabul etmektedir. Bu görüşe göre, kira konusu eşya rızası dışında elinden alınan kiraya veren zilyetliğin geri verilmesi davası (TMK m. 982) açarak, kiralananı geri alabilir.²³² Aynı şekilde 3091

Dolayısıyla aynı görüş, BK m. 256 hükmünü karşılayan TBK m. 316 uyarınca da kabul edilmelidir. Aynı yönde bkz. **Gümüş**, s. 213, 303; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 300, 333; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 449; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 492; **Acar**, m. 322, N. 65, s. 495; **Yücer**, s. 808-809; **Ural Çınar**, s. 80; **E. Esma Şafak**, “*Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi*”, (Danışman: Prof. Dr. M. Tufan Öğüz), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2013, s. 103.

²²⁸ **Kahveci**, s. 70, 155; **Doğan**, s. 323.

²²⁹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 528 ve *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 530; **Yücer**, s. 806; **Özen**, s. 78 vd.; **Kahveci**, s. 153, 160-161; **Gümüş**, s. 222.

²³⁰ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 528.

²³¹ **Kahveci**, s. 153, 158-160; **Erol Durak**, s. 128-129; **Acar**, m. 322, N. 66, s. 496; **Özen**, s. 38 vd..

²³² Kiraya veren, sözleşmenin kurulmasıyla kiralananın zilyetliğini kiracıya devreder. Bu durumda kendisi dolaylı zilyet olurken, kiracı dolaysız fer’i zilyet konumundadır. Kiraya veren, dolaylı zilyet olarak zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlere başvurabilir. Ancak doktrine göre, dolaylı zilyet eşyanın bizzat kendisine değil, dolaysız zilyede geri verilmesini talep edebilir. Buna göre kiraya veren, alt kiracıdan eşyayı kendisine değil, asıl kiracıya geri vermesini ister. Ancak kiracı geri almaz veya almak istemezse, ancak bu halde kiraya veren doğrudan kiralananı teslim alabilir. Nitekim § 869 BGB’de bu durum açıkça hüküm altına alınmıştır. Konuya ilişkin açıklamalar için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 422-

sayılı Kanun uyarınca zilyetliğin idari yoldan korunması yoluna başvurulabilir²³³ veya taşınır kira sözleşmesinde taşınır davası (TMK m. 991/f. I) ile kiralanan geri alınabilir.²³⁴ Özellikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından, bu görüşe üstünlük tanınmalıdır. Zira kanunda düzenlenen alt kira yasağına rağmen, kiracı bir üçüncü kişiye kiralananı teslim etmişse, asıl zilyedin zilyetliğini reddetmektedir. Bir diğer deyişle, kiralananın bir üçüncü kişiye teslimi anından itibaren gasp olmaktadır.

Son olarak, kiraya verenin sözleşmeden doğan bir alacak hakkına dayanarak alt kiracıdan kiralananı talep etmesi söz konusu olabilir. Ancak kiraya verenin kendi kiracısına karşı sahip olduğu sözleşmeden doğan şahsi hakkını, alt kiracıya karşı ileri sürüp süremeyeceği doktrinde tartışmalıdır.²³⁵ Kiraya verenin doğrudan alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edebileceğini savunan hakim görüşe göre²³⁶, kiraya

423, s. 85-86. Aynı yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 528; **Gümüş**, s. 219, dn. 680.

²³³ Zilyetliğin idari yoldan korunmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 90 vd.; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, *Eşya*, s. 130 vd.; **Sirmen**, s. 75 vd..

²³⁴ Ancak kiraya verenin bu davayı açabilmesi için, alt kiracının kötüniyetli olması yani caiz olmayan bir alt kira sözleşmesinin kurulduğunu bilmesi veya bilecek durumda olması gerekir (TMK m. 991/f. I). Konuya ilişkin olarak bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 494-495, s. 102; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, *Eşya*, s. 163, 187; **Sirmen**, s. 84.

²³⁵ Kiralaya verenin, sona eren sözleşmeye dayanarak, alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talebiyle ilgili Yargıtay da bir çözüm öngörmemiş, bir kararda da şu ifadelerle yer verilmiştir: “*KİRALAYAN, SONA EREN SÖZLEŞMEYE DAYANARAK, ALT KİRACIDAN KİRALANANIN İADESİNİ İSTEYEBİLİR Mİ? Bu konu bilimsel öğretide tartışmalıdır. Bir kısım hukukçular, ilk kiralayanla alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki olmadığı için böyle bir talep hakkı tanımamaktadırlar (Bkz. Oser Schönerberger, Art. 264, Nr. 13; Schmid, Art. 264, Nr. 20. Karş. BK. mad. 259/III'e kıyas yoluyla bu hakkın kabul edilmesine taraftar gözüken von Tuhr, sh. 128). İade ile yükümlü olan borçlu (ilk kiracı), o şeyi üçüncü bir kişiye (örneğin alt kiracıya) teslim ederse borç ilişkisine esas teşkil eden fikir ve düşüncelere göre, alacaklı (ilk kiralayan) üçüncü kişiye (alt kiracıya) karşı bir alacak hakkını haiz olmayacaktır. Buna karşın Alman Medeni Kanunu paragraf 556 ve 604; kiralayana, borçlu (kiracı) tarafından üçüncü kişinin zilyetliği altına konulan şeyin üçüncü kişiden iadesini talep etmesine müsaade eylemek suretiyle bu ilkelerden ayrılmıştır. Borçlar Kanunumuz ise Alman Medeni Kanununun bu hükümlerini bünyesine almamıştır. Şu var ki uyuşmazlığın doğrudan çözümü ile ilgisi bulunmadığından ötürü, Yargıtay 3. HD.'si bu tartışmalı konuda görüşünü (resmi içtihadını) şu aşamada açıklamaya gerek görmemiştir.*” (Yarg. 3. HD., 2.5.2002 T., E. 4011, K. 4827, www.lexpera.com.tr).

²³⁶ **Acar**, m. 322, N. 67, s. 496; **Gümüş**, s. 235; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 309; **Kahveci**, s. 152-153; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 497; **Eren**, s. 366; **Doğan**, s. 322-323; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 447-448; **Bayram**, s. 144; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 206; **Erol Durak**, s. 128; **Sevinç**, s. 67-68; **Öncü**, s. 167; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 285. Nitekim Alman hukukunda, sözleşmenin sona ermesi durumunda kiraya verenin doğrudan alt kiracıdan kiralananı isteyebileceği açıkça hüküm altına alınmıştır (§ 546/Abs. II BGB).

veren ile alt kiracı arasında bir sözleşme bulunmasa da, Kanun'da kiraya verenin doğrudan alt kiracıya başvurabileceğine ilişkin bir düzenleme yer almaktadır. Söz konusu düzenleme, alt kiracının kiralananı kullanım hakkına aykırı kullandığı hallerde, asıl kiraya verenin doğrudan alt kiracıya başvurma hakkı olduğunu içerir (TBK m. 322/f. III, c. II). Bu nedenle, bizim de katıldığımız bu görüşe göre, alt kiracının sözleşmeye aykırı davranması, kiralananın geri verilmemesi hallerini de kapsayacak şekilde geniş yorumlanmalı ve kiraya verenin doğrudan alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edebileceği kabul edilmelidir.

Diğer görüşe göre²³⁷ ise asıl kiraya verene karşı geri verme borcundan yalnızca kendi kiracısı sorumludur. Kiraya verenin aralarında sözleşmesel bir ilişki bulunmayan alt kiracıdan kiralananı istemesi mümkün değildir. Kiraya verenin alt kiracıya başvurma yetkisini düzenleyen TBK m. 322/f. III, c. II hükmü ise yalnızca kiralananın kiracıya tanınandan başka şekilde kullanıldığı hallerde söz konusudur. Geri verme borcu ise bu kapsamda değerlendirilmemektedir.

b) Kullanım Hakkının Devrinde

(1) Caiz Olan Kullanım Hakkının Devrinde

Alt kira sözleşmesinde tarafların geri verme borcundan sorumluluğuna ilişkin açıklamalar, benzer hukuki sonuç doğuran kullanım hakkının devri bakımından da geçerli olur. Buna göre kullanım hakkını devreden kiracılık sıfatı sona ermediğinden, sözleşmeden doğan tüm hak ve borçları devam eder.²³⁸ Bu kapsamda kiracı, sözleşmenin sona ermesi ile birlikte, kiralananın kullanımını üçüncü bir kişiye bırakmış olsa da kiralananı kiraya verene geri vermekle yükümlüdür.²³⁹ Devralan ise kullanım hakkının süresinin veya asıl kira sözleşmesinin sona ermesi²⁴⁰ ile kural olarak

²³⁷ **Ural Çınar**, s. 373, dn. 524; **Tandoğan**, s. 159, dn. 101'de anılan yazarlar; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 515. **İnceoğlu**, adı geçen eserin 528 sayfasında ise tam aksi şekilde kiraya verene doğrudan alt kiracıya yönelik bir şahsi hak tanınmamasının olumsuz sonuçlara yol açacağı ve alt kiraya verenin hem kiracıdan hem de alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edebileceğini ifade etmiştir. İlgili açıklamalar için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 528.

²³⁸ **Tandoğan**, s. 160; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 497; **Acar**, m. 322, N. 69, s. 497; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 448.

²³⁹ **Gümüş**, s. 219; **Kahveci**, s. 214.

²⁴⁰ Kullanım hakkı daha uzun süre için devredilmiş olsa dahi, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte devir kendiliğinden hükümsüz hale gelir. Bu halde eğer devir ivazlı ise

geri verme borcunu devreden kiracıya ifa etmelidir.²⁴¹ Kiraya verenin, doğrudan devralandan kiralananın geri verilmesini talep edip edemeyeceğine ilişkin tartışmalar, alt kirada olduğu gibi çözüme kavuşturulmalıdır.²⁴²

(2) Caiz Olmayan Kullanım Hakkının Devrinde

Kiracı kanundan veya sözleşmeden doğan sınırlamalara uymaksızın kullanım hakkını devretmişse, caiz olmayan kullanım hakkının devri söz konusu olur.²⁴³ Bu halde alt kira sözleşmesinden farklı olarak, kullanım hakkının devri işlemi hükümsüzdür.²⁴⁴ Kiracı kendisine tanınan kullanım hakkının sınırlarını aşarak bir başkasına kullanım hakkının devrettiğinden, devralan taşınmazlarda haksız işgalci konumuna düşer.²⁴⁵ Kiraya veren gerek mülkiyetten gerekse zilyetlikten doğan geri verme talebini devralana karşı ileri sürebilir.²⁴⁶ Aynı zamanda kiralanan üzerinde aynı bir hakka sahip olmayan kiraya verenin, TBK m. 322/f. III hükmüne dayanarak

kiracının devralana karşı TBK m. 191 uyarınca sorumluluğu doğar. Ancak devir ivazsız ise devreden TBK m. 191/f. II uyarınca kiracının sorumluluğuna gidemez. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 527.

²⁴¹ **Gümüş**, s. 219; **Bayram**, s. 145.

²⁴² **Tandoğan**, s. 159; **Kahveci**, s. 214; **Bayram**, s. 145; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 448. Aksi görüşte bkz. **Gümüş**, s. 219 ve s. 219, dn. 680.

²⁴³ Alt kirada olduğu gibi, kanundan veya sözleşmeden doğan sınırlamalara aykırı olarak kullanım hakkını devreden kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu halde kiraya veren TBK m. 316 uyarınca sözleşmeyi feshedebileceği gibi, ödenmiş kira bedellerini de vekaletsiz işgörme hükümleri uyarınca talep edebilir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 523; **Gümüş**, s. 303; **Kahveci**, s. 193.

²⁴⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 524; **Kahveci**, s. 190-192. Oysa alt kira sözleşmesinde, caiz olmasa dahi yapılan işlem kendi aralarında geçerli olurdu. Bu durum alt kiranın borçlandırıcı işlem, kullanım hakkının devrinin ise tasarruf işlemi olmasının doğal sonucudur. Aynı yönde bkz. **Kahveci**, s. 191; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 561; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 524.

²⁴⁵ **Kahveci**, s. 192; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 523, 527; Yarg. 3. HD., 28.11.2017 T., E. 5282, K. 16600 (www.kazanci.com). Bununla birlikte, caiz olmayan kullanım hakkının devrine rağmen, bu duruma uzun süre itirazda bulunmamışsa kiraya verenin devre örtülü olarak onay verdiği kabul edilir. Daha sonra devrin geçersizliğini ileri sürmesi, dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder (TMK m. 2). Bu yönde bkz. **Erol Durak**, s. 146; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 366; **Tandoğan**, s. 146-147; Yarg. HGK., 1.10.1976 T., E. 6-493, K. 2586 (**Hasan Erdoğan**, *Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları*, Ankara 2000, s. 1285).

²⁴⁶ **Kahveci**, s. 153, 192. Zilyetlikten doğan hükümlere başvurulamayacağı yönündeki aksi görüş için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 524.

sözleşmeden doğan geri verme talebini devralana karşı da ileri sürülebileceği kabul edilmektedir.²⁴⁷

4. Kira Sözleşmesinin Devrinde Tarafların Geri Verme Borcundan Sorumluluğu

Kira sözleşmesinin, kiracı ve kiraya veren arasında kurulduktan sonra üçüncü bir kişiye devredilmesi mümkündür.²⁴⁸ Bu halde sözleşmeyi devreden ve devralan kiracının, geri verme borcundan sorumluluğu ortaya konulmalıdır. Bu amaçla ilk olarak kira sözleşmesinin devri incelenmiş olup, daha sonra tarafların geri vermeden ne şekilde sorumlu olacağı ele alınmıştır.

a) Kira Sözleşmesinin Devri

Kira sözleşmesinin devri, sözleşmeden doğan hak ve borçların bütünüyle üçüncü bir kişiye devredilmesidir.²⁴⁹ Bu kurum TBK m. 323’de düzenlenmiştir.²⁵⁰ Hükmün ilk fıkrasında, kiracının sözleşmeyi devredilebilmesi için kiraya verenin yazılı rızası aranmaktadır.²⁵¹ Kiraya veren, rıza verip vermemekte serbesttir; herhangi bir sebep

²⁴⁷ **Acar**, m. 322, N. 72, s. 498; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 524.

²⁴⁸ Borçlar Kanununda kira sözleşmesinin devrine ilişkin bir hüküm bulunmamaktaydı. Ancak GKHK’nın 12. maddesinde, kanunun uygulama alanına giren kiralalar bakımından, sözleşmenin devri kiraya verenin açık rızasına tabi tutulmuştu. TBK m. 323 hükmü ile hem her türlü kiranın devri bakımından uygulama alanı bulan hem de eski hükümden farklı esaslar içeren yeni bir düzenleme getirilmiştir. Ayrıca hüküm düzenlenirken Art. 263 OR dikkate alınmıştır. Ancak Art. 263 OR, yalnızca işyeri kiralalarını düzenlerken, TBK m. 323 her türlü kirayı kapsamına almaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 144-145; **Acar**, m. 323, N. 1, s. 500; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 529; **Gümüş**, s. 224; **Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat**, “Kira İlişkisinin Devri-(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi”, *TBB Dergisi*, Y. 24, S. 95, Temmuz-Ağustos 2011, s. 97 vd.; **Nalan Kahveci**, “6098 Sayılı TBK.nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk”, *DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertas’a Armağan*, Y. 2017, C. 19, s. 699-700; **Betül Balcı**, “Kira İlişkisinin Devri ve Hukuki Sonuçları”, (Danışman: Doç. Dr. İpek Sağlam), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s. 68 vd..

²⁴⁹ **Topuz/Canbolat**, s. 119; **Eren**, s. 366; **Aral/Ayrancı**, s. 317; **Gümüş**, s. 227; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 305. Genel olarak sözleşmenin devri ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Hasan Ayrancı**, *Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri)*, Ankara 2003, s. 33 vd..

²⁵⁰ Hükmün yürürlüğü, kiracının TTK’da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmişti (6353 sayılı Kanun m. 53). Ancak 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren söz konusu hüküm, tekrar yürürlüğe girmiştir.

²⁵¹ Rıza için öngörülen yazılı şeklin hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş, yazılı rızanın ispat şekli olduğunu ileri sürmektedir. Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 229; **Gümüş**,

göstermekle yükümlü değildir.²⁵² Bununla birlikte, aynı fıkranın ikinci cümlesinde işyeri kiraları bakımından bu kurala bir istisna getirilmiştir. Hükme göre; “*Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça ... rızayı vermekten kaçınamaz*”. Dolayısıyla çatılı veya çatısız bir işyeri kirasında, diğer kira sözleşmelerinden farklı olarak kiraya verenin devre rıza verme zorunluluğu vardır. Kiraya veren ancak haklı bir sebebin varlığı halinde, bu rızayı vermekten kaçınabilir.²⁵³

Devrin ne şekilde gerçekleşeceğine ilişkin TBK m. 323’de özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte kira sözleşmesinin devri, sözleşmenin devri niteliğindedir.²⁵⁴ Bu nedenle, genel hükümlerde yer alan ve her türlü sözleşmenin devrini düzenleyen TBK m. 205 hükmü, kira sözleşmeleri bakımından da uygulanır.²⁵⁵ Buna göre devir sözleşmesi, devredilen sözleşmenin şekline uygun olarak yapılır (TBK m. 205/f. III). Kira sözleşmesi kural olarak şekle tabi olmadığından, devir sözleşmesi de şekle tabi değildir. Ancak devir sözleşmesinin şekle tabi olmaması, kiraya verenin yazılı rızasının alınmayacağı anlamına gelmez. Bir başka deyişle, kira sözleşmesinin sözlü olarak yapıldığı ve bu nedenle de devir sözleşmesinin de aynı şekle tabi olduğu durumlarda, devrin geçerli olması için yine kiraya verenin yazılı rızası alınmalıdır (TBK m. 205/f. IV).

Borçlar Özel, s. 306; **Aral/Ayrancı**, s. 318 ve s. 318 dn. 74’de anılan yazarlar. Diğer görüş ise yazılı rızanın geçerlilik şekli olduğunu savunmaktadır. Bu yönde bkz. **Topuz/Canbolat**, s. 108; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 274; **Eren**, s. 368; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 550; **Acar**, m. 323, N. 10, s. 502; **Balcı**, s. 33. Kanaatimizce sözleşmeler için kabul edilen şeklin kural olarak geçerlilik şartı olduğunu öngören TBK m. 12/f. II hükmü uyarınca, yazılı rızanın geçerlilik şartı olduğunu kabul eden görüşe üstünlük tanınmalıdır.

²⁵² **Acar**, m. 323, N. 15, s. 503; **Gümüş**, s. 229; **Ayrancı**, s. 98; **Topuz/Canbolat**, s. 108; **Balcı**, s. 20.

²⁵³ Nelerin haklı sebep teşkil edeceği, her somut olayın özelliği dikkate alınarak hâkim tarafından takdir edilir. Haklı sebep olarak kabul edilebilecek örnekler için bkz. **Topuz/Canbolat**, s. 110 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 540 vd.; **Gümüş**, s. 230; **Öncü**, s. 111 vd.; **Balcı**, s. 93 vd..

²⁵⁴ **Kahveci**, *Kira İlişkisinin Devri*, s. 698; **Aral/Ayrancı**, s. 317; **Topuz/Canbolat**, s. 102; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 531; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 305; **Öncü**, s. 100.

²⁵⁵ **Acar**, m. 323, N. 7, s. 501; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 533; **Gümüş**, s. 226; **Öncü**, s. 100.

b) Devreden ve Devralan Kiracının Sorumluluğu

Devir ile birlikte devredenin kiracılık sıfatı, kanun gereği devralana geçer.²⁵⁶ Böylece devralan, sözleşmeden veya kanundan doğan tüm hak ve borçların sahibi olur (TBK m. 205/f. I, TBK m. 323/f. II).²⁵⁷ Kira sözleşmesi ise tüm içeriğiyle (süresi, kira bedeli, hükümleri gibi) aynı kalmaya devam eder.²⁵⁸ Kiraya veren, devrin gerçekleştiği andan itibaren tüm taleplerini devralana karşı yöneltir.²⁵⁹ Kiracının sahip olduğu borçlardan biri olan geri verme borcu da, diğer tüm borçlar gibi devir ile birlikte devralana geçer. Böylece kiraya veren, sözleşmenin sona ermesi ile kiralananın geri verilmesini devralan üçüncü kişiden talep eder.²⁶⁰

Devreden kiracı ise artık sözleşmenin tarafı değildir. Kiracı, tüm haklarını ve borçlarını üçüncü kişiye devretmiş olduğundan, kiraya verene karşı herhangi bir sorumluluğu kalmaz.²⁶¹ Bu halde kiraya veren, tüm borçların ifasını devralan yeni kiracıdan talep eder. Dolayısıyla devreden kiracı, taraf olmadığı bir sözleşmeden doğan geri verme borcundan da sorumlu olmaz.²⁶²

²⁵⁶ Eren, s. 367; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 554; Kahveci, *Kira İlişkisinin Devri*, s. 708; Aral/Ayrancı, s. 317; Gümüş, s. 231; Bayram, s. 145; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 307; Öncü, s. 116.

²⁵⁷ Kiranın devri, bu özelliği yani sözleşmenin taraflarında değişiklik meydana getirmesi nedeniyle, alt kira ve kullanım hakkının devrinden ayrılır. Bu yönde bkz. Ayrancı, s. 80 vd.; Topuz/Canbolat, s. 118; Sevinç, s. 11; Aral/Ayrancı, s. 317; Öncü, s. 179 vd..

²⁵⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 557; Kahveci, *Kira İlişkisinin Devri*, s. 708; Ayrancı, s. 117; Topuz/Canbolat, s. 102; “Sözleşmeyi yüklenen taraf tam olarak girdiği sözleşmenin kendiliğinden tarafı olur. Yüklenen taraf, devreden taraf nasıl hak sahibi ve yükümlü ise, sözleşmenin diğer tarafına karşı aynı şekilde sorumlu ve hak sahibidir. Taraf değişikliğine rağmen sözleşme ilişkisi değişmeksizin devam eder” (Yarg. 3. HD., 14.10.2004 T., E. 9625, K. 10945, www.kazanci.com).

²⁵⁹ Devrin gerçekleştiği ana ilişkin doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre devir işlemi, onayın verildiği andan itibaren ileriye etkili olarak gerçekleşir. Bu yönde bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 274; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 555; Ayrancı, s. 149; Öncü, s. 118; Balcı, s. 105-106. Buna karşılık aksi görüş, onayın geçmişe etkili olduğunu ve devir sözleşmesinin yapıldığı anda devrin gerçekleştiğini ileri sürmektedir. Bu yönde bkz. Topuz/Canbolat, s. 118-119; Gümüş, s. 231; Kahveci, *Kira İlişkisinin Devri*, s. 710.

²⁶⁰ Bayram, s. 145; Eren, s. 369; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 562; Doğan, s. 323; Doğan, *Geri Verme*, s. 448; Öncü, s. 120; Balcı, s. 113.

²⁶¹ Acar, m. 323, N. 16, s. 503; Eren, s. 369; Topuz/Canbolat, s. 121; Aral/Ayrancı, s. 318; Öncü, s. 118; Ayrancı, s. 116; Bayram, s. 145; Gümüş, s. 231.

²⁶² Bayram, s. 145; Kahveci, *Kira İlişkisinin Devri*, s. 713; Öncü, s. 120.

Devrin gerçekleşmesi ile borçlardan devralan sorumlu olmakla birlikte, devreden kiracının da müteselsil sorumlu olacağı çeşitli durumlar bulunmaktadır. Bunlardan ilki, kanundan doğar. TBK m. 323/f. III hükmü uyarınca, bazı kira sözleşmeleri bakımından ve sınırlı süreyle, devreden de devralanla birlikte müteselsil sorumlu olacağı kararlaştırılmıştır. Söz konusu düzenleme, yalnızca işyeri kiralari bakımından geçerlidir. Ayrıca devreden kiracının sorumluluğu “*kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl*” süre ile sınırlandırılmıştır. Bu sorumluluğun kapsamına yalnızca kira bedeli değil, devralanın sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle doğan borçlarının da girdiği kabul edilmektedir.²⁶³ Bu nedenle devralan kiracı, sözleşme sona ermiş olmasına rağmen kiralananı geri vermez veya geç verir ya da verilen kiralanda bir ayıp bulunursa hem devreden hem devralan kiracı sözleşmeye aykırılıktan doğan zararlardan müteselsilen sorumlu olurlar.²⁶⁴

İkinci olarak sözleşmeye konulacak hükümle, devreden kiracının, devralanla birlikte sözleşmeden doğan borçlardan sorumlu olacağı kararlaştırılabilir. Böylece sözleşmeden doğan müteselsil bir borçluluk kurulur (TBK m. 162).²⁶⁵ Sözleşme ile müteselsil sorumluluğun kararlaştırılmış olduğu bu halde hem devreden hem de devralan, kiralananın geri verilmesinden müteselsilen sorumlu olurlar.

Devir sözleşmesi ile ilgili değinilmesi gereken bir diğer husus da devrin geçersizliğinin geri verme borcuna etkisidir.²⁶⁶ Bu gibi durumlarda, devir

²⁶³ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 560; **Gümüş**, s. 232; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 308; **Topuz/Canbolat**, s. 124; **Öncü**, s. 123. Devreden kiracı, sözleşmenin sona ermesine kadarki borçlardan devralanla birlikte müteselsilen sorumludur (TBK m. 323/f. III). Geri verme borcu sözleşmenin sona ermesinden sonra doğsa da sözleşmeden doğan bir borçtur. Bu nedenle devreden kiracının müteselsil sorumluluğu kapsamında yer almaktadır. Bu yönde bkz. **Bayram**, s. 145.

²⁶⁴ **Kahveci**, *Kira İlişkisinin Devri*, s. 717; **Bayram**, s. 145; **Gümüş**, s. 232; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 560.

²⁶⁵ **Topuz/Canbolat**, s. 122.

²⁶⁶ Kira sözleşmesinin devrinin geçersizliği çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir. Örneğin, kiraya verenin devre onay vermemesi ya da verilen onayın yazılı şekil şartına uygun olmaması veya devir sözleşmesinin şekle aykırı olması devrin geçersiz olması sonucunu doğurur. Bu yönde bkz. **Balcı**, s. 129 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 563-566. Belirtmek gerekir ki geçersiz devre rağmen, kiraya veren itirazda bulunmamış ve devralanın ödediği kira bedellerini uzun süre kabul etmişse, sonradan devrin geçersizliğini ileri sürmesi hakkın kötüye kullanması anlamına gelir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 564-565; **Topuz/Canbolat**, s. 120. Şekle aykırı şekilde kurulmasına rağmen, karşılıklı borçların ifa edildiği hasılat kirasının sonradan şekle aykırılık nedeniyle geçersiz olduğunu ileri

gerçekleşmediğinden sözleşmenin taraflarında değişiklik meydana gelmez.²⁶⁷ Devreden kiracı sözleşmenin tarafı olmaya devam edeceğinden, tüm hak ve borçlar kendisinde kalır.²⁶⁸ Dolayısıyla geri verme borcundan da devreden kiracı sorumludur. Geçersiz devir işlemine rağmen, kiralananın kullanımı devralana bırakılmışsa, taşınmazlarda haksız işgalci konumuna düşer.²⁶⁹ Bu halde kiraya veren, mülkiyet veya zilyetlik hükümlerinden yararlanarak kiralananın geri verilmesini devralandan talep edebilir.

5. Eşlerin Aile Konutunu Geri Verme Borcundan Sorumluluğu

Kiralanan yerin aile konutu olması durumunda, eşlerin geri verme borcundan ne şekilde sorumlu olacağının belirlenmesi önem arz etmektedir. Bu nedenle öncelikle aile konutu kavramı açıklanmış, daha sonra eşlerin geri vermeden sorumluluğu ele alınmıştır.

a) Aile Konutu Kavramı

Aile konutuyla ilgili olarak gerek TBK gerekse TMK’da hükümler bulunmakla birlikte²⁷⁰, kavramın tanımına yer verilmemiştir.²⁷¹ Buna karşılık aile konutu TMK m. 194 hükmünün gerekçesinde “eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği

sürmenin, dürüstlük kuralına aykırı olacağı yönündeki karar için bkz. Yarg. 13. HD., 9.3.1992 T., E. 1260, K. 2218 (www.kazanci.com).

²⁶⁷ **Topuz/Canbolat**, s. 115; **Öncü**, s. 107; Yarg. 6. HD., 5.5.1994 T., E. 4776, K. 5154 (www.kazanci.com).

²⁶⁸ Kiracının devir yetkisi bulunmamasına rağmen kiralananı devretmesi, TBK m. 316’da düzenlenen kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil eder. Bu nedenle kiraya veren fesih için gerekli diğer şartları sağlayarak, sözleşmeyi sona erdirebilir. Aynı yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 366; **Gümüş**, s. 303; **Öncü**, s. 108.

²⁶⁹ **Topuz/Canbolat**, s. 115; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 563, dn. 2288; Yarg. 3. HD., 25.12.2018 T., E. 6650, K. 13235 (www.lexpera.com.tr); Yarg. 6. HD., 5.6.2014 T., E. 6397, K. 7434 (www.kazanci.com).

²⁷⁰ Aile konutuna ilişkin olarak TBK’da m. 349 hükmü, TMK’da ise 194, 240, 254, 255, 279 ve 652 hükümleri yer almaktadır.

²⁷¹ **Mustafa Dural/Tufan Öğüz/M. Alper Gümüş**, *Türk Özel Hukuku, Cilt III, Aile Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 13. bs., İstanbul 2018, s. 167; **Faruk Acar**, *Aile Hukukumuzda Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı*, Genişletilmiş 4. bs., Ankara 2014, s. 17; **Murat Doğan**, “Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu”, *AÜEHFD*, Y. 2002, C. VI, S. 1-4, s. 285; **Meltem Bulut**, *Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğüne Getirilen Sınırlamalar*, 1. bs., Ankara 2016, s. 99; **Burçin Bayburtlu**, “Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu”, *İBD*, Y. 2011, C. 85, S. 5, s. 158.

yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alan” olarak ifade edilmiştir.²⁷² Doktrinde bir tanıma göre; “aile konutu, eşlerin evlilik birliğinin devamı sırasında ortak yaşamı sürdürmenin gerekli kıldığı “bir yerde ortak olarak oturma ihtiyacının” giderilmesinde kullanmak üzere sürekli olarak seçtikleri, kısaca aile yaşamlarının merkezi durumuna getirdikleri konut olarak kullanmaya elverişli taşınır veya taşınmaz yer”’dir.²⁷³

Dolayısıyla bir yerin aile konutu niteliğinde kabul edilebilmesi için, eşler tarafından fiilen kullanılmalı ve ailenin yaşam merkezi haline getirilmelidir.²⁷⁴ Bu anlamda ikincil nitelikteki yayla, bağ vb. evler, geçici nitelikteki yazlıklar aile konutu niteliğine sahip değildir.²⁷⁵ Kural olarak aile konutunun tekliği ilkesi bulunmakla birlikte, doktrinde iş, eğitim, sağlık vb. istisnai durumlarda birden fazla yerin aile konutu olduğu kabul edilmektedir.²⁷⁶ Diğer yandan aile konutunun varlığı, geçerli şekilde kurulmuş bir evlilik birliğinin bulunmasına bağlıdır. Evlilik boşanma veya

²⁷² Türk Medeni Kanunu Gerekçesi, s. 382. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce 11.6.2014 tarihinde çıkartılan 2014/4 No’lu Genelgede ise; “yargı kararlarına göre, aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri mekân” olarak tarif edilmiştir.

²⁷³ **Dural/Öğüz/Gümüş**, s. 167. Aile konutuna ilişkin diğer tanımlar için bkz. **M. Alper Gümüş**, *Teoride ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri*, 1. bs., İstanbul 2008, s. 66; **Acar**, *Aile Konutu*, s. 17; **Turgut Akıntürk/Derya Ateş**, *Türk Medeni Hukuku, C. II, Aile Hukuku*, Yenilenmiş 21. bs., İstanbul 2019, s. 121; **Ayşe Havutçu**, *Aile Birliğinin Temsili*, Ankara 2006, s. 81-82; **Şükran Şıpka**, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*, 2. bs., İstanbul 2004, s. 77 vd.; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 332; **Doğan**, *Aile Konutu*, s. 285-286; **Murat Doğan**, “Türk Medeni Kanunu’nun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler”, *AÜHFD*, Y. 2003, C. 52, S. 4, s. 106.

²⁷⁴ **Havutçu**, s. 83; **Gümüş**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 66; **Gümüş**, s. 56; **Bayburtlu**, s. 159; **Bulut**, s. 100; **Öncü**, s. 138; “...Taraflarca kullanılmayan ve başkalarına kiraya verilen konutun aile konutu olma niteliği bulunmamaktadır...” (Yarg. 2. HD., 12.5.2016 T., E. 2786, K. 9823, www.kazanci.com).

²⁷⁵ **Şıpka**, s. 86; **Gümüş**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 68; **Gümüş**, s. 56; **Doğan**, *Aile Konutu*, s. 286; **Bulut**, s. 101; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 97; **Bayburtlu**, s. 159.

²⁷⁶ **Bilge Öztan**, *Aile Hukuku*, 5. bs., Ankara 2004, s. 200; **Şıpka**, s. 83 vd.; **Bayburtlu**, s. 160. Aile konutunun yalnızca tek bir konut olabileceği yönündeki aksi görüş için bkz. **Gümüş**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 67; **Doğan**, *Aile Konutu*, s. 286; Yarg. 2. HD., 10.7.2014 T., E. 10086, K. 16084 (www.kazanci.com). Ayrıca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 11.6.2014 tarihli ve 2014/4 sayılı genelgesinde, aile konutunun tek olduğu ifade edilmiştir.

butlan davası ile sona ermişse, kararın kesinleşmesi ile yaşanan yer aile konutu niteliğini kaybeder.²⁷⁷

b) Eşlerin Sorumluluğu

Aile konutunun varlığı için, eşlerden birinin konut üzerinde mülkiyet hakkına sahip olması gerekmez. Mülkiyet dışındaki, diğer ayni veya şahsi haklara dayanarak da bir konutun ailenin kullanımına özgülenmesi mümkündür.²⁷⁸ Aile konutunun kira sözleşmesi ile sağlandığı hallerde, eşlerin geri verme borcundan sorumluluğu çeşitli ihtimallere göre değerlendirilmelidir. Buna göre ilk olarak, eşlerden biri henüz evlilik birliği kurulmadan önce kira sözleşmesini kurmuş, daha sonra ise kiralanan yer eşlerin yaşam merkezi haline gelmiş olabilir. Bu durumda sözleşmeyi kuran eş, geri verme borcundan da sorumlu olur.

İkinci olarak, evlilik birliği kurulduktan sonra aile konutu tek bir eş tarafından kiralınmış olabilir. Bu halde sözleşmeye taraf olmayan diğer eşin, sözleşmeden doğan borçlardan sorumlu olup olmadığı konusunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bu tartışmanın temelinde ailenin barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla kurulan kira sözleşmesinin, evlilik birliğinin temsili hükümlerine tabi olup olmadığı konusu yer alır.

Evlilik birliği, eşlerin evlenmesi ile kurulur (TMK m. 185/f. I). Eşlerden her biri, ailenin sürekli ihtiyaçları²⁷⁹ bakımından bu birliği tek başına temsil eder (olağan temsil yetkisi, TMK m. 188/f. I).²⁸⁰ Buna karşılık birliğin diğer ihtiyaçları²⁸¹ bakımından

²⁷⁷ **Öztan**, s. 200; **Şıpka**, s. 98 vd.; **Gümüş**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 70; **Bulut**, s. 102; “...Evlilik, boşanmayla sona ermekle, TMK. 194. maddesinin “aile konutuna” sağladığı koruma da sona erer...” (Yarg. 2. HD., 22.2.2018 T., E. 334, K. 2407, www.kazanci.com).

²⁷⁸ **Gümüş**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 68, 75; **Bulut**, s. 100; **Doğan**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 104, dn. 55.

²⁷⁹ *Ailenin sürekli (ortak) ihtiyaçları*, her somut olayın özelliği ve eşlerin sosyal, ekonomik, mesleki konumları dikkate alınarak belirlenir. Bu anlamda ailenin giyecek, yiyecek, yakacak, temizlik, basit tamirat, eğitim, sağlık, sportif ve kültürel faaliyetler gibi ihtiyaçları, ekonomik ve sosyal durumları ile yerel adet göz önünde bulundurularak sürekli ihtiyaçlar kapsamında değerlendirilebilir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Havutçu**, s. 71 vd.; **Gümüş**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 114 vd.; **Dural/Öğüz/Gümüş**, s. 176; **Akıntürk/Ateş**, s. 128.

²⁸⁰ Evlilik birliğinin temsili ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Havutçu**, s. 21 vd.; **Dural/Öğüz/Gümüş**, s. 175 vd..

²⁸¹ *Ailenin diğer ihtiyaçları* ise sürekli ihtiyaçlar dışında kalan ortak yaşam için gerekli ihtiyaçları ifade eder. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Havutçu**, s. 78 vd.; **Gümüş**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 116 vd.; **Akıntürk/Ateş**, s. 128.

eşler, evlilik birliğini birlikte temsil etmek zorundadırlar. Bu ihtiyaçlar bakımından ancak Kanun'da öngörülen istisnai hallerde, eşlerden birisi tek başına temsil yetkisine sahip olur (olağanüstü temsil yetkisi, TMK m. 188/f. II). Eşler söz konusu temsil yetkisini kullanarak yapmış oldukları hukuki işlemlerde ise üçüncü kişilere karşı müteselsilen sorumlu olurlar (TMK m. 189/f. I).

Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre²⁸², aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin kurulması ailenin ne sürekli ne de diğer ihtiyaçlarından biridir. Bu nedenle eşlerden biri aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini kurarken, birliği temsil adına hareket etmemektedir. Bu görüşe göre, aile konutunu kiralayan eş, hukuki işlemin sonuçlarından tek başına sorumlu olur (TMK m. 189/f. II, c. 1). TMK m. 194/f. IV'de düzenlenen diğer eşin bildirim yoluyla sözleşmenin tarafı haline gelebileceği ve ancak bildirimden sonra eşlerin müteselsilen sorumlu olacağını düzenleyen hükmün de bu görüşü desteklediği ifade edilmiştir.²⁸³ Bu görüşe göre, tek bir eşin kurmuş olduğu kira sözleşmesinin her iki eşi de bağladığı görüşü kabul edilmiş olsa idi, sözleşmenin tarafı olmayan eşe ayrıca bir bildirimle sözleşmeye dâhil olma imkânı sağlanması anlamsız olurdu.

Buna karşılık doktrindeki hâkim görüş²⁸⁴, eşlerin barınma ihtiyacını karşılamak üzere kuracakları kira sözleşmesini ailenin diğer ihtiyaçları kapsamında değerlendirmektedir. Bu görüşe göre, eşler evlilik birliğinin temsili hükümleri uyarınca aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini birlikte kurmak zorundadırlar. Bir eşin birlik adına tek başına kira sözleşmesini kurabilmesi ise ancak TMK m. 188/f. II'de öngörülen istisnai hallerde mümkündür.²⁸⁵ Eğer bir eş istisnai haller kapsamında yer alan bir durumla karşılaşır ve kira sözleşmesini tek başına kurarsa, birliğin temsili söz

²⁸² Bu yönde bkz. **Havutçu**, s. 81-83.

²⁸³ Aynı yönde bkz. **Havutçu**, s. 82; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 73-74.

²⁸⁴ **Dural/Öğüz/Gümüş**, s. 177; **Gümüş**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 118, 120; **Gümüş**, s. 40; **Ural Çınar**, s. 72-73; **Aral/Ayrancı**, s. 262; **Doğan**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 117; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 120.

²⁸⁵ Eşlerin evlilik birliğini temsil ederek, birliğin diğer ihtiyaçlarını tek başına yapabilecekleri istisnai durumlar TMK m. 188/f. II'de şu şekilde belirtilmiştir: “*Ailenin diğerlerinden için eşlerden biri, birliği ancak bazı hallerde temsil edebilir: 1. Diğer eş veya haklı sebeplerle yetkili tarafından yetkili kılınmışsa, 2. Birliğin yararı nedeni gecikmede sakınca bulunur ve diğer eşin hastalığı, başka bir yerde olması veya benzeri sebeplerle rızası alınamazsa*”.

konusu olduğundan, sözleşmeden doğan borçlardan eşler müteselsilen sorumlu olurlar (TMK m. 189/f. I). Dolayısıyla istisna kapsamına giren hallerde diğer eşin, kiralananın geri verilmesinden müteselsilen sorumluluğu doğar. Bununla birlikte eşlerden biri, temsil yetkisini aşarak bir kira sözleşmesi kurmuşsa sözleşme borçlandırıci işlem olarak geçerlidir. Bu halde sözleşmeyi kuran eş, kural olarak tek başına sorumlu olur (TMK m. 189/f. II, c. I). Ancak kiraya veren iyiniyetli ise yani kiracı olan eşin, temsil yetkisini aşarak sözleşmeyi kurduğunu bilmiyor ve bilmesi de gerekmiyorsa, eşlerin müteselsil sorumluluğunun doğduğu ifade edilmiştir (TMK m. 189/f. II, c. II).²⁸⁶

Kanaatimizce bu konuda hakim görüşe üstünlük tanınmalıdır. Zira barınma ihtiyacı da ortak yaşamın gerektirdiği ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle evlilik birliğinin temsili hükümlerine tabi olmalıdır. Ayrıca eşlerin kurulan sözleşmeden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olması ile sözleşmeye taraf olması farklı iki durumdur. Buna göre, tek bir eşin kurduğu sözleşmeden dolayı diğer eşin müteselsilen sorumlu olması için, mutlaka TMK 194/f. IV uyarınca sözleşmenin tarafı haline gelmesi gerekmez.²⁸⁷

Aile konutuna ilişkin bir diğer ihtimal ise eşlerin kira sözleşmesini birlikte kurmuş olmasıdır. Bu halde eşler arasında birlikte kira ilişkisi kurulur.²⁸⁸ Birlikte kiracıların geri verme borcundan doğan sorumluluğuna ilişkin açıklamalar, eşlerin sorumluluğu bakımından da geçerli olur.²⁸⁹ Bu kapsamda eşlerin geri verme borcundan bölünemez borçlulukları söz konusu olur.

Son olarak aile konutuna ilişkin kira sözleşmesi tek bir eş tarafından kurulduktan sonra, diğer eşin bildirim yoluyla kira sözleşmesinin tarafı olması mümkündür (TMK m. 194/f. IV, TBK m. 349/f. III). Yenilik doğuran hak niteliğindeki bildirimin kiraya

²⁸⁶ Bu yönde bkz. **Dural/Ögüz/Gümüş**, s. 178; **Gümüş**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 122, 126-127; **Doğan**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 118.

²⁸⁷ Aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin evliliğin diğer ihtiyaçları kapsamında olduğunu kabul etmekle birlikte aksi bir görüş, eşlerin müteselsil sorumlu olabilmesi için ayrıca TBK m. 194/f. IV uyarınca bildirim yoluyla sözleşmeye taraf olunması gerektiğini savunmaktadır. Bu yönde bkz. **Kahveci**, s. 18-19.

²⁸⁸ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 336; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 97, 106.

²⁸⁹ Bkz. yuk. İkinci Bölüm, III, A, 2.

verene varması ile diğer eş, kendiliğinden sözleşmenin tarafı haline gelir.²⁹⁰ Böylece sözleşmeden doğan hakların ve borçların sahibi olur.²⁹¹ Bu kapsamda aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin sona ermesi ile, kiralananın geri verilmesinden eşler birlikte sorumlu olur. Eşlerin diğer borçlarla birlikte geri verme borcundan sorumluluğu TMK m. 194/f. IV uyarınca müteselsil borçluluk olarak ortaya çıkar. Buna göre, eşlerden her biri, geri verme borcundan veya bu borcun yerine getirilmemesinden doğan hukuki sonuçlardan müteselsilen sorumlu olur.²⁹²

B. Geri Vermenin Alacaklısı

1. Kiraya Veren

a) Genel Olarak

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile doğan geri verme borcunun alacaklısı, kiraya verendir. Kiraya veren²⁹³, kira konusu eşyanın kullanımını kiracıya devretme ve eşyayı

²⁹⁰ **Acar**, *Aile Konutu*, s. 73; **Şıpka**, s. 113; **Doğan**, *Aile Konutu*, s. 297; **Doğan**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 111-112; **Bayburtlu**, s. 167; **Akıntürk/Ateş**, s. 123. Doktrinde, eşlerden biri tarafından kurulan kira sözleşmesine sonradan diğer eşin bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı olabilmesi için, bildirimin açık yapılmasını, yalnızca kiralananın aile konutu olduğunun bildirilmesinin, sözleşmeye taraf olma iradesi olarak kabul edilmesi için yeterli olmadığı ifade edilmektedir. İlgili görüş için bkz. **Dural/Öğüz/Gümüş**, s. 174.

²⁹¹ **Akıntürk/Ateş**, s. 123; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 570; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 106; **Acar**, *Aile Konutu*, s. 73; **Ural Çınar**, s. 73; **Öncü**, s. 140; **Kahveci**, s. 19. Aynı yönde bkz. “*Davacının dayandığı 15.10.2000 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesinde kiracı Ş. M. A. olup, Ş. A. kiracı değildir. Davalı Ş. Medeni Kanun’un 194/4. maddesi uyarınca kiralayana ihtar gönderip konutu eşi ile birlikte kullandıklarını aile konutu olduğunu bildirmediğinden kira sözleşmesinin tarafı olmamıştır. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan Ş. hakkındaki davanın reddine karar verilmesi gerekirken tahliyesine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir*” (Yarg. 6. HD., 19.11.2009 T., E. 6464, K. 10160, www.kazanci.com).

²⁹² **Acar**, *Aile Konutu*, s. 73-74; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 570; **Doğan**, *Aile Konutu*, s. 297; **Doğan**, *Evliliğin Genel Hükümleri*, s. 112; **Ural Çınar**, s. 73; **Öncü**, s. 140. Öte yandan TBK m. 349/f. III hükmü gereğince bildirim yoluyla sözleşmenin tarafı haline gelen eşe, “*fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresi*”nin ayrıca bildirilmesi gerektiği de düzenlenmiştir. Bu şekilde, TMK m. 194/f. IV ile TBK m. 349/f. III arasında bir paralellik sağlanmıştır. Bu yönde bkz. **Akıntürk/Ateş**, s. 123-124; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 570-571. İsviçre hukukunda da aile konutuna ilişkin söz konusu bildirimlerin her iki eşe ayrı ayrı yapılması gerektiği açıkça düzenlenmiş olup, ayrıca diğer eşin bildirim yoluyla sözleşmenin tarafı olması aranmamaktadır (Art. 266n OR). Konuya ilişkin olarak bkz. **Doğan**, *Aile Konutu*, s. 297; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 326-327.

²⁹³ Borçlar Kanunu döneminde “*kiralayan*” olarak kullanılan kavram, TBK ile kiraya veren olarak değiştirilmiştir. Bu değişikliğin amacı gerekçede şu şekilde yer almaktadır: “*818 sayılı Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinde kullanılan ve sözleşmenin kiracı tarafıyla karışıklığa yol açabilen “kiralayan” yerine, “kiraya veren” teriminin kullanılması tercih edilmiştir*”. Bkz. Türk Borçlar Kanunu Gereği, s. 134.

kullanım amacına uygun halde bulundurma borcu altına giren taraftır.²⁹⁴ Kural olarak geri verme borcunun gereği gibi ifa edilebilmesi için, kiralananın bizzat kiraya verene teslim edilmesi gerekir.²⁹⁵ Ancak bazı istisnai durumlarda kiraya veren dışında üçüncü bir kişiye yapılan ifa da borcu sona erdirir. İlk olarak kiraya veren, kanuni veya iradi temsilcisini kendi adına kiralananı teslim almaya yetkilendirilmiş olabilir.²⁹⁶ Bu halde kiracı, kiralananı doğrudan kiraya verene teslim edebileceği gibi, yetkili temsilcine de geri vererek borcundan kurtulabilir.²⁹⁷ Bununla birlikte üçüncü kişinin temsil yetkisi olmadığı halde, kiraya veren adına kiralananı teslim almışsa, kural olarak borç sona ermez.²⁹⁸ Ancak durumu öğrenen kiraya veren, yapılan teslim işlemine icazet verirse, geri verme borcu geçmişe etkili olarak ortadan kalkar (TBK m. 46/f. I).

Kiralananın üçüncü kişiye geri verilmesinin borcu sona erdirdiği bir diğer durum, kiraya verenin iflasıdır.²⁹⁹ Bu durumda kiracı, kiralananı iflas idaresine geri vermekle yükümlüdür (İİK m. 192). Aynı şekilde kiraya veren hakkında icra takibi yapılmış ve söz konusu kiralanan haciz konusu haline gelmişse, kiracı kiralananı icra memurluğuna geri vererek borcundan kurtulabilir (İİK m. 89).³⁰⁰ Bu halde, icra memurunun kiracının özel temsilcisi olduğu kabul edilir ve icra memuruna yapılan teslim ile kiracı borcundan kurtulur.³⁰¹ Esasen bu gibi durumlarda kiraya verene

²⁹⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 50; **Acar**, m. 299, N. 36, s. 63; **Öncü**, s. 42; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 234.

²⁹⁵ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 934; **Bayram**, s. 145-146.

²⁹⁶ **Tandoğan**, s. 105.

²⁹⁷ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. II*, s. 494; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 460; **Bayram**, s. 149; **Acar**, m. 325, N. 26, s. 519; "...Kira sözleşmesini davalı kiraya veren adına Hasan Tanık'ın imzaladığı, dosyada örneği olan kira sözleşmesinden anlaşılmaktadır. Kira sözleşmesini davalı adına yapıp imzalayan kişinin tahliye halinde de anahtarı teslim almaya yetkili olduğunun kabulü gerekir..." (Yarg. 6. HD., 15.1.2013 T., E. 2012/11086, K. 2013/195, www.kazanci.com).

²⁹⁸ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 935; **Acar**, m. 325, N. 26, s. 519.

²⁹⁹ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 935.

³⁰⁰ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. II*, s. 494; **Yılmaz H.**, s. 97; **Tandoğan**, s. 185, dn. 218; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 534; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 935; **Yavuz N.**, s. 1031; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 460; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 300.

³⁰¹ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 460; **Doğan**, s. 338; "...Taşınmazın anahtarı, borçlu tarafından icra memuruna teslim edilip icra memurunca kabul edildiğine göre, icra memuru alacaklı adına "ifayı kabul" etmiştir..." (Yarg. 4. HD., 15.11.1966 T., E. 966-1144, K. 9904, **Tandoğan**, s. 185, dn. 218).

yapılan ifa, borcu sona erdirmez. Kiralananın mutlaka iflas idaresine veya icra memurluğuna geri verilmesi gerekir.³⁰²

Kiracının kiralananı üçüncü kişiye geri verebileceği durumlardan bir diğeri sözleşmeden doğar.³⁰³ Buna göre kiralanan, tarafların teslim edilmesini kararlaştırdıkları üçüncü kişiye verilerek de borç yerine getirilir. Aynı şekilde kiraya verenin ölümü halinde mirasçıları; fiil ehliyetini kaybetmesi ihtimalinde ise kanuni temsilcisi geri verme borcunun alacaklısı konumundadır. Ancak kiralananın teslim yetkili kişiler dışında, kapıcı, yönetici, komşu, emlakçı³⁰⁴ gibi kişilere teslim edilmesi, geri verme borcunun ifa edildiği anlamına gelmez.³⁰⁵

b) Mülkiyet Hakkı Sahibi Kiraya Veren

Kiraya verenin kiralanan üzerinde mülkiyet hakkı (veya sınırlı ayni hak) sahibi olması gerekmez.³⁰⁶ Kira sözleşmesi rızaî bir sözleşme olduğundan, tarafların asli unsurlar üzerinde anlaşmış olması sözleşmenin kurulması için yeterlidir.³⁰⁷ Eğer kiraya veren malik değilse, kiralananın mülkiyeti üçüncü bir kişidedir. Bu halde hem malikin ayni nitelikteki istihkak talebi hem de kiraya verenin şahsi nitelikte geri verme talebi söz konusu olabilir. Bu durumda, kiracının kiralananı kime teslim edeceğine

³⁰² **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 936.

³⁰³ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 936.

³⁰⁴ “...Davalı borçlular süresinde icra müdürlüğüne yapmış oldukları itirazlarında anahtarı emlakçıya teslim ettiklerini beyan etmişlerdir. Bu teslim şekli yasal bir teslim olmadığından mahkemece itirazın kaldırılmasına ve tahliye karar verilmesi gerekir” (Yarg. 6. HD., 3.3.2011 T., E. 2010/11653, K. 2011/2491, www.kazanci.com).

³⁰⁵ **Yılmaz H.**, s. 97; **Acar**, m. 325, N. 26, s. 519.

³⁰⁶ **Gümüş**, s. 37; **Acar**, m. 299, N. 37, s. 63; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 51; **Bayram**, s. 145-146; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 226; **Aral/Ayrancı**, s. 257; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 214; **Doğan**, s. 10; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 445, dn. 9; **Aydın**, s. 7; **Ural Çınar**, s. 26, 58; **Tandoğan**, s. 11, 104; **Erzurumluoğlu**, s. 94; **Öncü**, s. 43; “...Kiralananın mülkiyeti, davacıya ait değildir. Kiralayan olmak için malik olmaya da gerek yoktur...” (Yarg. 6. HD., 14.10.1998 T., E. 6-697, K. 711); “...Kiraya verenin sözleşmeye konu şeyin maliki olması zorunlu değildir...” (Yarg. 3. HD., 20.6.2018 T., E. 2017/3183, K. 2018/6802, www.kazanci.com).

³⁰⁷ Ancak belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanda herhangi bir hakkı bulunmayan kiraya veren, kiralananı teslim edemezse borca aykırılık hükümlerine göre sorumlu olur (TBK m. 112 vd.). Ayrıca kiralanan teslim edilmiş olmakla birlikte, daha sonra üstün bir hak sahibinin ortaya çıkması halinde, kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğu doğar (TBK m. 309). Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 37; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 259; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 52; **Acar**, m. 299, N. 38, s. 63; **Tandoğan**, s. 11, 105; **Aydın**, s. 8; **Ural Çınar**, s. 59; **Öncü**, s. 43.

ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde saklama sözleşmesinde saklanan üzerinde üçüncü kişilerin iddialarını düzenleyen TBK m. 568 hükmünün, benzerliği dolayısıyla kira sözleşmesine de kıyasen uygulanması gerektiği kabul edilmektedir.³⁰⁸ Buna göre hem kiraya verenin hem de malikin kiralananın geri verilmesini talep etmesi durumunda, kural olarak kiraya verene üstünlük tanınmalıdır. Malik ise ancak kiralanan hakkında bir ihtiyati tedbir veya haciz kararı aldırırsa veya kiracıya karşı istihkak davası açarsa (TMK m. 683), kiralananı geri alma hakkına sahip olabilir.

Eğer kiraya veren, aynı zamanda malik ise sözleşmeden doğan kişisel hakkının yanı sıra (TBK m. 334), mülkiyet hakkına dayanan aynı nitelikteki geri verme hakkına da (TMK m. 683) sahip olur.³⁰⁹ Bu iki talep hakkı yarışır. Malik dilerse mülkiyet hakkına dilerse sözleşmeden doğan hakkına dayanarak kiralananın geri verilmesini talep edebilir.³¹⁰ Buna karşılık, malik zilyetlikten doğan geri verme talebini kiracıya karşı ileri süremez (TMK 981 vd.).³¹¹ Zira zilyetlikten doğan hükümlerin kiracıya karşı

³⁰⁸ **Gümüş**, s. 235; **Doğan**, s. 321; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 446; **Bayram**, s. 146; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 539; **Tandoğan**, s. 183; **Ayanoğlu Morali**, s. 123, dn. 40; **Yavuz**, s. 157; **Ural Çınar**, s. 372; **Yavuz N.**, s. 1030; **Serozan**, s. 198.

³⁰⁹ **Gümüş**, s. 235; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 445; **Doğan**, s. 320; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. II*, s. 491; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 529; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 297; **Bayram**, s. 138; **Özen**, s. 38, 81; **Eren**, s. 391; **Haluk Burcuoğlu**, “6570 S. GKHK’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması”, *İBD*, Y. 1984, C. 58, S. 10-12, s. 639; **Öktem Çevik**, s. 224; **Tandoğan**, s. 183; **Ayanoğlu Morali**, s. 123; **Yavuz**, s. 157; **Tunçomağ**, s. 713; **Ural Çınar**, s. 371; **Yavuz N.**, s. 1029; **İlker Öztaş**, *Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması*, 1. bs., İstanbul 2016, s. 234; **Sirmen**, s. 251-252; **Serozan**, s. 197.

³¹⁰ Doktrinde malikin bir üçüncüye kişiye eşya üzerinde sınırlı aynı veya kişisel bir hak sağladığı durumlarda, aynı hakkına dayanarak eşyanın geri verilmesini talep edip edemeyeceğine ilişkin doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bu görüşlerden biri olan “sözleşme ilişkisinin inhisarîlik etkisini” savunan yazarlara göre, malikin kira sözleşmesi ile kiralananın kullanımını yani doğrudan zilyetliğini kiracıya bıraktığı durumlarda, aralarında kurulan sözleşmesel ilişki, aynı hakka dayanan geri verme talebine engel olur. Böylece gerek sözleşmenin devamında gerekse sözleşme sona erdikten sonraki tasfiye aşamasında malik yalnızca sözleşmeden doğan geri verme talebine dayanabilir. Söz konusu görüşlere ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Özen**, s. 9 vd..

³¹¹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. II*, s. 491; **Gümüş**, s. 290; **Bayram**, s. 138. Buna karşılık aksi bir görüş, zilyetlikten doğan hükümlerin (TMK m. 981 vd.) istihkak talebinin tamamlayıcısı olduğunu, sözleşmenin sona ermesi ile kiracının haksız zilyet konumuna geldiğini ve kiraya verenin söz konusu hükümlerden de yararlanabileceğini ileri sürmektedir. İlgili görüş için bkz. **Özen**, s. 35-36 ve 81, dn. 151.

ileri sürülebilmesi için, kiracının zilyetliğinin haksız olması gerekir.³¹² Oysa kiraya veren, aralarındaki sözleşme ilişkisine dayanarak rıza ile kiralananı teslim etmiştir.

c) İntifa Hakkı Sahibi Kiraya Veren

İntifa hakkı, hak konusu üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi tanıyan sınırlı ayni bir haktır.³¹³ İntifa hakkı, kural olarak devredilemez ve mirasçılara geçmez (TMK m. 797).³¹⁴ Ancak aynı nitelikteki intifa hakkının devri mümkün değilse de hakkın kullanımının kira sözleşmesi bir başkasına devri mümkündür. Zira TMK m. 806/f. I'de; “Sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa” intifa hakkının kullanımının başkasına devredilebileceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla intifa hakkı sahibi, intifadan doğan kullanım hakkını kira sözleşmesi ile üçüncü bir kişiye devredebilir.³¹⁵ Bu durumda

³¹² **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 493, s. 101; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, *Eşya*, s. 101-102; **Özen**, s. 6-7.

³¹³ İntifa hakkına ilişkin tanımlar için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2891, s. 827; **Turhan Esener/Kudret Güven**, *Eşya Hukuku*, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 7. bs., Ankara 2017, s. 417-418; **Canarslan**, s. 19; **Oğuzman/Barlas**, s. 147; **Burak Özen**, *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı*, 1. bs., İstanbul 2008, s. 19 vd..

³¹⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2896, s. 828; **Canarslan**, s. 22; **Mustafa Aksu**, “Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”, *Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan*, Ankara 2006, s. 42; **Arzu Genç Arıdemir**, “Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelemeyeceği Sorunu”, *BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Y. 2012, C. 8, S. 95-96, s. 129.

³¹⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2897, s. 828; **Sezer Çabri**, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, *MÜHF-HAD*, Y. 2012, C. 18, S. 3, s. 179; **Genç Arıdemir**, s. 130-131; **Ural Çınar**, s. 58; **Öncü**, s. 43-44, 55; **Tunçomağ**, s. 485. Doktrinde aksi görüş intifa hakkı sahibinin, hak konusunu kiralamasını, intifa hakkının devri olarak değil; hak konusunun kullanılması olarak görmektedir. Bkz. **Özen**, *İntifa Hakkı*, s. 297-298; **Nevzat Koç**, “Terkin Olunan İntifa Hakkının, İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Terkinden Önce Yapılmış Kira Sözleşmesine Etkisi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2015, C. II, S. 3, s. 120-121; **Mustafa Aksu**, “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin intifa konusu taşınmazın intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve daha sonra intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesinin hukuki akibetine ilişkin 3.7.2003 tarihli kararının değerlendirilmesi”, *e-akademi Hukuk, Ekonomi, Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi*, Y. 2004, S. 34, http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm#_ftn5, e.t. 6.10.2019, Prag. 21.

kiracı ile intifa hakkı sahibi arasında bir kira ilişkisi kurulurken; malik ve kiracı arasında, sözleşmesel bir ilişki kurulmaz.³¹⁶

İntifa hakkının konusu şey üzerinde kullanım hakkı bulunan kiracı, sözleşmenin sona ermesi ile kiralananı intifa hakkı sahibine geri vermekle yükümlüdür (TBK m. 334). Malik ise kira sözleşmesinin tarafı olmadığından, sözleşmesel nitelikte bir geri verme talebine sahip değildir. Aynı zamanda kuru (çıplak) mülkiyet hakkına sahip olan malik, kiralanan üzerinde, kullanma ve yararlanma hakkı bulunmadığından kiralananın geri verilmesini aynı hakkına dayanarak da talep edemez.³¹⁷ Ancak intifa hakkının herhangi bir nedenle, kira sözleşmesinden önce sona ermesi durumunda, malikin kiracıya karşı geri verme talebi ileri sürüp süremeyeceğinin belirlenmesi gerekir. Bu konuya ilişkin Kanun'da özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde ise sorunun çözümüne ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür.³¹⁸ Yargıtay da konuya

³¹⁶ **Sirmen**, s. 532; **Esener/Güven**, s. 420; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2898, s. 829.

³¹⁷ Bu yönde bkz. **Burcuoğlu**, s. 61-62; **Yaşar Şahin Anıl**, *Kira Aktinden Doğan Tahliye Davaları*, 1. bs., İstanbul 1991, s. 251; **Mithat Ceran**, *Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları*, Genişletilmiş 2. bs., Ankara 2015, s. 153.

³¹⁸ Bu konuda ileri sürülen ilk görüşe göre, kiracı tıpkı intifa hakkı sahibi gibi, hakkın sona ermesi ile birlikte eşyayı malike geri vermekle yükümlüdür. (TMK m. 799). İlgili görüş için bkz. **H. Veldet Velidedeoğlu/Galip Esmer**, *Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı*, 2. bs., İstanbul 1956, s. 336; **Acar**, m. 310, N. 50, s. 233. İkinci bir görüş, intifa hakkının sona erme nedeni ve kiracının intifa hakkını bilip bilmemesine göre farklı sonuçlara varmaktadır. Buna göre intifa hakkı belirli bir süre ise hakkın sona ermesi ile, kiracı da kiralananı malike geri vermekle yükümlü olur (TMK m. 806/f. II). Buna karşın intifa hakkı, hak sahibi kişinin ölümü ile sona ererse ikili bir ayırım yapılmalıdır. Kiracının, intifa hakkını bilmesi durumunda, kira sözleşmesinin bozucu şarta bağlı olarak kurulduğu kabul edilir. Hakkın sona ermesi ile bozucu şart gerçekleşir ve kiracının kiralananı geri verme borcu doğar. Malik dilerse mülkiyet hakkına, dilerse TMK m. 806/f. II kendisine tanınan geri verme talebine dayanarak kiralananın iade edilmesini talep edebilir. Ancak kiracı, kira konusu malın intifa hakkına dayandığını bilmiyorsa malik, kira sözleşmesinin hükümleri ile bağlı olur. İlgili görüş için bkz. **Suad Bertan**, *Aynî Haklar, Medenî Kanunun 618-764 üncü Maddelerinin Şerhi (Bu Maddelerle İlgili Kanunlar ve Eski Hükümler)*, C. II, MK 703-764, Ankara 1976, s. 1424-1426. Bir diğer görüş, intifa konusunun kiraya verilmesini, TMK m. 806 anlamında intifa hakkının kullanılmasının devri olarak değil; TMK 794 ve 803 maddelerinin ikinci fıkralarında intifa hakkı sahibine tanınan yararlanma yetkisinin kullanılması olarak görmektedirler. Bu durumda kiracı, intifa hakkını devralan konumunda değildir. Malikin, intifa hakkı sahibine karşı sahip olduğu hakları devralana karşı ileri sürebileceğini düzenleyen, TMK m. 806/f. II hükmü kiracıya bakımından uygulama alanı bulmaz. Dolayısıyla intifa hakkı her ne nedenle sona ererse ersin, doğrudan kira sözleşmesinin sona erdiği anlamına gelmez. İlgili görüş için bkz. **Aksu**, s. 61-62; **Aksu**, *İntifa Hakkı*, Prag. 13 vd.; **Burcuoğlu**, s. 447. Bir diğer görüşe göre ise intifa hakkı sona erdiğinde, kira konusu taşınmazın devri dolayısıyla kiracıyı koruyan özel düzenlemeler (TBK m. 310-311) kıyas yoluyla uygulanmalıdır. Böylece malik, tıpkı kiralananı sonradan edinen yeni malik veya sınırlı aynı hak sahibi gibi kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. İlgili görüş için bkz. **Genç Arıdemir**, s. 148 vd.; **Özen**, *İntifa Hakkı*, s. 200-201; **Burak**

ilişkin, birbirinden farklı kararlar vermiştir.³¹⁹

Kanaatimizce söz konusu tartışma, kira hukuku kurallarına göre çözümlenmelidir. İlk olarak, intifa hakkı ister belirli süreli ister belirsiz süreli olarak kurulmuş olsun hakkın sona ermesi, doğrudan kira sözleşmesinin sona erdiği anlamına gelmez.³²⁰ Zira bir kimsenin kiraya veren olması için kiralanan üzerinde hak sahibi olması gerekmez. İntifa hakkı sona ermesine rağmen, intifa hakkı sahibi ile kiracı arasındaki nispi nitelikteki borçlandırııcı işlem geçerliliğini korur.³²¹ Bu nedenle malik, intifa hakkının sona ermesi nedeniyle sahip olduğu geri verme talebini kiracıya karşı ileri süremez (TMK m. 806/f. II).³²²

İkinci olarak, TBK m. 310 ve 311 hükümlerinde kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan üzerinde mülkiyet veya sınırlı ayni hak sahibi olan kişinin doğrudan kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği düzenlenmiştir. TBK'daki

Özen, “Kira Konusunun Devri”, *BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, s. 104; **Koç**, *İntifa Hakkı*, s. 120-121. Söz konusu tartışmaya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Genç Arıdemir**, s. 125 vd.; **Koç**, *İntifa Hakkı*, s. 111 vd.; **Aksu**, *İntifa Hakkı*, Prag. 1 vd.; **Aksu**, s. 41 vd..

³¹⁹ İntifa hakkının ölüm ile sona erdiği bir olayda, kiracının intifa hakkından haberdar olup olmadığını araştırılarak, buna göre hüküm kurulması gerektiği kararına varılmıştır. İlgili karar için bkz. Yarg. 1. HD., 3.7.2003 T., E. 4902, K. 8056; Yarg. 1. HD., 18.10.2005 T., E. 2004/9695, K. 2005/11200 (www.kazanci.com). Söz konusu görüşün eleştirisi için bkz. **Aksu**, s. 56 vd.; **Aksu**, *İntifa Hakkı*, Prag. 1 vd.. Buna karşılık Yargıtay'ın intifa hakkının terkin nedeniyle sona erdiği bir başka kararında, malikin kira sözleşmesi ile bağlı olacağı kararlaştırılmıştır. Karar için bkz. Yarg. 1. HD., 14.6.2004 T., E. 7126, K. 7183 (www.kazanci.com). Yargıtay'ın konuya ilişkin son tarihli bir kararında ise intifa hakkı sahibinin, “*intifa hakkının terkin ile taşınmaza ilişkin tasarrufta bulunma hakkının ortadan kalktığını*”, bu nedenle de kiracının “*taşınmazlarda bulunmasının hakkı, meşru ve hukuki bir gerekçesi kalmadığını*” ve malikin, kiralananın geri verilmesini talep edebileceği kabul edilmiştir. İlgili karar için bkz. Yarg. 6. HD., 2.12.2014 T., E. 2419, K. 13301 (www.kazanci.com).

³²⁰ **Aksu**, s. 48-50, 74-75; **Aksu**, *İntifa Hakkı*, Prag. 13; **Genç Arıdemir**, s. 148; **Koç**, *İntifa Hakkı*, s. 119, 129; **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 179-180; **Burcuoğlu**, s. 447; **Canarslan**, s. 183. Aksi görüşte bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 605.

³²¹ **Koç**, *İntifa Hakkı*, s. 119; **Aksu**, *İntifa Hakkı*, Prag. 13. Şüphesiz intifa hakkının sona ermesi nedeniyle, kira sözleşmesini ifa edemeyen hak sahibi, kiracıya karşı borca aykırılık hükümlerine göre sorumlu olur (TBK m. 112 vd.). Bu yönde bkz. **Aksu**, *İntifa Hakkı*, Prag. 16; **Genç Arıdemir**, s. 148; **Koç**, *İntifa Hakkı*, s. 119, dn. 20.

³²² **Özen**, *İntifa Hakkı*, s. 200. Ayrıca kiracı, kiralananın zilyetliğini, geçerli şekilde kurulmuş kira sözleşmesine binaen elinde tutmaktadır. Bu nedenle intifa hakkı sahibi, hakkın kendisine verdiği yetkilere aşarak bir kira sözleşmesi kurmadığı sürece, malikin zilyetlikten doğan hükümlere başvurarak kiralananın kendisine geri verilmesini talep etmesi de mümkün değildir. Bu yönde bkz. **Aksu**, s. 59-61.

düzenlemenin amacı aynı hak sahiplerine karşı kiracının korunmasıdır.³²³ İntifa hakkının sona ermesinde de benzer şekilde malikin kuru mülkiyeti, tam mülkiyete dönüşür.³²⁴ Böylece intifa hakkı sahibi, yerini malike bırakır. Mülkiyetin el değiştirmesi veya kiralanan üzerinde sonradan sınırlı aynı hak sahipliğinde olduğu gibi, intifa hakkının sona ermesinde de kiracının karşısına aynı hak sahibi birisi çıkmaktadır.³²⁵ Bu nedenle kiracıyı koruyucu söz konusu hükümler, intifa hakkının sona ermesinde de kıyasen uygulanmalı; tam mülkiyete sahip olan malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmelidir.³²⁶ Böylece malik, kiraya veren sıfatı ile kiralananın kendisine geri verilmesini talep etme yetkisine sahip olur.³²⁷

³²³ **Genç Arıdemir**, s. 149.

³²⁴ “...İntifa hakkı, intifa hakkı sahibinin ölümü ile sona erer ve çıplak mülkiyet sahibinin hakkı intifa hakkının sona ermesi ile tam mülkiyete dönüşür...” (Yarg. 14. HD., 24.3.2015 T., E. 2288, K. 3178, www.kazanci.com).

³²⁵ **Genç Arıdemir**, s. 150.

³²⁶ Bu yönde bkz. **Aksu**, s. 46, 77, 79; **Aksu**, *İntifa Hakkı*, Prag. 23 vd.; **Genç Arıdemir**, s. 148 vd.; **Burcuoğlu**, s. 447; **Özen**, *İntifa Hakkı*, s. 200, 297-298; **Özen**, *Kira Konusunun Devri*, s. 104; **Esener/Güven**, s. 429-430; **Öncü**, s. 86. İsviçre hukukunda da konu tartışmalı olmakla birlikte hâkim görüş, kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesini tarafı olacağına ilişkin Art. 261 OR hükmünün, intifa hakkının sona ermesi halinde de kıyasen uygulanması gerektiği yönündedir. Bu konuya ilişkin bkz. **Aksu**, s. 63-68; **Genç Arıdemir**, s. 141 vd.; **Canarşlan**, s. 182. Alman hukukunda, intifa hakkının süresini aşacak şekilde bir kira sözleşmesi kurulduktan sonra, intifa hakkının sona ermesi halinde, “*satım kirayı bozmaz*” ilkesinin kabul edildiği hükümlerin uygulanacağı açıkça hükme bağlamıştır (§ 1056 BGB). Dolayısıyla hakkın sona ermesi ile kural olarak malik, kiraya veren olarak sözleşmenin tarafı haline gelir. Ayrıca hükmün devamında malike, sözleşmeyi feshetme imkânı da tanınmıştır. Konuya ilişkin olarak bkz. **Aksu**, s. 68-74; **Genç Arıdemir**, s. 144-145, 154.

³²⁷ **Koç**, *İntifa Hakkı*, s. 122; **Özen**, *İntifa Hakkı*, s. 200. Kural intifa hakkının sona ermesi ile kira hukukuna ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması olmakla birlikte, aşağıda belirtilen istisnai durumlarda intifa hakkının sona ermesi, malikin doğrudan kira sözleşmesinin tarafı olması sonucunu doğurmaz. Bu durumlardan ilki, taşınmazlarda kamulaştırma veya taşınmazın tamamen yok olması ya da yararlanmayacak duruma gelmesi nedeniyle intifa hakkının sona ermesi halidir. Bu durumda taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı tamamen ortadan kalkacağından, kira sözleşmesinin ifası da imkânsızlaşır. İkinci olarak, hak sahibinin ölümü nedeniyle intifa hakkının sona ermesi halinde, hak sahibinin mirasçıları külli halefiyet ilkesi gereği kira sözleşmesinden doğan hak ve borçların sahibi olur (TMK m. 599). Mirasçıların kanun gereği sözleşmenin tarafı olacağına dair açık düzenleme nedeniyle, kira ile ilgili hükümlerin kıyasen uygulanmasına gerek kalmaz. Üçüncü olarak, intifa hakkı sahibinin sonradan kiralananın mülkiyetini de elde etmesi halinde, kira sözleşmesi aynı koşullarda devam eder. Son olarak, taraflar sözleşme özgürlüğü içerisinde intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesinin akıbetini belirlemiş olabilirler. Konuya ilişkin olarak bkz. **Genç Arıdemir**, s. 151-153; **Canarşlan**, s. 180, dn. 84; **Aksu**, s. 79-80. Ayrıca intifa hakkı sahibinin kendisine tanınan yetkiyi süre yönünden aşarak intifa hakkından daha uzun süreli kira sözleşmesi kurduğu hallerde, süre dolduktan sonra

İntifadan farklı olarak oturma hakkı sahibi, bir taşınmazın tamamı veya bir kısmında yalnızca oturma hakkına sahip olmaktadır (TMK m. 823/f. I). Taşınmaz üzerinde tam yararlanma değil de yalnızca oturma hakkına sahip olan hak sahibi, bu hakkını bir başkasına devredemez ve bu hak mirasçıya geçmez (TMK m. 823/f. II). Bu nedenle oturma hakkı sahibinin, taşınmazı bir başkasına kiralama yetkisi bulunmamaktadır.³²⁸

d) Sonradan Aynı Hak Sahibi Olan Kiraya Veren

Malik kiraya veren, kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredebilir.³²⁹ Devirden sonra yeni malik, kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı haline gelir (TBK m. 310).³³⁰ TBK m. 310'un uygulanabilmesi için öncelikle devrin, kira sözleşmesi kurulduktan sonra gerçekleşmesi gerekir.³³¹ İkinci olarak, kiralananın mülkiyeti herhangi bir sebeple el değiştirmelidir.³³² Malik

kiracının kiracılık haklarını malike ileri sürememesi gerekir. İlgili görüş için bkz. **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 180-181.

³²⁸ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3062, s. 862; **Sirmen**, s. 550; **Tandoğan**, s. 104. Aksi görüşte bkz. **Gümüş**, s. 151; **Özen**, *Kira Konusunun Devri*, s. 104.

³²⁹ Kiralananın mülkiyetinin devrinin, kira sözleşmesine etkisine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Hayrunnisa Özdemir**, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, *AÜHFD*, Y. 2013, C. 62, S. 1, s. 147 vd.; **M. Fadıl Yıldırım**, “Kiralananın Temlik Halinde Kiracının Korunması Gereksiz mi? -Kiralananın Temlik Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-”, *GÜHFD*, Y. 2013, C. XVII, S. 4, s. 117 vd.; **Metin İkizler**, “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, *GÜHFD*, Y. 2016, C. XX, S. 2, s. 25 vd.; **Özen**, *Kira Konusunun Devri*, s. 89 vd.; **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 163 vd.; **Öktem Çevik**, s. 7 vd..

³³⁰ Türk Borçlar Kanunu gerekçesinde de belirtildiği üzere, TBK m. 310 hükmünün düzenlenmesinde satımın kirayı bozmayacağını düzenleyen Art. 261 OR dikkate alınmıştır. Buna göre İsviçre Hukukunda da kiralananın sonradan el değiştirmesi durumunda yeni malik kendiliğinden sözleşmenin tarafı haline gelir. Buna karşılık Alman hukukunda yalnızca konut kiralalarında kiralananın el değiştirmesinin sözleşmenin tarafında değişiklik meydana getireceği kabul edilmektedir (§ 566 BGB). Konuya ilişkin olarak bkz. **Öncü**, s. 59-60; **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 169-171 ve s. 172, dn. 17; **Yıldırım**, s. 122; **Özdemir**, s. 149; **Özen**, *Kira Konusunun Devri*, s. 96 vd..

³³¹ Bir görüş, kiralananın el değiştirmesi durumunda, yeni malikin kira sözleşmesine taraf olabilmesi için sözleşmenin kurulmuş olmasını yeterli görmektedir. Bu yönde bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 258; **İkizler**, s. 30. Buna karşılık aksi görüş, sözleşmenin kurulmasının yanında kiralananın teslim edilmesi şartını aramaktadır. Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 148; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 275; **Özdemir**, s. 158; **Özen**, *Kira Konusunun Devri*, s. 100; **Öncü**, s. 69. Alman hukukunda yeni malikin, sözleşmenin tarafı haline gelebilmesi için kiralananın zilyetliğinin devri zorunludur. Konuya ilişkin olarak bkz. **Özen**, *Kira Konusunun Devri*, s. 100; **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 184.

³³² Kiralananın mülkiyetinin kamulaştırma nedeniyle el değiştirmesi ise TBK m. 310/f. II hükmü ile istisna tutulmuştur. Ayrıca külli halefiyet nedeniyle mirasçıların kira sözleşmesi

mülkiyeti iradi olarak bir üçüncü kişiye devredebileceği gibi, devir icra marifetiyle de gerçekleşebilir.³³³ Üçüncü olarak, doktrinde devreden malikin aynı zamanda kiraya veren olması gerektiği, aksi takdirde TBK m. 310 hükmünün uygulanamayacağı kabul edilmektedir.³³⁴

Devrin gerçekleşmesi ile yeni malik, kira sözleşmesinden doğan hakların ve borçların sahibi olur.³³⁵ Kira sözleşmesinde kural olarak bir değişiklik olmaksızın, kiraya veren yerine yeni malik geçer. Dolayısıyla, geri verme borcunun alacaklısı konumunda olan kiraya verenin hakları devir ile birlikte yeni malike geçer. Yeni malik sözleşmenin sona ermesiyle dilerse mülkiyet hakkına dilerse sözleşmeden doğan geri verme hakkına dayanarak kiralananın geri verilmesini talep edebilir.

Kiralananın el değiştirmesi ile ilgili TBK m. 310 hükmü, kiralanan üzerinde sonradan sınırlı ayni hak sahibi olan kişiler bakımından kıyasen uygulanır (TBK m. 311).³³⁶ Buna göre sözleşme kurulduktan sonra kiralanan üzerinde sınırlı ayni hakka sahip olanlar, kanun gereği taraf haline gelirler.³³⁷ Ancak kanun koyucu, her türlü sınırlı ayni hak sahibi bakımından değil; yalnızca kiracının, kiracılık hakkını etkileyen

ile bağlı olması (TMK m. 599) yahut bir malvarlığını veya işletmeyi devralananın kira sözleşmesine taraf olması (TBK m. 202) gibi durumlar da bu kapsamda kabul edilmemektedir. Aynı yönde bkz. **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 177-178; **Öktem Çevik**, s. 143 vd.; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 275; **Yıldırım**, s. 122 ve s. 122, dn. 11; **İkizler**, s. 27, dn. 3.

³³³ **Tandoğan**, s. 127; **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 173; **Öktem Çevik**, s. 109 vd.; **Özen**, *Kira Konusunun Devri*, s. 99; **Gümüş**, s. 149; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 275; **Özdemir**, s. 152.

³³⁴ **Özdemir**, s. 151; **Özen**, *Kira Konusunun Devri*, s. 101; **Gümüş**, s. 148-149; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 275; **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 186; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 409-410. Nitekim TBK m. 310 hükmünü karşılayan Art. 261 OR hükmünde açıkça “*kiraya verenin*” kiralananı devretmesinden bahsedilmiştir. Aksi görüşte bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 258; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 582-583.

³³⁵ **Acar**, m. 310, N. 62, s. 236; **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 186-187; **İkizler**, s. 26; **Gümüş**, s. 149; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 276; **Özen**, *Kira Konusunun Devri*, s. 95; **Ural Çınar**, s. 180; **Öncü**, s. 76.

³³⁶ Kiraya veren, kira konusu üzerinde pay ihdas ederek, üçüncü bir kişiyle paylı mülkiyet ilişkisi kurması halinde de TBK m. 310 hükmünün uygulanması gerektiği kabul edilmektedir. Bu yönde bkz. **Özdemir**, s. 159; **Acar**, m. 310, N. 41, s. 231; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 102.

³³⁷ **Özen**, *Kira Konusunun Devri*, s. 104; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 102-103; **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 178; **Acar**, m. 311, N. 43, s. 258; **Öktem Çevik**, s. 173; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 276.

haklar bakımından söz konusu düzenlemeyi getirmiştir.³³⁸ Buna göre kiralananın rehn edilmesi veya altından boru geçirmek üzere mecra hakkı tanınması, kira sözleşmesinin tarafında değişiklik meydana getirmez. Buna karşılık sözleşme kurulduktan sonra kiralanan üzerinde intifa hakkına sahip olan kişi doğrudan kira sözleşmesinin tarafı haline gelir.³³⁹ Taraf haline gelen sınırlı ayni hak sahibi, geri verme borcunun alacaklısı olur.

2. Birlikte Mülkiyette Birden Fazla Kiraya Veren

Kiralanan üzerindeki mülkiyet hakkı tek bir kişiye ait olabileceği gibi, birden fazla kişinin birlikte mülkiyetinde de olabilir. Mülkiyet hakkına birden fazla kişi iki şekilde sahip olabilir. Bunlardan ilki, paylı mülkiyet; ikincisi ise elbirliği mülkiyettir. Birden fazla kişinin kiralananı malik oldukları durumda, kiraya verenler açısından birlikte kira ilişkisi kurulur.³⁴⁰ Bu kişilerin geri vermenin alacaklısı sıfatına sahip olup olmadıklarının belirlenmesi gerekir.

a) Paylı Mülkiyette Geri Vermenin Alacaklısı

Türk Medeni Kanunu m. 688/f. I'e göre; *“Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir”*.³⁴¹ Buna göre paylı mülkiyet konusu eşya tek bir mülkiyet hakkının konusunu oluşturmakla birlikte, mülkiyet hakkından doğan yetkilere birden fazla kişi birlikte sahip olmaktadır. Böylece paydaşlar eşyanın tümü üzerinde payları oranınca hak sahibi olurlar.³⁴²

³³⁸ **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 276; **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 178-179; **Öncü**, s. 85.

³³⁹ **Genç Arıdemir**, s. 147; **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 171; **Aksu**, s. 79; **Özen**, *İntifa Hakkı*, s. 200-201; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 608-609; **Gümüş**, s. 151; **Öncü**, s. 86. Doktrinde ileri sürülen bir görüş, kiralanan üzerinde sonradan sınırlı ayni hak kurulması durumunda ikili bir ayırım yapılarak, sınırlı ayni hak sahibinin kiralanan üzerinde kiracıdan daha az hak ve yükümlülüğü bulunduğu durumlarda malikle birlikte sözleşmenin tarafı haline geleceğini; buna karşılık kiracıdan daha fazla hak sahibi olduğu durumlarda, tek başına kiraya veren olacağını kabul etmektedir. İlgili görüş için bkz. **Acar**, m. 311, s. 257 vd..

³⁴⁰ **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 103.

³⁴¹ Paylı mülkiyete ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 303 vd.; **Sirmen**, s. 274 vd.; **İlker Öztaş**, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, 1. bs., İstanbul 2011, s. 12 vd..

³⁴² **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1223, s. 304; **Sirmen**, s. 275; **Öztaş**, s. 15.

Paylı mülkiyet konusu yerin kiralınması, önemli yönetim işlerinden biridir.³⁴³ Bu nedenle, kural olarak, pay ve paydaş çoğunluğunun yani çifte çoğunluğun kararı ile kira sözleşmesi kurulabilir (TMK m. 691/f. I).³⁴⁴ Yeter çoğunlukta alınan kararla birlikte, her bir paydaş kiraya veren sıfatına sahip olur.³⁴⁵ Kira sözleşmesinin tarafı olan paydaşlardan her biri, sözleşmenin sona ermesi ile kiralananın geri verilmesini talep edebilir.³⁴⁶ Geri verme borcu paydaşlar bakımından bölünemez nitelikte bir taleptir. Bu nedenle her bir paydaş, kiralananın ancak paydaşların tümüne birden geri verilmesini talep edebilir.³⁴⁷ Kiracı da paydaşların tümüne birden kiralananı geri vermelidir (TBK m.85).³⁴⁸ Yoksa kiracı, yalnızca bir paydaşa kiralananı geri vererek borcundan kurtulamaz.³⁴⁹

³⁴³ **Ş. Barış Özçelik**, “Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, Y. 67, S. 2, Bahar 2009, s. 21; **Kahveci**, s. 12-13; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 58; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 110; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1261, s. 315-316; **Gümüş**, s. 37; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 235; **Şakir Berki**, “Borçlar Hukukunda İcar”, Y. 1955, C. 12, S. 3, s. 163; **Tandoğan**, s. 106; **Ural Çınar**, s. 64; **Öncü**, s. 45.

³⁴⁴ Paylı mülkiyet konusu şeyin kiralınabilmesi için, aşağıda belirtilen durumların varlığı halinde pay ve paydaş çoğunluğundan farklı karar oranı aranır. İlk olarak, TMK m. 689 uyarınca paydaşlar oybirliği ile farklı bir karar oranı belirlemiş olabilirler. İkinci olarak, kira sözleşmesinin kurulması zorunlu veya ivedi bir yönetim işi oluşturuyorsa, pay ve paydaş çoğunluğu aranmaz (TMK m. 689). Üçüncü olarak, çifte çoğunluğun sağlanmadığı veya oyların eşit olması halinde, hâkim müdahalesiyle kira sözleşmesi kurulabilir (TMK m. 691). Son olarak da kira sözleşmesinin taşınmazın özgüleme amacını değiştirmesi ihtimalinde, çifte çoğunluk değil paydaşların oybirliği aranır (TMK m. 692). Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1252, s. 313 vd.; **Sirmen**, s. 285 vd.; **Öztaş**, s. 140 vd.; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 235.

³⁴⁵ Pay ve paydaş çoğunluğunun kararı ile kurulan kira sözleşmesi, olumsuz oy kullanan diğer paydaşları da bağlar. Bu yönde bkz. **Acar**, m. 299, N. 41, s. 64; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 58; **Öztaş**, s. 145.

³⁴⁶ **Acar**, m. 299, N. 43, s. 64; **Öztaş**, s. 164; **Bayram**, s. 146.

³⁴⁷ Paylı mülkiyet konusu kiralananın, sözleşmeden doğan taleple geri istenmesini olağan yönetim işleri (TMK m. 690/f. I) kapsamında değerlendirildiği; bu nedenle de geri vermeye ilişkin talep için ayrıca çifte çoğunluk kararı gerekmediği yönündeki görüş için bkz. **Öztaş**, s. 165 ve s. 165, dn. 370’te anılan yazarlar.

³⁴⁸ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 61; **Acar**, m. 299, N. 43, s. 64; **Ural Çınar**, s. 372; **Bayram**, s. 146.

³⁴⁹ **Acar**, m. 299, N. 48, s. 66-67; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 62; **Bayram**, s. 146. Bununla birlikte, geri verme borcu hiç veya gereği gibi ifa edilmemiş ve bu nedenle de geri verme borcu yerine bölünebilir nitelikte bir tazminat borcu doğmuşsa; aksi kararlaştırılmadıkça, her bir paydaş payı oranında kiracıdan tazminat talebinde bulunabilir. Bu yönde bkz. **Acar**, m. 299, N. 45, s. 65; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 61; **Öztaş**, s. 164, dn. 367; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 112-113; **Canyürek**, s. 7; Yarg. 8. HD., 26.3.2018 T., E. 2017/5213, K. 2018/9914; Yarg. 3. HD., 25.4.2018 T., E. 2017/8140, K. 2018/4523; Yarg. 6. HD., 2.4.2014 T., E. 2013/12467, K. 2014/4233 (www.kazanci.com). Aksi görüşteki yazarlar ise

Paylı mülkiyete konu yerin kiralanabilmesi için aranan çoğunluk sağlanmadan kira sözleşmesi kurulmuşsa, sözleşmenin geçerliliğine ilişkin iki farklı ihtimal ortaya çıkar. Bunlardan ilki, çoğunluk kararı olmaksızın sözleşmeyi kuran paydaşın, tüm paydaşları temsilen kira sözleşmesi kurmasıdır. İkinci ihtimal ise aşağıda ele alınacağı üzere paydaşın kendi nam ve hesabına sözleşmeyi kurmuş olmasıdır.

İlk durumda yani bir paydaşın diğer tüm paydaşlar adına kira sözleşmesi kurması halinde, yetkisiz temsile ilişkin hükümler uygulanır (TBK m. 46-47).³⁵⁰ Böylece diğer paydaşlar, yeterli çoğunluk sağlanmadan kurulan kira sözleşmesine açık veya örtülü³⁵¹ şekilde icazet verirlerse, sözleşme baştan itibaren kendilerini bağlar (TBK m. 46/f. I).³⁵² Bu durumda kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte, her bir paydaş kiraya veren sıfatıyla geri vermenin alacaklısı konumunda olur.³⁵³

Paydaşlar kiracının bölünebilir borçlarının ifasını ancak payı oranında talep edebilir. Buna karşılık kiralananın geri verilmesi bölünemez nitelikte bir borç olduğu için, TBK m. 85/f. I uyarınca, paydaşlardan her biri kiralananın kiraya verenlerin

birden fazla paydaşın müteselsilen alacaklı olduğunu kabul etmektedir. Görüşler için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 61, dn. 218'de anılan yazarlar; **Çabri**, *Sözleşmeye Etki*, s. 192 ve s. 192, dn. 75'de anılan yazarlar.

³⁵⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1266, s. 317; **Sirmen**, s. 2787; **Öztaş**, s. 150; **Özçelik**, s. 22; **Gümüş**, s. 38; **Ural Çınar**, s. 65; **Tandoğan**, s. 106; **Akgün**, s. 10; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 111; **Öncü**, s. 45; “...Pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınmaksızın veya temsil yetkisi verilmeksizin diğer paydaşlar adına da hareket edildiği hallerde yetkisiz temsil hükümleri uygulanacaktır...” (Yarg. 1. HD., 15.3.2016 T., E. 2014/14859, K. 2016/3060, www.kazanci.com).

³⁵¹ Paydaşlardan birinin tüm paydaşlar adına kira sözleşmesi kurduğunu diğer paydaşlar biliyor ve uzun süre geçmiş olmasına rağmen bu duruma itiraz etmiyorlarsa, kira sözleşmesine örtülü olarak icazet verdikleri kabul edilir. Yetkisiz kurulan kira sözleşmesine rağmen, paydaşların kendi paylarına düşen kira bedellerini talep etmeleri de bu kapsamda değerlendirilir. Bu yönde bkz. **Tandoğan**, s. 106, dn. 254; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 59; **Gümüş**, s. 38; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 111-112; Yarg. 1. HD., 30.4.2014 T., E. 2013/20758, K. 2014/8997 (www.kazanci.com).

³⁵² **Öztaş**, s. 151; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 60; **Gümüş**, s. 38; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 111; **Ural Çınar**, s. 65, dn. 301.

³⁵³ Paydaşların kira sözleşmesini sona erdirmesinde de pay ve paydaş çoğunluğunun kararı alınmalıdır. Bu yönde bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1267, s. 318; **Kahveci**, s. 14; **Akgün**, s. 10; **Acar**, m. 299, N. 50, s. 67; **Aydemir**, s. 43; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 138.

tümüne geri verilmesini talep edebilir.³⁵⁴ Kiracı da paydaşların tümüne birden kiralananı geri vererek borcundan kurtulabilir.

Eğer gerekli çoğunluğun icazeti alınamazsa, icazet vermeyen diğer paydaşlar sözleşmeyle bağlı olmazlar.³⁵⁵ Bu halde taraf olmayan paydaşlar kiracıya karşı mülkiyet hakkına dayanarak, istihkak davası açabilir; kötünîyetin varlığı halinde taşınmaz kiralalarında ecrimisil talep edebilirler.³⁵⁶ Paylı mülkiyetin konusu bir taşınır ise taşınır davasının (TMK m. 989-991) açılması da mümkündür.³⁵⁷

İkinci ihtimal ise paydaşlardan birinin kira sözleşmesini kendi nam ve hesabına kurmuş olmasıdır.³⁵⁸ Bu durumda yalnızca sözleşmeyi kuran paydaş kiracı sıfatına sahip olur.³⁵⁹ Yargıtay, gerekli çoğunluk kararı olmaksızın yapılan kira sözleşmesinin ister kendi adına ister diğer paydaşlar adına yapılmış olsun, geçersiz olduğu yönünde kararlar vermektedir.³⁶⁰ Ancak doktrinde kira sözleşmesinin geçerliliğinin, karar alınmasından bağımsız olduğu kanaati hâkimdir.³⁶¹ Diğer bir deyişle, pay ve paydaş

³⁵⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 61-62; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 113, 135.

³⁵⁵ **Öztaş**, s. 151; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1266, s. 317-318; **Özçelik**, s. 22; **Gümüş**, s. 38; **İlhan E. Postacıoğlu**, “Şayi Hissenin Kiraya Verilmesi (Yargıtay Tevhidi İçtihat Kurulu’nun T. 27.11.1946, E. 28 ve K. 15 Sayılı Kararı)”, *İÜHFM*, Y. 1947, C. XIII, S. 3, s. 1237; **Akgün**, s. 11; **Berki**, s. 164; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 111; **Ural Çınar**, s. 65, dn. 301; **Öncü**, s. 45.

³⁵⁶ **Özçelik**, s. 22; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 64; **Öztaş**, s. 167; **Ural Çınar**, s. 66, dn. 301.

³⁵⁷ **Öztaş**, s. 314.

³⁵⁸ **Öztaş**, s. 152; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1266, s. 318; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 60; **Gümüş**, s. 38; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 235; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 112; **Aral/Ayrancı**, s. 261; **Tandoğan**, s. 107.

³⁵⁹ Yargıtay, paydaşın kendi nam ve hesabına kira sözleşmesi kurmuş olsa dahi, diğer paydaşların icazet vererek sözleşmenin tarafı olabileceklerini kabul etmektedir. Bu yönde bkz. Yarg. HGK., 27.5.2015 T., E. 2013/6-1683, K. 2015/1447; Yarg. 1. HD., 14.2.2005 T., E. 1110, K. 1249 (www.kazanci.com). Aynı yönde bkz. **Öztaş**, s. 154. Doktrinde ise bu durum eleştiri konusu olmakta, bu tür bir sözleşmenin diğer paydaşlar bakımından da bağlayıcı olabilmesi için, bir katılma sözleşmesi yapılması (TBK m. 206) gerektiği ileri sürülmektedir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 60; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 112.

³⁶⁰ “...kira sözleşmesi pay ve paydaş çoğunluğunu taşımadığından kira sözleşmesinin geçersiz olduğu ortadadır...” (Yarg. 8. HD., 17.10.2018 T., E. 2285, K. 17509); Yarg. İBK., 27.11.1946 T., E. 28, K. 15; Yarg. 1. HD., 10.5.2017 T., E. 1203, K. 2495 (www.kazanci.com).

³⁶¹ **Gümüş**, s. 38; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1266, s. 318; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 62; **Sirmen**, s. 287; **Öztaş**, s. 137-138; **Özçelik**, s. 23-24; **Acar**, m. 299, N. 38, s.

çoğunluğu olmasa dahi tek bir paydaşın kendi nam ve hesabına kurduğu sözleşme geçerlidir.³⁶² Kanaatimizce de kira sözleşmesi borçlandırııcı bir işlemdir ve kiraya verenin, kiralanan üzerinde herhangi şahsi veya ayni hakkı bulunması zorunlu değildir. Bu nedenle kiraya veren diğer paydaşların onayını almamış olsa da akdedilen kira sözleşmesi geçerlidir. Bu halde sözleşmeyi kuran paydaş, kiraya veren sıfatına sahiptir. Kiralananın geri verilmesini sözleşmeden doğan hakkına dayanarak talep edebilir.³⁶³ Diğer paydaşlar ise sözleşme ile bağlı değildir.³⁶⁴ Kiracı ile herhangi bir sözleşmesel ilişkileri kurulmaz. Ancak sözleşmenin tarafı olmayan paydaşların, kiralananın geri verilmesine ilişkin zilyetlikten ve mülkiyetten doğan hakları saklıdır.³⁶⁵

Kat mülkiyetine tabi ortak yerlerin kiraya verilmesi de konumuz açısından incelenmesi gereken bir diğer husustur. KMK m. 16/f. I'e göre, "*Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar*". Dolayısıyla kat malikleri, ortak yer ve tesislerden paylı mülkiyet kuralları çerçevesinde yararlanırlar.³⁶⁶ Maliklerden her biri, ortak yer ve tesislerden, payı oranınca kullanma ve yararlanma hakkına sahip olur (KMK m. 16/f. II). Kat maliklerinin ana yapıdaki ortak yerleri kiraya vermeleri, önemli yönetim

63; Postacıoğlu, s. 1236; Aral/Ayrancı, s. 261; Öncü, s. 45. Aksi görüşte bkz. Tandoğan, s. 106.

³⁶² Şüphesiz ki gerekli çoğunluğu sağlamadan kira sözleşmesini kuran paydaş, kiralananı teslim edemezse kiracıya karşı borca aykırılık hükümlerine (TBK m. 112 vd.); kiralananı teslim eder ancak kiralanan sonradan diğer paydaşlar tarafından geri alınırsa zapt hükümlerine göre sorumlu olur (TBK m. 309). Ayrıca her paydaş ödenmiş olan kira bedellerinden vekâletsiz iş görme hükümlerine göre (TBK m. 530) payı oranında talepte bulunabilir. Bu yönde bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 1266, s. 318; Özçelik, s. 23.

³⁶³ Ürün kirasına ilişkin olarak verilen bir Yargıtay kararında, paydaşlardan biri diğer bir paydaşa paylı mülkiyet konusu yeri gerekli çoğunluk sağlanmaksızın kiralamıştır. Kararda onay vermeyen paydaşların sözleşmeyle bağlı olmayacakları ifade edilmekle birlikte, kira sözleşmesini kuran paydaşın kiraya veren sıfatına sahip olduğu ve sözleşmeden doğan yetkisine dayanarak kiralananın geri verilmesini talep edebileceği belirtilmiştir. İlgili karar için bkz. Yarg. 1. HD., 13.11.1984 T., E. 9241, K. 11118 (www.kazanci.com).

³⁶⁴ Öztaş, s. 153.

³⁶⁵ Öztaş, s. 153; Ural Çınar, s. 65.

³⁶⁶ Şerife Aksan Nar, *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim*, Ankara 2015, s. 61-62; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 2203, s. 645.

işlerinden biridir.³⁶⁷ Bu nedenle ortak yer ve tesislerin kiraya verilebilmesi için, kat maliklerin oybirliği ile karar alınması gerekir (KMK m. 45).³⁶⁸ Kat malikleri, sayı ve arsa payı çokluğu ile bir yönetici veya üç kişilik yönetim kurulu atayabilirler (KMK m. 34/f. IV).³⁶⁹ Atanan yönetici, malikler adına kira sözleşmesi kurmaya da yetkilendirilmiş olabilir.³⁷⁰ Ortak alanlarla ilgili kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte, kiralananın geri verilmesi kural olarak kira sözleşmesini kuran yetkili kat malikleri, yönetici veya yönetim kurulu tarafından talep edilir.³⁷¹

³⁶⁷ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2309, s. 680; **Sirmen**, s. 471; **Gümüş**, s. 39; **Acar**, m. 299, N. 41, s. 64; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 104; **Gümüş**, s. 39; **Ahmet Nar**, “Kat Malikleri Kurulu”, *EBYÜ Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2018, C. XXII, S. 1-2, s. 176; **Aksan Nar**, s. 99-102. TMK’da önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğunun kararı aranırken (TMK m. 691/f. I), KMK’ya tabi yerlerde yönetim işleri ancak oybirliğinin kararı ile yerine getirilebilir. Bu yönde bkz. **Aksan Nar**, s. 99, dn. 308.

³⁶⁸ **Gümüş**, s. 39; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 235; **Ural Çınar**, s. 37; Yarg. 20. HD., 12.2.2019 T., E. 2017/7833, K. 2019/899; Yarg. 20. HD., 6.12.2017 T., E. 3953, K. 10191 (www.kazanci.com). Doktrinde ileri sürülen aksi görüşe göre, ana yapıdaki ortak alanların kiraya verilebilmesi için oybirliği değil; KMK m. 30’da belirtilen toplantı ve karar yeter sayısı ile gereklidir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 67; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 110-111. Ortak yerlerde gerekli çoğunluk sağlanmadan kurulan kira sözleşmesinin geçerliliği, paylı mülkiyete ilişkin açıklamalar uyarınca çözüme kavuşturulur (KMK m. 16/f. I). Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 67.

³⁶⁹ Eğer ana taşınmazda sekiz veya daha fazla bağımsız bölüm bulunuyorsa, yönetici atanmak zorundadır (TMK m. 34/f. II). Taşınmazın tek bir maliki varsa da malik yönetici konumundadır (TMK m. 34/f. III).

³⁷⁰ Yönetici, aynı zamanda kat malikleri kurulunun yeter sayıda aldığı kararla kira sözleşmesini de sona erdirebilir. Bu yönde bir karar için bkz. Yarg. 18. HD., 18.3.2014 T., E. 743, K. 5001 (www.kazanci.com).

³⁷¹ Kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümün kiralandığı bazı hallerde, kiraya veren dışında diğer kat malikleri de kiralananın tahliyesini sağlayabilir. KMK’da kat maliki için öngörülen borçlar, bağımsız bölümü kullanan kiracılar bakımından da geçerlidir (KMK m. 18/f. II). Eğer kiracı bu yükümlülükler aykırı davranırsa, kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu olur (KMK m. 18/f. II). Kiracının yükümlülükler aykırı davranması ve bu durumun diğer kat malikleri nezdinde çekilemez hale gelmesi durumunda, diğer kat malikleri hâkimin müdahalesini talep edebilirler (KMK m. 33/f. I). Hâkimin müdahalesi el atmanın önlenmesi, eski hale getirme ve varsa zararın tazminini talep etme şeklinde gerçekleşebilir. Böylece kat malikleri mahkeme aracılığıyla, kiracının borç ve yükümlülüklerini yerine getirmesini sağlamaya çalışır. Ancak kiracı ihlale devam ederse, kiracının kiralananı tahliyesi sağlanabilir. Söz konusu tahliye imkânı kira sözleşmesinden değil, “doğrudan kanuna dayanan ve kişilik hakkının korunmasını sağlayan bağımsız bir talep” tir. Konuya ilişkin olarak bkz. **Hasan Petek**, “Kat Mülkiyetinde Kiracının Diğer Kat Malikleri Tarafından Tahliyesi”, *İBD*, Y. 2010, C. 84, S. 4, s. 2135 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2207, s. 646-647; **Ceran**, s. 155. Yargıtay ise kiracının her ihlalini tahliye sebebi saymamaktadır. Buna göre, kiracının kiralananı diğer kat maliklerinin rahatsız eder şekilde kullanması ve hâkim tarafından kendisine ihtar yapılmasına rağmen, ihlale devam etmesi halinde yalnızca idari para cezası verilebileceğini kabul etmektedir (KMK m. 33/f. III). İlgili kararlar için bkz. Yarg. 18. HD., 5.3.2013 T., E. 2060, K. 3128; Yarg. 18. HD.,

Ayrıca belirtmek gerekir ki TMK m. 693/f. 3'e göre bölünemeyen ortak menfaatlerin korunması bakımından tüm paydaşlar yetkilidir. Her bir kat maliki de ortak yerler üzerinde paylı mülkiyet hakkı sahibi olduğundan, tek başına ortak yerleri geri vermeyen kiracıya karşı mülkiyetten ve zilyetlikten doğan davaları ileri sürebilir.³⁷²

b) Elbirliği Mülkiyetinde Geri Vermenin Alacaklısı

Birden fazla kişinin kiralanan üzerindeki mülkiyet hakkı, elbirliği mülkiyet şeklinde de kurulabilir. Elbirliği mülkiyette, paylı mülkiyetten farklı olarak, ortakların üzerinde tasarruf edebilecekleri bir pay bulunmamaktadır.³⁷³ Her bir ortak, ortaklık konusu eşyanın tamamı üzerinde hak sahibidir (TMK m. 701).³⁷⁴

Elbirliği mülkiyetine konu yerin kiralabilmesi için kural olarak ortakların oybirliği gerekir (TMK m. 702/f. II).³⁷⁵ Paylı mülkiyette olduğu gibi geçerli şekilde kurulan kira sözleşmesi ile her bir ortak kiraya veren sıfatını taşır.³⁷⁶ Böylece kira sözleşmesinin sona ermesiyle, ortaklardan her biri bölünemez nitelikteki geri verme borcunun ifasını talep edebilir.³⁷⁷ Kiracı da bölünemez nitelikteki geri verme borcunu ancak tüm ortaklara birden ifa ederek borcundan kurtulabilir.³⁷⁸ Dolayısıyla kiracının ortaklardan birine kiralananı geri vermesi borcunu sona erdirmez; kiralananın tüm ortaklara birden geri verilmesi gerekir. Bununla birlikte, geri verme borcunun yerine bir tazminat borcu doğarsa, ortaklar kanun veya sözleşmede aksine hüküm

20.12.2010 T., E. 12364, K. 16375 (www.kazanci.com). Söz konusu kararların eleştirisi için bkz. **Petek**, s. 2146 vd..

³⁷² **Aksan Nar**, s. 66.

³⁷³ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1350, s. 346.

³⁷⁴ Elbirliği mülkiyete ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 343 vd.; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, *Eşya*, s. 631 vd.; **Sirmen**, s. 304 vd..

³⁷⁵ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 54; **Gümüş**, s. 39; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 235; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 103; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1353, s. 348; **Kahveci**, s. 11; **Akgün**, s. 14; **Ural Çınar**, s. 66-67; **Tandoğan**, s. 108; **Öncü**, s. 46.

³⁷⁶ **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 103; **Ural Çınar**, s. 67.

³⁷⁷ **Acar**, m. 299, N. 43, s. 64; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 57.

³⁷⁸ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 57; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 447; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 115, 117.

bulunmadıkça müteselsil alacaklı konumunda olmazlar.³⁷⁹ Bu nedenle kiracının ortaklardan yalnızca birine yaptığı ödeme, tazminat borcunu sona erdirmez.

Elbirliği mülkiyette de ortaklardan biri tarafından yapılan kira sözleşmesinin, diğer ortakları bağlayıp bağlamayacağı ve geri vermenin alacaklısının kim olduğuna ilişkin sorunlar, paylı mülkiyette yapılan açıklamalar uyarınca çözüme kavuşturulur.³⁸⁰ Bu nedenle burada ayrıca açıklanmaksızın, aynı sonuçları öngören ilgili açıklamalara atıf yapmakla yetiniyoruz.³⁸¹

3. Alt Kira, Kullanım Hakkının Devri ve Kira Sözleşmesinin Devrinde Kiraya Veren

Alt kira sözleşmesinden doğan hak ve borçlar, kural olarak sözleşmenin tarafları arasında sonuç doğurur. Bu nedenle alt kira sözleşmesinde geri vermenin alacaklısı, alt kiraya verendir. Asıl kira sözleşmesinde ise geri verme borcu, asıl kiraya verene karşı ifa edilmelidir. Dolayısıyla asıl kira sözleşmesinde kiraya veren; alt kira sözleşmesinde de alt kiraya veren geri verme borcunun alacaklısıdır.³⁸²

Kullanım hakkının devrinde de geri vermenin alacaklısı, alt kira sözleşmesine benzer şekilde belirlenir. Buna göre, asıl kira sözleşmesi sona ermediğinden, kiracı kiralananı asıl kiraya verene geri vermekle yükümlüdür.³⁸³ Bu anlamda geri vermenin alacaklısı, asıl kiraya verendir. Devralan ise kullanım hakkının süresinin sona ermesi ile kural olarak, geri verme borcunu devreden kiracıya ifa etmelidir.³⁸⁴ Ayrıca asıl kira verenin alt kiracıdan veya kullanım hakkını devralandan kiralananı geri isteyebileceği durumlarda, geri vermenin alacaklısı asıl kiraya veren olur.³⁸⁵

³⁷⁹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 57.

³⁸⁰ **Tandoğan**, s. 108; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 55-56; **Kahveci**, s. 11-12; **Ural Çınar**, s. 66-67; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1354, s. 348-350; **Akgün**, s. 13-15; **Öncü**, s. 46.

³⁸¹ Bkz. yuk. İkinci Bölüm, III, B, 2, a.

³⁸² **Bayram**, s. 147; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 447; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 528.

³⁸³ **Gümüş**, s. 219; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 448; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 528; **Kahveci**, s. 214.

³⁸⁴ **Gümüş**, s. 219; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 524; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 448; **Kahveci**, s. 214-215.

³⁸⁵ Hangi durumlarda, asıl kiraya verenin alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana başvurabileceğine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, III, A, 3.

Son olarak kira sözleşmesinin devrinde (TBK m. 323) devralan, kiracının sahip olduğu tüm hak ve borçları da devralır. Bununla birlikte, kiraya veren taraf aynı kalmaya devam eder. Bu nedenle, geri verme talebinde bulunacak olan taraf gerek devirden önce gerekse devirden sonra kiraya veren sıfatını haiz olan kişidir.³⁸⁶

IV. GERİ VERME BORCUNUN YERİNE GETİRİLME BİÇİMİ, İFA YERİ VE İFA ZAMANI

A. Geri Verme Borcunun Yerine Getirilme Biçimi

Kira sözleşmenin sona ermesi ile birlikte kiracının geri verme borcu doğar. Ancak bu borcun kiracı tarafından ne şekilde yerine getirileceğine ilişkin TBK’da özel bir düzenleme yer almamaktadır. BK’nın kiralananın geri verilmesini düzenleyen 266. maddenin ilk fıkrasında, kiracının kiralananı “*mahalli âdete tevfikân geri vermekle mükellef*” olduğu düzenlenmişti.³⁸⁷ Dolayısıyla, BK’da da geri vermeye ilişkin özel bir şekil öngörülmemiş olmakla birlikte, yerel âdetlere atıf yapılmıştı. Ancak BK 266 hükmünü kısmen karşılayan TBK m. 334’de bu ifade tamamen çıkarılarak, geri vermenin şekli genel hükümlere bırakılmıştır.³⁸⁸

Kiralananın ne şekilde geri verileceği ilk olarak, taraflar arasında kararlaştırılmış olabilir.³⁸⁹ Örneğin bir araç kirasında taraflar, aracın yakıt tankının dolu olacağı ve araca ait anahtarların belirlenen yere teslim edileceği hususunda anlaşabilirler. Bu halde, kiracı kiralananı ancak sözleşmeye uygun şekilde geri verirse, borcundan kurtarabilir. Buna karşılık konuya ilişkin bir anlaşma yoksa, bu durumda yerel âdete bakılır.³⁹⁰ Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre, taşınmaz kiralalarında kiracı kiralananı fiilen boşaltmakla geri verme borcunu yerine getirmiş olmaz. Bunun için kiralananı boşaltmanın yanı sıra taşınmaza ait anahtarın da mutlaka kiraya verene

³⁸⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 562; Doğan, *Geri Verme*, s. 448.

³⁸⁷ Aydınliyım, s. 115; Doğan, *Geri Verme*, s. 459; Doğan, s. 325, 336.

³⁸⁸ Gümüş, s. 235; Bayram, s. 148; Doğan, *Geri Verme*, s. 459; Ayanoğlu Morali, s. 125; Ural Çınar, s. 374.

³⁸⁹ Eren, s. 389; Bayram, s. 148; Doğan, *Geri Verme*, s. 459; Doğan, s. 337; Ayanoğlu Morali, s. 124; Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı), s. 205; Yılmaz H., s. 97; Ural Çınar, s. 374.

³⁹⁰ Ayanoğlu Morali, s. 124; Doğan, *Geri Verme*, s. 459; Doğan, s. 337; Yılmaz H., s. 97.

teslim edilmesi gerekir.³⁹¹ Kiralanan taşınmaza ait birden fazla anahtarın bulunması durumunda geri verme borcu, tek bir anahtarın değil; taşınmaza erişimi sağlayan tüm anahtarların teslimi ile³⁹² yahut yedek anahtarların kullanılamaz hale getirilmesi ile sona erer.³⁹³ Zira geri verme borcunun ifası için, kiracının kiralanan üzerindeki kullanma hakkından bütünüyle vazgeçmiş olması gerekir.³⁹⁴

Yargıtay’a göre kiralananı boşaltıldığı ve anahtarın teslim edildiğini yani borcun ifa edildiğini ispat yükü kiracıya aittir.³⁹⁵ Anahtar teslimi ise bir hukuki işlem olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle yıllık kira bedeli, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK)³⁹⁶ m. 200’de belirlenen yasal sınırı geçiyorsa, kural olarak senetle ispat edilmelidir.³⁹⁷ Eğer kiracı belirttiği tarihte anahtarın teslim edildiğini ispat

³⁹¹ “Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir; anahtarın da kiralayana teslim edilmesi gerekir...” (Yarg. HGK., 29.5.2013 T., E. 2012/6-1704, K. 2013/774); Yarg. 3. HD., 18.12.2019 T., E. 5312, K. 10232; Yarg. HGK., 28.9.2012 T., E. 19-463, K. 645 (www.kazanci.com). Aynı yönde bkz. **Bayram**, s. 141, 149; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 496; **Tandoğan**, s. 184; **Aydınlıyım**, s. 116; **Erdoğan Gökçe**, “Kiralananın Boşaltıldığı, Boşaltma Günü Nasıl ve Hangi Delillerle İspatlanır. Kiracı Kiralayana Verdiği Depozitoyu Ne Zaman Geri Alabilir?”, *İBD*, Y. 2012, C. 86, S. 4, s. 185; **Yavuz N.**, s. 1030.

³⁹² “Kiralananın iki anahtarından birisinin davacıya verilmesi tahliye anlamına gelmediği gibi, kiralayanın kiralananındaki kendine ait olan bir takım menkul malları satışa çıkarması da sözleşmenin sona erdirildiği yönünde yorumlanamaz. Kaldı ki mecurun diğer anahtarı da halen davalıda bulunmaktadır. Davalı tarafından yöntemine uygun olarak anahtar teslimi gerçekleştirilmediğinden, davalının takip tarihine kadar kira parasından sorumlu olduğunun ve akdi ilişkisinin devam ettiğinin kabulü gerekir” (Yarg. HGK., 31.10.2007 T., E. 6-779, K. 802, www.kazanci.com).

³⁹³ **Tandoğan**, s. 184; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 460; **Doğan**, s. 337; **Bayram**, s. 141; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 496, dn. 1258; **Yılmaz H.**, s. 97; **Yavuz N.**, s. 1030, dn. 4.

³⁹⁴ **Bayram**, s. 141.

³⁹⁵ “Kiracının bildirdiği tahliye tarihinin kiralayan tarafından kabul edilmemesi; başka bir ifadeyle, tahliye tarihinin taraflar arasında çekişmeli olması halinde; kiralananın fiilen boşaltıldığını ve anahtarın teslim edildiğini, böylece kira ilişkisinin kendisince ileri sürülen tarihte hukuken sona erdirildiğini kanıtlama yükümlülüğü, kiracıya aittir. Kiracı, kiralananı kendisinin ileri sürdüğü tarihte tahliye ettiğini ispatlayamazsa, kiralayanın bildirdiği tahliye tarihine itibar olunmalıdır...” (Yarg. HGK., 29.5.2013 T., E. 2012/6-1704, K. 2013/774); Yarg. 3. HD., 5.12.2018 T., E. 2017/4599, K. 2018/12416 (www.kazanci.com); Yarg. 6. HD., 4.2.2013 T., E. 2012/10414, K. 2013/1517 (www.lexpera.com.tr).

³⁹⁶ RG. T. 4.2.2011, S. 27836.

³⁹⁷ Yarg. 3. HD., 11.3.2019 T., E. 2017/5821, K. 2019/1857 (www.lexpera.com.tr); Yarg. 6. HD., 28.1.2014 T., E. 2013/6201, K. 2014/983; Yarg. 3. HD., 5.12.2018 T., E. 2017/4599, K. 2018/12416 (www.kazanci.com).

edemezse, kiraya verenin ileri sürdüğü tarih esas alınır.³⁹⁸ Buna karşılık doktrinde, anahtar tesliminin hukuki bir işlem değil; maddi bir fiil olduğu kabul edilmektedir.³⁹⁹ Bu halde anahtarın geri verildiğinin tanıkla dâhil her türlü delille ispatı mümkün olur. Kanaatimizce de anahtar tesliminin hukuki işlem olarak kabul edilmesi durumunda hukuki işlemin geçerliliği için aranan şartlara uyulması gerekir. Örneğin kiracı anahtarı bir ifa yardımcısı ile geri veriyorsa, bu kişiyi de ehliyet şartlarını yerine getirmesi gerekir. Oysa, anahtar teslimi maddi bir işlemdir. Bu nedenle anahtarın teslim edilmesi her türlü delille ispat edilebilmelidir.⁴⁰⁰

Yine Yargıtay, anahtarın teslim edildiği tarihe kadar kira ilişkisinin devam ettiğini ve kiracının, sözleşmeden doğan tüm borçlardan sorumlu olacağını kabul etmektedir.⁴⁰¹ Doktrinde ise Yargıtay'ın bu görüşü eleştirilmekte, sözleşmenin sona ermesi ile anahtar teslim edilmesinin birbirinden bağımsız olduğu ileri sürülmektedir.⁴⁰² Buna göre, sözleşmenin sona ermesini sağlayan sebebin gerçekleşmesi ile kira ilişkisi son bulur. Kira ilişkisi sona erdikten sonra, özellikle kiraya veren kötüniyetli olarak anahtarı teslim almazsa, anahtarın notere ya da tevdi yerine teslim edilmediği gerekçesiyle kiracıyı sorumlu tutmak adaletsiz sonuçlara yol açacaktır. Bu nedenle kiraya verenin anahtarı teslim almaktan kaçındığı, kiracının anahtarı kapıcıya yahut komisyoncuya teslim ederek kiraya verene bildirdiği hallerde, kiracının sözleşmeden doğan borçları sona ermelidir. Anahtarın kiraya veren dışında

³⁹⁸ “...Davalı borçlu, anahtarları kiraya verene teslim ettiğine dair yazılı bir belge ibraz edememiştir. Bu durumda davacı alacaklının dava dilekçesinde de açıkça bildirdiği tarih olan 01/08/2014 tarihi tahliye tarihi kabul edilerek bu tarihe kadar olan kira bedelleri üzerinden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken 31/05/2014 tarihi itibarıyla mecurun tahliye edildiği kabul edilerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir” (Yarg. 8. HD., 9.2.2017 T., E. 451, K. 1358); Yarg. 6. HD., 28.1.2014 T., E. 2013/6201, K. 2014/983; Yarg. 6. HD., 12.4.2016 T., E. 2015/6352, K. 2016/2969 (www.kazanci.com).

³⁹⁹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 497; **Acar**, m. 325, N. 34, s. 521-522; **Gümüş**, s. 192, dn. 558; **Hasan Petek**, “Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi”, *İzmir Barosu Dergisi (Borçlar Kanunu Özel Sayısı)*, Y. 77, S. 22, Mayıs 2012, s. 150-151; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 530-531. Aksi görüş için bkz. **Gökçe**, s. 184.

⁴⁰⁰ Aynı yönde bkz. **Ural Çınar**, s. 225, 379; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 530-531.

⁴⁰¹ Yarg. 3. HD., 5.2.2019 T., E. 2018/2863, K. 2019/688; Yarg. 3. HD., 28.3.2019 T., E. 1492, K. 2686 (www.kazanci.com).

⁴⁰² İlgili görüş ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 496 vd..

birine teslim edilmesinden ötürü ayrıca bir zarar meydana gelmişse, ancak o zaman bu zararın talebi mümkün olmalıdır.

Kiralananın geri verilmesine ilişkin bir anlaşma veya yerel bir adetin bulunmadığı hallerde, kiralananın niteliğine göre zilyetliğinin kiraya verene devredilmesi gerekir.⁴⁰³ Kiralananın zilyetliğinin devri de ya kiralananın fiilen teslimi ya da kiralanın üzerinde hakimiyet sağlayan araçların teslimi ile gerçekleşir (TMK m. 977).⁴⁰⁴ Örneğin projeksiyon aleti, ses sistemi vb. çeşitli ekipmanların kiralanması durumunda, kiralanın eşyaların fiilen teslim edilmesi gerekirken; taşınmaz kira sözleşmesinde, taşınmaza girişi sağlayan araçlar teslim edilmelidir. Aynı şekilde kiracının, herhangi bir fiili olmaksızın kiraya verene “*fiili hakimiyeti ele geçirebilme*” imkânı sağlanması durumunda da geri verme borcu ifa edilmiş kabul edilir.⁴⁰⁵ Örneğin, bir arsa kirasında, kiracının kiraya verene arsayı göstererek geri verdiğini ifade etmesi ile zilyetliğin devri gerçekleşir.⁴⁰⁶ Esasen geri verme borcu, kiraya verenin kiralanayı teslim borcunun karşılığı olduğundan, kiralanın ne şekilde teslim edilmişse kural olarak o şekilde geri verilmelidir.⁴⁰⁷

Günümüzde “*akıllı evler (smart home)*” denilen ve telefon, tablet, uzaktan kumanda vb. aletlerle, evin uzaktan kontrol edilmesine imkân veren sistemler bulunmaktadır.⁴⁰⁸ Söz konusu evlerde elektrikli ev aletleri, sulama sistemleri, kameralar vb. pek çok eşya uzaktan kontrol edilebilir.⁴⁰⁹ Bu tarz evlerin giriş kapısına da sisteme uyumlu olarak uzaktan erişim sağlanabilir ve kapılarda anahtar girişi bulunmaz. Evlere giriş genellikle bir şifre, dijital kilit, manyetik kart, kumanda vb. araçlar yardımıyla veya yüz tanıma sistemi ya da parmak izi gibi kişiselleştirilmiş

⁴⁰³ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 459; **Doğan**, s. 337; **Bayram**, s. 148; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 496.

⁴⁰⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 65 vd.; **Bayram**, s. 148; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 539.

⁴⁰⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 355, s. 69.

⁴⁰⁶ Benzer örnek için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 355, s. 69.

⁴⁰⁷ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 459.

⁴⁰⁸ Akıllı evlerle ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Fatma Gül**, “*Akıllı Ev Sistemleri*”, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Nursel Akçam), Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2010, s. 2 vd..

⁴⁰⁹ **Gül**, s. 4.

araçlar kullanılarak gerçekleşir.⁴¹⁰ Akıllı sisteme sahip bir yerin kira sözleşmesine konu olması halinde, geri verme borcunun yerine getirilebilmesi için kiraya verene kiralananı erişime imkân veren tüm araçların teslim edilmiş olması gerekir. Bu tür evlerde fiziksel bir anahtar bulunmadığı için, geri verme borcu eve erişimi sağlayan şifre, manyetik kart vb. şeylerin verilmesi ile ifa edilir. Aynı zamanda eve parmak izi, yüz tanıma gibi kişiselleştirilmiş araçlarla girilebiliyorsa, kiracı gerekli teknik güncellemeleri yaparak kiraya verenin girişine imkân tanınmalıdır.

Kiracının, kiralananı gereği gibi ifa edebilmesi için kiralananı bir bütün şeklinde geri vermesi gerekir.⁴¹¹ Kira konusu şey çoğunlukla bölünemez nitelikte bir edimin konusunu oluşturduğundan, niteliği gereği bölünemeyen kiralananın kısmen ifası da mümkün değildir. Eğer kiracı kiralananın bir kısmını geri vermek isterse, kiraya veren kısmi ifayı kabul etmek zorunda değildir (TBK m. 84/f. I). Zira “*borcun ifasında bütünlük ilkesi*” geçerlidir. Dolayısıyla kiraya verenin kısmi ifayı reddetmekle hukuken sorumlu olmaz ve alacaklı temerrüdüne düşmez.⁴¹² Buna karşılık bölünebilir nitelikteki bir şeyin istisnaen kira sözleşmesine konu olması mümkündür. Örneğin birden fazla iş makinesinin, bir bütünlük oluşturacak şekilde kira sözleşmesine konu olması mümkündür. Bu halde kiracı, kural olarak tüm araçları bir bütün olarak geri vermelidir. Ancak kiracının kısmen ifa teklifini yani yalnızca bir aracın geri verilmesini kiraya veren kabul ederse, ifa edildiği oranda geri verme borcu sona erer. Kiraya veren, kalan borç için kiracıya başvurabilir.⁴¹³

Bir eşyanın yalnızca bir bölümünün kiralınması da mümkündür.⁴¹⁴ Bu durumda yalnızca kiralanan kısım geri verilmelidir. Örneğin, bir taşınmazın çatısının uydu yahut baz istasyonu takılmak üzere kiralınması halinde, sözleşmenin sona ermesi ile birlikte kiracıya ait malzemeler kaldırılarak kiralanan alan boşaltılmalıdır. Yine taşınmazın bir duvarının reklam amacıyla kiralındığı durumlarda, sözleşme sona

⁴¹⁰ **Gül**, s. 4.

⁴¹¹ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 920; **Aral**, s. 75; **Bayram**, s. 142.

⁴¹² **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 920; **Bayram**, s. 142 ve s. 160, dn. 139.

⁴¹³ **Aral**, s. 75.

⁴¹⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 10.

erince kiralanan üzerinde varsa reklam afişi indirilmeli; reklam, duvar üzerine kalıcı olarak işlenmişse boyanarak temizlenmelidir.

Kira sözleşmesinin konusunu birden fazla şey oluşturuyor ve bunlar arasında birlik ve bütünlük, ekonomik ve fonksiyonel bir bağ yoksa örneğin kiraya verene ait bir ev ve araç kiralınmışsa, bunlar birbirinden bağımsız niteliktedir. Bu halde iki ayrı kira sözleşmesi söz konusu olduğundan, geri verme borcu da her biri için ayrı değerlendirilir. Buna karşılık iki farklı kira sözleşmesinin birbirinden ayrılması mümkün değilse, örneğin bir evin ve eve ait otoparkın kiralınması söz konusu ise her iki kiralananın da aynı anda geri verilmesi gerekir.⁴¹⁵

B. Geri Verme Borcunun İfa Yeri

Geri verme borcunun ifa yerine ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.⁴¹⁶ Bu nedenle sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça, TBK m. 89’da yer alan genel hüküm kiralananın geri verilmesi bakımından da uygulanır.⁴¹⁷ Dolayısıyla ifa yeri ilk olarak, taraflar arasındaki açık veya örtülü bir anlaşmaya göre belirlenir (TBK m. 89/f. I).⁴¹⁸ Örneğin bir şehirden kiralananarak teslim alınan aracın, farklı bir şehirde hatta farklı bir ülkede geri verileceği kararlaştırılmış olabilir. Aynı şekilde anahtarın emlakçıya bırakılması gerektiğine ilişkin sözleşme hükümleri de bu kapsamdadır. Bu anlaşmalar, sözleşme kurulurken, devamı sırasında veya sözleşme sona erdikten sonra da yapılabilir.⁴¹⁹

İfa yerinin seçimi, kiracıya da bırakılmış olabilir.⁴²⁰ Örneğin kredi kartı bilgileri girilerek abone olunan akıllı sistem ile elektrikli scooter, bisiklet gibi ulaşım araçları

⁴¹⁵ Bayram, s. 140.

⁴¹⁶ Oysa diğer bir kullandırma borcu doğuran saklama sözleşmesinde, kira sözleşmesinin aksine, geri verme borcunun ifa yeri kanunda açıkça belirlenmiştir. Buna göre saklanan, “*korunması gereken yerde*” geri verilir (TBK m. 566). Ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, s. 752; Yavuz/Acar/Özen, s. 758.

⁴¹⁷ Doğan, *Geri Verme*, s. 460-461; Doğan, s. 338; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 311; Bayram, s. 151; Ayanoglu Morali, s. 125; Aydınlym, s. 116; Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı), s. 205; Tunçomağ, s. 718-719; Ural Çınar, s. 378.

⁴¹⁸ Bayram, s. 150; Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı), s. 205.

⁴¹⁹ Bayram, s. 150.

⁴²⁰ Eren, *Borçlar Genel*, s. 940.

online uygulamalar yardımıyla kiralanabilir.⁴²¹ Bu tür araçlar, kiracı tarafından kullanıldıktan sonra ya belirlenen istasyonlardan birine ya da belirli bir ilçe veya sinyal alanı dâhilinde herhangi bir yere bırakılabilmektedir.

Kira sözleşmesinde kiralanana, parça borcunun konusunu oluşturur. Parça borcu da taşınır veya taşınmaz nitelikte olabilir. Eğer kiralanana taşınır ise, tarafların sözleşme ile bir yer belirlemedikleri veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça, sözleşmenin kurulduğu sırada kiralananın bulunduğu yer, ifa yeri olarak kabul edilir (TBK m. 89/f. I, b. 2).⁴²² Bununla birlikte doktrinde ileri sürülen bir görüş⁴²³, taşınır kiralalarında ifa yerinin, aksi kararlaştırılmadıkça kiralananın teslim edildiği yer olduğu kanaatindedir. Ancak parça borçlarında ifa yerini düzenleyen açık hüküm nedeniyle, bu görüşe katılmak mümkün gözükmemektedir. Yalnızca sözleşmenin kurulduğu sırada kiralananın nerede olduğu bilinmiyor yahut kira konusu henüz mevcut değilse, kiralananın teslim edildiği yerde geri verilmesi gündeme gelebilir.⁴²⁴ Bunun dışında sözleşme kurulurken kira konusu taşınır neredeyse, ifa yeri orası olmalıdır.

Taşınmaz kiralalarında ise işin niteliği gereği taşınmazın bulunduğu yerde geri verme borcu ifa edilir.⁴²⁵ Örneğin konut kirasında kiraya veren, anahtarları teslim almak üzere taşınmazın bulunduğu yere gitmelidir.⁴²⁶ Aksi durumda kiraya veren alacaklı temerrüdüne düşer. Ayrıca kiracı anahtarı taşınmazın bulunduğu yerdeki notere veya tevdi yerine teslim edip, kiraya verene bildirimde bulunarak da borcundan

⁴²¹ Akıllı bisiklet kiralama sisteminin, İstanbul örneği ile ilgili ayrıntılı bilgi bkz. <https://www.isbike.istanbul> (e.t. 8.7.2019).

⁴²² **Doğan**, s. 338; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 461; **Bayram**, s. 151; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 493; **Gümüş**, s. 240; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 311; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 205; **Tunçomağ**, s. 718-719; **Ural Çınar**, s. 378; **Doğan/Şahan/Atamulu**, s. 254.

⁴²³ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 539; **Tandoğan**, s. 184; **Aydınlym**, s. 116; **Yavuz N.**, s. 1031.

⁴²⁴ **Bayram**, s. 151.

⁴²⁵ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 461; **Doğan**, s. 339; **Bayram**, s. 151; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 539; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 493; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 205; **Ayanoğlu Morali**, s. 125; **Ural Çınar**, s. 378.

⁴²⁶ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 493.

kurtulabilir.⁴²⁷ Yine kiralananana ait anahtarın, iadeli taahhütlü mektupla kiraya verene gönderilmesi mümkündür.⁴²⁸

C. Geri Verme Borcunun İfa Zamanı

İfa zamanı, alacaklı açısından borcun ifasını talep edebildiği yani borcun muaaccel olduğu zamanı; borçlu açısından da artık borcunu ifa edebileceği zamanı ifade eder.⁴²⁹ Kira sözleşmesinde geri verme borcunun ne zaman ifa edileceğine ilişkin Kanun'da özel bir düzenleme bulunmamaktadır.⁴³⁰ Bu nedenle ifa zamanı konusunda öncelikle taraf iradelerine bakılır. Taraflar yapacakları bir sözleşme ile kiralananın geri verileceği zamanı serbestçe kararlaştırabilirler.⁴³¹ Örneğin kira sözleşmesine, kiralananın 1.1.2019 tarihinde yahut 1.1.2019 tarihinden itibaren 3 ay sonra geri verileceği şeklinde bir hüküm konulabilir. Taraflar arasında belirlenen vade veya sürelerin hesabında, genel hükümlerde yer alan TBK 91 ve 92. maddeler dikkate alınır. Ayrıca geri vermenin ifa zamanı, akıllı bisiklet kiralama sistemlerinde olduğu gibi, kiracının kendisi tarafından da belirlenebilir.

Sözleşmede kiralananın geri verileceği zamana ilişkin bir hüküm ve yerel bir âdet mevcut değilse, geri verme borcu sözleşmenin sona erdiği anda ifa edilir.⁴³² Sona erme ile birlikte kiraya veren, kiralananın geri verilmesini talep edebilir; kiracı da kiralananı geri verme yetkisine sahip olur. Geri verme borcu açısından, sözleşmenin

⁴²⁷ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 530; **Bayram**, s. 150-151, 157; **Yılmaz H.**, s. 97. Anahtarların notere tevdi edildiğine dair bildirimin, kiraya verene yapılması ile borcun sona erdiğine ilişkin bir karar için bkz. Yarg. 3. HD., 2.12.2019 T., E. 3187 K. 9541 (www.kazanci.com). Anahtarların tevdi yerine teslim edildiğine dair tutanağın kiraya verene bildirilmesi ile borcun sona erdiğine ilişkin kararlar için bkz. Yarg. 8. HD., 16.5.2018 T., E. 2017/5598, K. 2018/12782; Yarg. HGK., 12.9.2012 T., E. 6-399, K. 553 (www.kazanci.com).

⁴²⁸ Bu yönde bir karar için bkz. Yarg. 6. HD., 29.3.2011 T., E. 2010/13197, K. 2011/3850 (www.kazanci.com).

⁴²⁹ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 946-947; **Doğan/Şahan/Atamulu**, s. 254.

⁴³⁰ Saklama sözleşmesinde, kiradan farklı olarak, saklanan şeyin geri verilme zamanına ilişkin açık hükümler düzenlenmiştir (TBK m. 564-565). Ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, s. 752; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 760.

⁴³¹ **Bayram**, s. 151; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 462; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 538, dn. 1907; **Ayanoğlu Morali**, s. 124.

⁴³² **Doğan**, *Geri Verme*, s. 461; **Doğan**, s. 339; **Bayram**, s. 151; **Gümüş**, s. 240; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 309, 311; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 492; **Tandoğan**, s. 184; **Tunçomağ**, s. 718; **Hatemi/Serozan/Arpacı** (Arpacı), s. 204; **Seliçi**, s. 122; **Ural Çınar**, s. 377; **Aydemir**, s. 96; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 299.

hangi sebeple sona erdiği önemli değildir. Gerek belirli sürenin sona ermesi gerek fesih beyanı gerekse sözleşmenin dava yoluyla sona ermesinde aynı hükümler geçerli olur. Aynı şekilde sözleşmenin kiracı veya kiraya veren tarafından sona erdirilmesi veya kiralananın taşınır veya taşınmaz olması da geri verme borcu açısından önem arz etmez. Her hâlükârda kiracı sona eren sözleşme ile kiralananı geri vermekle yükümlü olur.⁴³³ Ancak özellikle geri verme borcunun ifa zamanının belirlenmesi açısından, sona erme sebeplerinin neler olduğunun ve sona erme anının tespit edilmesi gerekir.

Sözleşmenin sona erdiği an, kira sözleşmesinin hangi nedenle sona erdiğine göre farklılık göstermektedir. Buna göre kira sözleşmesi belirli süreli ile, sözleşme sürenin bitmesi ile kendiliğinden sona erer (TBK m. 327/f. I) ve geri verme borcu da sürenin sonunda muaccel hale gelir.⁴³⁴ Buna karşılık sözleşme fesih bildirimi yoluyla sona erdirilmişse ikili bir ayırım yapılmalıdır. Eğer süreli bir fesih bildirimi yapılmışsa, yani sözleşme belirlenen fesih döneminin sonunda sona erecekse, geri verme borcu bu dönemin sonunda muaccel olur (TBK m. 328 vd.). Ancak süresiz bir fesih bildirimi varsa bir diğer deyişle sözleşmenin sona ermesi için, ayrıca bir süre verilmesine gerek yoksa, bildirimin kiracıya ulaşması ile sona erer.⁴³⁵ Bu halde fesih bildirimi aynı zamanda kiracının kiralananı geri verme borcu bakımından muacceliyet ihbarı olarak değerlendirilir (Örneğin TBK m. 332).⁴³⁶

Kira sözleşmesinin tahliye davası yoluyla sona erdirildiği hallerde ise sözleşmenin sona erme anına ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Doktrindeki bir görüşe göre⁴³⁷, tahliye davasının açıldığına dair dilekçenin kiracıya gönderilmesi ile sözleşme sona erer ve geri verme borcu muaccel olur. Bu görüşe göre, tahliye davasında hâkim tahliye şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini kontrol eder. Bu anlamda verilen karar, sözleşmeyi sona erdirici yenilik doğuran bir karar değil; tahliye şartlarının gerçekleştiğini tespit eden bir karardır. Bu nedenle özellikle tahliye

⁴³³ **Burcuoğlu**, s. 28-29; **Doğan**, s. 317; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 462; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 308, 338; **Ural Çınar**, s. 371; **Bayram**, s. 136.

⁴³⁴ **Tandoğan**, s. 263.

⁴³⁵ **Şafak**, s. 53-54; **Aydın**, s. 256; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 462; **Doğan**, s. 339.

⁴³⁶ Bu yönde bkz. **Seliçi**, s. 122; **Şafak**, s. 53-54.

⁴³⁷ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 483-486.

sebebinin gerçekleştiğini bilen kötünietli kiracının, dava süresince kiralanda kalmasına müsaade edilmemelidir. Kanaatimizce bu görüşün kabul edilmesi kiracının aleyhine bir durum teşkil eder. Zira konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kural olarak dava yoluyla ve ancak sınırlı sona erme sebepleriyle sona erdirilmesi kabul edilmiştir. Bu sebeplerin henüz gerçekleşip gerçekleşmediği tespit edilmeden, kiralananın tahliyesine karar vermek, kiracının kötünietli kiraya verenlere karşı korumasız bırakılmasına neden olur.

Bir diğer görüşe göre⁴³⁸, tahliye davası sırasında henüz kira sözleşmesi sona ermediğinden geri verme borcu muaccel olmaz. Bunun için mahkemece verilen kararın kesinleşmesi gerekir. Nihayet son bir görüşe göre⁴³⁹, verilen tahliye kararının icraya konu olabilmesi için kesinleşmesi zorunlu değildir. Bu nedenle, henüz kesinleşmeden kararın kiracıya, tebliği veya tefhimi ile geri verme borcu muaccel hale gelir. Kanaatimizce, bu son görüşe üstünlük tanınması gerekir. Zira tahliye kararın kesinleşmeden kiralananın ilamlı icraya konu olması mümkündür (İİK m. 269c/f. III). Bu halde kiracı, icra emrinin kendisine ulaşması ile kiralananı geri vermekle yükümlü olur.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile muaccel olan geri verme borcunun, sona erme gününün sonunda mı, yoksa sona erme tarihini izleyen ertesi günde mi yerine getirileceği de bir diğer tartışmalı husustur. Bir görüşe göre⁴⁴⁰, sözleşmenin sona erdiği tarihi izleyen günde ve iş saatleri içerisinde kiralanan geri verilmelidir. Diğer görüş⁴⁴¹ ise geri verme borcunun, sona erme ile birlikte muaccel olduğunu; bu nedenle de sözleşmenin sona erdiği günün iş saati bitimine kadar kiralananın geri verilmesi

⁴³⁸ **Yılmaz H.**, s. 97; **Gümüş**, s. 237, 316-317; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 334-335, 338; Yarg. 3. HD., 15.11.2007 T., E. 13778, K. 17232 (www.kazanci.com).

⁴³⁹ Bu yönde bkz. **Doğan**, *Geri Verme*, s. 462; **Doğan**, s. 340; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 533, 539; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 300.

⁴⁴⁰ **Gümüş**, s. 240; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 311; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 299; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 538.

⁴⁴¹ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 462; **Doğan**, s. 339; **Bayram**, s. 152; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 492; **Ural Çınar**, s. 377; **Tandoğan**, s. 184; **Eren**, s. 390; **Aydınlıyım**, s. 116; **Yılmaz H.**, s. 96; **Ayanoğlu Morali**, s. 124; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 299.

gerektiğini savunmaktadır. Nihayet son bir görüş⁴⁴², bu konuda yerel adetin belirleyici olduğunu ifade etmektedir. Kanaatimizce, kiracının geri verme borcu sözleşmenin sona erdiği gün ifa edilmelidir. Özellikle taşınır kiralalarında kiralananın kullanımı, haftalık, günlük hatta saatlik olarak kiracıya bırakılmış olabilir. Bu halde kiralananın ertesi gün teslim edilmesi kiraya verenin, kiralananı elde etmek istediği faydayı engelleyebilecek niteliktedir.⁴⁴³ Bu nedenle, sözleşmenin sona erdiği gün içinde ve en geç iş saati bitiminde kiralananın teslim edilmesi gerekir.⁴⁴⁴ Eğer sözleşmenin son günü, bir tatil gününe denk gelirse, TBK m. 93 uyarınca “*bu günü izleyen ve tatil olmayan ilk gün*” kiralanan geri verilmelidir.⁴⁴⁵

Geri verme borcu açısından bir diğer tartışılan husus, geri verme borcunun doğma anıdır. Bir görüşe göre⁴⁴⁶ geri verme borcu kira sözleşmesinin sona ermesi ile doğar ve aynı anda muaccel olur. Ancak doktrinde *Seliçi*, sözleşmenin kurulmasıyla geri verme borcunun doğduğunu buna karşılık sözleşmenin sona ermesi ile de muaccel olduğunu ileri sürmektedir.⁴⁴⁷ Her iki görüş açısından da geri verme borcu, sona erme ile muaccel olacağından, tartışmanın pratik bir faydası bulunmamaktadır.⁴⁴⁸

V. GERİ VERME BORCUNUN KAPSAMI

A. Kiracının Kiralananı Teslim Aldığı Şekliyle Geri Verme Borcu

1. Geri Verme Borcunun İçeriği

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiracı sözleşmenin başlangıcında neyi teslim almışsa onu, kiraya verene geri vermekle yükümlüdür. Kira sözleşmesinin konusunun,

⁴⁴² **Anıl**, s. 249; **Yavuz N.**, s. 1031. Kural olarak sona ermenin ertesi günü geri verme borcunun ifa edilmesi gerektiğini ifade etmekle birlikte, taşınmaz kira sözleşmesinde dürüstlük kuralı ve yerel adete de bakılması gerektiğine ilişkin görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 538.

⁴⁴³ Aynı yönde bkz. **Bayram**, s. 152.

⁴⁴⁴ Şüphesiz kiralananın geri verileceği zamana ilişkin sözleşmede özel bir saat belirtilmişse, geri verme borcu iş saati bitiminde değil, belirtilen vakitte ifa edilmelidir.

⁴⁴⁵ Bununla birlikte doktrinde bir görüş, sözleşmenin son günü tatil olsa dahi, kiralananın o gün geri verilmesi gerektiğini ileri sürmüştür. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 492, dn. 1241.

⁴⁴⁶ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 492; **Gümüş**, s. 240; **Ural Çınar**, s. 377.

⁴⁴⁷ **Seliçi**, s. 123.

⁴⁴⁸ Aynı yönde bkz. **Seliçi**, s. 123.

ürün getirmeyen taşınır veya taşınmaz eşya olduğuna değinilmişti. Buna göre kiracı, sözleşmenin başlangıcında teslim almış olduğu kiralananın niteliğine göre kendisini veya kiralanan üzerinde hâkimiyet sağlayan araçları, kiraya verene teslim etmelidir. Bu kapsamda bir motorlu araç, spor malzemeleri, gelinlik, kitap gibi taşınırların bizzat kendisinin geri verilmesi gerekir. Konut veya işyeri kiralalarında geri verme ise anahtarlar, manyetik kart, şifre gibi araçların teslimi ile mümkündür. Kira sözleşmesinin içeriğinde birbirini tamamlar nitelikte birden fazla kiralanan varsa, kiracı kiralananların tümünü birden iade etmelidir.⁴⁴⁹

Geri verme borcunun içeriğinde, kiralananın bütünleyici parçaları ve eklentileri de bulunur.⁴⁵⁰ Kiralananın bütünleyici parçaları, kiralananın temel unsuru niteliğinde olduğundan, kiralananla birlikte geri verilmesi gerektiğinde şüphe yoktur. Zira bir konutun kapı ve penceresi olmadan yahut bir otomobilin tekerlekleri olmadan geri verilmesi düşünülemez. Aynı şekilde kiralananın eklentisi niteliğindeki eşyalar da kiralananla birlikte geri verilmelidir. Nitekim TBK m. 339’da “*Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır*” ifadesine yer verilmiştir. Dolayısıyla kullanımı kiracıya bırakılan tüm eşyalar, kiralanan kavramı içinde yer alır.⁴⁵¹ Sözleşme sona erdikten sonra, kiralananla birlikte geri verilmelidir.

Kat Mülkiyeti Kanun’a tabi bağımsız bölümlerin kiralınması halinde, kiracının ortak yer, sosyal tesis ve eklentileri de kiraladığı kabul edilir (KMK m. 6/f. IV).⁴⁵² Bu

⁴⁴⁹ “Mahkemece ihtiyaçlı ...’ın işyeri ihtiyacı samimi kabul edilerek otel bölümünden davalının tahliyesine karar verildiği halde otelin tamamlayıcısı niteliğindeki lokanta ve kira sözleşmesinin içeriğine göre mahkemece eklenti niteliği taşıdığı kabul edilen odunluk bölümünden de tahliyesine karar verilmesi gerekirken bu yerlere ilişkin tahliye isteminin yazılı gerekçe ile reddine karar verilmesi doğru değildir...” (Yarg. 6. HD., 29.6.2010 T., E. 2010/3516, K. 2010/8110, www.kazanci.com).

⁴⁵⁰ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 451; **Doğan**, s. 327; **Bayram**, s. 140. Kiralanana kiracı tarafından sonradan eklenen ve bütünleyici parça niteliğinde olan eşyanın, kiracı tarafından söküp alınabileceği kararlaştırılmışsa, geri verme borcunun kapsamına dâhil değildir. Bu yönde bkz. Yarg. 12. HD., 8.6.2017 T., E. 609, K. 8999 (www.lexpera.com.tr).

⁴⁵¹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 11; **Bayram**, s. 140.

⁴⁵² **Aksan Nar**, s. 29, 39; **Şengül**, s. 350; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 75; **Tandoğan**, s. 110. Taraflar sözleşmeye koyacakları bir hükümle, ortak yerlerin tümünü veya bir kısmını kira sözleşmesinin kapsamından çıkarabilirler. Bu durumda sözleşmenin kapsamında bulunmayan yerin geri verilmesi de söz konusu olmaz. Konuya ilişkin olarak bkz. **Aksan Nar**, s. 39.

nedenle kiraya veren sözleşmenin başlangıcında bağımsız bölümle birlikte, ortak yer ve eklentilere erişimi sağlayan her türlü anahtar, kart, şifre vb. araçları kiracıya teslim etmelidir.⁴⁵³ Klasik kat mülkiyetine konu yapılarda ortak yerlere genel garaj, kapıcı dairesi, çatı, teras, çamaşır kurutma odaları gibi yerler örnek verilirken (KMK m. 4/f. I); toplu yapılarda yüzme havuzu, otopark, spor tesisleri gibi yerler gösterilmiştir (KMK m. 67).⁴⁵⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 6 uyarınca, “*bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj*” gibi yerler eklenti niteliğindedir.⁴⁵⁵ Dolayısıyla bağımsız bölümle birlikte, bu eklentilere erişim sağlayan araçlar kiracıya teslim edilmişse, bu araçlar da geri verme borcunun kapsamında yer alır.

Uygulamada kira sözleşmesine demirbaş listesi eklenerek, kiralananla birlikte teslim edilen eşyaların listesine yer verilmektedir.⁴⁵⁶ Böylece aksi ispat edilinceye kadar, listede yer alan tüm eşyaların sözleşmenin başlangıcında teslim edildiği kabul edilir.⁴⁵⁷ Sözleşmenin sona ermesi ile listede yer alan eşyaların tümü, geri verme borcunun kapsamında yer alır. Örneğin eşyalı şekilde kiralanan taşınmaz kiralalarında

⁴⁵³ Şengül, s. 350; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 75.

⁴⁵⁴ KMK uyarınca ortak yer, sosyal tesis ve eklenti kavramları ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Aksan Nar, s. 33 vd.; Şengül, s. 347 vd..

⁴⁵⁵ KMK’da tanımlanan eklenti kavramı, eşya hukukunda olduğundan farklı anlaşılmaktadır. TMK m. 686 uyarınca eklentinin asıl şeye bağlı kılınması gerekirken, KMK anlamında eklenti bağımsız bölümün dışında yer almalıdır. Ayrıca eklenti TMK’da yalnızca taşınır maldır. Oysa KMK m. 6’da kömürlük, su deposu, garaj gibi taşınmazlar, eklentiye örnek olarak gösterilmiştir. Bu yönde bkz. Aksan Nar, s. 26, dn. 28; Şengül, s. 362.

⁴⁵⁶ Ürün kirasında, kira konusu ile birlikte teslim edilen bir takım eşya veya hayvanlar varsa taraflar, sözleşmenin başlangıcında iki nüsha halinde bir tutanak tutarak, imzalamak ve birbirlerine vermekle yükümlüdürler (TBK m. 359). Kiracı sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananın yanı sıra başlangıçta tutulan tutanakta yazılı olan tüm kalemleri de geri vererek borcundan kurtulabilir (TBK m. 372/f. I). Tutanakta yer alan her bir kalemin değeri belirlenerek yazılmışsa, kiracı eşyaları belirlenen türde ve değerinde geri vermelidir. Eğer bir değer eksikliği varsa, kiracı bu eksiklikleri de gidermelidir (TBK m. 373/f. I). Ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, s. 449 vd..

⁴⁵⁷ Yarg. 6. HD., 27.1.2014 T., E. 2013/8183, K. 2014/896; Yarg. 3. HD., 22.3.2018 T., E. 2017/5546, K. 2018/2878 (www.kazanci.com).

mobilya, halı, beyaz eşyalar, mutfak eşyaları, elektronik cihazlar sözleşmenin bitiminde kiraya verene geri verilmelidir.⁴⁵⁸

2. Kiralananın Teslim Alındığı Şeklinin (Önceki Durumunun) Belirlenmesi

Sözleşmenin başlangıcında kiralananın bulunduğu halin tespiti önem arz eder. Zira kiracı kiralananı ne halde teslim almışsa, kural olarak o halde geri vermekle yükümlüdür (TBK m. 334/f. I). Kiralananın teslim sırasında bulunduğu duruma ilişkin, BK döneminde kiraya veren lehine bir karineye yer verilmişti. Buna göre, aksi ispat edilmediği sürece kiracının kiralananı iyi halde teslim almış olduğu, kiralanda meydana gelen olağan dışı eskime ve bozulmaların kural olarak teslimden sonra meydana geldiği kabul edilmekteydi (BK m. 266/f. III).⁴⁵⁹ BK m. 266 hükmünü karşılayan, kiralananın geri verilmesine ilişkin TBK'nın 334. maddesinde ise bu tarz bir karineye yer verilmemiştir. Bu nedenle, kiralananın teslim alınırken bulunduğu hale ilişkin iddiada bulunan taraf, iddiasını ispat etmekle yükümlüdür (TMK m. 6).⁴⁶⁰ Böylece kiralananın iyi durumda teslim edildiğini ve geri verilirken, kiralanda

⁴⁵⁸ “...Sözleşmenin Özel şartlar 11. maddesinde kiralanan otelin kira başlangıcında turizm sezonuna hazır vaziyette bütün binanın iç ve dış cephe boyası yapılarak, sözleşmesinin ekinde demirbaş listesinde belirtilen tüm demirbaş ve mefruşatların temizlik bakım boyası yapılarak kiracıya teslim edildiği, her ne şekilde olursa olsun kira sözleşmesi sona erdiğinde kiracı tarafından teslim alındığı şekilde ve şartlarda bakımlı temiz ve eksiksiz olarak kiralayana teslim edileceği kararlaştırılmış olup özgür irade ile belirlenmiş bu şart tarafları bağlar...” (Yarg. 6. HD., 10.6.2014 T., E. 2013/14348, K. 2014/7636).

⁴⁵⁹ Tandoğan, s. 186; Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı), s. 204; Gümüş, s. 236; İncoğlu, Kira Hukuku, Cilt II, s. 507; Doğan, Geri Verme, s. 450; Doğan, s. 325; Bayram, s. 167.

⁴⁶⁰ İncoğlu, Kira Hukuku, Cilt II, s. 508; Gümüş, s. 236; Gümüş, Borçlar Özel, s. 309; Doğan, s. 318; Aydoğdu/Kahveci, s. 538; Bayram, s. 167; Yılmaz H., s. 96; Ural Çınar, s. 369; Yavuz N., s. 1034. Nitekim TBK m. 334 hükmünün gerekçesinde de kiralananın bulunduğu hale ilişkin ispatın genel hükümler uyarınca gerçekleşeceği ifade edilmiştir; “Madde, birinci fıkrası itibarıyla 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 266’ncı maddesini karşılamaktadır. Ancak, 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 266’ncı maddesinin son fıkrası, ispat yükü ile ilgili bir düzenleme olduğu için Tasarıya alınmamış ve bu konu genel hükümlere bırakılmıştır. Böylece, ispat yükünün paylaşımı, Türk Medeni Kanunu’nun 6’ncı maddesi uyarınca gerçekleştirilecektir”. Bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 149. Aksi görüşteki Eren, kiracının kiralananı iyi halde teslim aldığına ilişkin bir karine bulunduğunu ve sözleşmeden önce bulunmakla birlikte sonradan ortaya çıkan gizli ayıplardan aksini ispat etmediği sürece kiracının sorumlu olacağını ifade etmektedir. Bu yönde bkz. Eren, s. 389. Söz konusu karinenin yeni hükümde yer almaması ve gerekçede genel hükümlere yapılan atıf nedeniyle, bu görüşün benimsenmesi mümkün gözükmemektedir.

olağandışı bir kullanım sonucu eskime ve bozulma olduğunu iddia eden kiraya veren, bu durumu ispat etmelidir.⁴⁶¹

Kiralananın iyi halde teslim edilmiş olduğuna dair karineye yer verilmemekle birlikte, taraflar sözleşmeye ekleyecekleri bir hüküm ile kiralananın teslim sırasındaki durumunu belirleyebilirler.⁴⁶² Böylece kiracı, sözleşmede belirlenen şekliyle kiralananı teslim aldığını kabul ederek, aynı şekilde geri verilmemesinden dolayı sorumlu olur.⁴⁶³ Örneğin, araç kiralama sözleşmelerinde aracın hangi durumda teslim edildiği, teslimden önce araç üzerinde yer alan eskime ve bozulmalar açıkça belirtilir.⁴⁶⁴ Kiracı sözleşme sona erdiğinde, kiralananı geri verirken araç tekrar gözden geçirilir. Eğer sözleşmede belirtilen hususların dışında, kiralanda olağandışı bir eskime ve bozulma varsa, bu ayıplardan kural olarak kiracının sorumlu olduğu kabul edilir.⁴⁶⁵ Şüphesiz ki kiracı aksini her türlü delille ispat ederek, sorumluluktan kurtulabilir.⁴⁶⁶

⁴⁶¹ **Gümüş**, s. 236; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 525.

⁴⁶² **Doğan**, *Geri Verme*, s. 450; **Doğan**, s. 325; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 508; **Gümüş**, s. 236; **Bayram**, s. 167; **Yılmaz H.**, s. 96; **Ural Çınar**, s. 374; “...Kira sözleşmesinin 7. maddesinde, kiralananın sağlam, temiz ve boş olarak teslim edildiği, kiracı, kiralananı tahliye ettiğinde, temiz ve sağlam olarak teslim etmeyi kabul ettiği, kiracının işi ile ilgili yapacağı tadilatlar nedeniyle kiraya verenden hiçbir ad ve nam altında bedel talep edemeyeceği, aksine kiracı tahliye halinde, kiralananı teslim aldığı şekilde teslim etmeyi, kiralanda herhangi bir zarar ziyan olursa, bu zararı karşılayacağı düzenlemesi yer almaktadır” (Yarg. 3. HD., 30.10.2018 T., E. 6230, K. 10689); Yarg. 6. HD., 2.6.2016 T., E. 2015/8742, K. 2016/4355 (www.kazanci.com). İsviçre hukukunda ileri sürülen bir görüş, kiracının kiralananı iyi halde teslim aldığına ilişkin sözleşme hükümlerinin, kiracıyı önceden olağan kullanımdan sorumlu tuttuğu gerekçesiyle, geçersiz olduğunu kabul etmektedir (Art. 267/II OR). Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 508, dn. 1298’de yer alan yazar.

⁴⁶³ “...Kira sözleşmesine göre kiralananın kullanılır nitelikte teslim edilmiş olduğu anlaşılmakta olup, davalı kiracı kiralananı sökülen bir kısım eşyaları kiralayana teslim ettiğini de ispatlayamamıştır...” (Yarg. 6. HD., 22.10.2015 T., E. 2014/12807, K. 2015/8863, www.kazanci.com); “...Sözleşmenin özel şartlar 22. maddesinde; Kiracının taşınmazı aldığı haliyle teslim edeceği, dairenin sıfır daire olarak teslim edildiği düzenlenmiştir...” (Yarg. 6. HD., 3.3.2016 T., E. 2015/5090, K. 2016/1625, www.lexpera.com.tr).

⁴⁶⁴ Ancak kiracının, kiralananı teslim alırken gözden geçirme ve ayıbı bildirme gibi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu yönde bkz. **Ural Çınar**, s. 380.

⁴⁶⁵ Yarg. 3. HD., 2.7.2018 T., E. 4328, K. 7358 (www.kazanci.com).

⁴⁶⁶ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 508.

Kiralananın teslim alındığı şekliyle geri verildiğinin tespiti açısından bir diğer önemli husus da geri verme sırasında düzenlenen tutanaklardır.⁴⁶⁷ Taraflar kiralanan geri verilirken, kiralananın durumunu tutanağa geçirmiş olabilirler. Bu halde kiraya verenin kiralananı ne şekilde teslim aldığı tutanağa göre belirlenir.

Taraflar sözleşmede kiralananın ne şekilde teslim edildiğine ilişkin bir hüküm koymamış; kiralanan teslim edilirken de bir tutanak düzenlememişlerse, kiralananın sözleşmenin başlangıcındaki haliyle teslim edilmediğini iddia eden kiraya veren, bu durumu ispatla yükümlüdür.⁴⁶⁸ Zira kiracının kiralananı iyi halde teslim alındığına ilişkin bir karine artık mevcut değildir.

3. Kiralananın Teslim Alındığı Şekilde Geri Verilmesi

Kiracının geri verme borcunun kapsamı, TBK m. 334/f. I'nın ilk cümlesine göre belirlenir. Hükme göre, “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür*”. Dolayısıyla kiracının kiralananı teslim aldığı halin, sözleşme boyunca korunması ve aynı şekilde geri verilmesi gerekmektedir.⁴⁶⁹ Kiracının teslim aldığı şekilde geri verme borcunu düzenleyen bu hükmün nispi emredici nitelikte olduğu kabul edilmektedir.⁴⁷⁰ Bu nedenle taraflar, kiracı aleyhine aksini kararlaştıramazlar.

Kiracının kiralananı teslim aldığı şekliyle geri verebilmesi için, her şeyden önce kiracının kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanması gerekir. Kira süresince özenle kullanılmayan kiralananın, teslim alındığı haliyle geri verilmesi mümkün değildir. İkinci olarak da kiralananın olağan temizlik ve bakımının yapılmış olması gerekir. Kiracının temizlik ve bakım giderlerinden sorumluluğu (TBK m. 317), geri verme sırasında bu sorumluluğun kapsamının belirlenmesinde kıyasen uygulanır.⁴⁷¹ Çalışmamızda kiracının kiralananı özenle ve sözleşmeye uygun kullanma ile temizlik

⁴⁶⁷ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 450; **Doğan**, s. 326; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 508; **Ural Çınar**, s. 374.

⁴⁶⁸ **Yılmaz H.**, s. 96; **Doğan**, s. 318; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 508; **Ural Çınar**, s. 374.

⁴⁶⁹ **Seliçi**, s. 120; **Bayram**, s. 164.

⁴⁷⁰ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 506; **Gümüş**, s. 239; **Bayram**, s. 136, 166. İsviçre hukukunda hükmün niteliğine ilişkin farklı görüşler için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 506, dn. 1293.

⁴⁷¹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 532.

ve bakım giderlerini karşılama borcundan ne anlaşılması gerektiği belirlenmelidir. Zira bu borçlara aykırı şekilde kullanılan kiralanan geri verildiğinde, teslim alındığı durumda olmayacağından geri verme borcuna da aykırılık teşkil eder.

a) Kiralananın Özenle ve Sözleşmeye Uygun Kullanılarak Geri Verilmesi

Kiracının kiralananı özenle ve sözleşmeye uygun olarak kullanması, kiracının borçlarından biri olarak Kanun'da açıkça düzenlenmiştir (TBK m. 316).⁴⁷² Kiracı, kiraya veren tarafından kullanıma uygun şekilde teslim edilen kiralananı özenle kullanmalıdır. Kiralananın özenle kullanmasının temel görünümü kiralananın özüne zarar verecek, varlığını tehlikeye sokacak veya değerini azaltacak şekilde yıkmak, yakmak, kötü kullanmak gibi davranışlardan kaçınması şeklinde gerçekleşir.⁴⁷³ Kiracı dürüst, makul ve orta zekaya sahip kişinin göstermesi gereken ölçü derecesinde, kiralananı kullanmalıdır (TMK m. 2/f. I).⁴⁷⁴ Kiracı, kiralananı özenle kullanmakla yükümlü olduğu gibi; kiralananı birlikte kullandığı kişilerin veya üçüncü şahısların ya da doğa olaylarının kiralananı zarar vermesini engellemek; bir diğer deyişle kiralananı korumakla da yükümlüdür.⁴⁷⁵

Kural olarak, kiracının kiralananı kullanma gibi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.⁴⁷⁶ Bu nedenle, kiralananın kullanılmaması başlı başına sözleşmeye

⁴⁷² Kiracının kiralananı özenle kullanma borcu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Nihal Ural Çınar**, "TBK m. 316 Çerçevesinde Genel Olarak Kiracının Özenli Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu", *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Turhan Esener'e Armağan, C. II*, Y. 2016, C. 15, S. 1, s. 720 vd.; **Duygu Koçak Diker**, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK. M. 316/II-III)*, 1. bs., İstanbul 2018, s. 103 vd.; **Alaf**, s. 9 vd.; **Acar**, m. 316, s. 323 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 360 vd..

⁴⁷³ **Eren**, s. 356; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 371; **Acar**, m. 316, N. 14, s. 330; **Ural Çınar**, *Özenli Kullanım*, s. 724; **Tandoğan**, s. 141-142; **Gümüş**, s. 156; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 279; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 262; **Aral/Ayrancı**, s. 291.

⁴⁷⁴ Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 381; **Koçak Diker**, s. 121-122; **Alaf**, s. 15-16; **Berki**, s. 171.

⁴⁷⁵ **Acar**, m. 316, N. 8, s. 327; **Gümüş**, s. 158, 160; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 280; **Koçak Diker**, s. 123; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 373; **Ural Çınar**, *Özenli Kullanım*, s. 726; **Alaf**, s. 18; **Tandoğan**, s. 150; **Doğan**, s. 18.

⁴⁷⁶ Kiracı kiralananı kullanmasa dahi, kira bedelini ödemekle yükümlüdür (TBK m. 324). Hükümden yola çıkılarak, kiracının kiralananı kullanma zorunluluğunun bulunmadığı sonucuna varılmaktadır.

aykırılık oluşturmaz.⁴⁷⁷ Ancak kiracının koruma yükümlülüğü çerçevesinde, bazı özel durumlar kiralananın fiilî şekilde kullanılmasını gerektirebilir. Örneğin uzun süre çalıştırılmayan bir aracın arıza yapacak olması ya da işyeri olarak kiralanan yerin uzun süre kullanılmamasının kiralananın değerini düşürmesi, kiracının sorumluluğunu gerektirebilir.⁴⁷⁸

Kanun'da kiracının diğer bir borcu olarak düzenlenen, kiralanda meydana gelen ayıpları kiraya verene bildirme borcu da özen yükümlülüğü kapsamındadır (TBK m. 318).⁴⁷⁹ Şüphesiz bu yükümlülük, kiracının kendisinin sorumlu olduğu ayıpları kapsamaz. Kiracı kiralanda bir ayıbın ortaya çıkmaması için gerekli özeni göstermeli, kendi kusuru ile meydana gelen ayıpları bizzat gidermelidir.⁴⁸⁰ Kendi kusurundan kaynaklanmayan ve gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları ise kiraya verene “*gecikmeksizin*” bildirmelidir.⁴⁸¹ Bildirim yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle kiralanda bir eskime ve bozulma meydana gelirse, kiracı kiralananı geri verirken bu eksiklikleri bildirmemesinden doğan zarardan sorumlu olur.⁴⁸²

Kiracının özen borcunu düzenleyen TBK m. 316 hükmü, “*sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak*” ifadesine yer vermiştir. Bu nedenle özenle kullanmadan söz

⁴⁷⁷ **Gümüş**, s. 156-157; **Tandoğan**, s. 7; **Koçak Diker**, s. 117.

⁴⁷⁸ **Gümüş**, s. 157; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 380-381; **Koçak Diker**, s. 117; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 261.

⁴⁷⁹ **Aral/Ayrancı**, s. 291; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 377; **Acar**, m. 316, N. 18, s. 331 ve m. 318, N. 5, s. 381; **Gümüş**, s. 208; **Koçak Diker**, s. 123, 146, 155; **Alaf**, s. 18; **Doğan**, s. 18. Aksi görüşe göre, bildirim yükümlülüğünün ihlali durumunda özen yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle sözleşme sona erdirilemez. Bu yönde bkz. **Tandoğan**, s. 152.

⁴⁸⁰ **Koçak Diker**, s. 146; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 421; **Tandoğan**, s. 150.

⁴⁸¹ Kiralananda bulunan ayıplardan kimin sorumlu olacağına dair ayrıntılı bilgi için bkz. **Sezer Çabri**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, 1. bs., Ankara 2013, s. 46 vd.; **Koçak Diker**, s. 154 vd..

⁴⁸² “...mahkemece, hükme esas alınan bilirkişi raporunda; hasarların, zamanla çatılarda biriken tozlar sebebiyle çamur tabakası oluştuğu, yağmur suyu tahliye süzgeçlerinin tıkanıp ve biriken suyun çatı izolasyonunu yerinden kaldırarak hasar meydana geldiği, oluşan çamurun yağmur iniş borularını tıkadığı, bu sebeple meydana gelen hasarların zaman içerisinde yapıda bakımsızlık sebebiyle oluşan hasarlar olduğundan, hor kullanımdan kaynaklanmadığı belirtilmiştir. Ancak, taşınmazın tümüyle kiraya verildiği, davalı kiracı tarafından yağmur tahliye süzgeçlerinin tamir edilmesi yönünde davacı kiraya verene herhangi bir bildirimde bulunulmadığı dikkate alındığında, oluşan hasardan davalı kiracının sorumlu tutulması gerekirken, bilirkişilerce eksik ve hatalı değerlendirme yapılmıştır...” (Yarg. 3. HD., 17.4.2018 T., E. 2017/15560, K. 2018/4069, www.kazanci.com).

edilebilmesi için, kullanmanın sözleşmeye de uygun olması gerekir.⁴⁸³ Doktrinde söz konusu hükmün, kiracının kiralananı özenle kullanma ve sözleşme uygun kullanma olarak iki farklı borç şeklinde düzenlendiği kabul edilmektedir.⁴⁸⁴ Sözleşmeye uygun kullanma kiralananın hem kullanım amacına, hem de sözleşmede öngörülen sınırlamalara uygun olarak kullanılmasını kapsar.⁴⁸⁵ Kiralananın kullanım amacı ise tarafların açık veya örtülü iradesine göre⁴⁸⁶; eğer taraflarca belirlenmemişse dürüstlük kuralına göre kiralananın türü, niteliği, yapısı, konumu gibi hususlar dikkate alınarak olağan kullanımına göre belirlenir.⁴⁸⁷

Yukarıda belirtilenlerin yanında, kiralananın varsa taraflar arasında kararlaştırılan sınırlamalara da uygun olarak kullanılması gerekir.⁴⁸⁸ Ayrıca kiracı kullanma kılavuzu, kat mülkiyetine tabi yerlerde yönetim planı gibi kiralananın kullanımına ilişkin hususların farklı şekillerde belirlendiği durumlarda, bu düzenlemelere de uymalıdır.⁴⁸⁹

⁴⁸³ **Ural Çınar**, *Özenli Kullanım*, s. 721; **Alaf**, s. 12; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 363; **Acar**, m. 316, s. 323 vd.; **Gümüş**, s. 156; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 278; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 261; **Tandoğan**, s. 144; **Doğan**, s. 19; **Altaş**, s. 65.

⁴⁸⁴ Bu yönde bkz. **Ural Çınar**, *Özenli Kullanım*, s. 721; **Gümüş**, s. 155; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 278-279; **Acar**, m. 316, N. 1, s. 328; **Şafak**, s. 69; **Alaf**, s. 11-12; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 261; **Koçak Diker**, s. 103.

⁴⁸⁵ **Koçak Diker**, s. 104; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 363; **Gümüş**, s. 156; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 261; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 198; **Tandoğan**, s. 144. Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre, kiracının kiralananı kullanım amacı dışında kullanması başlı başına sözleşmeye aykırı kabul edilemez. Bunun için kullanım amacına aykırılığın, ayrıca kiralananı zarar verici ve yıpratıcı nitelikte olması gerekir. Bu yönde bkz. **Burcuoğlu**, s. 181-182; **Doğan**, s. 253.

⁴⁸⁶ Sözleşmede, kiralananın turizm amaçlı kullanılacağı belirtildiği halde, bu amaçla kullanılmamasını sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı sayan bir karar için bkz. Yarg. 6. HD., 17.12.2015 T., E. 5068, K. 11201. Kauçuk deposu olarak kullanılması kararlaştırılan kiralananın, kauçuk imalathanesi olarak kullanılmasını sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı sayan bir başka karar için bkz. Yarg. 6. HD., 9.9.2014 T., E. 6046, K. 9464 (www.kazanci.com).

⁴⁸⁷ **Ural Çınar**, *Özenli Kullanım*, s. 722; **Koçak Diker**, s. 107; **Acar**, m. 316, N. 12, s. 329; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 363-364; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 261; **Alaf**, s. 13; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 278-279.

⁴⁸⁸ **Koçak Diker**, s. 109; **Acar**, m. 316, N. 15, s. 330; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 365; **Alaf**, s. 12-13.

⁴⁸⁹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 367; **Acar**, m. 316, N. 16, s. 330; **Koçak Diker**, s. 111; **Şafak**, s. 72; **Alaf**, s. 14.

Kiracının, kiralananda yenilik ve değişiklik yapması kiraya verenin rızasına bağlanmıştır (TBK m. 321/f. I). Kiracı kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananda yenilik ve değişiklik yaparsa, bu durum sözleşmeye aykırı kullanım anlamına gelir.⁴⁹⁰ Ayrıca kiralananı teslim aldığı şekilde geri verme borcuna da aykırılık teşkil eder.⁴⁹¹

Kiralananın özenle kullanılması, yalnızca fiziki varlığının korunması değil; aynı zamanda manevi değerinin de korunması anlamına gelir.⁴⁹² Örneğin kiralanan yerin fuhuş⁴⁹³, kumar⁴⁹⁴ gibi ahlaka aykırı işler için kullanılması, özen borcuna aykırılık anlamına gelmektedir.⁴⁹⁵ Kiracının özen yükümlülüğünün kapsamına, kiralandaki ayıpların giderilmesi ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu da girer (TBK m. 319).⁴⁹⁶ Yine kiracının kanundan veya sözleşmeden doğan sınırlamalara aykırı olarak kiralananı alt kiraya vermesi veya kullanım hakkını devretmesi de bu kapsamda sözleşmeye aykırı kullanım olarak değerlendirilir.⁴⁹⁷

Kiracının kiralananı özenle ve sözleşmeye uygun kullanma borcunun görünümleri yukarıda genel hatlarıyla açıklanmıştır. Buna karşılık, bu ödevlere aykırılık olup olmadığının tespitinde, her somut olayın özelliği dikkate alınmalıdır. Kiracının bu borcuna aykırı davranması her şeyden önce kiraya verene sözleşmeyi feshetme imkânı verir (TBK m. 316/f. II-III).⁴⁹⁸ Özen borcuna ve sözleşmeye aykırı olarak kullanılan kiralanan geri verilmek istendiğinde, kiracı teslim aldığı haliyle geri

⁴⁹⁰ **Acar**, m. 316, N. 14, s. 330 ve m. 321, N. 12, s. 443; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 372; **Ural Çınar**, *Özenli Kullanım*, s. 724; **Koçak Diker**, s. 111; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 262; **Doğan**, s. 254.

⁴⁹¹ **Acar**, m. 321, N. 12, s. 443; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 182.

⁴⁹² **Aral/Ayrancı**, s. 293; **Gümüş**, s. 158; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 280; **Tandoğan**, s. 147; **Ural Çınar**, *Özenli Kullanım*, s. 724; **Doğan**, s. 18, 254.

⁴⁹³ Yarg. 6. HD., 5.2.2013 T., E. 2012/18614, K. 2013/1616 (www.kazanci.com).

⁴⁹⁴ Yarg. 6. HD., 27.12.2005 T., E. 11284, K. 12248 (www.kazanci.com).

⁴⁹⁵ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 374; **Gümüş**, s. 158; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 262; **Tandoğan**, s. 147; **Alaf**, s. 19; **Doğan**, s. 254.

⁴⁹⁶ **Koçak Diker**, s. 123, 165 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 377, 441; **Acar**, m. 319, N. 46, s. 413; **Tandoğan**, s. 151.

⁴⁹⁷ **Koçak Diker**, s. 110; **Tandoğan**, s. 145-146.

⁴⁹⁸ Kiraya verenin TBK m. 316 uyarınca sözleşmeyi sona erdirmesi ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Koçak Diker**, s. 197 vd.; **Eren**, s. 357-358.

verme borcunu yerine getirmediğinden, kiracının geri verme borcuna aykırılıktan sorumluluğu doğar.

b) Kiralananın Temizliğinin ve Bakımının Yapılarak Geri Verilmesi

Kiracının Kanun'da düzenlenen borçlarından bir diğeri de kiralananın olağan nitelikteki temizlik ve bakım giderlerini karşılama borcudur (TBK m. 317).⁴⁹⁹ Kiracının bu borcu da esasen özen yükümlülüğü içinde değerlendirilir.⁵⁰⁰ Zira kiracının kiralananın olağan temizlik ve bakımını yapmaması, kiralananın kötü şekilde kullanıldığı anlamına gelir.

Kiracının temizlik ve bakım giderlerinden sorumlu tutulabilmesi için, ilk olarak söz konusu giderlerin olağan kullanım sonucu ortaya çıkması gerekir. Olağan kullanımın belirlenmesinde de kiralananın kullanım amacı, niteliği ve kira süresi gibi hususlar dikkate alınır.⁵⁰¹ Örneğin bir konut kirasında yerlerin, mutfak, banyo ve lavabo yüzeylerinin kirlerden arındırılması; halı ve perde gibi mefruşatın düzenli aralıklarla yıkanması olağan olarak karşılanmaktadır.⁵⁰² Aynı şekilde bahçeli bir taşınmazın yahut arsa olarak kiralanan yerin yeşilliğinin korunması için gerekli bakım giderleri, olağan kullanım sonucu oluşan giderlere örnek olarak gösterilebilir.⁵⁰³ Ancak temizlik ve bakım ihtiyacı olağan kullanım sonucu değil de üçüncü bir kişi veya beklenmeyen halden ötürü ortaya çıkarsa, bu durumdan kiracı sorumlu değildir. Bu halde, ayıptan doğan sorumluluk hükümleri uyarınca (TBK m. 304 vd.) kiraya veren giderleri karşılamakla yükümlü olur.⁵⁰⁴

⁴⁹⁹ Kiracının temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Koçak Diker**, s. 139 vd.; **Acar**, m. 316, s. 363 vd.; **Gümüş**, s. 179 vd.; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 288; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 334 vd..

⁵⁰⁰ **Aral/Ayrancı**, s. 291; **Acar**, m. 316, N. 18, s. 331 ve m. 317, N. 11, s. 368; **Koçak Diker**, s. 143; **Alaf**, s. 18; **Doğan**, s. 257; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 19.

⁵⁰¹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 335; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 267.

⁵⁰² **Eren**, s. 355.

⁵⁰³ Çim ekili olan kiralananın aynı şekilde teslim edilmemesinden doğan zararın, güvenceden mahsup edilmesi gerektiğine ilişkin bir karar için bkz. Yarg. 6. HD., 23.12.2015 T., E. 1431, K. 11378 (www.kazanci.com).

⁵⁰⁴ **Gümüş**, s. 180-181; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 163 vd.; **Eren**, s. 330.

Sorumluluk için bir diğer şart, olağan kullanım sonucu oluşan temizlik ve bakım giderlerinin küçük nitelikte olmasıdır.⁵⁰⁵ Küçük nitelikteki temizlik ve bakım gideri, olağan kullanım sonucu oluşmuş, fiziken veya madden ciddi bir harcama yapılmasını gerektirmeyen giderler olarak tanımlanmaktadır.⁵⁰⁶ Buna göre olağan kullanım sonucu oluşmuş olsa dahi, çatının tamamen tamir edilmesi, tüm elektrik tesisatının değiştirilmesi gibi büyük nitelikteki temizlik ve bakım giderleri kiraya verene aittir (TBK m. 301, 304-308).⁵⁰⁷

Kiracının sorumlu olduğu olağan temizlik ve bakım giderlerine nelerin dâhil olduğunun sözleşmede kararlaştırılması mümkündür.⁵⁰⁸ Ancak söz konusu sözleşme hükmü, kiracının sorumlu olmadığı büyük nitelikteki temizlik ve bakım giderlerini kapsayacak şekilde olmamalıdır.⁵⁰⁹ Sözleşmede temizlik ve bakım giderlerine ilişkin bir hüküm bulunmuyorsa, yerel âdete bakılır (TBK m. 317, c. 2).⁵¹⁰ Yerel âdetde de bu konuya ilişkin genel bir uygulama yoksa her somut olayda olağan kullanımın gerektirdiği küçük nitelikteki temizlik ve bakım giderleri belirlenerek, kiracının sorumluluğuna gidilir.

⁵⁰⁵ Kanun'da küçük veya büyük temizlik ve bakım gideri ayrımı yapılmamakla birlikte, doktrinde kiracının sorumlu olduğu ve olağan kullanımdan kaynaklanan giderler "*küçük*"; bu nitelikleri aşan kiraya verenin sorumlu olduğu temizlik ve bakım giderleri de "*büyük*" olarak nitelendirilmiştir. Bu terimleri kullanan yazarlar için bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 267; **Koçak Diker**, s. 143; **Gümüş**, s. 180; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 288; **Ahmet Türkmen**, "Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m.321)", *AÜHFD*, Y. 2013, C. 62, S. 1, s. 225. Kiraya verenin sorumlu olduğu tamiri büyük olarak nitelendiren kararlar için bkz. "...TBK'nun 318. maddesine göre; büyük onarımların kiracı tarafından ancak kiraya verene haber verilerek giderilebileceği..." (Yarg. 3. HD., 15.11.2018 T., E. 2017/9436, K. 2018/11608); Yarg. 13. HD., 23.3.1984 T., E. 1442, K. 2255 (www.kazanci.com).

⁵⁰⁶ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 267; **Gümüş**, s. 180; **Koçak Diker**, s. 143.

⁵⁰⁷ **Yavuz**, s. 154-155; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 267; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 288.

⁵⁰⁸ **Acar**, m. 317, N. 11, s. 368.

⁵⁰⁹ Yargıtay bir kararında kira sözleşmesine, "*kiracının Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca yönetimin tespit ettiği yakıt bedeli, tamir, bakım ve diğer masrafların kiracıya ait olacağı*" şeklindeki hüküm konulmuş olmasına rağmen, kiracının tüm ortak giderlerden sorumlu tutulamayacağına ve kiracının ancak taşınmaz kullanmasının karşılığı olarak ödemiş olduğu kira parasına uygun ve olağan kullanımla ilgili tamir giderleri ile sınırlı olarak sorumlu olacağına hükmedilmiştir. İlgili karar için bkz. Yarg. 3. HD., 5.4.2001 T., E. 2313, K. 3051 (www.kazanci.com).

⁵¹⁰ **Eren**, s. 355; **Gümüş**, s. 181; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 267; **Acar**, m. 317, N. 12, s. 368-369; **Yavuz N.**, s. 247; **Doğan**, s. 326.

Doktrinde, temizlik ve bakım giderlerinin yanında, önemli nitelikte olmayan basit tamiratların da kiracının sorumluluğunda olduğu kabul edilmektedir.⁵¹¹ Buna göre, olağan kullanım sonucu eskijen musluk contasının, ampullerin, prizlerin değiştirilmesi gibi basit tamir işlerini kiracı yapmalıdır. Kiracı sözleşme süresince bu tarz basit tamiratlardan sorumlu olduğu gibi, sözleşmenin sona ermesiyle basit tamiratları yaparak kiralananı geri vermelidir.⁵¹²

Kiracı kira süresince olağan temizlik ve bakımını yapmış olduğu kiralananı, geri verirken de temiz ve bakımlı şekilde bırakmalıdır.⁵¹³ Kiracının sorumlu olduğu temizliğin ve bakımın ölçüsü, dürüstlük kuralına göre belirlenir.⁵¹⁴ Örneğin kiralanan yerin hastane, kimyasal ürün imal edilen bir yer olarak kullanılması halinde, geri verilirken niteliğine uygun bir temizleme ve bakım yapılmalıdır. Bununla birlikte, kiralanan teslim edilirken kirli ve bakımsız şekilde teslim edilmişse, kiracının iyi halde teslim etme yükümlülüğü yoktur. Zira kiracının borcu, kiralananı teslim edildiği durumda geri vermektir.⁵¹⁵ Ancak bu halde kiracı, kiralananın kirli ve bakımsız teslim edildiğini ispat etmelidir.⁵¹⁶

⁵¹¹ Eren, s. 355; Gümüş, s. 111, 180; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 288; Yavuz/Acar/Özen, s. 267; Koçak Diker, s. 139-140; Seliçi, s. 121; Doğan, s. 327. Nitekim TBK m. 317 hükmünü karşılayan Art. 259 OR'de bakım, onarım ve temizlik yapma borcu olarak, basit tamiratların da kiracının sorumluluğunda olduğu açıkça düzenlenmiştir. Konuya ilişkin olarak bkz. Koçak Diker, s. 142; Gümüş, s. 180.

⁵¹² Doktrinde ileri sürülen aksi bir görüşe göre, sözleşme ile basit tamiratları kiracıya yüklemek, kiracının olağan kullanım sonucu meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumlu tutulamayacağını düzenleyen TBK m. 334/f. I, c. 2 hükmü ile çelişmektedir. Buna göre kiracı, yalnızca sözleşmeye aykırı bir kullanım sonucu meydana gelen tamir giderlerinden sorumlu tutulabilir. İlgili görüş için bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 335-336 ve s. 474, dn. 1910.

⁵¹³ Doğan, *Geri Verme*, s. 451; Doğan, s. 326; Bayram, s. 168; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 506; Tandoğan, s. 185; Aydoğdu/Kahveci, s. 532; Yavuz N., s. 1033; Yarg. 6. HD., 6.6.2016 T., E. 5620, K. 4390; Yarg. 6. HD., 16.6.2015 T., E. 3531, K. 5963 (www.kazanci.com).

⁵¹⁴ Yavuz N., s. 1033; Bayram, s. 168.

⁵¹⁵ Yargıtay'ın bir kararında, boyasız olarak teslim edilen kiralananın kiracı tarafından boyanması halinde, boya masraflarından kiraya verenin sorumlu olacağına karar verilmiştir. Buna göre kiracı her halde temiz, bakımlı ve boyalı şekilde değil, ne halde teslim aldıysa o halde geri vermekle yükümlüdür. İlgili karar için bkz. "...Kira sözleşmesinin 3. maddesinde taşınmazın boyasız olarak teslim edildiği düzenlenmiş olup boya bedeli düşülerek tazminata hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir..." (Yarg. 6. HD., 24.12.2014 T., E. 4366, K. 14437, www.lexpera.com.tr).

⁵¹⁶ Tandoğan, s. 185-186.

Kiralanın taşınmazın duvarlarına ayna, tablo, reklam panosu vb. asmak üzere çivi çakılması gerekebilir. Çivilerin çakıldığı yerlerde belirli bir bozulma meydana gelir. Kiralanan geri verilirken, söz konusu bozulmalar da geri verme borcu kapsamında eski hale getirilmelidir.⁵¹⁷ Çiviler sökülmeli, boşluk kalan kısımlar inşaat malzemeleri yardımıyla kapatılmalıdır.

Kiralanın boyanarak teslim edilmişse, kiracının aynı şekilde geri verme yükümlülüğünün bulunup bulunmadığına ilişkin de doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Özellikle sözleşmede kiralanın boyanarak teslim edildiği ve aynı şekilde geri verilmesine ilişkin bir sözleşme kaydı varsa, kiracının bu kayıtla bağlı olup olmayacağını belirlemek gerekir. Doktrinde ileri sürülen ilk görüş, söz konusu sözleşme kayıtlarının geçerli olduğunu kabul etmektedir.⁵¹⁸ Aksi yönde görüş ise bu tarz kayıtların TBK m. 334/f. II hükmü karşısında geçersiz olduğu kanaatindedir.⁵¹⁹ Yargıtay'ın ise her iki görüşü destekler nitelikte kararları vardır.⁵²⁰

Kanaatimizce, kiralanın boyası yapılarak teslim edildiği ve aynı şekilde geri verilmesi gerektiğine ilişkin sözleşme kayıtlarının, TBK m. 334/f. II hükmü karşısında geçersiz kabul edilmelidir. Zira her somut olayın özelliğine göre, kiralanın duvar boyalarında meydana gelen renk değişiminin, olağan mı yoksa kötü bir kullanımdan mı meydana geldiği tespit edilebilir. Eğer renk değişimi kötü kullanıma sonucu

⁵¹⁷ Tandoğan, s. 185; Doğan, s. 327; Doğan, *Geri Verme*, s. 452.

⁵¹⁸ Yılmaz H., s. 98; Yavuz N., s. 1033. Kira sözleşmesinde bu tür bir hüküm olmasa dahi kiralanı boyalı olarak teslim alan kiracının, aynı şekilde geri vermekle yükümlü olduğunu ifade eden görüş için bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 531.

⁵¹⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 510-511; Gümüş, s. 238; Bayram, s. 167; Aydemir, s. 97; Koçak Diker, s. 141, dn. 172. BK döneminde TBK m. 334/f. I, c. 2 hükmünü karşılayan BK m. 266/f. II'nin emredici olduğu, bu nedenle de kiralanın boyanarak teslim edilmesine ilişkin sözleşme kayıtlarının geçersiz kabul edilmesi gerektiği yönündeki görüş için bkz. Yavuz, s. 156-157. İsviçre hukukunda aynı yöndeki bir görüş için bkz. Ural Çınar, s. 377, dn. 539.

⁵²⁰ Kiralanın boyanarak geri verilmesine ilişkin sözleşme kayıtlarını geçerli kabul eden kararlar için bkz. Yarg. 6. HD., 25.6.2015 T., E. 2014/9251, K. 2015/6483; Yarg. 6. HD., 21.1.2013 T., E. 2012/17445, K. 2013/519; Yarg. 6. HD., 6.6.2016 T., E. 5620, K. 4390 (www.kazanci.com). Aksi görüşteki kararlarda ise kiralanın boya renginin değişmesini olağan kullanım kapsamında ele alarak, bu tür sözleşme kayıtlarının geçersiz olduğu kabul edilmiştir. Kararlar için bkz. "...Somut olaya bu çerçeveden bakıldığında özellikle dış ve iç cephelelerdeki boya ve badana yıpranmasında davalı kiracının bizzat kötü kullanımı kanıtlanmalıdır. Aksi durumda davalının sorumluluğundan bahsedilemez..." (Yarg. 6. HD., 9.2.2016 T., E. 2015/10190, K. 2016/710); Yarg. 6. HD., 1.12.2015 T., E. 958, K. 10614; Yarg. 6. HD., 13.4.2015 T., E. 2014/7122, K. 2015/3627 (www.kazanci.com).

meydana gelmişse (örneğin taşınmazın iç veya dış cephesinde ateş yakılması veya aşırı sigara içilmesi sonucu duvarlarda is lekesi oluşması), kiracının kiralananı eski hale getirmesi veya eski hale getirilmesi için gerekli bedeli ödemesi şeklinde sorumluluğu zaten söz konusu olmaktadır. Ancak olağan bir kullanma sonucu olmasına rağmen, kiracıyı bu zararlar sorumlu tutmak TBK m. 334/f. II’de düzenlenen hükme aykırılık teşkil edecektir.⁵²¹

Kiracının kiralananı teslim almış olduğu şekliyle geri verme borcu, kiracıya ait tüm eşyaların boşaltılmasını da kapsar.⁵²² Kiracı, kiralanda demirbaş eşya olarak kiraya verene ait olanlar dışında tüm mobilya, mutfak eşyaları, perde ve halıları; işyerlerinde iş malzemeleri, raf veya dekorasyon malzemelerini tamamen boşaltarak teslim etmelidir. Kiracı, kendisine ait eşyalarla aynı sıra tahliye sırasında kullandığı karton, iplik, plastik poşet gibi kalıntıları da kiralananı temizlemelidir.⁵²³ Taşınırlarda ise kiracıya ait eşyanın kiralanan üzerinde bırakılmaması, kılıf, aksesuar gibi her çeşit eşyadan arındırılarak geri verilmesi gerekir.

B. Geri Verme Borcunun Kapsamına Dâhil Olmayan Hususlar

Kiracının geri verme borcunu düzenleyen hüküm uyarınca, “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda*” geri vermelidir (TBK m. 334/f. I, c. I). Buna göre kural, kiracının kiralananı almış olduğu şekliyle geri verme yükümlülüğüdür. Bununla birlikte bazı istisnai haller, geri verme borcunun kapsamı dâhil değildir. Bu tür durumlarda kiralanan, sözleşmenin başlangıcında teslim alınan şeklinden farklı olarak geri verilse de kiracının sorumluluğu doğmaz. Kiraya veren de kiralananın eski hale getirilmesini talep edemez.

⁵²¹ Kiralananın boyanarak teslim edilmesi gerektiğine ilişkin sözleşme kayıtları, kiralanan geri verildikten sonra veya geri verme sırasında kararlaştırılmışsa, geçerli olduğu kabul edilmelidir. Zira TBK m. 334/f. II hükmü yalnızca önceden yapılan taahhütlerin geçersiz olduğunu belirtmektedir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 511; **Bayram**, s. 177.

⁵²² **Bayram**, s. 168.

⁵²³ **Bayram**, s. 168.

1. Sözleşmeye Uygun Kullanma Sonucu Meydana Gelen Eskime ve Bozulmalar

Geri verme borcunun kapsamına girmeyen ilk durum, sözleşmeye uygun kullanma sonucu kiralananda meydana gelen eskime ve bozulmalardır. Nitekim TBK m. 334’de kiracının teslim aldığı şekliyle geri verme borcunu düzenleyen ilk cümleden sonra; “*Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir*” kuralına yer verilmiştir. Buna göre, kiralanana kullanım amacına uygun ve özenle kullanılmasına rağmen, birtakım eskimler ve bozulmalar meydana gelmişse kiracının teslim aldığı halde geri verme yükümlülüğü yoktur.⁵²⁴ Bu halde kiraya veren, kiralananın eski hale getirilerek geri verilmesini talep edemez. Esasen kiracının olağan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmaması, kiralanana kullanmasının karşılığı olarak ödemiş olduğu kira bedelleridir.⁵²⁵ Kiracı kira bedelini ödeyerek, kiralanana kullanma hakkına sahip olmaktadır. Kiralananın bu hakkın kapsamı dâhilinde kullanılması sonucu zamana bağlı, olağan nitelikteki eskime ve bozulmaların meydana gelmesi doğaldır.⁵²⁶

Eskime ve bozulma, kiralananın niteliğine göre zaman içerisinde oluşan değişim, yıpranma, çürüme, paslanma, renk değişikliği gibi durumlardır.⁵²⁷ Kiralananda meydana gelen söz konusu eskime ve bozulmaların, olağan bir kullanma mı yoksa kötü (Yargıtay’ın deyişiyle hor) kullanma sonucu mu meydana geldiğinin tespit edilmesi gerekir.⁵²⁸ Olağan kullanımın belirlenmesinde her somut olayın özelliği

⁵²⁴ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 454; **Doğan**, s. 331; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 509; **Yılmaz H.**, s. 96; **Gümüş**, s. 156, 238; **Bayram**, s. 164; **Tandoğan**, s. 186; **Koçak Diker**, s. 122; **Tunçomağ**, s. 716; **Yavuz N.**, s. 1033.

⁵²⁵ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 509; **Yılmaz H.**, s. 99; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 455; **Doğan**, s. 332; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 531; **Tunçomağ**, s. 716; **Bayram**, s. 164-165; **Gümüş**, s. 238; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 310.

⁵²⁶ **Yılmaz H.**, s. 99; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 444, 455; **Alaf**, s. 17; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 509; **Bayram**, s. 164-164.

⁵²⁷ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 457; **Hatemi/Serozan/Arpacı (Arpacı)**, s. 204.

⁵²⁸ “...kiralananda meydana geldiği ileri sürülen hasarların ve eski hale getirilmesi istenen hususların ayrıntılı olarak tespit edilmesi, bu hasarın normal ya da hor kullanım sonucu oluşup oluşmadığı belirlenerek sözleşme hükümleri de göz önüne alınmak suretiyle değerlendirilmesi, 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 gerekirken eksik inceleme ile tespit bilirkişi raporu üzerinden karar verilmesi doğru değildir...” (Yarg. 3. HD., 24.1.2019)

dikkate alınmalıdır. Ancak bazı durumlar bu tespitin yapılmasında kolaylık sağlar. Bunlardan ilki, kira sözleşmesinin süresidir.⁵²⁹ Buna göre kısa süreliğine kiralanan bir eşyada meydana gelen yıpranma oranı ile yıllarca kullanılan bir eşyanın yıpranma oranı aynı değildir.⁵³⁰ Örneğin iki günlük bir araç kiralama sonucu aracın lastiklerinde bir aşınma meydana gelmesi olağan bir eskime ve bozulma olarak kabul edilemezken; bir yıl süreli araç kirasında olağan kabul edilebilir.

İkinci olarak, kiralananın kullanım amacı da olağan kullanımın belirlenmesinde dikkate alınır.⁵³¹ Kahvehane olarak kullanılan yer ile konut niteliğindeki yerin, olağan kullanımdan kaynaklanan eskime ve bozulmaları aynı değildir.⁵³² Aynı şekilde kiralananın somut durumu da olağan kullanımın belirlenmesinde dikkate alınır. Buna göre, yıllarca kullanılmış ve eski olan kiralananındaki yıpranma oranı yeni bir eşyaya göre daha fazla olabilir.⁵³³ Yine kiralananı kullanan kişi sayısının artması, yıpranma payını arttırmaktadır.⁵³⁴

T., E. 2017/9233, K. 2019/550, www.lexpera.com.tr); Yarg. 6. HD., 2.6.2016 T., E. 2015/8742, K. 2016/4355 (www.kazanci.com).

⁵²⁹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 509; **Yılmaz H.**, s. 99; **Bayram**, s. 166.

⁵³⁰ Bu yöndeki kararlar için bkz. “...davalı kiracı tarafından 12 yıl kullanılan mecurda olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimeler olacağı açıktır. Ne var ki hükme esas alınan raporda, taşınmazda oluşan hasar kalemlerinin her biri için ayrı ayrı olağan kullanımdan mı yoksa hor kullanımdan mı kaynaklandığına ilişkin değerlendirme yapılmadığı gibi hasar kalemleri yönünden kullanım ile orantılı olarak yıpranma payı da düşülmemiştir...” (Yarg. 3. HD., 13.3.2019 T., E. 2017/6075, K. 2019/1986, www.lexpera.com.tr); Yarg. 6. HD., 28.4.2016 T., E. 3982, K. 3516; Yarg. 6. HD., 31.3.2016 T., E. 2015/7553, K. 2016/2595; Yarg. 6. HD., 20.10.2015 T., E. 6930, K. 8722 (www.kazanci.com).

⁵³¹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 510; Yarg. 6. HD., 10.12.2015 T., E. 2014/11487, K. 2015/10969; Yarg. 3. HD., 15.1.2020 T., E. 2019/5552, K. 2020/206 (www.kazanci.com).

⁵³² Yarg. 6. HD., 14.5.2015 T., E. 2014/8569, K. 2015/4930 (www.kazanci.com).

⁵³³ “...Hor kullanma tazminatı yönünden ise hükme esas alınan bilirkişi raporunda; taşınmazın eski bir bina olup binanın yıpranma payı olduğu, buna bağlı olarak önceki tespit dosyasında davacının sorumluluğunda olan bu miktarın hesaplandığı belirtilerek tekrar değerlendirilmediği açıklanmış ise de; kiracının sorumluluğunda olan ve tespit edilen kötü kullanım dışında olağan kullanımdan doğan eskime bedeli düşülmemiştir...” (Yarg. 6. HD., 1.12.2016 T., E. 2015/10311, K. 2016/5843, www.kazanci.com).

⁵³⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 510.

2. Kiraya Veren Tarafından veya Onun Rızasıyla Yapılan Yenilik ve Değişiklikler

Kiracı, kural olarak kiralananı ne halde teslim aldıysa, o halde geri vermekle yükümlüdür (TBK m. 334/f. I). Ancak kiraya verenin bizzat kendisi tarafından (TBK m. 320) yahut kendisinin rızası ile kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişiklikler (TBK m. 321/f. II) geri verme borcunun kapsamında değildir. Dolayısıyla kiraya veren söz konusu faaliyetleri eski hale getirmeksizin, kiralananı geri verebilir. Bu kapsamda öncelikle yenilik ve değişiklik kavramı açıklanmış, daha sonra taraflarca yapılan yenilik ve değişikliğin geri verme borcunun kapsamına dâhil olmaması için gerekli şartlar açıklanmıştır.

a) Yenilik ve Değişiklik Kavramı

Kanun koyucu, kira sözleşmesine ilişkin özel durumlardan biri olarak TBK m. 320’de kiraya veren tarafından; TBK m. 321’de ise kiracı tarafından kiralanda yenilik ve değişikliğin yapılmasını düzenlemiştir. İster kiraya veren tarafından isterse kiracı tarafından yapılmış olsun, her iki maddede de yenilik ve değişiklik aynı anlamda kullanılmıştır.⁵³⁵ Maddelerde söz konusu kavramların tanımına yer verilmemiştir. Buna karşılık hükmün gerekçesinde, “*kiralananın değerinin korunmasının gerektirdiği çalışmaların yapılması*” yenilik; “*kiralananın değerinin artırılması için*” yapılan çalışmalar ise değişiklik olarak tanımlanmıştır.⁵³⁶

Doktrine göre ise *yenilik*, kiralananın özüne yapılan bir müdahale ile kiralanan şeyin, teslim alındığı haline göre daha iyi, daha konforlu hale getirilmesidir.⁵³⁷ Örneğin kiralanan taşınmazın iç veya dış cephe yalıtımının yapılması⁵³⁸, otomobile navigasyon

⁵³⁵ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 3, 154; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 222; **Acar**, m. 320, N. 8, s. 425 ve N. 11, s. 427; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 473.

⁵³⁶ Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 143. Söz konusu kavramların, sözlük anlamından farklı kullanıldığı görüşü için bkz. **Emre Gökyayla**, “Kiralanda Kiracı Tarafından Yenilik ve Değişiklik Yapılması”, *Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri (Der. Tuğçe Tuzcuoğlu/A. Hulki Cihan)*, 1. bs., İstanbul 2019, s. 174.

⁵³⁷ **Acar**, m. 320, N. 9, s. 425-426; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 11; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 454-455; **Gümüş**, s. 176; **Kaya**, s. 317; **Bayram Kamçı**, “Kiracının Kiralananda Yaptığı Yenilikler ve Değişiklikler Sebebiyle Oluşan Değer Artışının İadesi Davası”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Y. 2014, C. 9, S. 92, s. 87; **Aydemir**, s. 115.

⁵³⁸ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 455; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 7.

sisteminin takılması⁵³⁹, kombinin daha üst bir modelle değiştirilmesi⁵⁴⁰ yenilik olarak değerlendirilmektedir. *Değişiklik* ise kiralananın özüne yapılan bir müdahale ile eşyanın, teslim alındığı haline göre farklılaştırılması şeklinde tanımlanabilir.⁵⁴¹ Örneğin kiralananın, eskiyen pencere doğramalarının değiştirilmesi⁵⁴², taşınmaza asansör takılması⁵⁴³, kiralananın bahçesine havuz yaptırılması⁵⁴⁴, taşınmaza alarm sistemi ve güvenlik kamerası takılması⁵⁴⁵ gibi. Bu anlamda hem yenilik hem de değişiklik, eşyanın özüne bir müdahale niteliğindedir.⁵⁴⁶

Ancak belirtmek gerekir ki kiralanda her yapılan faaliyet, yenilik ve değişiklik kapsamında değerlendirilmez.⁵⁴⁷ Örneğin kiraya verenin, kiralanda meydana gelen ayıpların giderilmesine yönelik çalışmaları (TBK m. 319/f. I), yenilik ve değişiklik değildir.⁵⁴⁸

b) Yenilik ve Değişikliğin Kiraya Veren Tarafından Yapılması

Kiraya veren kira sözleşme ile kiralananın kullanma hakkını kiracıya bırakmakla birlikte, kiralanda daha sonra yenilik ve değişiklik yapabilme yetkisine sahiptir.⁵⁴⁹

⁵³⁹ Acar, m. 320, N. 9, s. 426.

⁵⁴⁰ Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 11.

⁵⁴¹ Acar, m. 320, N. 10, s. 426-427; İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 454-455; Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 11; Gümüş, s. 176; Kaya, s. 318. Bazı durumlarda, yenilik ve değişikliklerin birbirinden mutlak şekilde ayırt edilmesi mümkün olmayabilir. Ancak kanun koyucu her iki durum açısından da aynı hukuki sonuçlar öngörmüş olduğundan, böyle bir ayırım yapmanın pratik bir faydası da bulunmamaktadır. Aynı yönde bkz. İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 455; Acar, m. 320, N. 8, s. 425; Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 4; Türkmen, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 222; Gökyayla, s. 175; Kamçı, s. 87.

⁵⁴² Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 7.

⁵⁴³ Acar, m. 320, N. 10, s. 427; Türkmen, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 225; Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 11.

⁵⁴⁴ İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 455.

⁵⁴⁵ Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 8.

⁵⁴⁶ Türkmen, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 223; İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 473; Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 5-6.

⁵⁴⁷ Yenilik ve değişikliklerin, kiracının veya kiraya verenin yapmış olduğu diğer faaliyetlerden farkı ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 13 vd.; Gökyayla, s. 176 vd.; İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 456-457; Acar, m. 320, N. 6-7, s. 424-425.

⁵⁴⁸ İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 431, 456; Gökyayla, s. 176; Gümüş, s. 176; Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 13.

⁵⁴⁹ Baygın/Doğan, s. 123; Acar, m. 320, N. 12, s. 427; Gümüş, s. 176; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 286; Aydemir, s. 115.

Kural olarak bu faaliyetleri yapmak için, kiracının rızasını almak zorunda değildir.⁵⁵⁰ Ancak TBK m. 320’de kiraya vereninin yenilik ve değişiklik yapabilmesi çeşitli şartların bulunmasına bağlanmıştır.

Kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesi için aranan ilk şart, “kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen” bir işlem şeklinde olmasıdır. Doktrinde bu ifadenin “kira sözleşmesinin feshedilmemiş olması” şeklinde anlaşılması gerektiği kabul edilmektedir.⁵⁵¹ Eğer yapılmak istenen faaliyet, kiracının kiralandan yararlanmasına imkân vermeyecek düzeyde ise zaten kiraya veren olağanüstü fesih yoluyla (TBK m. 331) ya da konut ve çatılı işyeri kiralarında, tahliye davası yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir (TBK m. 350).⁵⁵²

İkinci olarak, yapılan yenilik ve değişikliğin “kiracıdan katlanması beklenebilecek” nitelikte olması gerekir.⁵⁵³ Yapılan yenilik ve değişikliğin kiracı tarafından katlanabilir düzeyde olup olmadığı kiralananın kullanım amacı ve şekli,

⁵⁵⁰ “...320. Maddesinde ise kiraya verenin kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikleri yapabileceği düzenlenmiştir. Davalı/karşı davacı kiracı, taşınmazda yapılacak bu zorunlu tadilata katlanmak zorundadır...” (Yarg. 3. HD., 15.3.2018 T., E. 1065, K. 2526, www.kazanci.com).

⁵⁵¹ Doktrinde Art. 206 OR’de “kira sözleşmesinin feshedilmemiş olması” şeklindeki ifadenin yanlış çevrilerek, TBK m. 320 hükmüne “kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen” yenilik ve değişiklik olarak aktarıldığı ileri sürülmektedir. Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 178; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 287; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 478; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 457; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 289; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 74 vd.. Aksi görüşteki yazarlara göre ise hükümdeki ifade yazıldığı şekilde anlaşılmalı ve bu faaliyetlerin, sözleşmenin feshini gerektirmeyecek boyutta olması aranmalıdır. Sözleşme feshedilmiş olsa dahi, kiracı bakımından katlanılması beklenebilecek nitelikte ise bu tür bir faaliyet yapılabilir. Bu yönde bkz. **Aydemir**, s. 116. Temelde aksi görüşü benimsemekle birlikte *Acar*, Kanunun lafzının da dikkate alınması gerektiğini ve sözleşmenin feshi durumunda yapılan yenilik ve değişikliğin katlanabilir düzeyde olup olmadığının, hâkim tarafından takdir edilmesi gerektiğini kabul etmektedir. İlgili görüş için bkz. **Acar**, m. 320, N. 21, s. 432-433.

⁵⁵² **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 458; **Kaya**, s. 318; **Aydemir**, s. 116; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 352.

⁵⁵³ **Acar**, m. 320, N. 15, s. 428; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 53; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 458; **Gümüş**, s. 177; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 286; **Kaya**, s. 318; **Aydemir**, s. 116; **Baygın/Doğan**, s. 123.

çalışmanın kapsamı, süresi, yapılacağı yer vb. hususlar dikkate alınarak somut olayın özelliğine göre takdir edilir.⁵⁵⁴ Bu konuda ispat yükü, kiraya verene aittir.⁵⁵⁵

Kiraya veren, söz konusu iki şartın yani sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek yenilik ve değişiklikleri kiracının iznini almadan yapabilir.⁵⁵⁶ Yapılan bu yenilik ve değişiklikler, kiralananın teslim edildiği haline göre farklılık meydana getirir. Kiraya veren bizzat kendisi tarafından yapılan bu değişiklik ve yeniliklerin, eski hale getirilerek geri verilmesini talep etmesi mümkün değildir. Kiracı kiralananı teslim aldığı şekliyle değil, kiraya veren tarafından yapılan yenilik ve değişikliklerle birlikte geri verebilir.

c) Yenilik ve Değişikliğin Kiracı Tarafından Yapılması

Kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliğin, geri verme borcunun kapsamına dâhil olmaması için iki şartı taşıması gerekir. Bunlardan ilki, söz konusu faaliyetlerin kiraya verenin rızasıyla yapılmış olması, ikincisi de eski hale getirme anlaşmasının bulunmamasıdır.

İlk olarak kiracı, kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmek için mutlaka kiraya verenin rızasını almalıdır (TBK m. 321/f. I). Verilen rıza, yazılı olmalıdır.⁵⁵⁷ Özel bir düzenleme bulunmadığından, adi yazılı şekil yeterlidir.⁵⁵⁸ Kiraya veren rızayı, henüz yenilik ve değişiklik yapılmadan önce verebileceği gibi, faaliyetler devam

⁵⁵⁴ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 53 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 458 vd.; **Acar**, m. 320, s. 429 vd.; **Gümüş**, s. 177; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 287; **Kaya**, s. 318-319.

⁵⁵⁵ **Acar**, m. 320, N. 16, s. 428.

⁵⁵⁶ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 452, 463; **Acar**, m. 320, N. 13, s. 427-428; **Gümüş**, s. 178. Kiraya veren tarafından yapılan yenilik ve değişikliklerde, kiracının izni aranmamakla birlikte, kiraya veren işlemler sırasında “kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlü” olduğu gibi; “kiracının, kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır” (TBK m. 320/f. II).

⁵⁵⁷ Yazılı şekil şartının hukuki niteliği tartışmalıdır. Bu konuda bir görüş, geçerlilik şartı olduğunu ileri sürmektedir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 477; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 231. Buna karşılık aksi görüş, ispat şartı olduğunu kabul etmektedir. Bu yönde bkz. **Gökyayla**, s. 186; **Acar**, m. 321, N. 19, s. 444-445; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 163-164; **Kaya**, s. 320; **Gümüş**, s. 247; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 313; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 547; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 290. İsviçre hukukunda da aynı yönde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 546, dn. 1938’de anılan yazarlar.

⁵⁵⁸ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 230; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 477.

ederken ya da sona erdikten sonra da verebilir.⁵⁵⁹ Yine rıza, sadece belirli bir yenilik ve değişikliğin yapılması şeklinde yahut genel nitelikte bir izin olarak verilebilir.⁵⁶⁰ Ayrıca kiraya veren faaliyetleri, zaman veya yer bakımından sınırlandırarak da izin verebilir.⁵⁶¹ Örneğin sözleşmenin ilk üç ayında⁵⁶² veya yalnızca bir odasında faaliyet yapılmasına izin vermek gibi.⁵⁶³

Kiracının kiralananla ilişkin her faaliyeti, yenilik ve değişiklik olarak değerlendirilmez. Bu durumda teknik olarak bir yenilik ve değişiklik bulunmadığı için kiraya verenin rızası da aranmaz. Böylece kiracı rıza olmaksızın bu tür faaliyetlerde bulunmuş ve kiralananla bir farklılık meydana gelirse, kiracının teslim aldığı şekliyle geri verme borcuna aykırılık teşkil etmez. Bu tür faaliyetlere, kiralananın kullanılması için olağan ve zorunlu değişiklikler örnek olarak gösterilebilir.⁵⁶⁴ Aynı şekilde kiracının kiralananı kullanırken duvara tablo, ayna vb. asması, telefon veya internet hattı çektiği gibi kiralananın özüne müdahale olmayan ve kolaylıkla sökülüp alınabilen eklemeler olağan kullanım olarak değerlendirilir.⁵⁶⁵

Kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliklerin geri verme borcunun kapsamına dâhil olmaması için ikinci bir şart, eski hale getirme anlaşmasının yapılmamış olmasıdır (TBK m. 321/f. II). Buna göre kiraya verenin rızası ile kiralananla bir yenilik ve değişiklik yapılmışsa, kural olarak geri verme borcunun

⁵⁵⁹ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 162; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 476; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 230, 232; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 453; **Doğan**, s. 329; **Gümüş**, s. 246; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 313; **Acar**, m. 321, N. 16, s. 444; **Gökyayla**, s. 186; **Ural Çınar**, s. 375.

⁵⁶⁰ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 453; **Doğan**, s. 329; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 476; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 232; **Acar**, m. 321, N. 17, s. 444; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 159; **Gökyayla**, s. 186.

⁵⁶¹ **Acar**, m. 321, N. 17, s. 444; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 233; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 161; **Gökyayla**, s. 186.

⁵⁶² **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 233.

⁵⁶³ Yarg. 3. HD., 28.2.2018 T., E. 504, K. 1840 (www.kazanci.com).

⁵⁶⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 478; **Gökyayla**, s. 180, 187; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 226. Yargıtay'ın bir kararında "can ve mal emniyetini sağlamak amacıyla yaptırılan korkulukların" zorunlu bir değişiklik olduğuna ve bu nedenle sözleşmenin feshedilemeyeceğine hükmedilmiştir. İlgili karar için bkz. Yarg. 6. HD., 16.6.2005 T., E. 4812, K. 6217 (www.kazanci.com).

⁵⁶⁵ **Tandoğan**, s. 143; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 224; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 473; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 38.

kapsamına dâhil değildir. Ancak taraflar sözleşme ile bu durumun aksini kararlaştırabilirler. Bu halde, rıza olsa dahi bu yenilik ve değişikliklerin geri verme anında eski hale getirilmesi gerekir.⁵⁶⁶

Söz konusu iki şartın yani kiraya verenin rızası ve aksine anlaşma olmaması durumunda kiracı, kiralananı teslim aldığı halde geri vermekle yükümlü değildir.⁵⁶⁷ Bir başka deyişle, kiraya veren kiracının kiralananın özünde yenilik ve değişiklik yapmasına müsaade ederek ve eski hale getirilmesine ilişkin bir sözleşme yapmayarak, kiracıdan kiralananın teslim alındığı şekliyle geri verilmesini talep hakkından örtülü olarak vazgeçmektedir.⁵⁶⁸ Ayrıca TBK m. 321/f. II hükmüne yer verilmesi dahi, kiraya verenin bir kere izin verdiği faaliyetleri daha sonra eski haline getirilerek geri verilmesini talep etmesi TMK m. 2 uyarınca çelişkili davranış yasağına aykırılık teşkil edeceği kabul edilmektedir.⁵⁶⁹

3. Beklenmeyen Halden Meydana Gelen Zararlar

a) Kural: Kiracının Beklenmeyen Halden Meydana Gelen Zararlardan Sorumlu Olmaması

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananın tamamen veya kısmen yok olması yahut değerinin azalması nedeniyle bir zarara uğraması mümkündür. Bu tür

⁵⁶⁶ **Gümüş**, s. 247; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 313; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 480; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 238; **Acar**, m. 321, N. 71, s. 470; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 173; **Gökyayla**, s. 190, 200; **Aydemir**, s. 118.

⁵⁶⁷ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 454; **Doğan**, s. 327, 330; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 479; **Acar**, m. 321, N. 68, s. 468; **Gökyayla**, s. 190; **Yavuz**, s. 158, 166; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 237; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 171; **Kaya**, s. 331; **Kamçı**, s. 87; **Gümüş**, s. 247; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 547. Nitekim TBK m. 322/f. II'nin gerekçesinde de bu durum açıkça ifade edilmiştir. Gerekçeye göre, “maddenin ikinci fıkrasında, kiraya verenin bu yenilik ve değişikliklere rıza göstermesi durumunda, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemeyeceği öngörülmektedir. Böylece, kiracının kiralananı sözleşme sonunda, ne durumda teslim almışsa, o durumda geri verme borcuna ilişkin Tasarının 333 üncü maddesinin [yasalaşan kanunun 334. maddesi] bir istisnasına yer verilmiştir. Bu düzenleme çerçevesinde, kiracının, kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilmesi için kiraya verenin yazılı rızasını alması koşulu aranmış ve bu rızayı alan kiracının, aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça, kiralananı eski durumuyla geri verme sorumluluğundan kurtulacağı esası benimsenmiştir”. Bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 143-144.

⁵⁶⁸ **Yavuz**, s. 150; **Acar**, m. 321, N. 70, s. 469; **Doğan**, s. 330; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 454.

⁵⁶⁹ Aynı yönde bkz. **Erden Kuntalp/Nami Barlas/Ahu Ayanoğlu Morali/Pelin Çavuşoğlu Işıntan/Mehtap İpek/Mert Yaşar/Sedef Koç**, *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler*, İstanbul 2005, s. 173; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 479.

bir zarar, beklenmeyen bir hal nedeniyle meydana gelmişse, kiracı kusuru olmadıkça bu zarardan sorumlu değildir. Zira kira sözleşmesinde, beklenmeyen hal nedeniyle meydana gelen zarardan kiraya veren sorumludur.⁵⁷⁰ Bir başka deyişle kira sözleşmesinde hasara, kiraya veren katlanır.⁵⁷¹ Bu durumda kiracı, kiralananı almış olduğu halde geri vermese de kiraya verene karşı sorumlu olmaz.

Meydana gelen zarardan kiracının sorumlu tutulmaması için öncelikle zararın sözleşme kurulduktan sonra gerçekleşmiş olması gerekir.⁵⁷² Eğer henüz sözleşme kurulmadan taraflara yüklenemeyen bir sebeple kiralanan zarara uğramış ve bu nedenle de sözleşmenin ifası imkânsız hale gelmişse, başlangıçtaki imkânsızlık söz konusudur. Bu durumda kira sözleşmesi baştan itibaren kesin hükümsüz olur (TBK m. 27/f. I).⁵⁷³

İkinci olarak sözleşme kurulduktan sonra kiralanan bir zarara uğramış olmalıdır. Kiralanan, tamamen zarara uğrayabileceği gibi, kısmen de zarara uğrayabilir.⁵⁷⁴ Kiralanan çoğunlukla bölünebilir nitelikte bir edim olmadığından, kısmen bir zarara uğraması halinde de kira ilişkisi sona erer (TBK m. 137/f. II).⁵⁷⁵ Bu durumda kiracı kısmen zarara uğrayan kısım oranınca geri verme borcundan kurtulurken, varsa kiralananın arta kalan diğer kısmı kiraya verene geri vermelidir.⁵⁷⁶

⁵⁷⁰ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 457-458; **Doğan**, s. 334; **Yılmaz H.**, s. 96; **Aydınlıyım**, s. 115; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 515; **Gümüş**, s. 238-239; **Tandoğan**, s. 186; **Tunçomağ**, s. 716; **Ural Çınar**, s. 376; **Yavuz N.**, s. 1033; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 532.

⁵⁷¹ *Hasar*, eşyaya ilişkin ve borca ilişkin hasar olmak üzere ikiye ayrılır. Eşyaya ilişkin hasar, edim konusunun kısmen veya tamamen yok olması yahut zarara uğramasını ifade ederken; borca ilişkin hasar, edim konusunun taraflara yükletilemeyen bir sebeple zarara uğraması halinde, zarara taraflardan hangisinin katlanacağını belirlenmesi olarak tanımlanmaktadır. Konuya ilişkin olarak bkz. **A. Hulki Cihan**, *Kullandırma Sözleşmelerinde Hasar*, İstanbul 2015, s. 3 vd..

⁵⁷² İfa imkânsızlığı açısından bkz. **Mustafa Dural**, *Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK 117)*, İstanbul 1976, s. 120.

⁵⁷³ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1300; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 14, N. 16, s. 171; **Oğuzman/Öz**, N. 289, s. 87; **Kılıçoğlu**, s. 839; **Dural**, s. 75; **Cihan**, s. 13.

⁵⁷⁴ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 457; **Doğan**, s. 335.

⁵⁷⁵ Yargıtay'ın bir kararında, kira sözleşmesinin ifa imkânsızlığı nedeniyle sona ermesi için, yangında zarar gören yerin tamamen kullanılamaz hale gelip gelmediğinin tespiti yapılarak, buna göre karar verilmesi gerektiğine hükmedilmiştir. İlgili karar için bkz. Yarg. 6. HD., 8.12.2014 T., E. 4580, K. 13609 (www.kazanci.com).

⁵⁷⁶ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 458; **Doğan**, s. 335.

Üçüncü olarak söz konusu zararın taraflara yükletilemeyen, beklenmeyen bir hal nedeniyle meydana gelmiş olması gerekir.⁵⁷⁷ Geniş anlamda beklenmeyen hal hem dar anlamda beklenemeyen hali hem de mücbir sebebi⁵⁷⁸ içine alır.⁵⁷⁹ Benzer şekilde, kiralananda meydana gelen zarar, alacaklının veya üçüncü kişinin kusuru ile meydana gelmişse kiracı, bu durumu ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir.⁵⁸⁰

Sonuç olarak kiracı, kusuru olmadan beklenmeyen hal nedeniyle kiralananda meydana gelen zarardan sorumlu değildir.⁵⁸¹ Kiralananın tamamen zarara uğraması, kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma hazır şekilde bulundurma borcunun imkânsızlaşmasına yol açar.⁵⁸² TBK m. 136/f. I'de borcun ifasının borçlunun kusuru olmadan imkânsızlaşması durumunda, borcun sona ereceği düzenlenmiştir. Bu durumda kira sözleşmesi sona ererken, kiracı kusursuzluğunu ispatlamak şartıyla, kiralananı almış olduğu halde geri vermekle yükümlü olmaz, ayrıca bir tazminat ödemesi de gerekmez.

Öte yandan TBK m. 136/f. III'de borçlunun bildirim yükümlülüğü düzenlenmiştir. Hükme göre, *“Borçlu ifanın imkânsızlaştığını alacaklıya gecikmeksizin bildirmez ve zararın artmaması için gerekli önlemleri almazsa, bundan doğan zararları gidermekle yükümlüdür”*. Hüküm uyarınca kiracı, zarardan sorumlu olmasa da zararı kiraya verene bildirmekle yükümlüdür. Kiracı vaktinde

⁵⁷⁷ Kavramlar ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren, Borçlar Genel**, s. 557 vd..

⁵⁷⁸ *“...Davalı, oluşan zararın sel felaketinden ileri geldiğini savunmuştur. Bilindiği gibi kiracı T.B.K.'nın 334. maddesi (B.K.'nın 266. maddesi) gereğince münhasıran kötü kullanımından kaynaklanan hasar ve zarardan sorumlu olup iddia edilen zararın mücbir sebep kapsamında sel olayından ileri geldiğinin saptanması halinde davanın reddi gerekir...”* (Yarg. 6. HD., 25.6.2013 T., E. 7157, K. 11038, www.kazanci.com).

⁵⁷⁹ **Eren, Borçlar Genel**, s. 1302; **Bayram**, s. 142.

⁵⁸⁰ **Cihan**, s. 38; **İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt II**, s. 515; **Ural Çınar**, s. 376. Sel felaketi nedeniyle hasar gören kiralık araçlardan dolayı kiracının sorumluluktan kurtulabilmesi için, gerekli önlemleri alıp almadığının tespit edilmesi gerektiğine ilişkin bir karar için bkz. Yarg. 6. HD., 25.6.2013 T., E. 6474, K. 11031 (www.kazanci.com).

⁵⁸¹ Nitekim ürün kirasında da kiralananın, kiraya verenin kusuruyla veya mücbir sebeple yok olan olması durumunda, kiracının geri verme yükümlülüğünün olmadığı açıkça hüküm altına alınmıştır (TBK m. 373/f. II).

⁵⁸² **Doğan, Geri Verme**, s. 458, dn. 70; **Burcuoğlu**, s. 25; **Tandoğan**, s. 170; **Tunçomağ**, s. 533-534.

bildirimde bulunmaz ve bu nedenle bir başka zarar doğarsa, bundan dolayı sorumlu olur.⁵⁸³

b) İstisna: Kiracının Beklenmeyen Halden Meydana Gelen Zararlardan Sorumluluğu

Beklenmeyen hal nedeniyle meydana gelen zarardan kural olarak kiracı sorumlu olmamakla birlikte, bazı istisnai durumlarda bu kural tersine çevrilmektedir. Bu istisnai durumlardan biri, TBK m. 119’da düzenlenmiştir. Hükümün ilk fıkrasına göre, *“Temerrüde düşen borçlu, beklenmedik hâl sebebiyle doğacak zarardan sorumludur”*. Buna göre kiracı kiralananı geri verme borcunu zamanında ifa etmez, bu zaman diliminde de kiralanda beklenmeyen hal nedeniyle bir hasar meydana gelirse, kiracının sorumluluğu doğar.⁵⁸⁴ Kiracı bu sorumluluktan ancak kusurlu olduğu yönündeki karineyi çürüterek kurtulabilir.⁵⁸⁵ Kiracının kurtuluş kanıtı hükmün ikinci fıkrasında düzenlenmiştir. Hüküm uyarınca, kiracı *“temerrüde düşmekte kusuru olmadığını veya borcunu zamanında ifa etmiş olsaydı bile beklenmedik hâlin ifa konusu şeye zarar vereceğini”* ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir (TBK m. 119/f. II).

Kiracının beklenmeyen halden sorumluluğuna ilişkin olarak bir diğer durum, kira sözleşmesinde hasara kiracının katlanacağına ilişkin sözleşme kayıtlarıdır. Ancak bu tür kayıtların geçerliliği, TBK m. 334/f. II hükmüne uygun olmasına bağlıdır. Zira hükümde, kiracının sözleşmeyi ihlal etmediği sürece, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden kabul ettiği sözleşme kayıtlarının geçersiz olduğu düzenlenmiştir. Hasara kiracının katlanması da kiracının sorumluluğunu genişlettiğinden bu hükümlerin, önceden yapılması kesin hükümsüzlük yaptırımı ile

⁵⁸³ **Oğuzman/Öz**, N. 1820, s. 561-562; **Cihan**, s. 45-46, 58 vd.; **Dural**, s. 131-132; **Kılıçoğlu**, s.1066-1067; **Cem Baygın**, “Türk Borçlar Kanunu’nun Borç İlişkisinin Hükümleri”, *EÜHFD*, Y. 2010, C. XIV, S. 3-4, s. 138.

⁵⁸⁴ **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 17, N. 10-11, s. 227-228; **Murat Tümerdem**, *Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları*, Ankara 2018, s. 174; **Oğuzman/Öz**, N. 1590, s. 488; **Cihan**, s. 47; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 516; **Bayram**, s. 155.

⁵⁸⁵ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1302; **Kılıçoğlu**, s. 1063; **Cihan**, s. 47-48.

karşılaşır.⁵⁸⁶ Ancak sözleşme sona erip kiralanan geri verildikten sonra yapılan sözleşmeler geçerlidir.

VI. KİRACININ GERİ VERME BORCUYLA BAĞLANTILI ÖZEL DURUMLAR

A. Yenilik ve Değişiklikler Nedeniyle Oluşan Değer Artışının Talep Edilmesi

1. Genel Olarak

Kiracının kiralanda yapmış olduğu yenilik ve değişiklikler, kiralananın değerinde artışa yol açabilir. Kira sözleşmesi sona erdikten sonra kiralanan geri verileceğinden, bu değer artışından yararlanacak kişi kiraya verendir. Bu nedenle kiralanan geri verilirken kiracının, kiraya verenden değer artışını talep etmesi gündeme gelir. Kiracı tarafından yenilik ve değişiklik yapılmasını düzenleyen hükmün son fıkrasına göre, “*Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez*” (TBK m. 321/f. III). Dolayısıyla kanun koyucu kural olarak kiracının değer artışını talep edemeyeceği ancak taraflar arasında aksine bir anlaşma yapılabileceği esasını getirmiştir.

Borçlar Kanunu döneminde, konuya ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktaydı. Ancak doktrin⁵⁸⁷ ve Yargıtay⁵⁸⁸, sebepsiz zenginleşme (TBK m. 77 vd.), vekaletsiz işgörme (TBK m. 526 vd.) ya da haksız yapı (TMK m. 722-724) gibi hükümler uyarınca kiracının değer artışını talep edebileceğini kabul etmekteydi. TBK

⁵⁸⁶ Ural Çınar, s. 376-377; Gümüş, s. 239; Doğan, *Geri Verme*, s. 458-459; Doğan, s. 336.

⁵⁸⁷ Yavuz, s. 159 vd.; Doğan, *Geri Verme*, s. 470 vd.; Doğan, s. 346 vd.; Cem Baygın, “Edim Dışı Sebepsiz Zenginleşmeden Doğan İade Talebinin Haksız Fiil ve Vekaletsiz İş Görmeden Doğan Talepler Karşısındaki Durumu”, *Prof. Dr. Fahman Tekil'e Armağan, C. II*, Y. 2003, s. 581; Gökyayla, s. 172; Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 235; Tunçomağ, s. 719; Türkmen, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 220, 240 vd.; Kamçı, s. 83; Gümüş, s. 248.

⁵⁸⁸ Yargıtay’ın değer artışının sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca talep edilebileceğine ilişkin eski tarihli kararları için bkz. Yarg. 13. HD., 29.2.2000 T., E. 1452, K. 1826; Yarg. 13. HD., 8.3.2000 T., E. 1885, K. 2279; Yarg. 13. HD., 31.10.1996 T., E. 8541, K. 9405 (www.kazanci.com). Vekaletsiz işgörme hükümleri uyarınca talep edilebileceği yönündeki kararları için bkz. Yarg. 13. HD., 19.3.2001 T., E. 2029, K. 2645; Yarg. 3. HD., 2.5.2019 T., E. 2017/7657, K. 2019/4065; Yarg. 3. HD., 24.3.2009 T., E. 2008/13331, K. 2009/3859 (www.kazanci.com).

m. 322/f. III ile söz konusu belirsizlik giderilmeye çalışılmıştır. Ancak hükmün Tasarıdaki ilk halinde kural olarak kiracının değer artışını talep edebileceği kabul edilmişken⁵⁸⁹; ilgili hüküm, kanunlaşma aşamasında değişikliğe uğramış ve tam tersi şekilde kural olarak kiracının değer artışını talep edemeyeceği esası benimsenmiştir.⁵⁹⁰ Doktrinde, yapılan bu değişiklik eleştirilmektedir.⁵⁹¹ Buna göre, kiracı kiraya verenin rızasıyla birtakım yenilik ve değişiklikler yapmakta ve bundan doğan masrafları karşılamaktadır. Ancak sözleşmenin bitimiyle kiralanan geri verileceğinden, yapılan yenilik ve değişiklikler kiraya verenin kendisine ait olacaktır.⁵⁹² Ayrıca kiraya verene göre daha zayıf konumda olan kiracının, değer artışını talep edebilmek için kiraya verenle anlaşma yapabilmesi de oldukça zor bir durumdur.⁵⁹³ Bu nedenle taraflar arasında aksine bir anlaşma olmadıkça, kiracının değer artışını talep edebileceği esası daha makul bir çözüm yolu olurdu.⁵⁹⁴ Ancak yürürlükteki düzenleme uyarınca, kiracının değer artışını talep edebilmesi birtakım şartların varlığına bağlıdır.

2. Kiracının Kiralananda Oluşan Değer Artışını Talep Edebilme Şartları

a) Kiraya Veren Rızasıyla Yenilik ve Değişiklik Yapılması

Kiracının değer artışını talep edebilmesi için, yenilik ve değişikliğin kiraya verenin rızasıyla ve rızanın kapsamına uygun olarak yapılmış olması gerekir. Nitekim TBK m. 321/f. III hükmünde de “*kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle*” oluşan değer artışının talep edilebilmesinden bahsedilmektedir. Eğer kiracı yenilik ve değişiklik için kiraya verenin rızasını almamış

⁵⁸⁹ Tasarıdaki hüküm şu şekildeydi: “*Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sonucu ortaya çıkan önemli değer artışının karşılığının ödenmesini kira sözleşmesi sona erdiğinde isteyebilir. Daha yüksek bir bedel ödenmesini öngören yazılı anlaşmalar saklıdır*”.

⁵⁹⁰ Bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 144; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 153; **Gümüş**, s. 247; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 485; **Kamçı**, s. 87; **Gökyayla**, s. 193; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 242.

⁵⁹¹ **Baygın/Doğan**, s. 123-124; **Doğan**, s. 348-349; **Koç**, s. 16; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 236-237; **Gökyayla**, s. 193; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 545.

⁵⁹² **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 236-237. Kiraya verenin bu nedenle sebepsiz zenginleşeceği yönündeki görüş için bkz. **Koç**, s. 16.

⁵⁹³ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 546; **Doğan**, s. 349.

⁵⁹⁴ TBK m. 321/f. III hükmünü karşılayan, Art. 260a/Abs. III OR’de ise tam aksi şekilde kural olarak değer artışının talep edilebileceği düzenlenmiştir. Konuyla ilgili olarak bkz. **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 235.

veya rızanın sınırlarını aşmışsa kiraya verene karşı sorumlu olduğu gibi, kiraya verenden değer artışını da talep edemez.⁵⁹⁵

b) Yenilik ve Değişiklik Sonucu Kiralananda Değer Artışı Olması

1) Değer Artışı Kavramı

Türk Borçlar Kanunu m. 321/f. III hükmünde kiracının “*değer artışının karşılığını*” hangi durumlarda talep edebileceği hüküm altına alınmakla birlikte, kavramın tanımına yer verilmemiştir. Doktrindeki bir tanıma göre değer artışı, yenilik ve değişiklik dolayısıyla kiralananın değerinde meydana gelen çoğalmayı ifade eder.⁵⁹⁶ Bir başka tanım değer artışını, edinilmiş mallara katılma rejimindeki değer artış payına⁵⁹⁷ benzetmektedir.⁵⁹⁸ Nihayet son bir tanıma göre değer artışı, sözleşmenin sona erdiği anda yenilik ve değişiklik nedeniyle kiralanan kattığı değer fazlasından kiracının pay almasıdır.⁵⁹⁹

Yenilik ve değişiklik nedeniyle oluşan değer artışı kavramının, bu faaliyetlerin yapılması için harcanan masraftan (harcama, imalat bedeli) ayırt edilmesi gerekir.⁶⁰⁰ Kiracı söz konusu faaliyetleri gerçekleştirmek için birtakım masraflar yapar. Ancak faaliyetler için masraf yapılması, her zaman kiralanda değer artışına yol açmayabilir.

⁵⁹⁵ **Gökyayla**, s. 198; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 239, 250; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 243. Rıza dışı yapılan yenilik ve değişiklikler için TBK m. 321 hükmüne bir fıkra eklenerek, kiracıya değer artışını talep edebilme imkânı getirilmesi önerisinde bulunulmuştur. Önerilen fıkra şu şekildedir: “*Kiracı, kiraya verinin rızası olmaksızın yaptığı yenilik ve değişikliklerden sökülüp alınabilecekleri almadığı takdirde, bunlar için tazminat talep edemez. Sökülüp alınabilecek nitelikte olmayanlar için, bunların kiraya veren açısından arz ettiği en düşük değer oranında kendisine bir ödeme yapılmasını isteyebilir*”. İlgili görüş için bkz. **Doğan**, s. 354; **Baygın/Doğan**, s. 124.

⁵⁹⁶ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 243; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 246; **Kamçı**, s. 87.

⁵⁹⁷ *Değer artış payı*, eşlerden birinin diğer eşin malı lehine karşılıksız katkıda bulunması halinde, yapmış olduğu katkı oranınca malda meydana gelen değer artışında pay sahibi olmasını ifade etmektedir (TMK m. 227/f. I). Kira hukuku anlamında değer artış alacağı ile edinilmiş mallara katılma rejiminde değer artış payının birbirinden farklı olduğu yönünde bkz. **Acar**, m. 321, s. 450 vd.; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 246-247 ve s. 247, dn. 771.

⁵⁹⁸ **Gümüş**, s. 248; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 314.

⁵⁹⁹ **Acar**, m. 321, N. 45, s. 459.

⁶⁰⁰ **Kamçı**, s. 87; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 247; **Gümüş**, s. 248; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 244; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 486; **Acar**, m. 321, N. 48, s. 460.

TBK m. 321/f. III hükmü ile düzenlenen şey, kiracının yapmış olduğu masrafları değil, yenilik ve değişikliğin kiralananına sağladığı değer artışını talep edebilmesidir.⁶⁰¹

Sözleşmede yenilik ve değişiklikler için yapılan masrafın kim tarafından karşılanacağına ilişkin bir hüküm bulunabilir.⁶⁰² Bu durumda söz konusu hüküm uyarınca talepler ileri sürülür. Ancak bu tarz bir düzenleme yoksa söz konusu masrafın kiracı tarafından talep edilip edilemeyeceği belirlenmelidir. Kiracının kiraya verenin rızası olmaksızın yapmış olduğu yenilik ve değişikliklerin masrafını talep edemeyeceği açıktır. Ancak rıza ile yapılan faaliyetlerin masrafının talep edilip edilemeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız ilk görüş⁶⁰³, aksine anlaşma olmadıkça, zorunlu ve faydalı nitelikteki yenilik ve değişiklik nedeniyle yapılan masrafın genel hükümlere göre talep edilebileceğini kabul etmektedir. Nitekim eski içtihatlarında olduğu gibi, Yargıtay'ın yeni tarihli kararları da bu yöndedir.⁶⁰⁴ Zira haklı bir sebep olmaksızın kötüniyetli sebepsiz zenginleşenin dahi, yapmış olduğu zorunlu ve faydalı masraflar sonucu oluşan değer artışını talep edebilir (TBK m. 80/f.

⁶⁰¹ Elbette ki taraflar yapmış oldukları sözleşmeyle, hem yenilik ve değişiklik için yapılan masrafların hem de bu faaliyetler nedeniyle oluşan değer artışının kiracı tarafından talep edilebileceğini kararlaştırabilirler. Aynı yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 486.

⁶⁰² **Gökyayla**, s. 194, 198; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 486; "...sözleşmede 'bina içinde ve dışında kalıcı olarak yapılan yenilikler ön balkon, teras, pergole ve doğramaları kalmak üzere kira müddeti bitiminde bedelsiz olarak kiralayana teslim edilecektir' hükmüne yer verilmekle davacı kiraya verenin davaya konu ilgili yerlere açık ve zımni muvafakatı olduğu kabul edilmelidir..." (Yarg. 6. HD., 14.4.2014 T., E. 3017, K. 4949, www.kazanci.com).

⁶⁰³ Aynı yönde bkz. **Gökyayla**, s. 195; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 244-245; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 306. Yenilik ve değişiklik kavramı dikkate alındığında, zorunlu masrafların bu kapsamda değerlendirilmediği açıktır. Zorunlu faaliyetler için kiraya verenin rızası aranmadığı gibi, TBK m. 306 hükmü gereğince kiraya verenin masrafları karşılaması da söz konusu olabilir. Dolayısıyla kiracının yenilik ve değişiklik nedeniyle yapılan masrafların talebi, faydalı faaliyetler bakımından söz konusu olur. Konuya ilişkin bkz. **Acar**, m. 321, s. 448, dn. 36.

⁶⁰⁴ "Kiracı tarafından akdi ilişkinin devamı sırasında kiralananana değer artırıcı masraf ve harcamaların yapılması durumunda vekaletsiz iş görme hükümlerine göre (6098 Sayılı TBK.530 (818 Sayılı B.K.'nun, 414. Md.) maddesi) masraf ve harcamaların kiraya verenden istenebilmesi mümkündür. Kiralananda yapılan imalatların, imal tarihindeki, tesbit edilemiyor ise kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren tahliye tarihine kadar olan değerleri, faydalı ve zorunlu yada lüks imalat olup olmadıkları, yıpranma payları ayrıntılı olarak belirlenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir" (Yarg. 3. HD., 23.12.2019 T., E. 2659, K. 10407); Yarg. 3. HD., 22.11.2017 T., E. 6784, K. 16312 (www.kazanci.com).

II).⁶⁰⁵ Rıza olmadan dahi yapılan zorunlu ve faydalı masrafların talebi mümkünken, kiraya verenin rızası ile yapılan faaliyetlerin masrafının talep edilememesi adaletsiz bir duruma yol açacak niteliktedir. Bu nedenle kiracı aleyhine kiraya verenin sebepsiz zenginleşmesine yol açmaması için, kiracının bu masrafları talep edebileceği kabul edilmelidir. Bu konuda özellikle kira sözleşmesinin süresinden önce sona erdiği durumlar önem arz eder. Bu halde kiracı kiralanda uzun süre kullanılacağı zannıyla, kiraya verenin yazılı izni ile kiralanda yenilik ve değişiklik yapmakta ancak sona ermesi beklenen süreden çok önce sözleşme feshedilmektedir. Eğer kiracı bizzat kusuru ile sözleşmenin sona ermesine sebep olmamışsa, masrafları talep edebilmelidir.⁶⁰⁶

Buna karşılık aksi görüşe göre⁶⁰⁷, kiraya verenin yenilik ve değişikliğe izin vermesi, yapılan faaliyetlerin masraflarını üstlendiği anlamına gelmez. Söz konusu faaliyetler, kiraya verenin yapmakla yükümlü olmadığı giderleri olup, çoğunlukla da kiracının yararınadır. Ayrıca yenilik ve değişiklik nedeniyle yapılan masrafların talebi için sözleşmenin sona erdiği anda kiraya verenin zenginleşmesi gerekmektedir. Bu durum ise yapılan masrafın kiralanda zorunlu olarak değer artışına sebep olduğu hallerde mümkündür. Dolayısıyla bu görüş, genel hükümlere göre masraf talep edilmesini, kanun koyucunun anlaşma olmadıkça değer artışının talep edilemeyeceğine ilişkin hükmünü dolanmak olarak görmektedir. Görüş uyarınca kiracı

⁶⁰⁵ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 888-889. BK döneminde rıza dışı yapılan yenilik ve değişikliğin, “dayatılmış sebepsiz zenginleşme” teşkil ettiği ve söz konusu faaliyetlerin objektif piyasa değerinin değil, kiraya veren açısından bu faaliyetlerin taşıdığı özel değerinin iadesinin gerektiği yönündeki görüş için bkz. **Baygın**, *Sebepsiz Zenginleşme*, s. 580-581.

⁶⁰⁶ **Gökyayla**, s. 195; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 244-245; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 306; **Tandoğan**, s. 188; **Doğan**, s. 351; **Yavuz**, s. 165; **Yavuz N.**, s. 1034. BK döneminde de, kira sözleşmesinin erken sona ermesi halinde kiracının genel hükümler uyarınca masrafları talep edebileceği kabul edilmekteydi. Bu yönde kararlar için bkz. Yarg. 11. HD., 18.12.2008 T., E. 254, K. 14205; Yarg. 6. HD., 22.12.2014 T., E. 1387, K. 14309 (www.kazanci.com). Hatta bir kararda, sözleşmenin erken sona ermesinde kiracı kusurlu olsa dahi, kiraya veren sebepsiz zenginleşecekse, değer artışının talebinin gündeme geleceği ifade edilmiştir. İlgili karar için bkz. Yarg. 13. HD., T. 11.4.2000, E. 984, K. 3223 (www.kazanci.com).

⁶⁰⁷ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 230; **Acar**, m. 321, N. 23, s. 448-450; **Yavuz**, s. 150.

anlaşma olmadıkça değer artışını talep edemeyeceği gibi, yapmış olduğu masrafları da isteyemez.⁶⁰⁸

2) Değer Artışının Hesaplanması

Kiracının değer artışını talep edebilmesi için kural olarak yazılı bir anlaşmanın bulunması gerekir. Taraflar söz konusu anlaşmada, değer artışının ne şekilde belirleneceğini, miktarını ya da ne zaman talep edilebileceğini ayrıntılı şekilde belirlemiş olabilirler. Bu durumda tarafların iradesine uygun olarak değer artışı belirlenir.⁶⁰⁹ Buna karşılık taraflar ayrıntılı şekilde bir belirlemediyse değer artışının miktarı, hangi yöntemle göre hesaplanacağı, ödeme zamanı vb. hususların hâkim tarafından belirlenmesi gerekir.⁶¹⁰

c) Yazılı Anlaşma Olması

Kiracının kiralanda oluşan değer artışını talep edebilmesi için iki tane ön işlem gereklidir. Bunlar, yenilik ve değişiklik yapılması için kiraya verenin yazılı izin vermesi ve değer artışının talep edilebileceğine ilişkin yazılı bir anlaşma yapılmış olmasıdır.⁶¹¹ Değer artışının talep edilebileceğine ilişkin anlaşma mutlaka yazılı

⁶⁰⁸ **Acar**, m. 321, N. 23, s. 450; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 230. Yargıtay bir kararında, TBK'nın zaman bakımından uygulama alanına girmeyen eski tarihli bir kira sözleşmesinde, imalat bedellerinin genel hükümlere göre talep edilebileceğini kabul etmekle birlikte, TBK m. 321 hükmünün aksi şekilde talep imkânı vermediğine dikkat çekmiştir. İlgili karar için bkz. Yarg. 6. HD., 16.11.2015 T., E. 9958, K. 9905 (www.kazanci.com).

⁶⁰⁹ **Acar**, m. 321, N. 50, s. 462; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 472, 489; **Gümüş**, s. 249; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 248.

⁶¹⁰ Değer artışının hesaplanmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 549 vd.; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 248 vd.; **Acar**, m. 321, N. 51-52, s. 462-463; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 486 vd.; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 243 vd.; **Gümüş**, s. 248 vd.; **Baygın/Doğan**, s. 123-124.

⁶¹¹ **Acar**, m. 321, N. 37, s. 457; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 242, 244; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 484; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 240; **Gökyayla**, s. 193; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 552; **Aydemir**, s. 120. Kiraya verenin kiracı ile değer artışının talep edilebileceğine ilişkin anlaşma yapmasının, aynı zamanda TBK m. 321/f. I anlamında kiraya verenin yenilik ve değişikliğe yazılı izni olarak da kabul edilmesi gerektiğine ilişkin görüş için bkz. **Gümüş**, s. 249.

şekilde yapılmalıdır⁶¹². Yazılı şekil şartına ilişkin özel bir düzenleme yer almadığından, adi yazılı şekil yeterlidir.⁶¹³

Değer artışının talep edilebilmesine ilişkin anlaşma, kira sözleşmesi ile birlikte yapılabileceği gibi, sözleşme sırasında veya kiralanan geri verilirken de yapılabilir.⁶¹⁴ Anlaşmanın içeriğinde değer artışının ne şekilde, hangi kapsamda yerine getirileceği de kararlaştırılmış olabilir.⁶¹⁵ Hatta sözleşmede değer artışından daha fazla bir bedel ödenmesine de karar verilebilir.

Öte yandan doktrinde, değer artışının talep edilebileceğine ilişkin bir anlaşma olmadığında, kiraya verenin rızasıyla yapılan yenilik ve değişikliğin neden olduğu değer artışının genel hükümler uyarınca talep edip edilemeyeceği tartışmalıdır.⁶¹⁶ Bir görüşe göre⁶¹⁷, kiraya verenin rızasıyla yapılan yenilik ve değişikliklerin değer artışına sebep olması, kiraya verenin edim dışı sebepsiz zenginleşmesine⁶¹⁸ yol açar. Bu nedenle değer artışının talep edileceğine ilişkin bir anlaşma olmasa da kiracı sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak değer artışının iadesini talep edebilir.

⁶¹² Yazılı şeklin hukuki niteliği tartışmalıdır. Doktrinde ileri sürülen bir görüş, yazılı şekli geçerlilik şartı olarak kabul etmektedir. Bu yönde bkz. **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 244; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 485; **Gümüş**, s. 249; **Kamçı**, s. 88. Buna karşılık aksi görüş, ispat şekli olduğunu ileri sürmektedir. Bu yönde bkz. **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 241-242; **Acar**, m. 321, N. 41, s. 458; **Gökyayla**, s. 193. Kanaatimizce de hakkın kötüye kullanma yasağına aykırı olmadığı sürece yazılı şekil (TBK m. 321/f. I'de olduğu gibi), geçerlilik şartıdır.

⁶¹³ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 244; **Acar**, m. 321, N. 42, s. 458; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 241.

⁶¹⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 485; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 240; **Acar**, m. 321, N. 40, s. 457-458; **Gökyayla**, s. 193.

⁶¹⁵ Hükmün, emredici olmadığı ve taraflarca değer artış talebine ilişkin hususların serbestçe kararlaştırılabileceği yönündeki görüş için bkz. **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 242; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 472-473, 489; **Gökyayla**, s. 188. Hükmün nispi emredici olduğu yönündeki aksi görüş için bkz. **Acar**, m. 321, N. 7, s. 441; **Gümüş**, s. 249-250.

⁶¹⁶ Belirtmek gerekir ki, bu tartışma kiraya verenin rızasıyla yapılan yenilik ve değişiklikler bakımından yapılmaktadır. Yoksa kiracının, kiraya verenin izni olmaksızın yapmış olduğu çalışmalardan dolayı oluşan değer artışı her iki görüş açısından da talep edilemez.

⁶¹⁷ Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 248; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 314; **Aydemir**, s. 120.

⁶¹⁸ *Edim dışı sebepsiz zenginleşme*, bir edimin ifası amacı olmaksızın, bir başkası aleyhine zenginleşme durumunda söz konusu olur. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 854; **Baygın**, *Sebepsiz Zenginleşme*, s. 573.

Buna karşılık doktrinde hakim görüş⁶¹⁹, TBK m. 321/f. III hükmünün özel hüküm olduğunu, bu nedenle yazılı bir anlaşma olmadıkça, kiracının sebepsiz zenginleşme yahut vekaletsiz işgörme hükümlerine dayanarak değer artışını talep etmesinin mümkün olmadığını kabul etmektedir. Kanaatimizce de yenilik ve değişiklik nedeniyle oluşan değer artışının geri verilmesine ilişkin bir düzenleme bulunmadığından Yargıtay, genel hükümlerin uygulanmasına dair içtihatlar geliştirmiştir. Ancak TBK söz konusu değer artışının, aksine yazılı anlaşma olmadıkça talep edilemeyeceğini açıkça düzenlemiştir. Her ne kadar hüküm kiracı aleyhine de olsa, açık düzenleme içeren özel hükmün varlığı genel hükümlerin uygulanmasına engel olur.⁶²⁰ Benzer şekilde TBK m. 321/f. III hükmünün varlığı nedeniyle, haksız inşaaatla ilişkin hükümler de (TMK m. 722-724) uygulama alanı bulmaz.⁶²¹

3. Değer Artışının Kiracı Tarafından Talep Edilmesi

Kiracı yenilik ve değişikliğe ilişkin faaliyeti kiraya verenin rızasıyla yapmış, bu faaliyet sonucunda kiralanan bir değer artışı meydana gelmiş ve yazılı bir anlaşma varsa, kiracı bu değer artışının karşılığını talep edebilir (TBK m. 321/f. III).⁶²² Bu konuda ispat yükü kiracıdadır.⁶²³ Kiracı değer artışını talep edilme şartlarının gerçekleştiğini ispat ederek, kiraya verene karşı bir alacak hakkı elde eder. Belirlenen değer artışının karşılığı, aksi kararlaştırılmadıkça bir miktar paradır.⁶²⁴

⁶¹⁹ **Acar**, m. 321, N. 23, s. 449; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 183, dn. 578 ve 237-238; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 242, 246; **Gökyayla**, s. 193; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 483; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 544.

⁶²⁰ Aynı yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 483 ve s. 484, dn. 1954; **Acar**, m. 321, N. 23, s. 449-450; **Gökyayla**, s. 193; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 242.

⁶²¹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 483; **Yavuz**, s. 160-162; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 237.

⁶²² Kiracının değer artışının karşılığını yanı sıra, yapmış olduğu yenilik ve değişiklikler nedeniyle kiralanan üzerinde yapı alacaklısı ipoteği kurulmasını talep edebileceğini ileri süren görüşler de bulunmaktadır (TMK m. 893 vd.). Bu yöndeki yazarlar ve gerekçeleri için bkz. **Gümüş**, s. 249; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 552. İstisnaen kiracının yapı alacaklısı olarak kiralanan üzerinde ipotek tesis edebileceği yönündeki görüş için bkz. **Acar**, m. 321, N. 61, s. 464 vd. Kiracının yapı alacağı ipoteği tesis etme imkânı olmadığını savunan aksi görüş için bkz. **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 262 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 490-491.

⁶²³ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 261.

⁶²⁴ **Acar**, m. 321, N. 46, s. 459; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 247.

Yenilik ve değişiklik nedeniyle oluşan değer artışının, hangi tarihte talep edilebileceği konusunda kanunda bir düzenleme yer almamaktadır.⁶²⁵ Taraflar arasında değer artışının ne zaman talep edileceğine ilişkin bir düzenleme varsa, belirlenen zamanda talep edilebilir.⁶²⁶ Eğer bir anlaşma yoksa doktrinde hakim görüş, kira sözleşmesinin sona ermesi ile değer artışının talep edilebileceğini savunmaktadır.⁶²⁷ Zira kiralananda yapılan yenilik ve değişikliklerin bir değer artışı meydana getirip getirmediği ancak sözleşmenin sona erdiği anda belirlenebilir.⁶²⁸ Bu tarihten önce kiralanen kiracı tarafından kullanılmaya devam ettiğinden, değer artışının kullanma sonucu ortadan kalkması olasıdır.⁶²⁹ Ayrıca kiracının yenilik ve değişiklik yapmasını düzenleyen maddenin sistematığı de sözleşmesinin sona ermesine işaret etmektedir.⁶³⁰ İlk fıkra da kiraya verenin yazılı izni ile faaliyetlerin yapılması, sonraki fıkra da sözleşmenin sona ermesi ile kiralananın eski hale getirilmesi ve nihayet son fıkra da kiracının değer artış talebi düzenlenmiştir. Yargıtay kararlarında da değer artışının, kiralananın geri verilmesinden sonra talep edilebileceği kabul edilmiştir.⁶³¹

⁶²⁵ Oysa Art. 260/a OR'nin üçüncü fıkrasında “kira sözleşmesinin sona ermesi” ile kiracının değer artışını talep edebileceği açıkça düzenlenmiştir. Ayrıca TBK m. 321 hükmünün, Tasarı halinde de OR ile uyumlu şekilde değer artışının “kira sözleşmesi sona erdiğinde” talep edilebileceği yer almaktaydı. Ancak daha önce de belirtildiği üzere, hüküm tasarıdan farklı şekilde kanunlaşmış, ifade de hükmün son halinden çıkarılmıştır. Konuya ilişkin bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 144; **Acar**, m. 321, N. 34, s. 455.

⁶²⁶ **Acar**, m. 321, N. 59, s. 464; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 242.

⁶²⁷ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 489-490; **Acar**, m. 321, N. 53, s. 463; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 252-253; **Gümüş**, s. 248-249; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 314; **Gökyayla**, s. 250; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 550-551; **Kaya**, s. 321. Değer artışının meydana geldiği anda alacak hakkının doğduğu, buna karşılık alacağın muaccel olduğu anın sözleşmenin sona erdiği an olduğu yönündeki görüş için bkz. **Acar**, m. 321, N. 53, s. 463. Doktrindeki aksi görüş ise kira sözleşmesi devam sırasında da değer artışının talep edilebileceğini kabul etmektedir. Bu yönde bkz. **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 242.

⁶²⁸ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 252. Bununla birlikte kira sözleşmesi sona ermesine rağmen, kiralanen henüz geri verilmemişse, değer artışının geri verme anında muaccel olacağı kabul edilmelidir. Bu yönde bkz. **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 253.

⁶²⁹ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 253; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 489.

⁶³⁰ Aynı yönde bkz. **Acar**, m. 321, N. 53, s. 463.

⁶³¹ “...Kiracı, kiralanen taşınmazı tahliye etmediği sürece faydalı ve zorunlu masrafları isteyemez...” (Yarg. 3. HD., 6.5.2019 T., E. 2017/8213, K. 2019/4152); Yarg. 3. HD., 25.6.2019 T., E. 2018/7821, K. 2019/5774; Yarg. HGK., 17.10.2007 T., E. 13-661, K. 726 (www.kazanci.com).

Son olarak, değer artış talebi sözleşmeden doğan bir borç olduğundan, sözleşmenin sona erdiği tarihten itibaren on yıllık zamanaşımı süresine tabidir (TBK m. 146).⁶³²

B. Güvencenin Geri Verilmesi

1. Genel Olarak

Güvence verme (depozito) borcu⁶³³, kiraya verenin kira bedeli, yan giderler, tazminat alacağı gibi sözleşmeden doğan alacaklarını teminat altına alma amacı taşır.⁶³⁴ Genellikle kira sözleşmesinin başlangıcında, kiracının borçlarını yerine getirmeme ihtimaline binaen kiraya veren tarafından alınır. Ancak bu borç kanundan değil; taraflar iradelerinden doğar.⁶³⁵ Dolayısıyla taraflarca kararlaştırılmadığı sürece, kiracı güvence vermekle yükümlü değildir.

Kira sözleşmesinde kiracının güvence verme borcuna ilişkin TBK m. 342’de özel bir düzenleme yer almaktadır.⁶³⁶ Hüküm, yalnızca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulur. Ayrıca güvence konusunun, para ve kıymetli evrak olduğu hallere ilişkin sınırlamalar getirmiştir. Ancak güvence, yalnızca para ve kıymetli evrak ile sınırlı değildir. Bunun dışında ipotek, teminat senedi, kefalet

⁶³² **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 261; **Acar**, m. 321, N. 60, s. 464; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 491-492; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 551.

⁶³³ Kiracının güvence verme borcuna ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Murat Aydoğdu**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)”, *DEÜHFD*, Y. 2012, C. 14, S. 1, s. 1 vd.; **Abdulkerim Yıldırım**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, *AÜHFD*, Y. 2015, C. 64, S. 1, s. 237 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 59 vd.; **Gümüş**, s. 161 vd.; **Aydemir**, s. 216 vd.; **Doğan**, s. 354 vd.; **Ural Çınar**, s. 409 vd..

⁶³⁴ **Aydoğdu**, s. 9-10; **Yıldırım A.**, s. 240-241; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 59, 67; **Aydemir**, s. 218; **Gümüş**, s. 161; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 281; **Doğan**, s. 354; **Tandoğan**, s. 58; **Ural Çınar**, s. 409; “...Kira Depozitosu sözleşme ile herhangi bir alacağa özgülenmediği sürece kiralayanın kira sözleşmesinden kaynaklanan her türlü alacağını temin için verilmiş sayılır...” (Yarg. 3. HD., 20.4.2010 T, E. 4729, K. 6965, www.kazanci.com).

⁶³⁵ **Yıldırım A.**, s. 245; **Aydoğdu**, s. 4; **Ural Çınar**, s. 411.

⁶³⁶ Hükümün yürürlüğü, kiracının TTK’da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmişti (6353 sayılı Kanun m. 53). Ancak 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren söz konusu hüküm, tekrar yürürlüğe girmiştir.

gibi aynı veya şahsi teminatların güvence olarak verilmesi mümkündür. Ancak bu durumda TBK m. 342 hükmü uygulama alanı bulmaz.⁶³⁷

2. Geri Verme Borcunun Gereği Gibi İfası ve Güvencenin Akıbeti

Güvence olarak yatırılan bedelin, kiracının sözleşmeden doğan tüm borçlarını ifa edip, geri verme borcunun gereği gibi yerine getirilmesi ile iade edilmesi gerekir.⁶³⁸ Eğer kiracı sözleşmeden doğan bir borcunu ifa etmemişse, güvence bedelinden kesintiye gidebilir veya güvence tamamen kiraya verene teslim edilebilir. Kiracının vermiş olduğu güvencenin teminat altına aldığı alacaklardan biri de geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmediği durumlarda kiraya verenin tazminat alacağıdır.⁶³⁹ Buna göre kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanmazsa (örneğin, kiralanda kiraya verenin izni olmaksızın yenilik ve değişiklik yapar yahut ayıplı şekilde geri verirse), geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesi söz konusu olur. Bu tür bir durumda eğer kiracının ödemiş olduğu bir güvence bedeli varsa, bu tazminat alacağı, güvence bedelinden düşülebilir.⁶⁴⁰

Buna karşılık kiracı kiralananı, geri verme borcuna uygun olarak teslim etmişse, olağan kullanım sonucu oluşan eskime ve bozulmalar nedeniyle güvenceden kesinti yapılabilmesi mümkün değildir.⁶⁴¹ Nitekim TBK m. 334/f. II’de de, “*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin*” anlaşmaların geçersiz olacağı kabul edilmiştir. Kiracı yalnızca, sözleşmeye aykırılık dolayısıyla sorumlu olur. Bu nedenle, olağan kullanım sonucu oluşan eskime ve

⁶³⁷ Aydoğdu, s. 6, 30, 36-37; Yıldırım A., s. 244; İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 64; Aydemir, s. 218-219; Gümüş, s. 162; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 282; Yavuz N., s. 400-401; Ural Çınar, s. 417.

⁶³⁸ İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 86; Yıldırım A., s. 253; Aydoğdu, s. 24-25; Aydemir, s. 218-219; Yavuz N., s. 411; Doğan, s. 356.

⁶³⁹ Aydoğdu, s. 3, 35-36, 39; Aydemir, s. 220; Yıldırım A., s. 240-241; Yavuz N., s. 401.

⁶⁴⁰ Acar, m. 321, N. 80, s. 472; Kaya, s. 330; Yılmaz H., s. 100; Doğan, *Geri Verme*, s. 468; Gümüş, s. 239; Tandoğan, s. 187-188; Aydemir, s. 219; Doğan, s. 356; Yarg. 3. HD., 5.12.2018 T., E. 2017/4599, K. 2018/12416 (www.kazanci.com).

⁶⁴¹ İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 60; Doğan, *Geri Verme*, s. 470; Aydemir, s. 218; Zevkliler/Gökyayla, s. 301.

bozulmalar nedeniyle güvenceden kesinti yapılması, söz konusu hükme aykırılık teşkil eder.⁶⁴²

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yatırılan paranın yahut depo edilen kıymetli evrakın, sözleşme sona erdikten sonra kiracı tarafından ne şekilde talep edilebileceği TBK m. 342/f. III hükmünde düzenlenmiştir.⁶⁴³ Hüküm uyarınca; *“Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür”*. Buna göre kiraya veren, güvence ile teminat altına alınan alacakları için hukuki yollara başvurmalı ve durumu bankaya bildirmelidir. Aksi takdirde, banka güvence bedelini kiracıya geri vermekle yükümlü olur. Dolayısıyla TBK m. 342 hükmü kapsamında yer alan güvenceler bankaya yatırıldığından, kiraya verenin doğrudan bir kesinti yapmasına engel oluşturur. Kiraya veren, keyfi bir şekilde olağan kullanım sonucu oluşan eskime ve bozulmalar nedeniyle güvence üzerinde tasarrufta bulunamaz. Ancak hükmün kapsamında yer almayan güvencelerin bankaya tevdi edilmesi zorunlu değildir.⁶⁴⁴ Bu güvenceler doğrudan kiraya verene teslim edilmişse, kiraya veren geri verme borcuna aykırılık teşkil etmeyen nedenlerle, güvenceden kesinti yapma yoluna gidebilir.⁶⁴⁵ Bu halde TBK m. 334/f. II hükmü

⁶⁴² Aydoğdu, s. 3; Yıldırım A., s. 245; Zevkliler/Gökyayla, s. 301.

⁶⁴³ Belirtmek gerekir ki, bankanın güvenceyi kiracıya geri vermesi veya kiraya verene teslim etmesi için sözleşmenin sona ermesi zorunlu değildir. TBK m. 342/f. II, c. II uyarınca, her iki tarafın rızası veya kesinleşmiş bir icra takibi veya mahkeme kararının bulunması durumunda banka, sözleşmenin devamı sırasında da güvenceyi geri vermekle yükümlüdür. Bu yönde bkz. Aydoğdu, s. 22 vd.; Yıldırım A., s. 251 vd.; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 83-84; Gümüş, s. 168, 170; Ural Çınar, s. 425.

⁶⁴⁴ Aydoğdu, s. 5-6, 8; Yıldırım A., s. 244, 247; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 64, 583; Gümüş, s. 163.

⁶⁴⁵ Borçlar Kanunu döneminde ise güvence vermeye ilişkin bir düzenleme yer almamakta, konu Yargıtay kararları ile çözüme kavuşturulmaktaydı. Yargıtay da güvence verilmesine ilişkin sözleşme hükümlerinin geçerli olduğunu kabul etmekteydi. Ancak GKHK'nın 16. maddesinde hava parası adı altında, kiracıdan kira bedelinin dışında bir para talep edilemeyeceğine ilişkin bir hüküm bulunmaktaydı. Dolayısıyla GKHK'nın kapsamına giren kira sözleşmesinde kiraya veren yalnızca, kiracının sözleşmeden doğan borçlarının ihlali nedeniyle güvenceden kesinti yapabilirdi. Bunun dışında herhangi bir ad altında kiracıdan para alınması yasaklanmıştı. Konuya ilişkin olarak bkz. Tandoğan, s. 58 vd.; Doğan, s. 354 vd.; Doğan, *Geri Verme*, s. 468; Yıldırım A., s. 241-242; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 102 vd.; Ural Çınar, s. 410.

uyarınca, kiracının sorumlu olmadığı bir nedenle güvenceden kesinti yapılması söz konusu olduğundan, kiracı söz konusu kesintinin kendisine iadesini talep edebilir.

C. Kiraya Veren Hapis Hakkı

1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 336 ilâ 338. maddeleri arasında kiraya verenin hapis hakkı düzenlenmiştir.⁶⁴⁶ Söz konusu düzenleme uyarınca kiraya veren, sözleşmeden doğan kira alacağını teminat altına almak üzere, kiracının bazı taşınır eşyaları üzerinde kanundan doğan bir rehin hakkına sahip olmaktadır.⁶⁴⁷ Hapis hakkının teminat altına aldığı alacak, sözleşmeden doğan kira bedelleridir.⁶⁴⁸ Bu bedel, “işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık” olmak üzere, toplam on sekiz aylık kira bedeli ile sınırlandırılmıştır (TBK m. 336/f. I).⁶⁴⁹ Kiraya veren hapis hakkını yalnızca taşınmaz kira sözleşmelerinden doğan alacağı için kullanabilir.⁶⁵⁰

⁶⁴⁶ Kiracının da bazı şartlar altında, kiralanan üzerinde kanundan doğan bir hapis hakkı söz konusu olabilir. TMK m. 950'de düzenlenen hapis hakkı uyarınca, kiracının kira sözleşmesi ile bağlantılı bir alacağı varsa, zilyetliğinde bulundurduğu kiralananı borcu ödeninceye kadar alıkoyma ve paraya çevirme hakkına sahip olur. Bu halde kiracının geri verme borcunu ifa etmemesi kendisini borçlu temerrüdüne düşürmez. Ancak bu hakkın kullanımı yalnızca taşınır kira sözleşmesinde mümkündür. Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 240; **Ural Çınar**, s. 377. Hapis hakkının kullanımı ve şartları ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 1044 vd.; **Tandoğan**, s. 175; **Bilgehan Çetiner**, *Hapis Hakkı*, İstanbul 2010, s. 60 vd..

⁶⁴⁷ Kiraya verenin hapis hakkına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Alpaslan Akartepe**, “Kiraya Veren Hapis Hakkı”, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, C. I, Y. 2013, C. 8, s. 55 vd.; **Emel Konuk**, “Kira Bedelinin Ödenmesi ve Kiralayanın Hapis Hakkı”, (Danışman: Prof. Dr. Murat Doğan), Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2011, s. 112 vd.; **Çetiner**, s. 215; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 302 vd.; **Gümüş**, s. 200 vd.; **Tandoğan**, s. 175 vd.; **Ural Çınar**, s. 383 vd.; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 295-297.

⁶⁴⁸ Kira bedellerinin yanı sıra, takip ve dava masrafları, temerrüt faizi, kiracının ödemekle yükümlü olduğu ısıtma, aydınlatma ve su gibi giderlerin de (TBK m. 341/f. I) hapis hakkının konusunu oluşturacağı kabul edilmektedir. Bu yönde bkz. **Akartepe**, s. 68; **Çetiner**, s. 219; **Tandoğan**, s. 180; **Konuk**, s. 129; **Ural Çınar**, s. 399. Ayrıca kira sözleşmesi sona ermesine rağmen, kiralananı kullanmaya devam eden kiracının ödemesi gereken ecrimisil alacağı bakımından da kiraya verenin hapis hakkı olduğu ileri sürülmektedir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 308-309; **Tandoğan**, s. 180. Buna karşılık kiraya verenin kira alacağı dışındaki sözleşmeden doğan diğer borçları özellikle tazminat alacakları için hapis hakkını kullanılamaz. Bu yönde bkz. **Akartepe**, s. 68; **Tandoğan**, s. 180; **Konuk**, s. 129; **Ural Çınar**, s. 387, dn. 24.

⁶⁴⁹ **Akartepe**, s. 67; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 309; **Gümüş**, s. 204; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 296; **Tandoğan**, s. 179; **Konuk**, s. 114; **Ural Çınar**, s. 387.

⁶⁵⁰ **Akartepe**, s. 56; **Çetiner**, s. 217; **Gümüş**, s. 201; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 304-305; **Konuk**, s. 118; **Ural Çınar**, s. 384. İsviçre hukukunda kiraya verene tanınan hapis

Hapis hakkının konusunu, kiralananda bulunan ve kural olarak kiracıya ait taşınır oluşturmaktadır.⁶⁵¹ Ancak her türlü taşınır üzerinde değil, yalnızca “*kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınır*lar” üzerinde hapis hakkı kurulabilir (TBK m. 336/f. I). Bu taşınırlara konut kira sözleşmesinde mobilyalar, mutfak eşyaları, elektronik eşyalar; işyeri kira sözleşmesinde imalata yardımcı makineler, dolap ve mobilyalar örnek olarak verilmektedir.⁶⁵²

2. Kiraya Veren Hapis Hakkını Kullanmasının Geri Verme Borcuna Etkisi

Kiraya verenin hapis hakkını kullanması ile kiracının geri verme borcunun kesiştiği birkaç nokta söz konusudur. Bunlardan ilki, hapis hakkının kullanılmasının, kira sözleşmesinin sona erdirilmesine, dolayısıyla geri verme borcunun muaccel olmasına engel olup olmayacağı ile ilgilidir. Buna göre, kiraya verenin, kendisine tanınan hapis hakkı, hakkın konusu olmaya elverişli taşınırın kiralanana getirilmesi ile doğar.⁶⁵³ Bu nedenle, kiraya verenin bu hakkı kullanabilmesi için sözleşmenin sona ermesi gerekli değildir. Taşınır eşyanın kiralananda bulunması şartıyla, sözleşmenin devamı sırasında da bu hak ileri sürülebilir. Ancak kiraya veren, dilerse sözleşmeyi kanunda öngörülen şartlara göre sona erdirebilir. Eğer kiracı, sona eren sözleşmeye rağmen kiralanın geri vermezse kiraya verenin hapis hakkını kullanıyor olması, kiralananın icra yoluyla tahliye edilmesine engel olmaz.⁶⁵⁴

İkinci husus, sözleşmenin sona erdirilmesi durumunda, hapis hakkının da sona erip ermediği ile ilgilidir. Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre⁶⁵⁵, sözleşmenin sona

hakkı, işyeri kiralatı ile sınırlıdır (Art. 268/Abs. I OR). Konuya ilişkin olarak bkz. **Gümüş**, s. 201; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 304; **Ural Çınar**, s. 385.

⁶⁵¹ Kiracı dışında, alt kiracı veya üçüncü kişilere ait taşınır eşyaların hapis hakkına konu olması ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Akartepe**, s. 60 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 316 vd.; **Çetiner**, s. 225 vd.; **Konuk**, s. 122 vd.; **Gümüş**, s. 202-203; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 295; **Arıkan**, s. 32 vd.; **Sevinç**, s. 36 vd.; **Ural Çınar**, s. 391 vd..

⁶⁵² Benzer örnekler için bkz. **Akartepe**, s. 58; **Gümüş**, s. 201-202; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 312-313; **Konuk**, s. 119-120; **Çetiner**, s. 223-225; **Ural Çınar**, s. 388-389.

⁶⁵³ **Çetiner**, s. 234; **Gümüş**, s. 202; **Konuk**, s. 130; **Ural Çınar**, s. 401; “...Hapis hakkı, menkul malların kiralanana yere gelmesiyle birlikte doğduğundan...” (Yarg. 23. HD., 16.12.2014 T., E. 5154, K. 8161); Yarg. 23. HD., 1.4.2015 T., E. 243, K. 2172 (www.kazanci.com).

⁶⁵⁴ **Şanver Keleş**, *Kiralanana Taşınmazların İlamsız Tahliyesi*, Ankara 2009, s. 9.

⁶⁵⁵ **Çetiner**, s. 222.

ermesi ile birlikte, kiraya verenin hapis hakkı da sona erer. Görüş uyarınca kanun koyucu, geçmişe yönelik kira alacağını bir yıllık süre ile sınırlandırmıştır. Bu sınırlama nedeniyle kiraya veren, sözleşme süresince muaccel olan kira bedelleri için kullanmadığı hapis hakkını, sözleşme sona erdikten sonra kullanamaz. Buna karşılık, diğer görüş⁶⁵⁶, sözleşmenin sona ermesini, başlı başına hapis hakkını sona erdiren bir neden olarak görmemektedir. Sözleşme sona ermekle birlikte, kiracı henüz geri verme borcunu ifa etmemiş ve kiralananda kiracıya ait taşınır eşyalar bulunuyorsa, işlemiş bir yıllık kira alacağı için kiraya veren hapis hakkını kullanabilir.

Dolayısıyla her iki görüş açısından da sözleşme sona erip, kiracı geri verme borcunu ifa etmişse hapis hakkı da sona erer.⁶⁵⁷ Ancak sözleşme sona ermekle birlikte, kiracı henüz geri verme borcunu ifa etmemiş ve kiralananda hapis hakkına konu olmaya elverişli taşınır bulunuyorsa kanaatimizce de kiraya veren bu hakkını kullanabilir. Zira Kanun'da belirtilen on sekiz aylık kira alacağının hapis hakkı yoluyla tahsil edilmesine imkân tanıyan hüküm (TBK m. 336/f. I), hakkın kullanım süresine dair bir sınırlandırma getirmemiştir.⁶⁵⁸ Buradaki sınırlandırma, sadece hapis hakkının teminat altına aldığı alacağa ilişkindir. Söz konusu hak, sözleşme ilişkisinin devam edip etmemesinden bağımsız olarak kiraya verene tanınmıştır. Bu nedenle sözleşmenin sona ermesine rağmen geri verme borcu ifa edilmemişse, muaccel olmuş bir yıllık kira bedelini teminat altına almak üzere kiraya veren hapis hakkını kullanabilmelidir.

Bir diğer nokta, sözleşme sona ermiş olmasına rağmen hapis hakkına konu eşyaların kiralananda kalmasının, geri verme borcunu ne yönde etkilediği ile ilgilidir. Kiraya verenin hapis hakkının, sözleşmenin sona ermesi ile ortadan kalkmadığı ifade

⁶⁵⁶ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 308; **Tandoğan**, s.180, dn. 194; **Konuk**, s. 131.

⁶⁵⁷ Hapis hakkının diğer sona erme sebepleri ilgili olarak bkz. **Çetiner**, s. 235 vd.; **Konuk**, s. 153.

⁶⁵⁸ Kanun'da bir yıllık ve altı aylık sürenin başlangıç tarihi yer almamaktadır. Doktrindeki hakim görüşe göre belirtilen sürelerin başlangıcı, kiraya verenin takip talebinde bulunduğu veya iflasın açılması tarihinden önceki ilk kira vadesidir. Bu yönde bkz. **Akartepe**, s. 67; **Tandoğan**, s.180; **Gümüş**, s. 204; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 296-297; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 310; **Çetiner**, s. 220; **Ural Çınar**, s. 400. Aksi görüşe göre, taşınır için rehlin paraya çevrilmesi tarihinden önceki ilk kira vadesidir. Bu yönde bkz. **Tunçomağ**, s. 550.

edilmiştir. Hapis hakkına konu eşyalar kiralananda bulunduğu sürece, kiraya verenin söz konusu hakkı devam eder. Kiracı bu taşınırları kiralanandan çıkarmak isterse, kiraya veren sulh hâkiminin veya icra müdürünün kararı ile alacağını güvence altına alacak miktar kadar taşınırlara zorla el koyabilir (TBK m. 338/f. I, İİK m. 270/f. II-III).⁶⁵⁹ Hatta kiraya veren kiralanandan gizlice ve zorla götürülen taşınırlar varsa, kolluk kuvvetlerinin yardımıyla tekrar kiralanana getirilmesini sağlayabilir (TBK m. 338/f. II, İİK m. 271).⁶⁶⁰ Kiraya veren bu şekilde, sözleşme sona ermesine rağmen birtakım taşınırların kiralananda bırakılmasını sağlayarak bir nevi kiracının kiralananı tahliyesine engel olur. Buna karşılık sözleşmenin sona ermesi ile kiracının geri verme borcu muaccel olacağından, kiralananda bulunan tüm taşınırlarını tahliye ederek, aldığı şekilde geri vermesi gerekir. Ancak hapis hakkının kullanılması nedeniyle, kiracı kiralanandaki taşınırları tahliye edemezse, geri verme borcunu da ifa etmiş olmaz. Bu halde kiracı, kiralananı zamanında geri veremediğinden, geri verme borcunda temerrüde düşer.

D. Kira Sözleşmesinde Kefilin Durumu

1. Genel Olarak

Kefalet sözleşmesi, alacağı teminat altına almak amacıyla yapılır. Sözleşme ile kefil, kefil olduğu borçlu tarafından borç ifa edilmezse, ifa edilmemeden doğan zarardan kişisel olarak sorumlu olmayı kabul eder (TBK m. 581). Kira sözleşmesinde de diğer borçlarda olduğu gibi, sözleşmeden doğan borçların tam ve gereği gibi ifa edilmemesi nedeniyle meydana gelen zararları teminat altına almak üzere, kefalet sözleşmesi yapılması mümkündür.⁶⁶¹

⁶⁵⁹ Hapis hakkının kullanılması ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Akartepe**, s. 68 vd.; **Çetiner**, s. 239 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 328 vd.; **Konuk**, s. 131 vd.; **Gümüş**, s. 204-206; **Tandoğan**, s. 181-183; **Ural Çınar**, s. 402 vd..

⁶⁶⁰ **Akartepe**, s. 72 vd.; **Çetiner**, s. 244 vd.; **Gümüş**, s. 206; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 297; **Konuk**, s. 147 vd.; **Tandoğan**, s. 182; **Ural Çınar**, s. 407.

⁶⁶¹ **Serkan Ayan**, “Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması”, *DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan*, Y. 2017, C. 19, s. 297; **Gümüş**, s. 161; **Aydemir**, s. 222.

Kira sözleşmesinden doğan borçlar için kurulan kefalet sözleşmesinin geçerli olabilmesi için birtakım şartlar gereklidir.⁶⁶² Bunlardan ilki, kira sözleşmesinin geçerli şekilde kurulmuş olmasıdır.⁶⁶³ Hukuken geçerli ve mevcut olmayan bir borç için kefalet sözleşmesi yapılamaz (TBK m. 582/f. I). İkinci olarak, kefalet sözleşmesi gerek kira sözleşmesi ile aynı belgede gerekse ayrıca bir belgede yapılmış olsun, kefaletin geçerliliği için aranan şekil, ehliyet, eşin rızası gibi koşullara uygun olması gerekir.⁶⁶⁴ Bu koşulların en önemlilerinden biri de kefilin sorumlu olacağı azami miktarın, kefalet tarihinin ve kefaletin türünün kefilin el yazısı ile belirtilmesidir (TBK m. 583/f. I).

2. Kefilin Geri Verme Borcuna Aykırılık Nedeniyle Oluşan Tazminattan Sorumluluğu

Kira sözleşmesinden kefilin sorumluluğunun hangi kapsamda olduğunun, özellikle geri verme borcunun tam ve gereği gibi ifa edilmemesinden doğan tazminatların teminat kapsamında olup olmadığının belirlenmesi gerekir. İlk olarak, taraflarca yapılan kefalet sözleşmesinde, kefilin kiracının hangi borçlarından sorumlu olduğu belirlenmiş olabilir. Bu durumda kefilin açıkça geri verme borcunun ifa edilmemesinden doğan zararlardan sorumlu olacağı kararlaştırılmışsa, kefil gerek kiracının kiralananı geç vermesinden gerekse borcun gereği gibi ifa edilmemesinden doğan tazminat borcundan sorumlu olur.⁶⁶⁵ Ancak burada kefalet sözleşmesinde kefilin sorumlu olduğu azami miktarın sözleşmede yer alma zorunluluğu bulunduğunu, kefile ancak bu miktara kadar başvurulabileceğini ifade edelim.

⁶⁶² Söz konusu şartlara ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Özlem Acar Ünal/Nihal Ural Çınar**, “Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. M. İlhan Uluhan’a Armağan, C. I, Y. 2016, C. 15, S. 2, s. 47 vd.; **Ayan**, s. 299 vd.; **Halil Yılmaz**, “Taşınmaz Kira Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsam ve Süresi”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Y. 2008, C. 3, S. 18, s. 21 vd..

⁶⁶³ **Ayan**, s. 298; **Yılmaz H.**, *Kefilin Sorumluluğu*, s. 21-22; **Süleyman Yılmaz**, “Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu”, *AÜHFD*, Y. 2008, S. 3, s. 756-757; **Acar Ünal/Ural Çınar**, s. 47.

⁶⁶⁴ **Ayan**, s. 299; **Yılmaz H.**, *Kefilin Sorumluluğu*, s. 22 vd.; **Yılmaz S.**, s. 758; **Acar Ünal/Ural Çınar**, s. 49; **Ural Çınar**, s. 438-439; “

⁶⁶⁵ **Acar Ünal/Ural Çınar**, s. 59; **Yılmaz H.**, *Kefilin Sorumluluğu*, s. 30; **Yılmaz H.**, s. 98; **Aydemir**, s. 222; **Yavuz N.**, s. 226.

İkinci olarak, yapılan kefalet sözleşmesinde kefilin, kiracının sözleşmeden doğan borçlarından belirli miktarla sorumlu olacağı kararlaştırılmış ancak bu sorumluluğunun kapsamı belirlenmemiş olabilir. Kefaletin kapsamı belirtilmeksizin yapılan bu sözleşmenin, kiracının kira bedelini ödeme borcunu teminat altına alındığı kabul edilir.⁶⁶⁶ Yani kefil yalnızca kiracının kira bedelini ödememesinden dolayı sorumlu olur.⁶⁶⁷ Buna karşılık kiraya veren kiracının geri verme borcu dâhil diğer borçlarından dolayı kefilin sorumlu tutmak istiyorsa, açıkça kefalet sözleşmesinde belirtmesi gerekir. Aksi takdirde, genişletici bir yorum yapılarak kefilin kiracının sözleşmeden doğan tüm borçlarından sorumlu olacağı kabul edilemez.

Son olarak ise yapılan kefalet sözleşmesinde, kefilin kiracının kira sözleşmesinden doğan tüm borçlarından sorumlu olacağı kararlaştırılmış olabilir. Bu halde, yalnızca kira bedelinin değil, geri verme borcunun tam veya gereği gibi ifa edilmediği durumların da kefaletin kapsamında olduğu kabul edilmelidir.⁶⁶⁸ Buna karşılık Yargıtay'ın özellikle geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesinden doğan hor kullanma tazminatının belirlenebilir nitelikte olmadığı ve kefalet sözleşmesinde açıkça kararlaştırılmadığı sürece, kefilin bu tazminattan sorumlu olmayacağına ilişkin kararları bulunmaktadır.⁶⁶⁹ Kanaatimizce, kefilin sözleşmeden

⁶⁶⁶ Bu yönde bkz. **Ayan**, s. 322-323; **Aydemir**, s. 222; **Yavuz N.**, s. 226; **Yılmaz H.**, s. 98; **Yılmaz H.**, *Kefilin Sorumluluğu*, s. 30; Yarg. 6. HD., 5.11.2015 T., E. 2014/13317, K. 2015/9463; Yarg. 6. HD., 17.4.2014 T., E. 2013/13834, K. 2014/5248 (www.kazanci.com).

⁶⁶⁷ *Ayan'a göre*, TBK m. 325 uyarınca kiracının kiralananı erken geri vermesi nedeniyle kiraya verenin uğramış olduğu zararlar da kira bedelini ödeme borcu kapsamında, kefilin sorumluluğunu gerektirir. Bu yönde bkz. **Ayan**, s. 322. Buna karşılık Yargıtay aksi şekilde, söz konusu tazminatın kefilin sorumluluğu kapsamında olmadığını kabul etmektedir. Bu yönde bkz. Yarg. 6. HD., 5.12.2017 T., E. 5334, K. 17042; Yarg. 6. HD., 3.5.2016 T., E. 3432, K. 3589; Yarg. 3. HD., 26.9.2019 T., E. 2018/2143, K. 2019/7169; Yarg. 6. HD., 3.5.2016 T., E. 3432, K. 3589 (www.kazanci.com). Bir görüşe göre ise kefaletin kapsamında kira bedelinin yanı sıra, yan giderlerin ödenmemesinden ve kiracının temerrüdünden doğan sonuçlar da yer almaktadır. Bu yönde bkz. **Acar Ünal/Ural Çınar**, s. 56-57; **Ural Çınar**, s. 444.

⁶⁶⁸ **Acar Ünal/Ural Çınar**, s. 59-60; **Ayan**, s. 326; **Yılmaz S.**, s. 769-770.

⁶⁶⁹ “...Kefilin sorumluluğu sözleşme kapsamındaki borçlar için ve sözleşme süresince geçerli olup, sözleşmede hor kullanma tazminatından kefilin sorumluluğuna dair bir şart kararlaştırılmadığı gibi davada talep edilen hor kullanmadan kaynaklanan eski hale getirme bedelinin belli muayyen olduğundan da sözedilemez. Bu durumda Mahkemece davalı kefil hakkındaki davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kefil yönünden de kabulüne karar verilmesi doğru değildir...” (Yarg. 6. HD., 19.3.2018 T., E. 2017/2716, K. 2018/2617); Yarg. 6. HD., 3.5.2016 T., E. 3432, K. 3589; Yarg. 6. HD., 1.12.2015 T., E. 8737, K. 10595 (www.kazanci.com).

doğan tüm borçlardan sorumlu olacağını kabul etmesi karşısında, bu kararlara katılmak mümkün değildir. Zira kefalet sözleşmesinin geçerli olması için kefilin sorumlu olduğu tüm zarar kalemlerinin ayrı ayrı miktarının belirtilmesi zorunlu değildir. Önemli olan kefilin sorumlu olduğu azami miktarın belirlenmiş olmasıdır.⁶⁷⁰ Bu miktarla sınırlı olmak üzere, kefil geri verme borcuna aykırılıktan doğan zararları da karşılamakla yükümlü olmalıdır.

E. Kira Sözleşmesinde Ceza Koşulu

1. Genel Olarak

Bir borç ilişkisinde taraflar, borçlunun borcu hiç veya gibi ifa etmemesi ihtimaline karşı alacaklarını teminat altına alma yoluna gidebilirler. Söz konusu alacağın teminat altına alma yollarından birisi de ceza koşuludur.⁶⁷¹ Ceza koşulu ile borçlu, zararın ispatlanmasına gerek olmaksızın, borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden dolayı bir ceza ödemekle yükümlü tutulur (TBK m. 179 vd.).⁶⁷² Ceza koşulu, genellikle bir miktar para olarak kararlaştırılır.⁶⁷³ Koşulun geçerli olabilmesi için ihlal oluşturacak borcun da geçerli ve mevcut olması gerekir (TBK m. 182/f. II, c. I).⁶⁷⁴ Kira sözleşmesi bakımından da özellikle geri verme borcuna aykırılıktan dolayı bir ceza koşulu kararlaştırılıp kararlaştırılmayacağı belirlenmelidir.

2. Geri Verme Borcuna Aykırılıktan Dolayı Kararlaştırılan Ceza Koşulunun Durumu

Ceza koşulu diğer tüm borçlar gibi, kira sözleşmesinden doğan çeşitli borçlara aykırılıktan dolayı da kararlaştırılabilir.⁶⁷⁵ Bu kapsamda kira sözleşmesinin içinde bir

⁶⁷⁰ Aynı yönde bkz. **Yılmaz S.**, s. 770, 775.

⁶⁷¹ Ceza koşuluna ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Burcu Yağcıoğlu**, *Türk ve İsviçre Hukukun'da Ceza Koşulu (Cezai Şart)*, 1. bs., Ankara 2019, s. 19 vd.; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1181 vd.; **Kılıçoğlu**, s. 970 vd..

⁶⁷² **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1181; **Kılıçoğlu**, s. 970; **Yağcıoğlu**, s. 20-21; **Aydemir**, s. 224.

⁶⁷³ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1182; **Kılıçoğlu**, s. 973; **Yağcıoğlu**, s. 136.

⁶⁷⁴ Yazılı tahliye taahhüdünün geçersiz olması nedeniyle, bu tahliye taahhüdüne dayalı ceza koşulunun da geçersiz olacağına ilişkin bir karar için bkz. Yarg. 8. HD., 16.5.2018 T., E. 2017/5598, K. 2018/12782 (www.kazanci.com).

⁶⁷⁵ **Yağcıoğlu**, s. 114; **Kılıçoğlu**, s. 971; **Aydemir**, s. 224.

hükümle veya ayrıca bir sözleşme ile kiracının geri verme borcuna aykırılığı nedeniyle ceza koşulu ödemekle yükümlü olacağına ilişkin kayıtlar konulabilir.⁶⁷⁶

Geri verme borcu ile birlikte kira sözleşmesinden doğan borçların, ceza koşulu ile teminat altına alınabileceği kural olarak kabul edilmekle birlikte, bu konuda çeşitli sınırlandırıcı hükümler bulunmaktadır. Bunlardan ilki, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi için özel olarak getirilen, aleyhe düzenleme yasağına ilişkin TBK m. 346⁶⁷⁷ hükmüdür. Hükümün ilk cümlesinde, “*Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü*” getirilemeyeceği düzenlendikten sonra, “*özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine...*” ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu belirtilmiştir. Doktrinde söz konusu ceza koşuluna getirilen sınırlamanın, kira bedeli ve yan giderler ile sınırlı olduğu, bu kapsam dışındaki diğer borçların ifa edilmemesi için ceza koşulu kararlaştırılabileceği kabul edilmektedir.⁶⁷⁸ Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde de, kiracının geri verme borcuna aykırılığı nedeniyle kararlaştırılan ceza koşulları geçerli sayılmalıdır.⁶⁷⁹ Bu kapsamda kiracının kiralananı sözleşme uygun ve özenle kullanma

⁶⁷⁶ **Gümüş**, s. 240; **Yağcıoğlu**, s. 114; **Aydemir**, s. 224.

⁶⁷⁷ Hükümün yürürlüğü, kiracının TTK’da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmişti (6353 sayılı Kanun m. 53). Ancak 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren söz konusu hüküm, tekrar yürürlüğe girmiştir.

⁶⁷⁸ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 111 vd.; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 309-310; **Gümüş**, s. 240; **Ural Çınar**, s. 377-378.

⁶⁷⁹ **Gümüş**, s. 240; **Ural Çınar**, s. 377-378.

borcuna aykırı kullanarak geri vermesi yani ayıplı ifası veya ifa yeri, zamanında⁶⁸⁰ geri vermemesi hallerinde ceza koşulu ödeyeceğine ilişkin anlaşmalar geçerlidir.⁶⁸¹

Kira sözleşmesinde ceza koşulunun kararlaştırılmasına ilişkin ikinci bir sınırlayıcı hüküm, geri verme borcunu düzenleyen TBK m. 334/f. II’de yer almaktadır. Hükme göre, “Sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin” anlaşmalar geçersizdir. Bu hüküm kapsamında, olağan bir kullanım sonucu oluşan eskime ve bozulmalar için kararlaştırılan ceza koşulunun geçersiz olduğu kabul edilir.⁶⁸² Ancak hükümde de ifade edildiği gibi bu tür anlaşmalar “önceden” taahhüt edilmesi durumunda geçersizdir. Buna karşılık, kiralanan geri verilirken ya da geri verildikten sonra, bir ceza koşulu kararlaştırılmışsa kiracı bundan sorumlu olur. Ayrıca olağan kullanım dışındaki eskime ve bozulmalar için kararlaştırılan ceza koşulunun geçerli olacağı açıktır.⁶⁸³

Sonuç olarak kira sözleşmesinde, TBK m. 334/f. II hükmüne aykırı olmamak şartıyla, kiracının kiralananı geri verme borcunu hiç veya gereği gibi ifa etmemesi nedeniyle kararlaştırılan ceza koşullarının geçerli olduğu kabul edilmektedir. Bu durumda kiraya veren, geri verme borcuna aykırı davranan kiracıdan ceza koşulunun ödenmesini talep edebilir.⁶⁸⁴ Örneğin kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananın

⁶⁸⁰ Ancak kiralananın ifa zamanından erken geri verilmesi durumlarında bir ayırım yapılmalıdır. Kiralananın erken geri verilmesini düzenleyen TBK m. 325’de, kiracının ödemesi gereken tazminatın makul süre ile sınırlı olarak hâkim tarafından takdir edileceğini hükme bağlanmıştır. Bu nedenle erken geri verme durumunda, kiraya verenin hem ceza koşulu hem de tazminat talep edemeyeceği kabul edilmektedir. Bu yönde bkz. **Acar**, m. 325, N. 6, s. 513; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 625, 646-647 ve *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 114; **Petek**, *Geri Verme*, s. 145, dn. 7; **Seda Öktem Çevik**, “Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325)”, *BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, s. 137; **Gümüş**, s. 194, dn. 562; **E. Doğan Erzengin**, “Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce İadesi”, (Danışman: Prof. Dr. Serap Helvacı), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2020, s. 11; Yarg. 6. HD., 1.12.2014 T., E. 2608, K. 13244 (www.kazanci.com); Yarg. 3. HD., 2.5.2019 T., E. 2017/5541, K. 2019/4028 (www.lexpera.com.tr).

⁶⁸¹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 310; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 395.

⁶⁸² **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 511; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 535-536.

⁶⁸³ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 537; Yarg. 6. HD., 16.5.2016 T., E. 2015/9315, K. 2016/3924 (www.kazanci.com).

⁶⁸⁴ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 463; **Tandoğan**, s. 184, dn. 215a; **Gümüş**, s. 240. Şüphesiz kiracı, ceza koşulunun dürüstlük kuralına göre aşırı miktarda olduğunu düşünüyorsa, TBK m.

zamanında geri verilmemesi nedeniyle kararlaştırılan ceza koşulu geçerli olup, kiracı geri verme borcundan temerrüde düşerse, kiraya veren ceza koşulunu talep edebilir. Yine kiralananın ifa yerinde geri verilmemesi için kararlaştırılan ceza koşulu da geçerlidir. Ceza koşulu seçimlik niteliktedir.⁶⁸⁵ Bu nedenle ceza koşulu talep eden kiraya veren, bunun yanı sıra kiracının gecikme süresince kiralananı kullanamaması nedeniyle de bir bedel ödenmesini talep edemez. Kiraya verenin, kiralananı yahut eski kira bedellerini teslim alması ise ceza koşulundan feragat ettiği anlamına gelmez.⁶⁸⁶

F. Yeniden Kiralama Yasağı

1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin, ihtiyaç veya yeniden inşa ve imar amacıyla sona erdirildiği durumlarda kiraya verene yeniden kiralama yasağı getirilmiştir.⁶⁸⁷ Kiraya veren, söz konusu nedenlerle kira sözleşmesini sona erdirmişse, haklı sebep olmaksızın üç yıl süreyle kiracı dışında bir başkasıyla kira sözleşmesi kuramaz (TBK m. 355/f. I-II). Ayrıca yeniden inşa ve imar amacıyla kiralanan tahliye edilmişse, eski kiracının taşınmazı kiralama konusunda öncelik hakkı vardır (TBK m. 355/f. II, c. II). Eğer kiraya veren bu yükümlülüklerine aykırı davranırsa, kiracıya tazminat ödemekle yükümlü olur (TBK m. 355/f. III).

2. Yeniden Kiralama Yasağının İhlali ve Geri Verme Borcu ile İlişkisi

Kiraya verenin, yeniden kiralama yasağıyla karşılaşması ve bu yükümlülüğüne aykırılıktan dolayı tazminat borcundan sorumlu olabilmesi için, kiracının kiralananı geri verme borcunu ifa etmiş olması gerekir. Ancak tazminat borcunun doğumu için, kiralananın dava ve icra yoluyla geri verilmesinin gerekli olup olmadığı tartışmalıdır. Yargıtay' göre, kiraya verenin, yeniden kiralama yasağına aykırılık nedeniyle sorumlu

182/f. III uyarınca indirimine gidilmesini hâkimden talep edebilir. Konuya ilişkin olarak bkz. Yarg. 6. HD., 11.3.2014 T., E. 2013/11397, K. 2014/2875 (www.lexpera.com.tr).

⁶⁸⁵ **Gümüş**, s. 240; **Tandoğan**, s. 184, dn. 215a; **Doğan**, s. 341; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 463; **Ural Çınar**, s. 378.

⁶⁸⁶ “...Taraflar arasında düzenlenen 07.05.2015 tarihli tahliye protokolünde; davacı kiraya veren, sözleşmenin 4/3 maddesi kapsamındaki alacaklarını saklı tutmuş olup, davacı tarafından anahtarın teslim alınması da cezai şart talebinden vazgeçildiği şeklinde yorumlanamaz...” (Yarg. 3. HD., 17.1.2017 T., E. 260, K. 112, www.kazanci.com).

⁶⁸⁷ Yeniden kiralama yasağına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 533 vd.; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 340-341.

olabilmesi için, kira sözleşmesinin dava ile sona ermesi ve kiralananın icra yoluyla tahliye edilmesi gerekir.⁶⁸⁸ Buna karşılık, doktrine göre⁶⁸⁹, kiraya verenin söz konusu tazminat sorumluluğu, yeniden kiralama yasağı için öngörülmüş olup, kiracının kiralananı ne şekilde geri verdiğinin önemi yoktur. Zira hükmünde de “*kiralananın boşaltılmasını sağladığında*” denilmekte olup, mutlaka icra yoluyla olması gerektiğine ilişkin bir ifade yer almamaktadır. Dolayısıyla kiracıya taşınmaz ihtiyacı veya yeniden inşa ve imar amacıyla bildirimde bulunulduğu ve kiracının geri verme borcunu kendiliğinden yerine getirdiği durumlarda da kiraya verenin tazminat sorumluluğunun doğduğu kabul edilmelidir.⁶⁹⁰

G. Kiralananın Erken Geri Verilmesi

1. Genel Olarak

Kiracının geri verme borcu, sözleşmenin sona ermesi ile doğar (TBK m. 334/f. I). Ancak kiracı geri verme borcu muaccel olmadan kiralananı iade ederse, kiraya verene karşı sorumlu olur.⁶⁹¹ Bu halde kiracının geri verme borcunu düzenleyen TBK 334 hükmü değil; erken geri vermeye ilişkin özel hüküm olan TBK m. 325 uygulanır.⁶⁹² Hüküm uyarınca erken geri verme durumunda kiracının “*kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği*

⁶⁸⁸ Yarg. 6. HD., 26.11.2015 T., E. 6530, K. 10458 (www.lexpera.com.tr); Yarg. 6. HD., 2.7.2015 T., E. 2014/9261, K. 2015/6839 (www.kazanci.com).

⁶⁸⁹ **Baygın/Doğan**, s. 131; **Doğan**, s. 103-104; **Doğan**, *Sempozyum*, s. 520-521; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 534-536. Aksi görüşe göre, kiracının kiralananı zorla çıkarılmış olması gerekir. Bu yönde bkz. **Ceran**, s. 955.

⁶⁹⁰ Borçlar Kanunu döneminde, yeniden kiralama yasağının yaptırımı olarak para ve hapis cezası öngörülmüştü (GKHK m. 16). O dönemki bazı içtihatlar da kiraya verenin söz konusu ağır yaptırımla karşılaşmaması için geri verme borcunun mutlaka icra yoluyla gerçekleşmesi şartını aramaktaydı. Yeni hükümle söz konusu yaptırımlar ortadan kaldırılarak, kiraya verenin tazminat sorumluluğu getirilmiş olduğundan eski Yargıtay uygulamasının artık ortadan kalkması gerekir. Aynı yönde bkz. **Doğan**, s. 103-104; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 535-536. Nitekim BK döneminde de bazı Yargıtay kararlarının aksine doktrinde, icra yoluyla tahliyenin zorunlu olmadığı ileri sürülmüştür. Bu yönde bkz. **Doğan**, s. 100-101; **Burcuoğlu**, s. 475-476.

⁶⁹¹ Henüz muaccel olmamakla birlikte, erken geri verme halinde kiraya veren kiralananı geri almakla yükümlüdür (TBK m. 96/f. I). Bu yönde bkz. **Bayram**, s. 153, 156.

⁶⁹² Hükümün yürürlüğü, kiracının TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmişti (6353 sayılı Kanun m. 53). Ancak 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren söz konusu hüküm, tekrar yürürlüğe girmiştir.

makul bir süre için devam eder” (TBK m. 325/f. I, c. I). Buna karşılık kiracı, “*kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır*” yeni bir kiracı bularak, makul süreden önce kira sözleşmesinden doğan borçlarından kurtulabilir (TBK m. 325/f. I, c. II).⁶⁹³

2. Erken Geri Vermenin Hüküm ve Sonuçları ile Geri Verme Borcunun İfasından Farkı

Erken geri verme nedeniyle kiracının sorumlu tutulabilmesi için ilk olarak, belirli süreli sözleşmelerde süre sona ermeden (TBK m. 327/f. I); belirsiz süreli sözleşmelerde fesih sürelerine ve dönemlerine uyulmadan (TBK m. 328 vd.) kiralananın geri verilmesi gerekir.⁶⁹⁴ Ancak kiralananın geri verilmesi, objektif olarak mümkün olmalıdır. Eğer kiralananın kullanılması tamamen imkânsızlaşırsa, sözleşme sona erer (TBK m. 136). Bu halde erken geri vermeye ilişkin hüküm uygulanmaz.⁶⁹⁵

İkinci olarak, kiralanan kiraya verene teslim edilmeli yani kiraya verene eşya üzerinde tasarruf edebilme imkânı sağlanmış olmalıdır.⁶⁹⁶ Bunun ne şekilde gerçekleşeceğine ilişkin olarak, geri verme borcunun yerine getirilme biçimi ile ilgili açıklamalara bakılabilir.⁶⁹⁷ Buna karşılık kiracı kiralananı geri vermeyip, geçici süreliğine terk etmişse kiralananın erken geri verildiği anlamına gelmez.⁶⁹⁸ Bu halde

⁶⁹³ Gerekçede de ifade edildiği üzere, hükmün düzenlenmesinde Art. 264 OR ile BK dönemindeki doktrin ve yargı kararları dikkate alınmıştır. BK döneminde, hükmü karşılayan bir düzenleme yer almamakla birlikte, Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarında erken geri verme durumunda yeniden bir kira sözleşmesi kurulabilecek makul süre ile kiracının kira bedellerinden sorumlu olduğu kabul edilmekteydi. İsviçre hukukunda ise TBK m. 325’den farklı olarak, kiracının sorumluluğu yeniden kiralama için gerekli makul süre ile sınırlandırılmamıştır. Kiracı “*sözleşmenin sona erdiği veya erdirilebileceği ana kadar*” kira bedellerinden sorumlu olmaya devam eder. Hükmün tarihsel süreci ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 145-146; **Erzengin**, s. 3 vd.; **Gümüş**, s. 193 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 623 vd.; **Öktem Çevik**, *Önce Geri Verilmesi*, s. 133 vd..

⁶⁹⁴ **Acar**, m. 325, N. 17-25, s. 517-519; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 629; **Erzengin**, s. 26-27; **Öktem Çevik**, *Önce Geri Verilmesi*, s. 138.

⁶⁹⁵ **Petek**, *Geri Verme*, s. 151; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 640; **Erzengin**, s. 37; **Acar**, m. 325, N. 10, s. 515.

⁶⁹⁶ **Acar**, m. 325, N. 31, s. 520; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 629; **Petek**, *Geri Verme*, s. 149; **Erzengin**, s. 28; **Öktem Çevik**, *Önce Geri Verilmesi*, s. 140.

⁶⁹⁷ Bkz. yuk. İkinci Bölüm, IV, A.

⁶⁹⁸ **Petek**, *Geri Verme*, s. 149, dn. 17.

sözleşme devam eder ve kiracı kiralananı kullanmasa dahi kira bedelini ödemekle yükümlü olur (TBK m. 324/c. I).

Dolayısıyla kiralananın erken geri verilmesinde, sözleşme ilişkisi devam etmektedir. Oysa TBK m. 334 anlamında kiracının geri verme borcu, sözleşme ilişkisinin sona ermesi ile doğmaktadır. Buna karşılık her iki halde de geri verme, aynı şekillerle yani taşınırların teslimi, taşınmazların tahliyesi ve üzerinde hakimiyet sağlanan araçların teslimi ile gerçekleşir. Bu şekilde yapılan teslim ile de kiracının kiralananı geri verme borcu sona erer.

Kiralananın erken geri verilmesinin hukuki sonuçları da geri verme borcundan farklı düzenlenmiştir. Buna göre ilk olarak, erken geri verme, sözleşmenin sona ermesine yol açmaktadır.⁶⁹⁹ Sona erme anına ilişkin farklı görüşler ileri sürülmekle birlikte, ister geri verme anında olsun, isterse makul sürenin sonunda olsun erken geri verme sözleşmenin sona ermesine neden olur.⁷⁰⁰ TBK m. 334 uyarınca geri verme borcunda ise geri verme, sözleşmenin sona ermesine yol açmamakta bilakis sözleşmenin sona ermesi ile doğmaktadır.

Erken geri vermenin diğer bir sonucu olarak kiracı, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süreyle sınırlı olarak kira bedellerinden sorumlu olmaya

⁶⁹⁹ Kiracının kiralananı erken geri vermesinin, diğer sona erme sebeplerinden bağımsız ve fesih benzeri bir sona erme sebebi olduğu yönündeki görüş için bkz. **Petek**, *Geri Verme*, s. 144, 155; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 635 ve *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 301; **Gümüş**, s. 195; **Öktem Çevik**, *Önce Geri Verilmesi*, s. 145. İsviçre Hukukunda da bağımsız bir sona erme sebebi olarak kabul eden yazarlar için bkz. **Erzengin**, s. 8. dn. 19.

⁷⁰⁰ Erken geri verme durumunda, sözleşmenin hangi anda sona ereceğine ilişkin doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Bu konuda ileri sürülen ilk görüş, kira sözleşmesinin kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süreye kadar devam edeceğini; bu sürenin sonunda da kendiliğinden sona ereceğini kabul etmektedir. Nitekim hükümde de kiracının, kiralananın tekrar kiraya verebileceği makul süre boyunca, kira sözleşmesinden doğan borçlardan sorumlu olacağı ifade edilmiştir (TBK m. 325/f. I, c. I). Ancak kiracı, bu süre zarfında kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek nitelikte yeni bir kiracı bulursa, sözleşme makul sürenin sonunda değil; hükümde belirtilen özelliklere sahip yeni kiracının bulunması ile sona erer (TBK m. 325/f. I, c. II). Bu yönde bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 277-278; **Gümüş**, s. 195 vd.; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 292-293; **Petek**, *Geri Verme*, s. 154, dn. 27; **Öktem Çevik**, *Önce Geri Verilmesi*, s. 145; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 457 vd.; **Ural Çınar**, s. 222-223. Buna karşılık aksi görüş, geri verme ile sözleşmenin kendiliğinden sona erdiğini kabul etmektedir. Bu görüş uyarınca, kiracının kiralananı erken geri vermesi sözleşmenin haksız olarak feshedildiği anlamına gelmektedir. Bu nedenle kiracının makul süre ile ödemekle yükümlü olduğu da kira bedeli değil; sözleşmenin haksız feshi nedeniyle müspet zararın tazminidir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 635 vd.; **Acar**, m. 325, N. 37, s. 522; **Erzengin**, s. 52. İsviçre Hukukunda hakim görüş, sözleşmenin geri verme ile birlikte sona ereceği yönündedir. İlgili görüşler için bkz. **Erzengin**, s. 10, dn. 27.

devam eder.⁷⁰¹ Zira kiracının kiralananı erken geri vermesi, sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesine aykırılık teşkil etmektedir.⁷⁰² Buna karşılık TBK m. 334 uyarınca geri verme borcunda, kiracı kiralananı teslim aldığı şekliyle ve zamanında geri vererek kira sözleşmesinden doğan diğer borçlardan da kurtulur.

VII. KIRACININ TAZMİNAT ÖDEMESİNE İLİŞKİN ANLAŞMALAR

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinde kiracı, kira bedelinin karşılığı olarak eşyanın kullanım hakkını elde etmektedir. Kendisine tanınan hakkın sınırları içerisinde kalmak koşuluyla, olağan nitelikteki eskime ve bozulmalardan kiracının sorumlu olmadığı TBK m. 334/f. I, c. II’de açıkça düzenlenmiştir. Hükümün devamında ise kiracıyı olağan kullanım sonucu oluşan eksikliklerden sorumlu tutan anlaşmalara ilişkin emredici bir düzenleme getirilmiştir. Hükme göre; *“Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir”*. TBK m. 334 hükmü bir bütün olarak değerlendirildiğinde, kiracıyı olağan kullanımdan sorumlu tutmayan ilk fıkra ile sağlanmaya çalışılan koruma, son fıkra ile pekiştirilmiştir.⁷⁰³ Böylece kiraya verene karşı daha zayıf konumda olan kiracının, olağan kullanımdan sorumlu olmadığına ilişkin düzenlemenin sözleşme ile aksinin kararlaştırılamaması amaçlanmıştır.⁷⁰⁴ Bu anlamda anlaşmaların

⁷⁰¹ Kiracının tazminat sorumluluğu söz konusu olmakla birlikte, *“Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür”* (TBK m. 325/f. II). Ayrıca kiracının, söz konusu tazminat sorumluluğundan yeni bir kiracı bularak kurtulabileceği düzenlenmiştir. Ancak bulunan her yeni kiracı, kiralananı erken geri veren eski kiracıyı sorumluluktan kurtarmaz. Bunun için yeni kiracının, *“kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır”* olması gerekir (TBK m. 325/f. I, c. II). Kiracının erken geri verme nedeniyle tazminat sorumluluğuna ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Erzenin**, s. 64 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 639 vd.; **Acar**, m. 325, s. 523 vd.; **Gümüş**, s. 195 vd.; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 293-294.

⁷⁰² **Acar**, m. 325, N. 19, s. 518; **Ural Çınar**, s. 216, dn. 432.

⁷⁰³ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 285; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 536.

⁷⁰⁴ Bu durum hükmün gerekçesinde de şu şekilde ifade edilmiştir: *“Maddenin ikinci fıkrasında ise, kiracının sözleşmeye aykırı kullanımından doğan zararlar dışın- da bir tazminat*

geçersizliğine ilişkin söz konusu hükmün mutlak emredici nitelikte olduğu kabul edilmektedir.⁷⁰⁵ Taraflar sözleşme ile hükme aykırı bir düzenleme yapamazlar.

Olağan kullanımdan kiracıyı sorumlu tutan anlaşmaların geçersizliğine ilişkin hüküm, TBK ile getirilen yeni bir düzenlemedir.⁷⁰⁶ İlgili hükmü karşılayan bir madde BK döneminde bulunmadığından, Yargıtay'ın bu minvalde sözleşme hükümlerinin geçerli olduğuna ilişkin kararları bulunmaktaydı.⁷⁰⁷ Ancak o dönemde doktrinde İsviçre hukukunda olduğu gibi (Art. 267/II OR), bu tür sözleşme kayıtlarının geçersiz olduğunu kabul eden bir maddeye ihtiyaç duyulduğu ifade edilmiştir.⁷⁰⁸ Hatta kiracının kusuru olmadığı sürece, kiralananda beklenmeyen hal nedeniyle meydana gelen zararların kiracıya ait olacağına ilişkin sözleşmelerin geçersiz olması gerektiği görüşü benimsenmişti.⁷⁰⁹ Getirilen yeni hüküm, bu görüşlere uygun olarak sözleşme yoluyla geri verme borcunun kapsamının kiracı aleyhine değiştirilmesinin önüne geçmiştir.

B. Geri Verme Borcunun İfasında Kiracının Tazminat Ödemesine İlişkin Anlaşmaların Durumu

Sözleşmenin sona ermesi halinde, kiracının tazminat ödenmesine ilişkin anlaşmaların geçerli olup olmadığının belirlenmesi gerekir. Söz konusu tazminatların

sorumluluğu olmayacağı, sadece sözleşmeye aykırı kullanımdan sorumlu olacağı esası emredici olarak kabul edilmiştir. Böylece, uygulamada kira sözleşmelerinde sıkça rastlanan kiracıya sözleşmeye uygun kullanımın yarattığı eskime, bozulma gibi sonuçların da kiracıya yükletilmesine ilişkin kayıtların geçerli olmayacağı belirtilmiştir". Bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 149.

⁷⁰⁵ **Bayram**, s. 137; **Gümüş**, s. 239; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 310. İsviçre hukukundaki aynı içerikteki hükmün (Art. 271/Abs. II OR) mutlak emredici olduğu yönündeki görüş için bkz. **Yavuz**, s. 156. Söz konusu hükmün, nispi emredici nitelikte olduğuna yönündeki aksi görüş için bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 285; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 510.

⁷⁰⁶ İlgili hükmün gerekçesine göre; "*Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 267 nci maddesi göz önünde tutulmuştur*". Bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 149. **Gümüş**, hükümde geçen tazminat ifadesi yerine, Art. 267/II OR'de olduğu gibi "*giderim/ödence*" ifadesinin kullanılması gerektiğini ileri sürmüştür. Bu iki ifade arasındaki farkın, tazminat ödenmesi için zarar şartı bulunması gerektiğini; buna karşılık giderimde zarar dışı masraflardan da kiracıyı sorumlu tutan anlaşmaların geçersiz kabul edileceğini ifade etmiştir. Ancak TBK'da giderim ifadesi yer almasa da tazminatın geniş yorumlanarak bir zarar söz konusu olmaksızın kiracıyı sorumlu tutan anlaşmaların da geçersiz olduğunu kabul etmektedir. İlgili görüş için bkz. **Gümüş**, s. 237-238.

⁷⁰⁷ Yarg. 6. HD., 28.12.2004 T., E. 9925, K. 9730 (www.kazanci.com).

⁷⁰⁸ Bu yönde bkz. **Doğan**, *Geri Verme*, s. 458-459.

⁷⁰⁹ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 458-459; **Doğan**, s. 336.

geçersiz kabul edilebilmesi için, TBK m. 334/f. II kapsamında yer alması gerekir. Buna göre ilk olarak yapılan anlaşma, sözleşmeye aykırı kullanımı dışında bir tazminat sorumluluğu getirmelidir. Bu durumlara kiracının kiralananı, boyayarak veya yenileyerek geri verileceğine⁷¹⁰, ortak kullanılan yerlerde meydana gelen zararlardan, kiracının diğer tüm kiracılarla birlikte müteselsilen sorumlu olacağına⁷¹¹ veya kiracının beklenmeyen halden sorumlu olacağına⁷¹² ilişkin anlaşmalar örnek olarak gösterilebilir. Söz konusu bedellerin, ödenen güvenceden mahsup edileceğine ilişkin anlaşmalar da bu kapsamda geçersizdir.

Kiracının sözleşmeye aykırı kullanım nedeniyle tazminat sorumluluğunu ağırlaştıran anlaşmaların da bu hükmün kapsamında geçersiz olduğu kabul edilir. Örneğin sözleşmeye aykırı kullanım sonucu meydana gelen zararın tazmini için kusur şarttır. Ancak kiracının kusursuz sorumlu olacağının kararlaştırılması da TBK m. 334/f. II hükmüne aykırılık teşkil eder.⁷¹³ Aynı şekilde kiracının sorumluluğu için aranan, kiraya verenin kiralananı gözden geçirme ve ayıbbı bildirme külfetini ortadan kaldıran anlaşmalar da bu kapsamda geçersizdir.

Dolayısıyla geçersiz olan anlaşmalar, kiracıdan kaynaklanmayan eskime ve bozulmalardan kiracıyı sorumlu tutmakta veya kiracının sorumluluğunu ağırlaştırmaktadır. Buna karşılık hükmün karşıt anlamından şu çıkarılır: Tarafların kiracının sözleşmeye aykırı kullanım nedeniyle bir tazminat ödeyeceğine ilişkin yapmış oldukları anlaşmalar geçerlidir.⁷¹⁴ Örneğin kiralananın sözleşmenin

⁷¹⁰ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 10-511; **Gümüş**, s. 238.

⁷¹¹ **Gümüş**, s. 238; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 310; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 536-537.

⁷¹² **Ural Çınar**, s. 376-377; **Gümüş**, s. 239.

⁷¹³ Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 516.

⁷¹⁴ **Yılmaz H.**, s. 98; **Gümüş**, s. 238; **Bayram**, s. 176; “...Kira sözleşmesi hususi şartlar bölümünün 32.maddesinde “mal sahibinin kira kontratının ön sayfasında yazılı demirbaşları aynen mal sahibine geri iade etmekle kiracı sorumludur, aksi durumda kiracının yapmış olduğu tadilat, tamirattan dolayı hiçbir şeyi söküp alıp gidemez, söküp alıp gittiği takdirde işyerini eski haline getirmek zorundadır, getirmediği takdirde mülk sahibine 150.000,00 TL ödemeyi taahhüt eder” düzenlemesi yer almaktadır. Davacı vekili dava dilekçesinde, davalının tahliye sırasında demirbaşları ve kendisi tarafından yapılan tesisat ile dekorasyonları sökerek götürdüğünü belirterek kira sözleşmesi hususi şartlar bölümünün 32.maddesi gereğince cezai şart alacağının tahsilini istemiş ve mahkemece 6098 sayılı TBK'nun 334/2 maddesi gereğince kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde sözleşmeden doğacak zararı giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyemeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmaların geçersiz olması nedeniyle kira

başlangıcında tam ve eksiksiz şekilde teslim edildiği, sözleşmenin sona ermesinde de aynı şekilde geri verilmesi gerektiği, aksi takdirde kiracının belirli miktar tazminatla sorumlu olacağına ilişkin kayıtlar geçerlidir.⁷¹⁵ Aynı şekilde, kiracının kiralananı geç geri vermesi nedeniyle oluşan zararın giderilmesine yönelik götürü bir tazminatın kararlaştırılması da mümkündür.⁷¹⁶ Bununla birlikte kiralananın erken geri verilmesi durumunda, kiracının yükümlü olduğu tazminat TBK m. 325 uyarınca hakim tarafından tespit edilir. Nispi emredici nitelikteki bu hüküm karşısında, kiracının kiralananı erken geri vermesi durumunda tazminatla sorumlu olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.⁷¹⁷

sözleşmesinde yer alan cezai şart düzenlemesinin de geçersiz olduğu belirtilerek davanın reddine karar verilmiştir.6098 sayılı TBK'nun 334.maddesinin 1. fıkrasında; Kiracının kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlü olduğu ancak, kiracının sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu olmadığı , 2. fıkrasında ise; Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu düzenlemesi yer almıştır.Anılan kanun maddesinin bir bütün halinde yorumlanması gerekmekte olup ikinci fıkra ile kiracının sözleşmeye aykırı kullanımından doğan zararlar dışında bir tazminat sorumluluğu olmayacağı, sadece sözleşmeye aykırı kullanımdan sorumlu olacağı esas emredici olarak kabul edilmiştir. Böylece, uygulamada kira sözleşmelerinde sıkça rastlanan kiracıya sözleşmeye uygun kullanımın yarattığı eskime, bozulma gibi sonuçların da kiracıya yükletilmesine ilişkin kayıtların geçerli olmayacağı belirtilmiştir.Kira sözleşmesi hususi şartlar bölümünün 32.maddesi ile de amaçlanan kiralananın geri verilmesi anı ile ilgili olup 6098 sayılı TBK'nun 334/2 maddesinin davalıyı demirbaş bedellerinden ve hor kullanma zararlarından dolayı sorumluluğunu ortadan kaldıracak şekilde yorumlanması doğru değildir...” (Yarg. 6. HD., 16.5.2016 T., E. 2015/9315 K. 2016/3924, www.kazanci.com).

⁷¹⁵ “...Taraflar arasında farklı tarihlerde üç kez taşınır mal kira sözleşmesi imzalandığı hususunda uyumsuzluk bulunmamakta olup 12.5.2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile 4.000 m2 çelik iskelenin kurulması için gereken 800 adet İskele ayağı,1.440 adet Çapraz boru,720 adet Yatay boru,50 adet ahşap kalas davacı T.. Ş.. tarafından kiralananmıştır. Kira sözleşmesi 9. maddesi son bendinde kiracının kendisine teslim edilen çelik iskele elemanlarını korumakla yükümlü olduğu, hasar ve kayıp halinde tabloda yazılı birim fiyatların geçerli olacağı belirtilmiştir...” (Yarg. 3. HD., 22.9.2014 T., E. 302, K. 10115, www.kazanci.com).

⁷¹⁶ **Gümüş**, s. 238; **Bayram**, s. 176; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 537. Aksi görüşe göre, götürü tazminatın zarardan daha fazla olması ihtimaline karşı, bu tazminatların da geçersiz kabul edilmesi gerekir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 511, dn. 1313.

⁷¹⁷ İsviçre Hukukunda da erken geri vermeye ilişkin tazminatların, TBK m. 334/f. II kapsamında yer almadığına ilişkin olarak bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 626, dn. 2516.

İkinci olarak hükümde, “önceden” yapılan anlaşmaların geçersizlik yaptırımı ile karşılaşacağı düzenlenmiştir. Önceden ifadeden anlaşılması gereken, henüz geri verme borcunun ifa edilmediği durumlardır. Dolayısıyla sözleşme kurulmadan ya da devam ederken veya da sözleşme sona ermiş olmasına rağmen kiralananın henüz teslim edilmeden yapılan anlaşmalar geçersizdir.⁷¹⁸ Buna karşılık kira sözleşmesi sona erip kiralanan teslim edilirken veya edildikten sonra, kiracının baskı altında kaldığı söylenemeyeceğinden, söz konusu anlaşmalar geçerli olur.⁷¹⁹

Hükümde ifade edilen geçersizlikten anlaşılması gereken kesin hükümsüzlüktür (TBK m. 334/f. II, m. 27/f. I).⁷²⁰ Bu nedenle, söz konusu anlaşma her iki taraf bakımından batıl niteliktedir. Ancak bu anlaşma, kira sözleşmesinin bir hükmü şeklinde yapılmışsa geçersizlik kural olarak yalnızca ilgili hükmü etkiler (TBK m. 27/f. II, c. I).⁷²¹ Kira sözleşmesi ise geçerliliğini korumaya devam eder. Ancak tazminata ilişkin hüküm olmasaydı, kira sözleşmesinin kurulamayacağı açıkça anlaşılıyorsa, kira sözleşmesi bütünüyle geçersiz olur (TBK m. 27/f. II, c. II).

⁷¹⁸ Bayram, s. 175.

⁷¹⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 511; Aydoğdu/Kahveci, s. 537; Bayram, s. 177.

⁷²⁰ Eren, s. 391; Bayram, s. 176.

⁷²¹ Bayram, s. 176.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRACININ GERİ VERME BORCUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI

I. GENEL OLARAK

Sürekli borç ilişkisi doğuran kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiracı kiralananı geri vermekle yükümlüdür. Kiracı tarafları, ifa yeri, zamanı, borcun kapsamı gibi unsurlara uygun olarak kiralananı iade etmekle borcunu ifa etmiş kabul edilir. Buna karşılık söz konusu unsurlara uygun olmayan bir ifa, geri verme borcunu sona erdirmez. Bu bölümde, geri verme borcunun gereği gibi ifasından ne anlaşılması gerektiği ve kiracının geri verme borcunu gereği gibi veya hiç ifa etmemesinin hüküm ve sonuçları ele alınmıştır.

II. GERİ VERME BORCUNUN GEREĞİ GİBİ İFASI

A. Genel Olarak

Geri verme borcunun en doğal sona erme sebebi, diğer tüm borçlarda olduğu gibi ifadır. İfa, borcun niteliğine uygun olarak yerine getirilmesi ve böylelikle “*alacaklının tatmin edilerek borcun sona erdirilmesi*”⁷²² dir. Geri verme borcu da, borcunun kiralananı iade etmesi ile birlikte sona erer. Ancak söz konusu borcun sona erdirebilmesi, birtakım unsurların bulunmasına bağlıdır. Bu unsurların varlığı halinde tam ve gereği gibi yapılan ifadan söz edilir ve ifa ile kiracının kiralananı geri verme borcu sona erer. Geri verme borcunun tam ve gereği gibi ifa edilmesi için borcun tarafları, konusu, yeri, zamanı, miktarı ve niteliğinin edime uygun olması gerekir.

Geri verme borcunun en doğal sona erme sebebi ifa olmakla birlikte, ifa yerine geçen edimin⁷²³ kiraya veren tarafından kabul edilmesi halinde de borç sona erer. Buna göre kiracı, kira sözleşmesinde neyi teslim aldıysa, kural olarak sözleşmenin sona

⁷²² Eren, *Borçlar Genel*, s. 906; Serozan, *İfa Engelleri*, § 1, N. 7, s. 7; Kılıçoğlu, s. 677.

⁷²³ *İfa yerine geçen edim*, tarafların sözleşme kurulduktan ancak edim henüz ifa edilmeden önce, sözleşme konusu edim yerine başka bir edimin ifasını kabul edilmesi olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu edimin ifası ile borç sona erer. İlgili tanım için bkz. Eren, *Borçlar Genel*, s. 915; Kılıçoğlu, s. 749.

ermesinde onu geri vermekle yükümlüdür. Kiralananndan başka bir eşyanın teslim edilmek istenmesi halinde aliud ifadan söz edilir ve kiraya veren teslim almak zorunda değildir.⁷²⁴ Ancak aliud ifaya rağmen kiraya veren, teslim edilen eşyayı kiralanan yerine geri almayı kabul ederse, ifa yerine edim söz konusu olur ve geri verme borcu da tümüyle sona erer.⁷²⁵ Aynı şekilde, kiraya veren kiralanan dışında başka bir eşyayı ifa yerini tutan edim⁷²⁶ olarak da kabul etmiş olabilir. Bu halde, ifa edilen edim satılır ve satış parasının edimi karşıladığı oranda, geri verme borcu sona erer. Şüphesiz her iki hâl bakımından da, kiraya verenin kiralanan üzerinde tasarruf yetkisine sahip olması gerekir.

B. Borcu Sona Erdiren Hallerin Geri Verme Borcu Bakımından Uygulanması

Kira ilişkisinden doğan geri verme borcu, kural olarak ifa ile sona erer. Ancak ifa dışında diğer borcu sona erdiren haller, niteliğine uygun olduğu ölçüde geri verme borcunu da sona erdirir. Borcu sona erdiren durumlar, kanun sıralamasına göre şu şekildedir: ibra, yenileme (tecdit), alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi, takas ve sonraki kusursuz ifa imkânsızlığı (TBK m. 132 vd.).⁷²⁷

Geri verme borcunun ifa dışındaki sebeplerle sona ermesine ilişkin ilk durum, ibradır. *İbra*, alacaklı ve borçlu arasında yapılan bir sözleşme ile alacaklının alacaklılığından vazgeçerek, borcun sona erdirilmesini ifade eder (TBK m. 132).⁷²⁸ Kira sözleşmesinde kiraya veren, kiracı ile yapacağı bir ibra sözleşmesi ile geri verme

⁷²⁴ *Aliud ifa*, borçlunun edim konusu dışında, başka bir şeyi teslim etmesi halinde söz konusu olur. İlgili tanım için bkz. **Eren, Borçlar Genel**, s. 917.

⁷²⁵ **Bayram**, s. 139.

⁷²⁶ *İfa uğruna yapılan edimde*, taraflar sözleşme kurulduktan ancak edim henüz ifa edilmeden önce, sözleşme konusu edim yerine başka bir edimin satılarak satış parasının verilmesini kararlaştırmaktadırlar. Bu halde ifa yerine geçen edimden farklı olarak, borç derhal sona ermez. İfa edilen edim paraya çevrildikten sonra satış parasının, borçlanılan edimi karşıladığı oranda borç sona erer. İlgili tanım için bkz. **Eren, Borçlar Genel**, s. 918; **Kılıçoğlu**, s. 750.

⁷²⁷ Borcu sona erdiren hallere ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren, Borçlar Genel**, s. 1263 vd.; **Oğuzman/Öz**, s. 537 vd.; **Kılıçoğlu**, s. 1047 vd.; **Doğan/Şahan/Atamulu**, s. 296 vd..

⁷²⁸ **Oğuzman/Öz**, N. 1757, s. 542; **Eren, Borçlar Genel**, s. 1270; **Kılıçoğlu**, s. 1050; **Baygın, Borç İlişkileri**, s. 137.

borcunun ifasından vazgeçebilir.⁷²⁹ Ancak bu durum kiraya verenin, kiracıya karşılıksız bir kazandırma yapması sonucunu doğurduğundan, bağışlama sözleşmesinin şekline ilişkin hükümlere uygun olması gerekir (TBK m. 288-289).

Borcu sona erdiren bir diğer durum, yenilemedir. *Yenilemede*, taraflar yapmış oldukları bir sözleşme ile eski borcu ortadan kaldırarak, yerine yeni bir borç doğmasını sağlamaktadırlar (TBK m. 133/f. I).⁷³⁰ Kira sözleşmesinde de taraflar kiracının geri verme borcunu yenileme yoluyla ile sona erdirebilirler.⁷³¹ Geri verme borcunun yenilenmesi çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir. Örneğin, sözleşme sonunda kiracının kiralananı geri vermeyeceği, bunun yerine bir bedel ödeyerek kiralananın mülkiyetine sahip olacağı kararlaştırılabilir. Bu halde, kira ilişkisinin yenilenmesi söz konusu olur. Esas itibarıyla bu durum sözleşmenin niteliğini de değiştirir.⁷³² Böylece kira sözleşmesi yerine satış sözleşmesi kurulmuş olur.⁷³³ Benzer şekilde kira

⁷²⁹ İbra yoluyla geri verme borcunun sona erdirilebilmesi için, şekle tabi olmayan bir ibra sözleşmesi geçerli şekilde kurulmalıdır. Ayrıca ibra bir tasarruf işlemi olduğundan alacaklının, tasarruf yetkisine de sahip olması gerekir. İbranın şartlarına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren, Borçlar Genel**, s. 1272-1273; **Oğuzman/Öz**, s. 542 vd.; **Kılıçoğlu**, s. 1052-1053.

⁷³⁰ **Eren, Borçlar Genel**, s. 1263; **Oğuzman/Öz**, N. 1774, s. 546; **Kılıçoğlu**, s. 1053; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop**, s. 989.

⁷³¹ Yenileme yoluyla geri verme borcunun sona erdirilebilmesi için, geçerli şekilde kurulmuş eski bir borç olmalı, taraflar yenileme iradesini açık bir şekilde göstermeli ve yeni borç geçerli şekilde doğmuş olmalıdır. Ayrıca yenileme bir tasarruf işlemi olduğundan alacaklının, tasarruf yetkisine de sahip olması gerekir. Yenilemenin şartlarına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Tennur Koyuncuoğlu/Hikmet Koyuncuoğlu/Ö. İçöz, Koyuncuoğlu, Borcun ve Sözleşmenin Yenilenmesi (Novatio-Yenileme)**, Ankara 2017, s. 110 vd.; **Eren, Borçlar Genel**, s. 1264-1265; **Oğuzman/Öz**, s. 548 vd.; **Kılıçoğlu**, s. 1054-1056.

⁷³² Doktrinde yenilemenin dar anlamda borç için mi (dar anlamda yenileme), yoksa geniş anlamda borç yani borç ilişkisi için mi (geniş anlamda yenileme) söz konusu olduğu tartışmalıdır. Yenilemenin yalnızca dar anlamda borçlarda söz konusu olabileceğini ifade eden görüş için bkz. **Eren, Borçlar Genel**, s. 1263. Yenilemenin tek bir borç için öngörüldüğünü ancak borç ilişkisinin de yenilenmesine engel bir durum olmadığına ilişkin görüş için bkz. **Oğuzman/Öz**, N. 1775, s. 547. Yenilemenin hem dar anlamda borç hem de borç ilişkileri bakımından mümkün olacağına ilişkin görüş için bkz. **Koyuncuoğlu**, s. 77 vd.; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop**, s. 991. Kanaatimizce geri verme borcunda olduğu gibi, bir borcun yenilenmesi bütün bir borç ilişkisinin hukuki niteliği değiştirebilmektedir. Bu nedenle, sözleşme serbestisi ilkesi gereğince tarafların bütün bir sözleşmeyi yenilemelerine bir engel bulunmamaktadır.

⁷³³ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop**, s. 992; **Koyuncuoğlu**, s. 100. Ancak bu durumun yenileme olarak adlandırılabilmesi için, “iki sözleşme yenileme hukuksal sebebi ile birbirine dönüştürülmelidir”. Yoksa kira sözleşmesi ikale anlaşması ile önce kaldırıldıktan

sözleşmesinin, bağışlama sözleşmesi olarak yenilenmesi mümkündür. Bu hallerde, mülkiyet karşı tarafa geçtiğinden kiracının geri verme borcu da sona erer.⁷³⁴ Ancak taraflar borcun konusunu yenilemişlerse örneğin, A marka bir taşınırı kiralayan kiracının, B marka başka bir taşınırı geri vereceği kararlaştırılmışsa, kiracının geri verme borcu sona ermez; yalnızca konusu değişir.

Kanun'da borcu sona erdiren bir diğer durum, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesidir (TBK m. 135/f. I, c. I). Buna göre, kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiracı ve kiraya veren sıfatlarının aynı kişide birleşmesi, kiracının geri verme borcunu da kendiliğinden sona erdirir.⁷³⁵ Alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi, yapılan bir hukuki işlemle gerçekleşebileceği gibi, kanun gereği kendiliğinden de meydana gelebilir.⁷³⁶ Kiracının, kiralananı satın alması hukuki işlemle birleşmeye; kiraya verenin tek mirasçısı olarak kiralanan üzerinde külli halef olması, kanun gereği alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesine örnek olarak gösterilebilir.⁷³⁷ Alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesi borcu sona erdirmekle birlikte, kiralanan üzerinde üçüncü kişilerin önceden mevcut olan hakları varlığını korumaya devam eder (TBK m. 135/f. I, c. II). Ayrıca birleşmenin, daha sonra geçmişe etkili olarak ortadan kalkması durumunda, geri verme borcu varlığını devam ettirir (TBK m. 135/f. II).

Borcu sona erdiren hallerden biri de sonraki kusursuz ifa imkânsızlığıdır (TBK m. 136). Aşağıda da ele alınacağı üzere⁷³⁸, borç ilişkisi geçerli şekilde kurulduktan

sonra, yeni bir satış sözleşmesi kurulması yenileme anlamına gelmez. Bu yönde bkz. **Koyuncuoğlu**, s. 100.

⁷³⁴ Kira sözleşmesinin yenilenerek, bağışlama ya da satış sözleşmesi olarak yenilenebilmesi için, sözleşmelerin kanunda öngörülen şekil şartlarını taşıması gerektiğini ayrıca ifade edelim (TBK m. 237, 288-289).

⁷³⁵ Alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesi yoluyla geri verme borcunun sona erdirilebilmesi için, birleşmeye neden olan hukuki ilişkinin geçerli şekilde kurulması ve birleşmenin aynı kişide ve eşyanın tümü üzerinde meydana gelmesi gerekir. Alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesinin şartlarına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1268; **Oğuzman/Öz**, s. 553 vd.; **Kılıçoğlu**, s. 1058-1059.

⁷³⁶ **Kılıçoğlu**, s. 1058; **Oğuzman/Öz**, *C. I*, N. 1793, s. 553.

⁷³⁷ Benzer örnekler için bkz. **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1268; **Kılıçoğlu**, s. 1058-1059; **Oğuzman/Öz**, *C. I*, N. 1793-1794, s. 553.

⁷³⁸ Bkz. aşağıda Üçüncü Bölüm, III, B, 3, c.

sonra borçluya isnat edilemeyen bir nedenle kiralananın geri verilmesi mümkün olmazsa, geri verme borcu da sona erer.

Takas da borcu sona erdiren hallerden biridir. Takasta, birbirlerine karşılıklı aynı tür edimleri borçlanan iki kişinin, muaccel olan borçlarını alacakları oranında sona erdirmesi söz konusudur (TBK m. 139).⁷³⁹ Kiracının kiralananı geri verme borcu bakımından takas pratik olarak uygulaması oldukça zor olmakla birlikte, teorik olarak mümkündür. Örneğin kiraya verenden bir kitabı kiralayan kiracının, aynı zamanda kiraya verenden başka bir kitabı alması söz konusu ise verme borçlarının takası mümkün olur.

Son olarak, borcun ve borç ilişkisinin sona ermesine ilişkin hükümlerle birlikte zamanaşımı da düzenlenmiştir (TBK m. 146 vd.). Ancak kural olarak zamanaşımı borcu sona erdirmez; alacağın dava ve talep edilmesine engel olur.⁷⁴⁰ Kiracının kiralananı geri verme borcu da sözleşmeye dayanan şahsi nitelikteki bir borç olarak, genel zamanaşımı süresi olan on yıla tabidir (TBK m. 146).⁷⁴¹ Ancak belirtmek gerekir ki aynı haklar zamanaşımına uğramaz.⁷⁴² Bu nedenle kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olan malikin, istihkak talebini herhangi bir süreye tabi olmaksızın her zaman ileri sürmesi mümkündür (TMK m. 683/f. II).⁷⁴³

Sonuç olarak, geri verme borcunun ifa veya ifa dışı diğer yollarla sona ermesi mümkündür. Borcun ortadan kalkması ile birlikte, geri verme borcuna bağlı hak ve

⁷³⁹ **Oğuzman/Öz**, N. 1841, s. 570; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1274; **Kılıçoğlu**, s. 1070.

⁷⁴⁰ **Mehmet Erdem**, *Özel Hukukta Zamanaşımı*, 1. bs., İstanbul 2010, s. 7, 15; **Oğuzman/Öz**, N. 1903, s. 587 ve N. 1959, s. 605; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1281, 1297; **Kılıçoğlu**, s. 1082.

⁷⁴¹ **Erdem**, s. 51, 61; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 446; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 540; “...BK.nun 126/1 maddesi (TBK.147.maddesi) hükmüne göre kira alacağından doğan davalar beş yıllık zamanaşımı süresine, kira alacağı dışında kira sözleşmesine dayanılarak açılan alacak ve tazminat davaları BK.nun 125. maddesi (TBK.146.maddesi) hükmüne göre on yıllık zamanaşımı süresine tabidir...” (Yarg. 6. HD., 26.11.2014 T., E. 2648, K. 13038); Yarg. 6. HD., 17.9.2014 T., E. 2013/17038, K. 2014/9885 (www.kazanci.com).

⁷⁴² **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 130, s. 29; **Sirmen**, s. 35-36; **Erdem**, s. 16; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1283; **Kılıçoğlu**, s. 1087.

⁷⁴³ **Gümüş**, s. 290; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 446; **Ural Çınar**, s. 329, dn. 360. Malikin istihkak talebi bir zamanaşımı süresine tabi olmamakla birlikte, malik kiralananın kiraya veren tarafından kiralınmasına izin vermiş veya izin vermediği halde uzun süre kiracı tarafından kullanılmasına itiraz etmemiş, böylece de kiracı da haklı bir güven oluşturmuşsa; daha sonra kiralananın geri verilmesini talep etmesi hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırılık teşkil eder. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 53.

borçlar da sona erer (TBK m. 131/f. I).⁷⁴⁴ Buna göre geri verme borcunu teminat altına alan bir kefalet söz konusu ise borcun sona ermesi, asıl alacağa bağlı yan hakların da sona ermesi sonucunu doğurur.⁷⁴⁵ Borcun ifa ile veya diğer sebeplerle sona ermesi arasında da bir fark yoktur (TBK m. 131/f. I). Her halde borç sona erer.

III. GERİ VERME BORCUNUN GEREĞİ GİBİ VEYA HIÇ İFA EDİLMEMESİ

A. Genel Olarak

Sözleşmenin sona ermesi ile birlikte doğan geri verme borcunun, çeşitli şekillerde ihlal edilmesi mümkündür. Bu ihlallerin kaynakladığı durumlar bakımından konu, esas itibarıyla ikiye ayrılarak incelenmiştir. Bunlar geri verme borcunun, kiracıdan ve kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle ifa edilmemesidir. Belirtmek gerekir ki, geri verme borcunun ihlal sebepleri yalnızca kiracı veya kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle sınırlı değildir. Borcun ne kiracıdan ne de kiraya verenden kaynaklanmayan bir nedenle de ifa edilmemesi mümkündür. Örneğin, kiralanan bir aracın tarafların kusuru olmaksızın mücbir sebeple yahut üçüncü kişi tarafından yok edilmesi durumunda, ne kiracıya ne de kiraya verene atfedilecek bir kusur veya kusursuz sorumluluk hali söz konusu değilse, kiracının kiralananı geri verme borcu da sona erer (TBK m. 136).⁷⁴⁶

Geri verme borcunun, asli bir edim yükümlülüğü olduğu varsayımında, kiracının geri verme borcunu hiç veya gereği gibi ifa etmemesinin, borca aykırılık teşkil edeceği açıktır.⁷⁴⁷ Bu halde kiraya veren, TBK m. 112 vd.’da düzenlenen borca aykırılık

⁷⁴⁴ Asıl borcun sona ermesi, kural olarak bağlı hakların da sona ermesi sonucunu doğurmakla birlikte TBK m. 131/f. II ve III’de bu kuralın istisnalarına yer verilmiştir. Hükme göre; “İşlemiş faizin ve ceza koşulunun ifasını isteme hakkı sözleşmeyle veya ifa anına kadar yapılacak bir bildirimle saklı tutulmuş ise ya da durum ve koşullardan saklı tutulduğu anlaşılmaktaysa, bu faizler ve ceza koşulu istenebilir. Taşınmaz rehnine, kıymetli evraka ve konkordatoya ilişkin özel hükümler saklıdır”.

⁷⁴⁵ **Eren, Borçlar Genel**, s. 1002; **Kılıçoğlu**, s. 1047.

⁷⁴⁶ Bu konunun ayrıntısına, geri verme borcunun imkânsızlık nedeniyle ifa edilememesi bahsinde yer verilmiştir. Bkz. aşağıda Üçüncü Bölüm, III, 3.

⁷⁴⁷ Borçlunun borcunu ifa edemediği durumlar ve kapsamı doktrinde tartışmalıdır. Borca aykırılık yerine, borçlunun sorumlu olmadığı imkânsızlık, alacaklı temerrüdü gibi halleri de içine alacak şekilde “ifa engeli” kavramını kullanmayı tercih eden görüş ve gerekçeleri için bkz. **Serozan, İfa Engelleri**, § 11, s. 130 vd.. Borca aykırılığı, kusurlu ifa imkânsızlığı,

hükümlerine başvurarak, borcun tam ve gereği gibi ifasını talep edebilir. Ancak geri verme borcunun, tali bir edim yükümlülüğü olarak kabul edilmesi de borca aykırılık hükümlerine başvurulmasına engel değildir. Zira her ne kadar tali edim yükümlülüğü, varlığını asli edim yükümlülüğüne borçlu olsa da asıl edimden bağımsız şekilde dava ve talep edilebilir.⁷⁴⁸ Dolayısıyla geri verme borcunun hukuki niteliği ister asli bir edim yükümlülüğü, isterse tali bir edim yükümlülüğü olarak kabul edilsin, borç tam ve gereği gibi ifa edilmezse kiracı, borca aykırılık hükümleri uyarınca sorumlu olur.⁷⁴⁹

B. Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Gereği Gibi veya Hiç İfa Edilmeme

1. Geri Verme Borcunun Gereği Gibi İfa Edilmemesi

a) Genel Olarak

Kiracının geri verme borcuna aykırılık oluşturabilecek bir ilk durum, borcun gereği gibi ifa edilmemesidir (TBK m. 112). Gereği gibi ifa etmeme, dar ve geniş olmak üzere iki anlamda kullanılır. Geniş anlamda gereği gibi ifa etmeme, borçlanılan edimin ifanın unsurlarına (kişi, yer, zaman, miktar ve nitelik) uygun olarak ifa edilmemesini ifade eder.⁷⁵⁰ Bu anlamıyla temerrüt ve imkânsızlık da esas itibarıyla gereği gibi ifa etmemenin bir türüdür. Zira borçlu, ifayı zamanında yapmamış veya borçludan başka kişiye yapmışsa, zaman veya ifa yapılacak kişi bakımından ifanın unsurlarına aykırılık söz konusudur. Ancak kanun koyucu bu konuda özel düzenlemelere yer verdiğinden, temerrüt ve imkânsızlık hallerinde, bu özel hükümler uygulanır.⁷⁵¹ Dar ve teknik anlamıyla gereği gibi ifa etmeme ise borçlu tarafından

gereği gibi ifa etmeme ve temerrüt olarak sınırlayan görüş ve gerekçeleri için bkz. **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 851-852. Borca aykırılık kavramı ve hukuki sonuçlarının tasnifine ilişkin yeni yaklaşımlarla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Serozan, İfa Engelleri**, § 11, s. 130 vd..

⁷⁴⁸ **Eren, Borçlar Genel**, s. 33, 1091; **Kılıçoğlu**, s. 42; **Antalya**, s. 14.

⁷⁴⁹ **Özen**, s. 33; **Eren, Borçlar Genel**, s. 34. Borçlu temerrüdü açısından bkz. **Tümerdem**, s. 97.

⁷⁵⁰ **Aral**, s. 74-75; **Eren, Borçlar Genel**, s. 1045-1046; **Ali Şahbaz**, “*Akdin Müsbet İhlali*” (Danışman: Prof. Dr. H. Murat Develioğlu), Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, s. 63, 71.

⁷⁵¹ Konuya ilişkin olarak bkz. **Oğuzman/Öz**, N. 1544, s. 475; **Eren, Borçlar Genel**, s. 1045-1046.

yerine getirilen edimin, gerekli nitelikleri taşınamaması bir diğer deyişle borcun kötü/ayıplı ifa edilmesi anlamına gelir.⁷⁵²

Çalışmamızda gereği gibi ifa etmeme kavramı geniş anlamıyla değil, dar anlamıyla ele alınmıştır. Dolayısıyla bu ihlal türü, temerrüt ve imkânsızlık dışındaki diğer borca aykırılık hallerini kapsamaktadır.⁷⁵³ Ayrıca kötü ifa ve koruma yükümlülüklerinin ihlali olarak ikiye ayrılarak incelenmiştir.⁷⁵⁴ Daha sonra geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesinin şartları, son olarak da sonuçlarına yer verilmiştir.

b) Gereği Gibi İfa Etmemenin Türleri

(1) Kötü İfa/Ayıplı İfa

Kötü ifa, borçlu tarafından yerine getirilen edimin, nitelik yönünden eksik ve ayıplı olmasını ifade eder.⁷⁵⁵ Kötü ifa, genellikle kendisini ayıplı ifa olarak gösterir. Bu anlamda ayıplı ifa, kötü ifanın alt başlığında yer alır.⁷⁵⁶ Ancak bazı hallerde ayıp söz konusu olmaksızın borcun kötü ifa edilmiş olması da mümkündür. Örneğin, bilgi verme yükümlülüğünün ihlal edilmesi nedeniyle bir zarar meydana gelirse, ayıp olmaksızın borcun kötü ifası söz konusu olur.⁷⁵⁷ Ancak kiracının geri verme borcunun kötü ifası, büyük oranda ayıplı ifa olarak gerçekleşmektedir. Bu nedenle çalışmamızda geri verme borcunun kötü ifası, ayıplı ifa kapsamında ele alınmıştır.

⁷⁵² **Aral**, s. 75, 105; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1046; **Şahbaz**, s. 63. Doktrinde temerrüt ve imkânsızlık dışındaki diğer borca aykırılık hallerini kapsayan hukuki kavram ve sistematığı konusunda görüş birliği yoktur. Bir görüş, bu borca aykırılık türünü “gereği gibi ifa etmeme” olarak adlandırmakta; diğer görüş, “sözleşmenin müspet ihlali” kavramını tercih etmekte iken, her ikisini de ayrı ihlal türü olarak kabul eden yazarlar da bulunmaktadır. Söz konusu tartışma ve görüşlerin gerekçelerine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Aral**, s. 99 vd.; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1043 vd.; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 972 vd.; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 17, s. 246 vd.; **Oğuzman/Öz**, s. 472 vd..

⁷⁵³ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 972; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 17, N. 1, s. 246; **Aral**, s. 90.

⁷⁵⁴ **Aral**, s. 73 vd.; **Şahbaz**, s. 71.

⁷⁵⁵ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1047. Kötü ifaya ilişkin farklı tanımlar için bkz. **Aral**, s. 106 vd.; **Oğuzman/Öz**, N. 1541, s. 473.

⁷⁵⁶ **Şahbaz**, s. 77. Kötü ifayı, doğrudan ayıplı ifa olarak değerlendiren görüş için bkz. **Oğuzman/Öz**, N. 1541, s. 473.

⁷⁵⁷ **Oğuzman/Öz**, N. 1542, s. 474; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 17, N. 4, s. 248.

Kiraya veren, kiralananı sözleşmeye uygun olarak teslim ve sözleşme süresince bu halde bulundurma borcu altındadır (TBK m. 301). Kiraya verenin bu borcu, kiralananın ayıpsız şekilde teslimi ve daha sonra ortaya çıkan ayıpların giderilmesini de kapsar.⁷⁵⁸ Kiracı ayıpsız şekilde teslim almış olduğu kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanmak (TBK m. 316), sözleşmenin sona ermesi ile de aldığı şekliyle geri vermek zorundadır (TBK m. 334/f. I). Eğer kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanmaz ve daha sonra da kiraya verenin kiralananı yararlanmasını imkânsızlaştıran veya önemli ölçüde azaltan ayıplarla geri verirse, geri verme borcunu gereği gibi ifa etmediğinden kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu anlamda geri verme borcunun ayıplı ifası, kiralananın ilk teslim edildiği durumu ile geri verildiği durum arasındaki (geri verme borcunun kapsamına dâhil olmayan hususlar dışında) değişiklikleri ifade eder.⁷⁵⁹

Türk Borçlar Kanunu'nda kiracının ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin, özel bir düzenleme yer almamaktadır. Bu nedenle borcun ayıplı ifa edilmesine ilişkin genel hükümler, geri verme borcu bakımından da uygulama alanı bulur.⁷⁶⁰

(2) Yan Yükümlülüklerin İhlali

Bir borç ilişkisinde edim yükümlülüklerinin (asli ve tali) yanı sıra, çeşitli yan yükümlülükler de doğmaktadır. Bu yükümlülükler, sözleşmenin niteliği, konusu ve amacına göre çeşitlilik arz eder. Kira sözleşmesinde de kiracının yan yükümlülüğüne aykırı davranması borcun gereği gibi ifa edilmediği anlamına gelir. Bu halde her ne

⁷⁵⁸ **Çabri**, s. 46; **Bayram**, s. 170.

⁷⁵⁹ Benzer tanım için bkz. **Gümüş**, s. 241.

⁷⁶⁰ Buna karşılık, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu TBK m. 304 vd. hükümlerde özel olarak düzenlenmiştir. Bu sorumluluğun, kiracının kiralananı ayıplı ifa etmesinden doğan sorumluluğundan farkı, kusura dayanmayan bir sorumluluk olmasıdır. Buna göre, kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için kusuru aranmadığı gibi, kusursuzluğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulması da mümkün değildir. Oysa kiracı genel hükümler uyarınca kusuru varsa, sorumlu olur (TBK m. 112). İkinci olarak, kiraya verenin ayıplı ifası durumunda kiracıya birtakım seçimlik haklar tanınmışken, kiracının ayıptan sorumlu olduğu hallerde kiraya veren yalnızca eski hale getirme ve tazminat talep edebilir. Bu anlamda kiracının ayıptan doğan sorumluluğu, aynen veya nakden tazminat ile sınırlıdır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Çabri**, s. 11 vd.; **Gümüş**, s. 106 vd.; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 261 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. I, s. 112 vd.; **Acar**, m. 304, s. 137 vd..

kadar kiralanan geri verilmiş olsa da ifa gerçekleşirken kiraya veren bir zarara uğradığından, söz konusu zararın tazmini gerekir.

Yan yükümlülükler, ifaya yardımcı ve koruyucu yan yükümlülükler olarak ikiye ayrılır.⁷⁶¹ İfaya yardımcı yan yükümlülükler ile asli edimin, tam ve doğru şekilde ifası sağlanır.⁷⁶² Kiralananın geri verme borcunda, kiracının yan yükümlülükleri ihlal etmesine şu örnekler verilebilir. Örneğin, yazma eser niteliğinde bir kitabın kira sözleşmesine konu olması ve kiracının kiralananı özenle kullanma borcuna aykırı davranarak (TBK m. 316) kiralananı nemli bir ortamda bulundurması sonucu kitapta küf oluşması, kiracının sorumluluğunu gerektirir.⁷⁶³

Aynı şekilde kiracının, koruma yükümlülüklerine aykırı davranması da sözleşmenin gereği gibi ifa edilmediği anlamına gelir.⁷⁶⁴ Koruma yükümlülükleri, alacaklının ifa menfaati dışında, diğer şahıs ve malvarlığı menfaatlerinin korunmasına hizmet eder.⁷⁶⁵ Örneğin, kiralanan teslim edildikten sonra, kiralananın temiz bırakılmaması nedeniyle kiraya verene bir hastalık bulaşması durumunda, koruma yükümlülüğünün ihlali nedeniyle kiracının sorumluluğu doğar.⁷⁶⁶

c) Geri Verme Borcunun Gereği Gibi İfa Edilmemesinin Şartları

Geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesinde, diğer borca aykırılık hallerinde olduğu gibi dört şart aranmaktadır. Bunlar sözleşmeden doğan bir yükümlülüğün ihlali, kusur, zarar ve uygun illiyet bağıdır. Buna göre kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesinden söz edilebilmesi için öncelikle, kiracının sözleşmeden doğan bir yükümlülüğü ihlal etmesi gerekir. Yükümlülüğün ihlali için kiracı, kiralananı geri vermelidir.⁷⁶⁷ Kiralanan henüz geri verilmemiş yahut yanlış

⁷⁶¹ **Eren, Borçlar Genel**, s. 37. Koruma yükümlülüklerini, yan yükümlülüklerden ayrı ele alan görüş için bkz. **Aral**, s. 39 vd..

⁷⁶² **Eren, Borçlar Genel**, s. 38.

⁷⁶³ Benzer örnekler için bkz. **Aral**, s. 118 vd.; **Eren, Borçlar Genel**, s. 38 vd.; **Şahbaz**, s. 79-80.

⁷⁶⁴ Koruma yükümlülüklerinin ihlali durumunda, borçlunun sorumluluğunun hukuki kaynağı tartışmalıdır. Söz konusu tartışmaya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Aral**, s. 121 vd.; **Serozan, İfa Engelleri**, § 17, s. 248 vd..

⁷⁶⁵ **Aral**, s. 49; **Eren, Borçlar Genel**, s. 40; **Serozan, İfa Engelleri**, § 17, N. 5, s. 248.

⁷⁶⁶ Benzer örnekler için bkz. **Serozan, İfa Engelleri**, § 18, N. 5, s. 249.

⁷⁶⁷ **Şahbaz**, s. 78.

(aliud) bir şey ifa edilmişse, kötü ifa söz konusu olmaz.⁷⁶⁸ Kiralanan geri verilmekle birlikte yapılan ifanın gereği gibi olmaması yani edimin kiraya verenin beklediği nitelikleri tam olarak karşılamaması gerekir.

Kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesi yani kötü ifa etmesi, çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir. Örneğin, kiracının kiralananı özenle kullanma borcuna aykırı şekilde kullanması, kiraya verenin izni olmadan yahut iznin sınırlarını aşarak yenilik ve değişiklik yapması gibi. Gereği gibi ifa etmemeden dolayı kiracının sorumlu olabilmesi için bir diğer şart kusurdur. Kiracı, ihmal dâhil kusurun her türlü derecesinden sorumludur. TBK m. 112’de kusur karinesine yer verildiğinden, kiracı ancak kusursuzluğunu ispat ederek bu sorumluluktan kurtulabilir.⁷⁶⁹ Sorumluluk için bir diğer şart zarardır. Kiraya veren, geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesinden ötürü bir zarara uğramış olmalıdır. Son olarak da, geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesi ile meydana gelen zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmalıdır. Bu bağın varlığını ispat yükü kiraya verene aittir.

d) Gereği Gibi İfa Etmemenin Sonuçları

Geri verme borcunu gereği gibi ifa edilmediği durumlarda, kiraya verenin iki türlü talebi söz konusu olabilir.⁷⁷⁰ Bunlardan ilki aynen tazmin; ikinci ise nakden tazmindir. Kiracının geri verme borcunun gereği gibi ifa edememesinden doğan aynen tazmin borcu, kendisini kiralananın eski hale getirilmesi talebi olarak gösterir. Nakden tazmin ise yargı kararlarında hor kullanma tazminatı olarak geçmektedir. Kiraya verenin bu iki talebi karşısında, kiracının da kiralanda yapmış olduğu yenilik ve değişiklikleri söküp alma hakkı söz konusu olur.

Geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmediği durumlarla ilgili olarak değinilmesi gereken bir diğer husus ise kiraya verenin, ayıplı olarak geri verilen kiralananı teslim alma yükümlülüğünün bulunup bulunmadığıdır. Bu konuda

⁷⁶⁸ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1048; **Kılıçoğlu**, s. 844; **Bayram**, s. 139. Aliud ifanın, ayıplı ifa ile benzerliği olduğu, bu nedenle de ayıba ilişkin hükümlerin aliud ifaya da kıyasen uygulanabileceğini ifade eden aksi görüş için bkz. **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 18, N. 3, s. 248.

⁷⁶⁹ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 464.

⁷⁷⁰ Borcun gereği gibi ifa edilmediği durumlarda ortaya çıkan diğer sonuçlar için bkz. **Aral**, s. 185 vd.; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 18, N. 7, s. 250.

doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre⁷⁷¹, kural olarak kiraya veren ayıplı da olsa kiralananı teslim almak zorundadır. Ancak bazı istisnai durumlarda, kiraya verene teslim almama hakkı verilmelidir. Bu konuda eser sözleşmesinde eserin ayıplı olması durumunda ifanın reddedilerek, sözleşmeden dönülebileceğine ilişkin hükmün kıyasen uygulanabileceği kabul edilmektedir (TBK m. 475/f. I).⁷⁷² Bu görüşe göre, özellikle taşınır kiralari bakımından, özensiz kullanılarak geri verilen kiralananın tekrar kullanması mümkün değilse, kiraya verenin kiralananı teslim alma zorunluluğu hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurur. Bu nedenle söz konusu istisnai durumlarda, kiraya veren kiralananı teslim almayarak, bedelinin tazminini isteyebilir.

Buna karşılık aksi görüş⁷⁷³, kiralananın ayıplı şekilde iade edilse dahi kiraya verenin kiralananı teslim alma yükümlülüğü olduğunu kabul etmektedir. Buna göre, kiralanan sözleşmeye aykırı ve özensiz kullanılmış olsa da kiraya veren kiralananı geri almalı, sonrasında ise uğramış olduğu zararların tazminini talep etmelidir. Bu görüşe göre, eser sözleşmesine ilişkin hükmün niteliği kira sözleşmesine uygun değildir. Zira kiralananın mülkiyeti kiracıdan başkasına ait olabilir. Bir başkasının mülkiyetinde yer alan kiralananın kiracıda kalması olanaklı gözükmediğinden, kiraya veren kiralananı teslim almak mecburiyetindedir. Aksi takdirde alacaklı temerrüdüne düşer.

(1) Eski Hale Getirme Talebi/Aynen Tazmin

Kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmediği durumlarda kiraya verenin başvurabileceği ilk imkân, eski hale getirme talebidir.⁷⁷⁴ Eski hale getirme, kiralananın teslim edildiği şekline aykırılık teşkil eden hususların düzeltilmesini ifade eder.⁷⁷⁵ Öncelikle, kiralananın eski hale getirilmesi diye ifade edilen “*eski halin*” ne olduğunun belirlenmesi gerekir. Burada kiracı, sözleşmenin başlangıcında teslim

⁷⁷¹ **Gümüş**, s. 239, 241-242; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 464; **Doğan**, s. 342; **Tandoğan**, s. 187; **Yavuz N.**, s. 1034; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 533.

⁷⁷² **Gümüş**, s. 239, 241-242; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 533, 535.

⁷⁷³ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 513; **Ural Çınar**, s. 381; **Eren**, s. 390; **Bayram**, s. 142, dn. 40; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 287; **Altaş**, s. 280.

⁷⁷⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 482; **Acar**, m. 321, N. 22, s. 448; **Gümüş**, s. 246; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 221; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 235-236; **Doğan**, s. 327, 342; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 449, 464.

⁷⁷⁵ **Aydemir**, s. 118; **Acar**, m. 321, N. 76, s. 471.

almış olduğu kiralananın tam manasıyla aynısını geri vermekle yükümlü değildir. Zira olağan kullanım sonucu oluşan eskime ve bozulmalar, kiraya verenin bizzat kendisinin veya kendi rızasıyla kiracının yaptığı yenilik ve değişiklikler ve beklenmeyen hal nedeniyle meydana gelen zararlar geri verme borcunun kapsamına dâhil değildir. O halde kiracı kiralananı, söz konusu istisnalar dışında hangi halde bulunması gerekiyorsa, o hale geri getirmelidir. Yoksa kiracının kiralananı bütünüyle teslim aldığı gibi geri vermesi beklenemez. Kiracının yerine getirmekle yükümlü olduğu eski hal, sözleşmeye uygun ve özen borcuna aykırı kullanım olmasaydı, kiralananın bulunacağı durumdur.⁷⁷⁶

Kiracı kiralananı eski hale getirme işlemini, şu şekillerde yapabilir. Eğer kiracı hukuka aykırı bir yenilik ve değişiklik yapmışsa, bunları sökmeli, yıkmalı yahut ortadan kaldırmalıdır.⁷⁷⁷ Örneğin, kiracı kiralananın balkonunu kapatmışsa, kiralananı geri verirken yapılan değişikliği ya bizzat ya da üçüncü kişi aracılığıyla sökmelidir. Bununla birlikte, bazı durumlarda kiracı, yapılan yenilik ve değişiklikleri ortadan kaldırarak eski hale getirme işlemini tamamlamış olmaz. Örneğin, daha önce var olan bir gömme dolap, yerinden çıkarılarak yerine yenisi yaptırılmışsa, kiracı yalnızca bu dolabı sökerek kiralananı eski hale getirmiş olmaz. Ayrıca sökülen yere, eski dolabın teslim alındığı şekline uygun olarak yerleştirilmesi gerekir.⁷⁷⁸ Dolayısıyla eski hale getirme talebi, sözleşmenin başlangıcında kiralanda bulunan ancak daha sonra kiracı tarafından sökülen, yeri değiştirilen vb. şeylerin yenilik ve değişiklik öncesi haline dönüştürülmesi talebini de kapsar.⁷⁷⁹ Diğer yandan, kiracı kiralananı özenle kullanma borcuna aykırı kullanması sonucu bir ayıp meydana gelmişse, bu ayıpları da onarmalıdır.

⁷⁷⁶ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 225; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 451.

⁷⁷⁷ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 225; **Acar**, m. 321, N. 78, s. 472.

⁷⁷⁸ Benzer örnek için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 481; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 451-452.

⁷⁷⁹ **Acar**, m. 321, N. 78, s. 472; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 481; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 225.

Kiraya verenin eski hale getirme talebinde bulunabilmesi için bir zarara uğramış olması gerekmez.⁷⁸⁰ Bu kapsamda yapılan yenilik ve değişiklikler kiralanda değer artışına sebep olsa dahi, kiraya veren bunların sökülmesini ve eski hale getirilmesini talep edebilir.

Kiraya veren eski hale getirme talebini, dürüstlük kuralına uygun olarak ileri sürmelidir. Bazı durumlarda kiraya verenin eski hale getirme talebi, hakkın kötüye kullanılması olarak görülebilir (TMK m. 2/f. II).⁷⁸¹ Örneğin kiraya veren kiralanda, yenilik ve değişiklik yapıldığını öğrenmesine rağmen bu duruma uzun süre itiraz etmez hatta faaliyetlerin yapılmasına yardımcı olursa, daha sonra kiralananın eski hale getirilmesini talep etmesi hakkın kötüye kullanılması anlamına gelir.⁷⁸² Benzer şekilde, basit nitelikteki yenilik ve değişikliklerin (örneğin kapı kolunun) değiştirilmesini veya aşırı masraf gerektiren durumlarda eski hale getirilmesini talep etmek, bu kapsamda değerlendirilir.⁷⁸³ Bu hallerde eski hale getirme yerine, uğranılan zararın tazmini daha makul bir yoldur. Ayrıca kiralananın eski hale getirilmesi artık mümkün değilse, örneğin kiraya veren yeniden bir kira sözleşmesi kurarak kiralananı bir başkasına teslim etmişse, kiraya veren eski hale getirme yerine ancak tazminat talebinde bulunabilir.⁷⁸⁴

⁷⁸⁰ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 235; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 222; **Acar**, m. 321, N. 22, s. 448.

⁷⁸¹ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 237; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 482.

⁷⁸² **Doğan**, *Geri Verme*, s. 453; **Kaya**, s. 320-321; **Kamçı**, s. 83; **Gökyayla**, s. 187; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 226; “Kiralanan ile bitişindeki yine davalının zilyetliğinde bulunan duvarda kapı açılmasının sözleşmeye uygun olmadığı ve yasaklanan eylemlerden olduğu açıktır. Bu şekilde kapı açmanın yazılı izne dayandığı iddia edilmemiştir. Ancak, davacının yıllardır o aykırılığı bildiği, buna rağmen ses çıkarmamak sureti ile o şekilde kullanmaya zımnen izin verdiği dinlenen davalı tanıklarının beyanlarından anlaşılmaktadır. Davacının aynı binada üst katta oturduğu, eve giriş çıkışlarında pasaja girişlerinde bu kullanma durumunu görülmesinin mümkün olmadığı açıktır, hatta davacının ve yakınlarının kiralana girip çıktıkları anlaşılmaktadır. Buna rağmen uzun yıllardır o kullanma tarzına karşı çıkmayan davacının buna rıza gösterdiğinin kabulü icap eder. Sonradan rızanın geri alınması mümkün değildir. Bu rızaya rağmen sözleşmedeki hükümden yararlanarak akte aykırılık iddia edilmesinde davacının iyi niyetli olduğu söylenemez” (Yarg. 6. HD., 27.4.1992 T., E. 5307, K. 5697, www.kazanci.com).

⁷⁸³ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 482; **Tandoğan**, s. 187; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 237; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 225-226; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 453.

⁷⁸⁴ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 181.

(a) Talebin Şartları

Kiraya verenin, eski hale getirme talebinde bulunabilmesi için iki şartın varlığı aranır. Bunlardan ilki, kiracının kiralananı teslim alındığı şekilde geri verme borcuna aykırı davranması; ikincisi de kiraya verenin gözden geçirme ve bildirme külfetini yerine getirmesidir. Daha önce ele alındığı üzere kiracı, kiralananı ne durumda teslim aldıysa o durumda geri vermekle yükümlüdür (TBK m. 334/f. I). Eğer kiracı, sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcuna aykırı şekilde kiralananı kötü kullanır yahut kiraya verenin izni olmaksızın yenilik ve değişiklik yaparsa, geri verme borcuna aykırı davranmış olur. Ayrıca kiracı eski hale getirme anlaşması olmasına rağmen, kiralanan eski hale getirilmezse aynı şekilde borca aykırılık teşkil eder.

İkinci olarak, kiraya verenin eski hale getirme talebini ileri sürebilmesi için, TBK m. 335 uyarınca kiralananı gözden geçirme ve talebini kiracıya bildirme külfeti altında olup olmadığı konusu tartışmalıdır.⁷⁸⁵ Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre⁷⁸⁶, kiraya veren sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananı gözden geçirmeli ve TBK m. 335'e kıyasen kiralananı eski hale getirmeyen kiracıya bildirimde bulunmalıdır. Bu görüşü benimseyen yazarlardan biri⁷⁸⁷, bildirimde bulunmamanın yaptırımını olarak TBK m. 335'de olduğu gibi kiracının sorumluluktan kurtulacağını ileri sürmüştür. Diğer yazarlar⁷⁸⁸ ise kiraya verenin bildirimde bulunmaması halinde eski hale getirme borcundan kurtulamayacağını ancak geç bildirim dolayısıyla ortaya çıkan sonuçlardan kendisinin sorumlu olacağını savunmuştur.

Aksi görüş⁷⁸⁹ ise TBK m. 335 hükmünün eski hale getirme yükümünün ihlali halinde uygulama alanı bulmayacağını kabul etmektedir. Bu görüşe göre, TBK m. 335 hükmü, kiracının geri verme borcunun ihlali için düzenlenmiştir (TBK m. 334/f. I).

⁷⁸⁵ Türk Borçlar Kanunu m. 335 hükmü ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. aşağıda Üçüncü Bölüm, III, B, 1, d, 2, a, ii.

⁷⁸⁶ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 238; **Gökyayla**, s. 200-201; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 519.

⁷⁸⁷ **Gökyayla**, s. 201.

⁷⁸⁸ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 238-239 ve s. 239, dn. 131'de anılan yazarlar.

⁷⁸⁹ **Acar**, m. 321, N. 81, s. 472-473; **Gümüş**, s. 241.

Kiracının eski hale getirme borcu (TBK m. 321/f. II) ise bu borçtan bağımsızdır ve hükmün kıyasen uygulanmasına niteliği de uygun değildir.

Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre⁷⁹⁰, kiralananın eski hale getirileceğine ilişkin bir anlaşma yapılmışsa kiracı sözleşmenin sonunda kiralananın eski hale getirileceğinden haberdardır. Ayrıca bir bildirim yapılmasına gerek yoktur. Ancak böyle bir anlaşma yoksa TBK m. 335 hükmü doğrudan uygulama alanı bulur. Bu durumda kiraya veren kiralanda eski hale getirilecek durumları tespit ederek, kiracıya bildirimde bulunmalıdır. Bu görüşe göre, eğer kiraya veren henüz sözleşme sona ermeden, sözleşmesinin devamı sırasında yazılı olarak eski hale getirme talebinde bulunmuşsa, bu da bildirim yerine geçer.

(b) Talebin Konusu

(i) Kiracı Tarafından Yapılan Yenilik ve Değişiklikler

Eski hale getirme talebi ilk olarak, kiracının yapmış olduğu yenilik ve değişiklikler için söz konusudur. Kiraya verenin söz konusu talebi ileri sürebilmesi için her şeyden önce yapılan faaliyetin, yenilik ve değişiklik olarak değerlendirilmesi gerekir. Öte yandan her türlü yenilik ve değişiklik için eski hale getirme talebi söz konusu değildir. Kiraya verenin eski hale getirme talebini ileri sürebileceği yenilik ve değişiklikler, üç farklı ihtimalde değerlendirilebilir.

Eski hale getirilmesi gereken yenilik ve değişikliklerden ilki, şüphesiz kiraya verenin rızası olmadan yapılan faaliyetlerdir. Esasen kiracının, kiralanda yenilik ve değişiklik yapma yasağı vardır.⁷⁹¹ Zira kiracının kiralananı özenle kullanma borcu kapsamında, kiralananın özüne zarar verecek faaliyetlerde bulunmaktan kaçınması gerekir (TBK m. 316).⁷⁹² Ancak bu yasağa rağmen kiracı bu tür faaliyetlerde bulunmuş

⁷⁹⁰ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 179-180, 223.

⁷⁹¹ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 144; **Acar**, m. 321, N. 1, s. 438; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 470; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 229-230; **Gökyayla**, s. 175; **Gümüş**, s. 246; **Kamçı**, s. 83, 87; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 543; "...Kira sözleşmesi kapsamında kiracıya tanınan 'kullanma hakkı' aslında kiracıya kiralanan mal üzerinde değişiklik ve yenilik yapma hakkı vermez. Kiracı, kiralananı özenle kullanmak (TBK'nun 316/1 md.) ve ne durumda teslim almışsa, kira süresi bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür (TBK'nun 334.md.)..." (Yarg. 6. HD., 6.5.2014 T., E. 3279, K. 5769, www.kazanci.com).

⁷⁹² **Doğan**, *Sona Erme*, s. 17; **Gökyayla**, s. 175, 179, 196; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 229; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 145; **Yavuz**, s.144.

ve bu şekilde geri vermişse, kiralananı aldığı şekliyle geri verme borcuna da aykırı davranmış olur (TBK m. 334/f. I).⁷⁹³ Bu halde kiraya veren söz konusu faaliyetlerin eski hale getirilmesini isteyebilir.⁷⁹⁴ Ayrıca rızanın geçersiz olduğu durumlarda da hukuka aykırı bir yenilik ve değişiklik olduğundan, eski hale getirilmesi gerekir.

İkinci olarak kiracı, kiraya verenin rızasını almakla birlikte, verilen rızanın sınırlarını aşarsa, aştığı oranda kiralananın eski hale getirilmesi talebi ile karşı karşıya kalır.⁷⁹⁵ Örneğin kiraya veren, kiralananın yalnızca tek bir odasında değişiklik yapılmasına müsaade etmiş olmasına rağmen, kiracı birden fazla yerde faaliyette bulunmuşsa, kiracı rıza verilen değişiklikler dışındakileri eski hale getirmekle yükümlü olur.

Son olarak, yenilik ve değişiklik kiraya verenin rızası olarak yapılmış olmasına rağmen taraflar, bunların eski hale getirilmesini kararlaştırmış olabilir (TBK m. 321/f. II). Bu halde, kiracı hukuka uygun bir yenilik ve değişiklik yapmış olsa da sözleşmenin sonunda kiralananı eski hale getirmekle yükümlü olur.⁷⁹⁶ Eski hale getirmeye ilişkin

⁷⁹³ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 146; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 229-230; **Yavuz**, s.142; **Gökyayla**, s. 195; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 544; **Acar**, m. 321, N. 68, s. 468. Kiracının, kiraya verenin rızasını almaksızın kiralananı yenilik ve değişiklik yapması, aynı zamanda eşyanın özüne müdahale niteliği taşır. Bu nedenle mülkiyet ve zilyetlikten doğan davaların, rıza dışı faaliyette bulunan kiracıya karşı ileri sürülmesi mümkündür. Bu yönde bkz. **Acar**, m. 321, N. 22, s. 446; **Gökyayla**, s. 195, 200; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 182, 233-234; **Özen**, s. 27.

⁷⁹⁴ **Baygın**, *Sebepsiz Zenginleşme*, s. 581; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 482; **Yavuz**, s. 158, 166; **Acar**, m. 321, N. 22, s. 448 ve N. 69, s. 469; **Gökyayla**, s. 200; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 313; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 451; **Doğan**, s. 327.

⁷⁹⁵ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 480, 482; **Acar**, m. 321, s. 448, dn. 35; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 237-238; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 222; “...Kira sözleşmesi ile davacı kiracıya ancak prefabrik yapılar yapılmasına izin verilmesine rağmen kiracı tarafından sabit, sökülemeyecek imalatlar da yapıldığı, ayrıca yapılan imalatların proje ve ruhsata uygun olmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda proje ve ruhsata aykırı, iskan izni alınamayan ilave imalatların davalı tarafından benimsediğinden söz edilemez. Kaldı ki kira sözleşmesinin 11.maddesiyle kiracıya ' kiralanan gayrimenkul üzerine prefabrik, depo, servis alanı gibi yapılar yapılması' için izin verilmiş olup davacı kiracının prefabrik olmayan, sabit, sökülemeyecek, ruhsat ve yasalara uygun olmayan yapılar yapması sözleşme hükümlerine aykırıdır...” (Yarg. 6. HD., 10.6.2014 T., E. 4837, K. 7624, www.kazanci.com).

⁷⁹⁶ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 480; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 238; **Gümüş**, s. 247; **Kaya**, s. 331; “...Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde kiralananın eski haline getirilmesi yükümlülüğüne dair hüküm bulunmaktadır. Bu nedenle, mahallinde keşif yapılarak kiralananın duvarının eski hali getirilip getirilmediği ve eski hale getirme maliyeti tespit edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar

sözleşme, kira sözleşmesi ile birlikte yapılabileceği gibi, sözleşme kurulduktan sonra hatta kiralananın geri verilme anında da yapılabilir.⁷⁹⁷ Adi yazılı şekil şartına tabidir.⁷⁹⁸ Sözleşmede tüm yenilik ve değişikliklerin veya yalnızca bir kısım faaliyetin eski hale getirilmesi kararlaştırılmış olabilir.⁷⁹⁹ Bu halde anlaşma kapsamında yer alan yenilik ve değişikliklerin eski hale getirilmesi yeterlidir.

(ii) *Özen Borcuna Aykırı Kullanım Sonucu Oluşan Ayıplar*

Eski hale getirme talebi, kiracının kiralanayı özenle kullanmaması bir başka deyişle hor kullanması sonucu ortaya çıkan ayıplar için de söz konusu olur.⁸⁰⁰ Eğer kiracı söz konusu borcuna (TBK m. 316/f. I) aykırı davranır ve kiralananda birtakım ayıpların çıkmasına sebebiyet verirse, kiraya veren bu ayıpların eski hale getirilmesini talep edebilir. Taşınmaz niteliğindeki kiralananın kapı, pencere, duvarlarına zarar verilmesi, parke ve lavabolarının sökülmesi⁸⁰¹, mekanik araçların olağan dışı kullanılması sonucu zarara uğraması⁸⁰² özen borcuna aykırı kullanım örnekleri olarak gösterilebilir.

verilmesi doğru değildir” (Yarg. 6. HD., 18.2.2015 T., E. 2014/6209, K. 2015/1515); Yarg. 6. HD., 11.3.2014 T., E. 2013/10398 K. 2014/2865 (www.kazanci.com).

⁷⁹⁷ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 175-176; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 546; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 480, dn. 1937. İsviçre Federal Mahkemesi’nin, eski hale getirme anlaşmasının açık ve detaylı şekilde yapılması gerektiğine ilişkin bir kararı için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 480, dn. 1938.

⁷⁹⁸ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 176; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 238. Yazılı şekil şartının hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, geçerlilik şartıdır. Bu yönde bkz. **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 238; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 480. Buna karşılık aksi görüş, ispat şekli olarak kabul etmektedir. Bu yönde bkz. **Acar**, m. 321, N. 74, s. 471; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 152, 176.

⁷⁹⁹ **Acar**, m. 321, N. 72, s. 470; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 176.

⁸⁰⁰ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 451, 466; **Doğan**, s. 327; **Acar**, m. 316, N. 26, s. 337; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 394; **Yılmaz H.**, s. 98; **Kaya**, s. 330.

⁸⁰¹ Hor kullanma örneği teşkil edecek kararlar için bkz. Yarg. 3. HD., 18.3.2019 T., E. 2017/5907, K. 2019/2170; Yarg. 3. HD., 16.9.2019 T., E. 4088, K. 6727 (www.kazanci.com).

⁸⁰² Yarg. 3. HD., 12.11.2019 T., E. 1057, K. 9071; Yarg. 3. HD., 4.6.2018 T., E. 2017/2970, K. 2018/6299 (www.kazanci.com).

(c) Talebin Yerine Getirilme Zamanı

Eski hale getirme, kiracının kiralananı teslim aldığı şekliyle geri verme borcunu yerine getirebilmesi ile ilgilidir (TBK m. 334/f. I). Bu nedenle doktrinde kiralananın sözleşme sona erdikten sonra, geri verme anında yapılması gerektiğini ifade edilmektedir.⁸⁰³ Zira kiracı, teslim aldığı halde geri verme borcuna aykırılık teşkil eden hususları, kira süresince giderebilme olanağına sahiptir. Nitekim Yargıtay uygulaması da bu yöndedir.⁸⁰⁴

Kanaatimizce de kiracının eski hale getirme yükümlülüğü, sözleşmenin sona ermesi ile doğar. Ancak burada talebin ileri sürülme zamanı ile yerine getirilme zamanı arasında bir ayrım yapılmalıdır. Kiracının gerek hukuka aykırı değişiklik yaptığı gerekse kiralananı ayıplı hale getirdiği durumlarda, TBK m. 316 hükmüne aykırılık söz konusudur. Bu nedenle kiraya veren bu tür faaliyetlerin eski hale getirilmesi için kiracıya her zaman ihtarla bulunabilir ve şartları varsa sözleşmeyi feshedebilir (TBK m. 316/f. II-III).⁸⁰⁵ Dolayısıyla Yargıtay kararlarının aksine eski hale getirme talebi sözleşme sona ermeden önce de ileri sürülebilir. Ancak bu talebin yerine getirilme zamanı sözleşmenin sona ermesi ve kiralananın geri verilmesi anıdır.

Kiraya verenin eski hale getirme talebi, sözleşmenin sona ermesinden itibaren on yıl geçmekle zamanaşımına uğrar (TBK m. 146).⁸⁰⁶

(2) Tazminat Talebi/Nakden Tazmin

Geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesi durumunda kiraya verenin başvurabileceği bir diğer imkân, tazminat talebidir. Bu talep, eski hale getirme ile birlikte yahut bu talepten bağımsız olarak ileri sürebilir. Tazminat talebinin hukuki dayanağının, sözleşmenin feshedilmemiş olduğu durumlarda TBK m. 112 olduğu

⁸⁰³ Bu yönde bkz. **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 226; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 237; **Aydemir**, s. 118; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 451.

⁸⁰⁴ “Taraflar arasındaki kira sözleşmesi sona erip kiracının geri verme borcu doğmadığı sürece kira ilişkisi devam ederken eski hale getirme istenemez. Kiracının, kira sözleşmesinin bitiminde varsa gerekli değişiklikleri yapıp kiralananı teslim aldığı durumda geri vermesi olanaklıdır...” (Yarg. 6. HD., 16.4.2012 T., E. 2989, K. 5971); Yarg. 3. HD., 27.11.2017 T., E. 7038, K. 16535 (www.kazanci.com).

⁸⁰⁵ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 236-237; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 226; **Aydemir**, s. 118; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 464.

⁸⁰⁶ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 181.

kabul edilmektedir.⁸⁰⁷ Ancak kira sözleşmesi feshedilmişse, bu tazminat TBK m. 334 hükmüne göre talep edilir.⁸⁰⁸ Buna göre kiracı geri verme borcunun hiç ifa edilmemesinden sorumlu olduğu gibi, gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zararları tazmin etmekle de yükümlü olur.⁸⁰⁹

Yargı kararlarında, kiracının geri verme borcunu geri gibi ifa etmediği durumlarda talep edilen tazminat *hor (kötü) kullanma tazminatı* olarak da adlandırılmaktadır.⁸¹⁰ Zira kiracı kiralananı özenle kullanma borcuna aykırı şekilde kullanmış ve eski hale getirmeksizin yahut eski hale getirirken kiralananı zarar vermiş, dolayısıyla da kiralananı hor (kötü) bir şekilde kullanmıştır.

(a) Tazminat Talebinin Şartları

(i) Genel Şartlar

Türk Borçlar Kanunu m. 114/f. II’de yapılan atıf uyarınca sözleşmeden doğan zararın tazmininde, sözleşme dışı sorumluluk hükümleri uygulama alanı bulur (TBK m. 50 vd.).⁸¹¹ Dolayısıyla kiracının tazminat sorumluluğu için, dört genel şart

⁸⁰⁷ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 975; Oğuzman/Öz, N. 1547, s. 476-477; Şahbaz, s. 97; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 515; Bayram, s. 169. Aksi görüşteki Serozan’a göre, borcun gereği gibi ifa edilmediği (kendi görüşüne göre sözleşmenin müspet ihlali) hallerde, doğrudan TBK m. 112 uygulanmaz. Bu tür durumlarda, dürüstlük kuralı gereğince (TMK m. 2), borca aykırılık ve ayıba ilişkin hükümlerinin tümü dikkate alınarak, kıyas yoluyla belirlenen ilkeler uygulanır. İlgili görüşe ilişkin olarak bkz. Serozan, *İfa Engelleri*, § 18, N. 6, s. 249-250. Yargıtay bu tazminatın haksız fiilden kaynaklandığını ifade etmektedir. İlgili kararlar için bkz. Yarg. 6. HD., 10.11.2015 T., E. 2014/11888, K. 2015/9717; Yarg. 6. HD., 18.11.2014 T., E. 10582, K. 12569 (www.kazanci.com).

⁸⁰⁸ Gökyayla, s. 199; Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 227. Ayrıca sözleşmenin erken sona erdirilmesi nedeniyle uğranılan bir zarar söz konusu ise TBK m. 126 hükmü uygulanmalıdır. Bu yönde bkz. Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 228.

⁸⁰⁹ Belirtmek gerekir ki geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesi, aynı zamanda malik bakımından haksız fiil teşkil edebilir (TBK m. 49). Bu durumda kiracının hem kiraya verene karşı sözleşmeden doğan hem de malike karşı haksız fiilden doğan sorumluluğu söz konusu olur. Aynı şekilde malik mülkiyetten doğan haklarını da kiracı karşı ileri sürebilir. Konuya ilişkin olarak bkz. Yılmaz H., s. 98; Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 184, 228; Gökyayla, s. 199; Acar, m. 321, N. 22, s. 448; “Kiracı, kiralanda hor kullanımdan dolayı meydana gelecek hasarlardan sorumludur. Bu sorumluluk dava dışı kiralayana karşı sözleşmeden, kiralayan konumunda olmayan malike karşı ise mülkiyet hakkına verilen zarardan kaynaklanmaktadır...” (Yarg. 3. HD., 24.12.2001 T., E. 10432, K. 10922, www.kazanci.com).

⁸¹⁰ Yılmaz H., s. 97.

⁸¹¹ Yılmaz H., s. 100; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1067.

aranmaktadır. Bu şartlar kiracının borcunu gereği gibi ifa etmemesi, kusur, zarar ve uygun illiyet bağıdır.⁸¹²

Kiraya verenin tazminat talebi için ilk şart, kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesidir. Geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesi için öncelikle kiralananın kiraya verene teslim edilmesi gerekir.⁸¹³ Henüz ifa edilmeyen bir borcun, gereği gibi ifa edilmediğinden söz edilemez. Ayrıca, geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemiş olması gerekir. Gereği gibi ifa edilmemenin kapsamına kötü ifa veya koruma yükümlülüklerinin ihlalinin girdiği daha önce ifade edilmişti. Bunun dışında olağan kullanma ve eskimelerden doğan zararlar, bu kapsamda değildir (TBK m. 334/f. I).

İkinci olarak, kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmesinin bir zarara yol açması gerekir.⁸¹⁴ Oysa kiracının hukuka aykırı yenilik ve değişiklik yaptığı durumlarda, çoğunlukla bir zarar söz konusu olmadığı gibi, bu faaliyetler kiralananın değerinin artmasına da yol açabilir. Bu durumda kiraya veren yalnızca eski hale getirme talebini ileri sürebilir. Bir zarar söz konusu olmadığından, tazminat talep edemez. Ayrıca belirtmek gerekir ki, kiraya verenin gereği gibi geri verilmeyen kiralanan nedeniyle bir zarara uğraması için, eski hale getirme nedeniyle fiilen bir masraf yapılması ya da eski hale getirme mümkün değilse, kiralanan yerine bir yenisinin temin edilmesi gerekmez. Kiraya verenin malvarlığından bu nedenle bir azalmanın meydana gelmesi yeterlidir.⁸¹⁵

Üçüncü olarak, geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesi ile kiraya verenin uğradığı zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmalıdır.⁸¹⁶ Buna göre, borcun gereği gibi ifa edilmemesi, olayların olağan akışı ve genel hayat tecrübelerine göre söz konusu zararı meydana getirmeye elverişli olmalıdır. Son olarak, kiracının tazminattan sorumlu olması için kusuru gerekir. TBK m. 112’de borçlunun esas olarak kusurlu

⁸¹² Hukuka aykırılık yenilik ve değişikliklerin neden olduğu zararın tazmini bakımından bkz. **Öztaş, Yenilik ve Değişiklik**, s. 229 vd.; **Gökyayla**, s. 199; **Acar**, m. 321, N. 79, s. 472.

⁸¹³ **Bayram**, s. 169.

⁸¹⁴ **Yılmaz H.**, s. 98; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 467, 470; **Bayram**, s. 171.

⁸¹⁵ Aynı yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 523; **Bayram**, s. 172, dn. 191.

⁸¹⁶ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 467; **Doğan**, s. 345; **Yılmaz H.**, s. 99; **Bayram**, s. 172.

olduğu düzenlenmiştir. Bu nedenle kiracı, aleyhine konulan kusur karinesini çürütmedikçe, borcun gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zararı karşılamakla yükümlü olur.⁸¹⁷

(ii) *Özel Şartlar: Kiraya Verenin Kiralananı Gözden Geçirme ve Ayıbı Bildirme Külfeti*

Kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesinden dolayı meydana gelen zarardan sorumlu olabilmesi için genel şartların yanı sıra, kiraya verenin özel şartları da yerine getirmesi gerekir.⁸¹⁸ TBK m. 335’de düzenlenen bu özel şartlar, kiraya verene, kiralananı gözden geçirme ve kiralananandaki sözleşmeye aykırılıkları kiracıya bildirme zorunluluğu getirmiştir. Bu şartlar, hukuki niteliği itibarıyla bir borç değil, külfettir.⁸¹⁹ Gözden geçirme ve bildirme külfetlerinin yerine getirildiğini ispat yükü kiraya verene aittir.⁸²⁰

Kiraya verenin, kiralananı gözden geçirme ve ayıpları kiracıya bildirmesine ilişkin TBK m. 335 hükmü, BK’da yer almayan yeni bir hükümdür.⁸²¹ Ancak BK döneminde böyle bir hüküm bulunmamasına rağmen doktrinde, genel hükümler uyarınca kiraya verenin kiralananı gözden geçirmesi ve ayıpları bildirmesi gerektiği kabul edilmekteydi.⁸²² Buna göre kiracı, kiralanda bulunan ayıpları inceleyip, uygun bir süre içerisinde kiracıya bildirmeden kiralananı teslim alması durumunda, kiracıya karşı sahip olduğu haklarından feragat ettiği görüşü benimsenmişti. TBK m. 335

⁸¹⁷ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 515; **Yılmaz H.**, s. 98; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 467; **Doğan**, s. 345; **Gümüş**, s. 236; **Bayram**, s. 171; **Burcuoğlu**, s. 28; Yarg. 6. HD., 22.9.2016 T., E. 2015/10344, K. 2016/5370; Yarg. 3. HD., 18.12.2019 T., E. 5647, K. 10230 (www.kazanci.com).

⁸¹⁸ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 516-517; **Bayram**, s. 157; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 130; **Ural Çınar**, s. 379; **Eren**, s. 392; **Yavuz N.**, s. 371; **Gümüş**, s. 236, 241; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 311; **Acar**, m. 321, N. 81, s. 472; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 223; **Gökayla**, s. 200-201; **Aydemir**, s. 98; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 536; **Kuntalp ve diğerleri**, s. 181.

⁸¹⁹ **Bayram**, s. 158; **Gümüş**, s. 241; **Ural Çınar**, s. 380; **Eren**, s. 392; **Yavuz N.**, s. 371-372; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 465; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 541.

⁸²⁰ **Bayram**, s. 163.

⁸²¹ Hükümün gerekçesinde de ifade edildiği üzere yeni hükmün düzenlenmesinde, Art. 267a OR dikkate alınmıştır. Bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 149.

⁸²² Bu yönde bkz. **Doğan**, *Geri Verme*, s. 465-466; **Doğan**, s. 343; **Tandoğan**, s. 186-187; **Gümüş**, s. 241; **Tunçomağ**, s. 718.

hükmü ile doktrindeki görüşün, hukuki altyapısı sağlanarak bu konudaki boşluk doldurulmuş bulunmaktadır.⁸²³ Külfetlerin yerine getirilmesi ile kiraya veren, kiralananındaki sözleşmeye aykırı kullanımları daha kolay şekilde ispat ederek, kiracının sorumluluğuna gidebilecektir.⁸²⁴

Söz konusu hükmün, nispi emredici nitelikte olduğu ve yapılan sözleşme ile bu külfetlerin ortadan kaldırılamayacağı kabul edilmektedir.⁸²⁵ Buna karşılık bu külfetleri ağırlaştırıran sözleşme hükümleri geçerlidir.

(a) Gözden Geçirme Külfeti

Gözden geçirme, kiralananın geri verilirken geri verme borcuna aykırılıkların, olağan bir inceleme ile kontrol edilmesini ifade eder.⁸²⁶ Her ne kadar hükümde “*eksiklik ve ayıpların*” gözden geçirilmesi gerektiği düzenlenmiş olsa da burada ifade edilmek istenen, teknik anlamda bir ayıp değildir.⁸²⁷ Bu ifadedeki amaç, TBK m. 334/f. I’de düzenlenen kiracının geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmeme durumlarının bir başka deyişle kiralananındaki sözleşmeye aykırılıkların tespit edilmesidir.⁸²⁸ Kiracının kiralanda bir eksiklik ve ayıba neden olmayan hatta değer artışına yol açan yenilik ve değişiklikler de bu kapsama girer. Zira bu halde kiralanda bir ayıp ya da eksiklik olmasa da eski hale getirilme için yapılan masraflar, kiraya verenin bir zarara uğramasına yol açabilir.

Gözden geçirme zamanı, kiralananın “*geri verilme anı*” olarak belirlenmiştir (TBK m. 335/c. I). Bu kapsamda, kira sözleşmesinin sona erip ermediği yahut sona ermişse hangi nedenle sona erdiği önem arz etmez. Önemli olan kiralananın teslim

⁸²³ Aynı yönde bkz. **Baygın/Doğan**, s. 126; **Doğan**, s. 319.

⁸²⁴ Nitekim hükmün gerekçesinde de bu durum, şu şekilde ifade edilmiştir: “*Madde ile, kiracının kiralananı geri verme borcunu gereği gibi ifası konusunda kiraya verenin sonradan ortaya çıkarabileceği çekişmelerin önlenmesi amaçlanmıştır*”. Bkz. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, s. 149.

⁸²⁵ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 517; **Bayram**, s. 158; **Gümüş**, s. 241; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 541; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 285.

⁸²⁶ **Bayram**, s. 159; **Ural Çınar**, s. 380.

⁸²⁷ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 287; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 519. Hükümde geçen “*eksiklik ve ayıplardan*”dan anlaşılması gerekenin, teknik anlamda ayıp olması gerektiğine ilişkin aksi görüş için bkz. **Bayram**, s. 160-161, dn. 139. Bildirilmesi gereken hususları, aşikâr ve açık ayıp olarak nitelendiren görüş için bkz. **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 312.

⁸²⁸ **Gümüş**, s. 241; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 519; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 287.

edilmiş ve kiraya verenin eşya üzerinde fiilî hakimiyet kurmuş olmasıdır.⁸²⁹ Sözleşme sona ermesine rağmen, kiralanan henüz geri verilmemişse, kiraya verenin gözden geçirmesi de mümkün olmaz.⁸³⁰ Örneğin, kiralanan önce icra dairesince geri alınmış, daha sonra kiraya verene teslim edilmişse, gözden geçirme anı kiralananın kiraya verene iade edildiği andır.⁸³¹

Kiralananın geri verildikten sonra hem gözden geçirme hem de ayıbı bildirme süresine ilişkin olarak ise “*hemen*” ifadesine yer verilmiştir (TBK m. 335/c. I). Dolayısıyla kiraya veren kiralanan geri verilir verilmez, dürüstlük kuralına göre belirlenen makul sürede sözleşmeye aykırılıkları gözden geçirmelidir.⁸³² Gözden geçirmenin hemen gerçekleşip gerçekleşmediğine, somut olayın özellikleri, kiralananın durumu, aykırılıkların niteliği gibi özellikler dikkate alınarak hâkim tarafından karar verilir.⁸³³

Gözden geçirmenin şekli, kiralananın niteliğine göre belirlenir.⁸³⁴ Buna göre bir konut kirasında, kiraya veren odaları dolaşmalı, kiralananın teslim edildiği şekline göre olağandışı (hor) bir kullanım olup olmadığını gözle kontrol etmelidir. Bir otomobil kirasında, aracın iç ve dışını kontrol etmeli, çalıştırarak genel çalışma durumunda bir problem olup olmadığına bakmalıdır. Kiraya verenin dürüstlük kuralına göre, kiralananın niteliğinin gerektirdiği olağan bir inceleme yapması

⁸²⁹ “...TBK'nun 335. maddesi koşullarının oluşabilmesi için kiralananın yasal tesliminin gerçekleştiği tarihin ve kiraya veren tarafından, kiracıya, taşınmazda hor kullanmadan kaynaklı yıpranma ve eski hale getirilmesi gereken tadilatlar olduğunun ne zaman bildirildiğinin bilinmesi esastır...” (Yarg. 6. HD., 16.1.2018 T., E. 2017/14749, K. 2018/181); Yarg. 6. HD., 1.12.2016 T., E. 8966, K. 5870 (www.kazanci.com). Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre, kiraya verenin kiralananı teslim almayarak alacaklı temerrüdüne düştüğü hallerde, külfetler için öngörülen süreler geri verme tarihinden değil, temerrüt tarihinden itibaren işlemeye başlamalıdır. Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 243.

⁸³⁰ **Yavuz N.**, s. 372; **Bayram**, s. 159.

⁸³¹ **Doğan**, s. 319.

⁸³² **Baygın/Doğan**, s. 126; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 466; **Doğan**, s. 319.

⁸³³ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 287; **Bayram**, s. 159. Doktrinde gözden geçirmeye ilişkin belirli süreler öngören görüşler de bulunmaktadır. Bir görüşe göre, Kanun'da gözden geçirme süresi olarak belirtilen “*hemen*” teriminden anlaşılması gereken iki-üç gündür. İlgili görüş için bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 287. Bir diğer görüşe göre ise satış sözleşmesine ilişkin süreler kıyas yoluyla uygulanabilir. Bu yönde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 541-542.

⁸³⁴ Kiralananın bütünüyle de değil de kısmen geri verilmişse, gözden geçirme külfeti geri verilen kısım bakımından geçerli olur. Bu yönde bkz. **Bayram**, s. 160.

gerekir.⁸³⁵ Yoksa uzmanlık gerektiren bir incelemeye gerek yoktur. Ayrıca kiraya verenin gözden geçirme külfetini yerine getirirken göstermesi gereken özen ölçüsünün, satış sözleşmesinde alıcının göstermesi gerekenden özenden daha hafif olduğu belirtilmiştir (TBK m. 223).⁸³⁶

Kiraya veren, gözden geçirmeyi bizzat kendisi yapabileceği gibi, bir üçüncü kişi de yaptırabilir.⁸³⁷ Aynı zamanda kiraya veren, açacağı bir tespit davası (HMK m. 400 vd.) ile de kiralananı gözden geçirmesini ve sözleşmeye aykırı kullanım teşkil eden hususları tespit ettirebilir.⁸³⁸ Yine kiralananın durumunun tespiti, noter aracılığıyla da (1512 sayılı Noterlik Kanunu⁸³⁹ m. 61) gerçekleştirilebilir.⁸⁴⁰

Gözden geçirme olağan inceleme ile ortaya çıkan sözleşmeye aykırılıklar için söz konusu olur. Buna karşılık, olağan bir inceleme ile belirlenmesi mümkün olmayan gizli aykırılıkların gözden geçirilmesi de mümkün olmaz (TBK m. 335/c. III).⁸⁴¹ Böyle bir durumda kiralananındaki sözleşmeye aykırılık daha sonra ortaya çıkmakla birlikte, kiracının sorumluluğu ortadan kalkmaz. Nitekim gözden geçirme ve bildirim külfetine ilişki hükmün son cümlesinde de olağan inceleme ile ortaya çıkmayan ayıpların sonradan fark edilmesi durumunda, kiracının sorumlu olduğu ve sonradan bildirilmesi gerektiği ifade edilmiştir (TBK m. 335/c. IV).

(b) Ayıbı Bildirme Külfeti

Kiracının tazminat sorumluluğu için kiraya verenin, yerine getirmesi gereken bir diğer külfet, kiralanda tespit edilen sözleşmeye aykırılıkların kiracıya bildirilmesidir

⁸³⁵ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 518; **Bayram**, s. 160.

⁸³⁶ **Gümüş**, s. 242; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 518-519; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 542; **Bayram**, s. 160.

⁸³⁷ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 518.

⁸³⁸ Tespit edilen ayırlıklardan sorumlu olması koşuluyla, gözden geçirme masrafları kiracıya yükletilir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 518; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 299.

⁸³⁹ RG. T. 5.2.1972, S. 14090.

⁸⁴⁰ **Bayram**, s. 160.

⁸⁴¹ Türk Borçlar Kanunu m. 335’de ifade edilen “olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksiklik ve ayıpları”, gizli ayıp olarak değerlendiren görüş için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 542; **Gümüş**, s. 243; **Baygın/Doğan**, s. 127.

(TBK m. 335/c. I). Söz konusu bildirim, hukuki niteliği itibariyle kiracıya varması gereken tek taraflı bir irade beyanıdır.

Kanun’da bildirimin hangi sürede yapılacağına ilişkin olarak, ikili bir ayırım yapılmıştır. İlk olarak, olağan bir inceleme ile tespit edilebilen açık bir sözleşmeye aykırılık varsa “*hemen*” kiracıya bildirilmelidir (TBK m. 335/c. I).⁸⁴² Kanun’da ifade edilen “*hemen*”’den anlaşılması gerekenin, dürüstlük kuralına göre belirlenen süre olduğu kabul edilmektedir.⁸⁴³ Bu bildirimin hemen yapılıp yapılmadığı ise somut olayın özellikleri, kiralananın durumu, aykırılıkların niteliği gibi özellikler dikkate alınarak hâkim tarafından belirlenir.⁸⁴⁴

İkinci olarak, olağan bir inceleme ile tespit edilemeyen gizli nitelikteki sözleşmeye aykırılıkların geri verme sırasında tespiti ve hemen bildirilmesi mümkün değildir. Bu nedenle, bu tür aykırılıkların bildirilmemesi nedeniyle kiracının sorumluluktan kurtulamayacağı, kiralanan geri verildikten sonra bu aykırılıkların ne zaman tespit edilirse o zaman bildirilmesi gerektiği hükme bağlanmıştır (TBK m. 335/c. III-IV).⁸⁴⁵

Kanun’da bildirim, yazılı şekil şartına tabi tutulmuştur (TBK m. 335/c. I-IV).⁸⁴⁶ Yazılı bildirim, çeşitli şekillerde yapabilir. Örneğin kiralanan geri verirken, taraflar

⁸⁴² Kanun’da belirtilen “*hemen*” ifadesinden, ne anlaşılması gerektiğine ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre, belirlenecek olan bildirim süresi, gözden geçirme süresinden daha kısa olmalıdır. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 520. Bir diğer görüşe göre, bildirim süresinden anlaşılması gereken bir gündür. Bu yönde bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 287. Bir diğer görüş, satış sözleşmesinde satılanın gözden geçirilmesi için öngörülen sürelerin (TBK m. 223/f. II, TTK m. 23/f. I, c), kira sözleşmesine de kıyasen uygulanması gerektiğini ileri sürülmektedir. Bu yönde bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 541-542. İsviçre hukukunda da bu sürenin, bir-iki gün veya bir hafta olduğuna dair farklı görüşler bulunmaktadır. İlgili yazarlar için bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 541, dn. 1920-1921; **Bayram**, s. 162, dn. 145’de anılan yazarlar.

⁸⁴³ **Baygın/Doğan**, s. 126; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 520; **Bayram**, s. 162; **Yavuz N.**, s. 372-373; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 466.

⁸⁴⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 520; **Bayram**, s. 162.

⁸⁴⁵ **Baygın/Doğan**, s. 127; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 522; **Gümüş**, s. 242; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 312; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 466; **Eren**, s. 392; **Aydemir**, s. 98; **Ural Çınar**, s. 380; **Bayram**, s. 161.

⁸⁴⁶ Yazılı şekil şartının hukuki niteliği tartışmalıdır. Bir görüş, bildirimin yazılı olmasının geçerlilik şartı olduğunu ileri sürmektedir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 521; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 542-543; **Yavuz N.**, s. 372. Aksi görüş, yazılı şeklin ispat şartı olduğunu kabul etmektedir. Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 243-244; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 312; **Bayram**, s. 163. Nihayet son bir görüş ise konut ve çatılı işyeri kiralalarında bildirimin yazılı şekilde yapılmasını geçerlilik şartı olarak ele alırken; diğer kira sözleşmelerinde ispat

yazılı bir tutanak ile kiralananadaki sözleşmeye aykırılıkları belirlemiş olabilirler⁸⁴⁷ veya kiralanan teslim edildikten sonra kiraya veren, noter aracılığıyla kiracıya bildirimde bulunulabilir.⁸⁴⁸ Yine bildirim, TBK m. 14/f. II’de yer alan yazılı şekil yerine geçen belgelerle de yapılabilir.⁸⁴⁹ Hükme göre; “*imzalı bir mektup, asılları borç altına girenlerce imzalanmış telgraf, teyit edilmiş olmaları kaydıyla faks veya buna benzer iletişim araçları ya da güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinler*” yazılı bildirim yerine geçer.⁸⁵⁰ Ayrıca kiraya veren, kira sözleşmesinin devamı sırasında da bir ayıp bildiriminde bulunmuş olabilir. Örneğin kiraya veren, sözleşmenin devamı sırasında yazılı bir ihtar ile eski hale getirme talebinde bulunmuşsa, bu ihtar TBK m. 335 anlamında bir ayıp bildirimidir.⁸⁵¹ Esasen kiraya verenin böyle bir bildirimde bulunması da gerekir. Eğer kiraya veren sözleşmeye aykırılıkların üzerinden uzun süre geçmesine rağmen herhangi bir bildirimde bulunmamış ancak kiralananın geri verilmesi sırasında bildirimde bulunursa, hakkın kötüye kullanılması yasağıyla da karşı karşıya gelebilir (TMK m. 2/f. II).⁸⁵²

Kiraya verenin göndermiş olduğu bildirimin içeriğinde yalnızca kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullandığı ve geri verme borcunu gereği gibi ifa etmediğinin yazılması yeterli değildir. Bildirimde, kiralananadaki sözleşmeye

şartı olduğunu belirtmiştir. Bu yönde bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 287. TBK m. 335 düzenlenirken göz önünde tutulan Art. 267a OR hükmünde, bildirim için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Konuya ilişkin olarak bkz. **İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt II**, s. 521; **Bayram**, s. 163.

⁸⁴⁷ **İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt II**, s. 521; **Bayram**, s. 161, 163.

⁸⁴⁸ **Bayram**, s. 163.

⁸⁴⁹ **Bayram**, s. 163.

⁸⁵⁰ **Eren, Borçlar Genel**, s. 275. Doktrinde kiraya verenin, sözleşmeye aykırılıkları bildirmek ile herhangi bir borç altına girmediği; bu nedenle de bildirimde kendi imzasının bulunmasının zorunlu olmadığı ileri sürülmektedir. Bu yönde bkz. **İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt II**, s. 521. Aksi görüşte bkz. **Yavuz N.**, s. 372.

⁸⁵¹ **Öztaş, Yenilik ve Değişiklik**, s. 223; **Gökyayla**, s. 201; “...Mahkemece davacı kiraya veren tarafından davalıya yazılı bildirim yapılmadığı gerekçesiyle hasar tazminatı talebi reddedilmiş ise de, davacı kiraya veren tarafından başlatılan 04.04.2014 tarihli takip TBK 335.maddesinde düzenlenen yazılı bildirim yerine geçer...” (Yarg. 6. HD., 3.3.2016 T., E. 2015/5090, K. 2016/1625, www.lexpera.com.tr).

⁸⁵² **Öztaş, Yenilik ve Değişiklik**, s. 224.

aykırılıkların kalem kalem açıkça belirtilmesi gerekir.⁸⁵³ Ancak bildirimin içeriğinde, talep edilen tazminat miktarının yazılması aranmamaktadır.⁸⁵⁴

Bildirimin sonuçları ne zaman doğurmaya başlayacağı ile ilgili farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre⁸⁵⁵, gönderme anından itibaren, bildirim tüm hüküm ve sonuçlarını doğurur. Zira bildirimdeki amaç, var olan ve tespit edilen aykırılıklardan kiracının haberdar edilmesidir. Ancak esasen bu aykırılıklar kiracının bilgisi dâhilindedir. Bu nedenle görüş uyarınca, özellikle de postada yaşanan gecikmelerin rizikosunu kiraya verenin üstlenmesi, adalete aykırı sonuçlar doğurur. Bildirim gönderildikten sonra, herhangi bir sebeple kiracıya ulaşmaması nedeniyle kiracının sorumluluktan kurtulamaması gerekir. Buna karşılık diğer görüşe göre⁸⁵⁶, bildirimin gönderilmesi sonuç doğurması için yeterli değildir. Bildirim ancak kiracıya ulaştığı anda sonuç doğurmaya başlar. Bildirim varması gereken bir irade beyanı olduğundan, sonu görüşe üstünlük tanınmalıdır.

Kiraya veren, gerek kiralananın geri verildiği sırada açık olan, gerekse teslim edildikten sonra ortaya çıkan sözleşmeye aykırılıkları zamanında gözden geçirmez ve kiracıya zamanında bildirmezse, kiracı tazminat sorumluluğundan kurtulur (TBK m. 335/c. II).⁸⁵⁷ Bu durumda kendisine düşen külfetleri yerine getirmeyen kiraya verenin sözleşmeye aykırı kullanım dolayısıyla kiracıya başvurusu mümkün olmaz.⁸⁵⁸ Ancak burada dikkat edilmesi gereken kiracının kurtulmuş olduğu tazminat, borcun gereği gibi ifa edilmemesinden doğan hor kullanma tazminatıdır. Buna karşılık kiracı,

⁸⁵³ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 521; **Bayram**, s. 163; **Yavuz N.**, s. 372; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 466.

⁸⁵⁴ **Bayram**, s. 163.

⁸⁵⁵ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 520 ve s. 520, dn. 1354'de anılan yazar.

⁸⁵⁶ **Bayram**, s. 162; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 520, dn. 1353'de anılan yazar.

⁸⁵⁷ "...Davacı kiraya veren kiralananı teslim aldığı bildirdiği tarihten hemen sonra davalı kiracıya yazılı olarak hasar bildirimde bulunmadığından, kiracı hor kullanma tazminat sorumluluğundan kurtulmuştur..." (Yarg. 6. HD., 9.5.2016 T., E. 2015/10297, K. 2016/3797); Yarg. 3. HD., 18.9.2018 T., E. 2017/9846, K. 2018/8629 (www.kazanci.com); Yarg. 3. HD., 29.3.2017 T., E. 1647, K. 4216 (www.lexpera.com.tr).

⁸⁵⁸ Ayrıca kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düştüğü durumlarda, gözden geçirme ve bildirme külfetleri için öngörülen sürelerin kaçırıldığı, dolayısıyla böyle bir durumda da kiracının sorumluluktan kurtulduğu ileri sürülmektedir. Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 243. Aksi görüş için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 522.

kiralananı hiç geri vermemiş yahut geri verirken aynı zamanda temerrüde de düşmüşse, kiracının bunlardan doğan tazminat sorumluluğundan kurtulması söz konusu değildir.⁸⁵⁹

(b) Tazmin Edilecek Zararlar

Geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zararlar, müspet zarardır.⁸⁶⁰ Borç gereği gibi ifa edilseydi kiraya verenin malvarlığının alacağı durum ile borcun gereği gibi ifa edilmediği durum arasındaki fark zararı oluşturur. Bu zarar, kiraya verenin malvarlığında fiilî bir zarar olarak ortaya çıkabileceği gibi, kiraya veren bir kârdan da yoksun kalabilir.⁸⁶¹

Tazmin edilecek fiilî zararların başında, gereği gibi geri verilmeyen kiralananın eski hale getirilmesi için yapılan masraflar girer.⁸⁶² Bu konuda yapma ve yapmama borçlarında borçlunun temerrüdünü düzenleyen TBK m. 113/f. I hükmü kıyasen uygulanabilir.⁸⁶³ Söz konusu hüküm, masrafları borçluya ait olmak üzere, yerine getirilmeyen borcun bizzat alacaklı veya üçüncü kişi aracılığıyla yerine getirilmesini düzenlemektedir. Kiraya veren de hüküm uyarınca hâkime başvurarak kiralananı eski hale getirmek için izin alabilir. Hâkimin vereceği kararla kiraya veren dilerse bizzat dilerse bir üçüncü kişinin yardımı ile kiralananı eski hale getirir.⁸⁶⁴ Yapmış olduğu masrafları da kiracıdan ister. Buna karşılık kiralananındaki ayıbın eski hale getirme masrafları, kendi değerini aşacak derecede fazla veyahut hiçbir şekilde eski hale

⁸⁵⁹ Bayram, s. 164.

⁸⁶⁰ Doğan, *Geri Verme*, s. 467; Doğan, s. 345; Bayram, s. 169, 172; Gümüş, s. 236-237; Gümüş, *Borçlar Özel*, s. 310; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1049; Şahbaz, s. 99.

⁸⁶¹ Fiilî zarar, “malvarlığında meydana gelen azalmayı”; yoksun kalınan kazanç ise “malvarlığının artma imkânının kaybını” ifade eder. Tanım için bkz. Oğuzman/Öz, N. 1284, s. 390. Kavramlara ilişkin farklı tanımlar için bkz. Eren, *Borçlar Genel*, s. 526-528.

⁸⁶² İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 523; Doğan, *Geri Verme*, s. 467; Doğan, s. 345; Bayram, s. 172; Ural Çınar, s. 381. Hukuka aykırı yenilik ve değişiklikler bakımından tazmin edilecek zararlar için bkz. İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 483; Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 180; Gökyayla, s. 199.

⁸⁶³ Türkmen, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 239; Ural Çınar, *Özenli Kullanım*, s. 730; Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 181; Acar, m. 321, N. 79, s. 472; Gökyayla, s. 200; İncoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 394.

⁸⁶⁴ Acar, m. 321, N. 79, s. 472; Gökyayla, s. 200; Öztaş, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 181; Türkmen, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 239.

getirilmesi mümkün değilse kiraya veren kiralananın değerini, tazminat olarak talep etmelidir.⁸⁶⁵

Zarar, kiralananın bizzat kendisinde meydana gelebileceği gibi bütünleyici parça ve eklentisi niteliğindeki yerlerde de meydana gelmiş olabilir.⁸⁶⁶ Örneğin, taşınmazın garajı veya deposu niteliğindeki yerlerin sözleşmeye aykırı kullanımı sonucu bir zarar meydana gelmişse, bu zararın eski hale getirilmesi için gereken masraflar da karşılanmalıdır. Ayrıca kiracı, sökülüp alma hakkı kapsamında yer almayan yenilik ve değişiklikleri alarak kiralananı geri vermişse, kiraya verene karşı sorumlu olur.⁸⁶⁷

Kiralananın verilen zarar, kiracı ile oturan veya kiracının aile, hısım, misafir gibi üçüncü kişiler tarafından da gerçekleştirilmiş olabilir. Bu kişiler, kiracının ifa yardımcısı olarak kabul edildiklerinden kiracı, TBK m. 116 hükmü uyarınca yardımcı kişilerin fiillerinden sorumlu olur.⁸⁶⁸ Aynı şekilde, kiracının bakımını üstlendiği bir hayvanın kiralananın verdiği zararın da giderilmesi gerekir.⁸⁶⁹ Kiralanana verilen zararın alt kiracı tarafından gerçekleştirilmesi durumunda kiraya veren, TBK m. 322/f. III hükmüne dayanarak doğrudan alt kiracıdan zararın tazminini talep edebilir.⁸⁷⁰

⁸⁶⁵ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 524; **Bayram**, s. 172. Bazı hallerde kiralananın eski hale getirilmesi mümkün olmamakla birlikte, kiralananın değiştirilmesini talep etmek dürüstlük kuralına aykırı olabilir. Bu duruma, bir lavabo üzerindeki küçük çiziklerin tamirinin mümkün olması örnek olarak gösterilmektedir. Bu halde gereği gibi ifa etmeme nedeniyle tazmin edilebilecek zarar yalnızca söz konusu ayıbın kiralanda yol açtığı değer kaybı olmalıdır. Yoksa eski hale getirilemeyen çizikler nedeniyle, lavabonun bedelini talep etmek adil olmaz. Konuya ve örneğe ilişkin olarak bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 524.

⁸⁶⁶ **Yılmaz H.**, s. 98.

⁸⁶⁷ “Davalı kiracı, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça ancak kiralananın yaptığı faydalı imalatları, kiralananın zarar vermeden sökülüp götürülebilir. Davacı yeni malik taşınmazı satın alarak tapuda mezbahane, ev ve arsa vasfında kayıtlı taşınmazı tüm mütemmim cüz ve teferruatları ile birlikte satın almıştır. Bu nedenle kiralanan taşınmaz tahliye edilirken davalı kiracı tarafından sökülüp götürüldüğü anlaşılan imalatların bedeli ile sökülüp götürülme işlemi sırasında kiralananın verilen hasar ile kiracının hor kullanımından kaynaklanan zarardan ve bu hasarın eski hale getirme süresi kadar kira kaybından kiracı sorumludur” (Ankara BAM 15. HD., 20.6.2017 T., E. 491, K. 946, www.kazanci.com).

⁸⁶⁸ **Cihan**, s. 28; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 516; **Bayram**, s. 170; **Gümüş**, s. 237; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 531.

⁸⁶⁹ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 516; **Bayram**, s. 170.

⁸⁷⁰ **Kahveci**, s. 83-84; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 516; **Bayram**, s. 170-171.

Kiraya veren eski hale getirme masraflarının dışında, tazminini talep edebileceği bir diğer zarar, yenilik ve değişikliklerin kiralanda yol açtığı değer azalmasıdır. Kiracının yapmış olduğu bu tür faaliyetler, genellikle değer artışına yol açar. Ancak bazı durumlarda, değer azalmasına yol açması da mümkündür.⁸⁷¹ Bu durumda hakim görüşü⁸⁷², kiraya verenin rızası varsa, değer azalmasını talep edilemeyeceğini kabul etmektedir. Buna karşılık eğer kiracı, rıza olmaksızın yahut rızanın sınırlarını aşarak bir faaliyette bulunmuş, bunun sonucunda da kiralananın değerinde azalma meydana gelmişse bundan dolayı sorumlu olur (TBK m. 316, 334).⁸⁷³

Geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesinden doğan bir diğer zarar, kiracının yenilik ve değişiklikleri özenle yerine getirmemesinden doğan zararlardır. Buna göre, kiracı söz konusu faaliyetleri kiraya verenin rızası ile hukuka uygun olarak gerçekleştirmiş olsa dahi kiralanan bir zarara uğramış olabilir. Örneğin, lüks bir konutta niteliğine uygun olmayan kalitede bir yenilik ve değişiklik yapılmışsa, kiracı bu çalışmaların eski hale getirilmesi için gerekli masrafları karşılamakla yükümlüdür.⁸⁷⁴

Kiracı eski hale getirme faaliyetleri sırasında, kiralanan bir zarar vermişse bu zarardan da sorumludur.⁸⁷⁵ Benzer şekilde, kiracı kiralananı eski hale getirmiş olmakla birlikte bu faaliyetler nedeniyle kiralanda oluşan değer kaybı da talep edilebilir.⁸⁷⁶

⁸⁷¹ **Gökyayla**, s. 189; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 479; **Acar**, m. 321, s. 469, dn.100; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 234; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 170.

⁸⁷² Bu yönde bkz. **Gökyayla**, s. 189; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 234, 236; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 479. Bu konuda ileri sürülen aksi görüş ise rızanın yanı sıra olası değer azalması noktasında kiraya verenin aydınlatılmış olması şartını aramaktadır. Eğer kiraya veren bu konuda aydınlatılmamışsa, söz konusu faaliyetlere rıza vermiş olması değer azalmasını talep edemeyeceği anlamına gelmemelidir. Bu yönde bkz. **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 170-171; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 307.

⁸⁷³ **Gökyayla**, s. 189; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 236; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 306-307.

⁸⁷⁴ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 480.

⁸⁷⁵ **Yavuz**, s. 157; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 395, 484; **Acar**, m. 321, N. 72, s. 470; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 467; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 235, 239; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 231; **Gökyayla**, s. 199; "...Sözleşmede aksine hüküm olmadığından kiracı yaptığı ilaveleri söküp götürebilir. Ancak bu nedenle kiralanan zarar verilmişse bu zararların tazmini gerekir..." (Yarg. 6. HD., 5.3.2007 T., E. 61, K. 2170, www.kazanci.com).

⁸⁷⁶ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 526; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 467; **Doğan**, s. 345-346; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 231; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 236.

Bu değer kaybına, otomobilde meydana gelen hasarın eski hale getirilmesine rağmen, rayiç değerinde meydana gelen azalma örnek olarak verilmektedir.⁸⁷⁷

Geri verme borcunun geri gibi ifa edilmediği durumlarda, kiracının kiralananı eski hale getirmesi yerine belirli bir miktar tazminat ödeyerek sorumluluktan kurtulması kararlaştırılabilir.⁸⁷⁸ Böylelikle kiracı eski hale getirme masrafları yerine, toptan bir tazminat ödeyerek sorumluluktan kurtulur.⁸⁷⁹

Kiraya veren, borca aykırılık nedeniyle yoksun kaldığı kârı da talep edebilir. Örneğin, kiralanan eski hale getirilinceye kadar kiraya verenin eşyayı bir başkasına kiralaması mümkün değildir. Bu nedenle, zararın kapsamına kiralanan eski hale getirilinceye kadar, mahrum kalınan kira bedelleri de girer.⁸⁸⁰ Ayrıca kiraya veren, kişilik haklarının ihlali nedeniyle manevi bir zarara da uğramış olabilir.⁸⁸¹ Bu halde kiraya veren diğer zararları ile birlikte, manevi zararının tazminini de talep edebilir.

Tazminatın şartlarında olduğu gibi, tazminatın belirlenmesinde ve indirilmesinde de haksız fiile ilişkin hükümler uygulama alanı bulur (TBK m. 114/f. II, m. 51-52).

Tazminatın amacı, kiraya verenin zenginleşmesine yol açmak değil; uğramış olduğu zararların giderilmesini sağlamaktır. Bu nedenle gereği gibi ifa etmeme

⁸⁷⁷ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 467-468; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 526. Kiralananın rayiç değeri ise dava veya keşif tarihine göre değil, kiralananın geri verildiği tarihe göre belirlenir. Bu yönde bkz. "...hasar bedelinin hesaplanmasında tahliye tarihindeki rayiç değerler yerine dava ve keşif tarihindeki rayiç değerlerin esas alınması hatalı olup..." (Yarg. 6. HD., 24.9.2013 T., E. 10083, K. 12910); Yarg. 6. HD., 29.1.2015 T., E. 2014/6044, K. 2015/993 (www.kazanci.com).

⁸⁷⁸ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 239-240; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 468; **Doğan**, s. 346. Kiracının ödemeyi kabul ettiği tazminat miktarının, eski hale getirme masraflarının çok üzerinde olması durumunda, sözleşmenin dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edeceğine ilişkin görüş için bkz. **Doğan**, *Geri Verme*, s. 468; **Doğan**, s. 346; **Tandoğan**, s. 187.

⁸⁷⁹ Bu tür bir anlaşmanın geçerliliğinin, TBK m. 334/f. II'ye uygun olmasına bağlı olduğu ve kiracının önceden bir tazminat ödemeyi kabul etmesinin geçersiz olduğuna ilişkin olarak bkz. **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 239-240; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 525; **Gümüş**, s. 238.

⁸⁸⁰ **Yılmaz H.**, s. 99-100; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 239; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 181, 232; **Gökyayla**, s. 199; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 467; **Doğan**, s. 345; **Bayram**, s. 172; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 525; **Gümüş**, s. 236; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 310; Yarg. 6. HD., 6.6.2013 T., E. 2012/14724, K. 2013/9976; Yarg. 6. HD., 9.5.2016 T., E. 2015/10297, K. 2016/3797 (www.kazanci.com).

⁸⁸¹ **Aydemir**, s. 262; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 395; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 231.

nedeniyle oluşan zarar belirlenirken, kiralananın kiracıya teslim edildiği ilk hali değil, söz konusu aykırılıklar olmaksızın sözleşmenin sonunda geri verilmesi gereken hali dikkate alınmalıdır. Bu konuda özellikle kiracının sorumlu olmadığı olağan kullanım sonucu oluşan eskime ve yıpranmaların, eski hale getirme masrafından düşürülmesi önemlidir.⁸⁸² Yoksa beş yıllık bir kira sözleşmesinin sonunda kiralananın, teslim alındığı şekline bütünüyle uygun şekilde geri verilmesi mümkün değildir.⁸⁸³ İkinci olarak, kiraya verenin, elde ettiği birtakım yararlar varsa tazminattan indirilmelidir.⁸⁸⁴ Örneğin, kiracı kiralanda hukuka aykırı yenilik ve değişiklikler yapmış olmakla birlikte, bu faaliyetler kiralananın değerinde bir artışa yol açmışsa, bu değer artışının tazminattan indirilmesi gerekir.⁸⁸⁵

(c) Tazminat Talebinin Zamanaşımı

Kiracının geri verme borcunun gereği gibi ifa etmemesinden doğan tazminat alacağı sözleşmeden doğan bir borçtur ve zamanaşımına ilişkin özel bir düzenleme yer almamaktadır. Bu nedenle genel zamanaşımı süresine tabidir (TBK m. 146). Buna göre tazminat talebi, kira sözleşmenin sona erdiği, dolayısıyla geri verme borcunun muaccel olduğu andan itibaren on yıl geçmekle zamanaşımına uğrar.⁸⁸⁶ Bu talep, henüz sözleşme sona ermeden önce, kiralananın kullanılması sırasında ileri

⁸⁸² **Doğan**, *Geri Verme*, s. 467; **Doğan**, s. 345; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 231; **Bayram**, s. 172; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 523.

⁸⁸³ İsviçre’de, dayanaklı tüketim mallarının ortalama kullanım süreleri ve bedellerine ilişkin tablolar oluşturulmuştur. Olağan eskime ve bozulmaların belirlenmesinde kullanılan bu tablolar, yıpranma payının daha kolay şekilde tespit edilmesini sağlar. İlgili tablolara erişim için bkz. www.mietrecht.ch/32.0.html (e.t. 27.3.2020).

⁸⁸⁴ **Yılmaz H.**, s. 100; “...Yine eski hale getirme bedeli kapsamında sökülen parçaların da hurda olarak bir değeri var ise bunun da zarar miktarından indirilmesi zorunludur...” (Yarg. 6. HD., 25.6.2013 T., E. 7611, K. 2013); Yarg. 3. HD., 19.6.2019 T., E. 2017/9019, K. 2019/5547 (www.kazanci.com).

⁸⁸⁵ **Yılmaz H.**, s. 100; Yarg. 6. HD., 20.1.2014 T., E. 2013/13090, K. 2014/546 (www.kazanci.com).

⁸⁸⁶ **Doğan**, *Geri Verme*, s. 463, 470; **Doğan**, s. 346; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 311; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 526; **Bayram**, s. 175; **Tandoğan**, s. 184-185; **Ural Çınar**, s. 329, 381; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 540; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 299; Yarg. 13. HD., 25.6.2013 T., E. 7611, K. 11040 (www.kazanci.com). İsviçre hukukunda zamanaşımı süresinin, bildirim veya öğrenmeden itibaren başlayacağına ilişkin aksi görüşler için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 526, dn. 1382 ve 1383’de anılan yazarlar.

sürülemez.⁸⁸⁷ Zira kiracı, bu tür eskime ve bozulmaları, kira süresince giderebilme olanağına sahiptir. Kiraya veren ancak sözleşme sona erdikten sonra, kiralanan teslim alındığı şekliyle geri verilmediği gerekçesiyle, tazminat talep etme hakkına sahip olur.⁸⁸⁸

(3) Kiracının Söküp Alma Hakkı

Geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmediği durumlarda kiraya veren, kiralananın eski hale getirilmesini talep etme hakkına sahip olurken, kiracının da niteliğine uygun eklentileri söküp alma hakkı söz konusu olur. Kiracının bu hakkı, söküp almaya konu olacak yenilik ve değişikliğin hukuka uygun olup olmamasına göre ikili bir ayırım yapılarak incelenmelidir.

İlk olarak kiracı, kiraya verenin rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklik yaptıysa, bunlar hukuka uygun olduğu için, borcun gereği gibi ifa edilmediğinden söz edilemez. Kiracı, bu yenilik ve değişiklikleri, eski hale getirmeksizin geri verebilir (TBK m. 321/f. II). Taraflar kiralananın eski hale getirilmesine ilişkin bir anlaşma da yapabilirler.⁸⁸⁹ Söz konusu anlaşmada söküp alma hakkının kapsamı da ayrıntılarıyla belirlemiş olabilirler. Örneğin yenilik ve değişikliğin ne şekilde veya hangi sürede söküp alınabileceğini yahut hangi hususların söküp almaya konu olabileceğini kararlaştırabilirler.⁸⁹⁰ Bu durumda kiracı için yenilik ve değişiklikleri söküp alma hem sözleşmeden doğan bir hak hem de bir borç olarak karşımıza çıkar.⁸⁹¹ Kiracı

⁸⁸⁷ **Yılmaz H.**, s. 97.

⁸⁸⁸ “Davalının hor kullanım nedeniyle maddi tazminata ilişkin temyiz itirazlarına gelince, davacı kiralananların hor kullanılması nedeniyle maddi tazminat isteminde bulunmuş ise de kiracının kiralananı iade borcunun kira sözleşmesi sona erdikten sonra doğacağı, henüz geri kullanma nedeniyle tazminat istenemeyeceği gözetilmeden tazminat isteminin kabulüne karar verilmesi de isabetsiz olmuştur” (Yarg. 6. HD., 29.6.2010 T., E. 3516, K. 8110, www.kazanci.com).

⁸⁸⁹ “Kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümü 6.maddesinde “...kiracının işletmenin gerektireceği her türlü değişiklik ve tadilatı yapabileceği, mecura zarar vermeden sözleşme sonunda geri alabileceği, söküp alınmayanlar için kiralayanın bir hak ve alacak talebinde bulunamayacağı, kiracının yapılan masraflardan dolayı mal sahibinden talep de bulunamayacağı...” kararlaştırılmıştır” (Yarg. 6. HD., 20.10.2015 T., E. 6930, K. 8722); Yarg. 3. HD., 25.3.2019 T., E. 2017/6611, K. 2019/2539 (www.kazanci.com).

⁸⁹⁰ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 242, 267-268; **Gümüş**, s. 247.

⁸⁹¹ **Gümüş**, s. 247; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 267; **Acar**, m. 321, N. 72, s. 470. İsviçre hukukunda yer alan aksi bir görüş için bkz. **Acar**, m. 321, N. 72, s. 470.

anlaşmaya uygun olarak kiralananadaki yenilik ve değişiklikleri söküp almakla yükümlü olur.

Ancak kiracının rıza ile yapılan yenilik ve değişiklikleri eski hale getirme yükümlülüğünün bulunmamasının, söküp alma hakkına engel olup olmadığı tartışmalıdır. Doktrinde ileri sürülen ilk görüşe göre⁸⁹², eski hale getirmeye ilişkin bir anlaşma olmasa dahi, kiracıya söküp alma hakkı tanınmalıdır. Meğer ki aksi taraflarca kararlaştırılmış olmasın. Buna karşılık aksi görüş⁸⁹³, sözleşmede açıkça kararlaştırılmadığı sürece, kiracının söküp alma hakkı bulunmadığını kabul etmektedir. Yargıtay'ın ise her iki görüşü destekler nitelikte kararları bulunmaktadır.⁸⁹⁴ Kanaatimizce, eğer kanun koyucu söküp alma hakkının kiracıya mutlaka anlaşma yoluyla sağlanması gerektiğini kabul etmiş olsaydı, değer artış talebinde olduğu gibi (TBK m. 321/f. III) açık bir düzenleme getirirdi. Böylece taraflarca kararlaştırılmadığı sürece, kiracının söküp alma hakkı bulunmazdı. Ancak

⁸⁹² **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 481, 484; **Gökyayla**, s. 199; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 171-172, 267-268; **Kaya**, s. 337; **Yavuz**, s. 157. Kiralanana zarar vermeden söküp alınabilecek nitelikteki yenilik ve değişiklikler için kiraya verenin rızasının aranmayacağına ilişkin görüş için bkz. **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 245.

⁸⁹³ Aksi görüşteki **Gümüş**, kanundan veya sözleşmeden doğan bir hak olmadıkça, kiracının bütünleyici parça niteliğindeki yenilik ve değişiklikleri söküp almasının mümkün olmadığını ifade etmiştir. Ancak bütünleyici parça niteliği taşımayan eklentileri hariç tutmuştur. Söz konusu aksi görüş için bkz. **Gümüş**, s. 244, 247. Yine aksi görüşteki **Acar**'a göre, kiracının hukuka uygun olarak yapmış olduğu yenilik ve değişiklikler eşya hukuku kuralları çerçevesinde kiralananın mülkiyetine tabi olur. Bu nedenle sözleşmede kararlaştırılmadığı sürece, kiracının bütünleyici parça veya eklenti niteliğindeki yenilik ve değişiklikleri söküp alma hakkı yoktur. İlgili görüş için bkz. **Acar**, m. 321, N. 45, s. 459.

⁸⁹⁴ Eski hale getirmeye ilişkin bir anlaşma olmadan da, kiracıya söküp alma hakkı tanıyan kararlar için bkz. "...kiracı sökülme imalatların kendisi tarafından yapıldığını beyan etmekte olup kira sözleşmesinde kiracının kiralananı teslim aldığı şekilde iade etmeyi yani kiralananı eski hale getirmeyi üstlendiği görülmektedir. Bu durumda, kiracının, kendisinin yaptığı imalatları kiralananı zarar vermeden söküp alması sözleşmeye aykırı olmadığı gibi hor kullanma olarak değerlendirilemez. Ancak söz konusu imalatların sökülmesi sırasında kiralananı zarar verilmesi halinde bu zarardan sorumlu olacağı kuşkusuzdur..." (Yarg. 3. HD., 30.10.2018 T., E. 6230, K. 10689); Yarg. 3. HD., 9.5.2019 T., E. 2017/8364, K. 2019/4367 (www.kazanci.com). Anlaşma olmadan, kiracının söküp alma hakkı olmadığı şeklindeki aksi kararlar için bkz. "Sözleşmenin özel şartlar 7/c maddesinde davalı kiracıya kiralanda bir takım tadilatlar ve değişiklikler yapma yetkisi verilmiş ise de sözleşme sonunda bunlardan sökülüp götürülebilecek olanların davalı tarafından alınabileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. O halde akdın bitiminde davalı, kiralananı tahliye ederken yapmış olduğu imalatları kiralanda bırakmak durumundadır..." (Yarg. 6. HD., 15.03.2011 T., E. 2010/11781, K. 2011/3097); Yarg. 6. HD., 15.3.2011 T., E. 11781, K. 3079 (www.kazanci.com).

konuya ilişkin açık bir düzenleme yoktur. Bu nedenle kural olarak kiracının söküp alma hakkının varlığı kabul edilmeli, aksi bir durum için anlaşma yapılmış olması şartı aranmalıdır.⁸⁹⁵

İkinci olarak kiracının yapmış olduğu yenilik ve değişikliklerin hukuka aykırı olması halinde, kiracının kiralananı teslim aldığı şekilde geri verme borcuna aykırılık söz konusu olur (TBK m. 334/f. I). Kiraya veren, kiralananın eski hale getirilerek geri verilmesini talep edebilir. Kiracı da eski hale getirme yükümlülüğü kapsamında, söz konucu yenilik ve değişiklikleri söküp alma hakkına sahip olur.⁸⁹⁶

Kiracının söküp alma hakkı, sökülmesi durumunda kiralananı zarar vermeyecek nitelikteki yenilik ve değişiklikler bakımından geçerlidir.⁸⁹⁷ Doktrinde kiralananı zarar vermeyen yenilik ve değişiklikten ne anlaşılması gerektiğine ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş⁸⁹⁸, kiralananın bütünleyici parçası ve eklentisi haline gelen yenilik ve değişikliklerin, sökülmesi durumunda kiralananı zarar vereceği gerekçesi ile sökülüp alınamayacağını ileri sürmektedir. Bir diğer görüş⁸⁹⁹, bütünleyici parça niteliğinde olmayan eklentileri bu kapsamda değerlendirmemekte ve söküp alma hakkına konu olabileceğini kabul etmektedir. Bizim de katıldığımız son görüş⁹⁰⁰ ise eski hale getirmenin mümkün olduğu her türlü yenilik ve değişikliğin söküp alınabileceğini kabul etmektedir.

Dolayısıyla bütünleyici parça ve eklenti niteliğinde olmayan her türlü eşya, her üç görüş bakımından da sökülebilir. Örneğin duvarda asılı olan çeşitli nitelikteki aksesuarlar, mobilyalar, işyeri mefruşatları vb. eşyalar kiracı tarafından alınabilir.⁹⁰¹ Eklenti niteliğindeki yenilik ve değişiklikler de kiralananı zarar vermeden asıl şeyden

⁸⁹⁵ Aynı yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 481, dn. 1941.

⁸⁹⁶ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 266; **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 245; **Gümüş**, s. 247; **Baygın/Doğan**, s. 124; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 481

⁸⁹⁷ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 484; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 269.

⁸⁹⁸ **Acar**, m. 321, N. 45, s. 459; **Yavuz**, s. 157.

⁸⁹⁹ **Gümüş**, s. 244.

⁹⁰⁰ **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 269-271.

⁹⁰¹ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 245; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 270; **Doğan**, s. 328; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 452.

kolaylıkla ayrılabilirdiğinden söküp alma hakkının konusunu oluşturabilir.⁹⁰² Son olarak katıldığımız görüş uyarınca bütünleyici parça kiralanandan sökölürken her ne kadar kiralanana zarar verecek nitelikte olsa da bu zararın eski hale getirilmesi mümkünse sökölünebileceği kabul edilmelidir.⁹⁰³ Burada kiralanana zarar verecek nitelikten anlaşılması gereken, eski hale getirilemeyecek zararlardır. Örneğin Yargıtay bir kararında, kiralanana döşenen laminant parkenin, sökölüp alınamayacağını belirtmiştir.⁹⁰⁴

Kanun'da söküp alma hakkının ne şekilde kullanılacağına ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak söküp almaya ilişkin diğer düzenlemeler bu konuda yol gösterici niteliktedir. Bu kapsamda, kiracının söküp almak hakkını, sebepsiz zenginleşme (TBK m. 80/f. III) veya haksız yapı hükümlerine (TMK m. 722) göre kullanabileceği kabul edilmektedir.⁹⁰⁵

2. Geri Verme Borcunda Temerrüt

a) Genel Olarak

Kiracı borç muaccel olmasına rağmen kiralanana geri vermezse, geri verme borcunu zamanında ifa etmemiş dolayısıyla borçlu temerrüdüne düşmüş olur. Kiracının geri verme borcunda temerrüdüne ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.⁹⁰⁶ Bu nedenle, diğer verme borçlarında olduğu gibi, kiraya veren genel hükümler uyarınca temerrüdün sonuçlarına başvurabilir (TBK m. 117 vd.).⁹⁰⁷

⁹⁰² **Gümüş**, s. 244; **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 270.

⁹⁰³ Buna karşılık Yargıtay bütünleyici parça haline gelen yenilik ve değişikliklerin, söküp alınamayacağını kabul etmektedir. Bu yönde bkz. Yarg. 3. HD., 9.5.2019 T., E. 2017/8364, K. 2019/4367; Yarg. 11. HD., 31.5.2005 T., E. 2004/8848, K. 2005/5684 (www.kazanci.com).

⁹⁰⁴ Yarg. 6. HD., 25.4.2011 T., E. 909, K. 5235 (www.lexpera.com.tr).

⁹⁰⁵ **Türkmen**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 245. Haksız zilyetlikte zilyedin (TMK m. 994/f. II) veya intifa hakkı sahibinin söküp alma hakkı (TMK m. 801/f. II) gibi benzer kuralların da, niteliğine uygun düştüğü ölçüde kira sözleşmesine kıyasen uygulanabileceğine ilişkin görüş için bkz. **Öztaş**, *Yenilik ve Değişiklik*, s. 266-267, 269.

⁹⁰⁶ Kiracının borçlarında temerrüde ilişkin özel bir düzenleme, kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunda yer alır (TBK m. 315). Ancak bu özel düzenlemenin bulunması da kiraya verenin temerrüde ilişkin genel hükümlerinden yararlanmasına engel olmaz. Konuya ilişkin olarak bkz. **Yılmaz A.**, s. 3075-3076.

⁹⁰⁷ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 503; **Eren**, *Genel Hükümler*, s. 1090-1091; **Yılmaz A.**, s. 3064; **Seliçi**, s. 123-124.

Öte yandan kira sözleşmesi karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmedir. Bu nedenle TBK m. 123 vd.'da karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüde ilişkin hükümler kira bakımından da uygulama alanı bulur.⁹⁰⁸ Ancak kiracının geri verme borcu, kira ilişkisinden doğan münferit bir borçtur. Bu borç, kiraya verenin kiralananı teslim ve bulundurma borcu ile bir karşılıklılık ilişkisi içinde değildir.⁹⁰⁹ Dolayısıyla karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüdü düzenleyen TBK m. 123 vd. hükümlerinin geri verme borcu bakımından uygulanması mümkün gözükmemektedir.⁹¹⁰ Kaldı ki, bu hükümlerden yararlanılabileceği kabul edilse dahi, alacaklının başvurabileceği seçimlik hakların niteliği, geri verme borcuna uygun değildir.⁹¹¹ Şöyle ki, TBK m. 125 hükmünde karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde alacaklıya üç hak verilmiştir. Bunlar aynen ifa ve gecikme tazminatı, aynen ifadan vazgeçerek, menfi zararın tazmini veya sözleşmeden dönerek müsbet zararın tazminidir. Aynen ifa ve gecikme tazminatı, borçlu temerrüdünün genel sonucudur. Bu nedenle kiraya veren her zaman kiracıdan kiralananın geri verilmesini ve bu yüzden uğramış olduğu zararın tazminin talep edebilir (TBK m. 118). İfadan vazgeçme ise kira sözleşmesinin niteliğine uygun değildir. Zira kiraya veren, ifadan vazgeçip uğramış olduğu zararı tazmin ettirdikten sonra, kiracıya mülkiyetten doğan geri verme talebini ileri sürebilir. Son olarak kira sözleşmesi sona erdikten sonra geri verme borcu doğduğundan, sona ermiş olan bir sözleşmenin feshedilmesi de mümkün olmamaktadır.

⁹⁰⁸ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1090.

⁹⁰⁹ Yılmaz A., s. 3077; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 504; Seliçi, s. 122; Eren, *Genel Hükümler*, s. 989-990.

⁹¹⁰ Aynı yönde bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 504. Karşılıklı ilişkisi içinde olmayan yan edim yükümlülüğünde temerrüde düşülmesi halinde TBK m. 123 vd. hükümlerinin uygulanamayacağı yönündeki görüş için bkz. Tümerdem, s. 97-98.

⁹¹¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 504. Buna karşılık doktrinde, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüde ilişkin hükümlerin, kiracının geri verme borcu bakımından da kıyasen uygulanabileceğini ileri süren aksi görüş bulunmaktadır. Bu görüşe göre, bazı durumlarda kiraya verenin aynen ifadan vazgeçip müsbet zararını talep etmesinde faydası bulunmaktadır. Bu duruma kiralananın ayıplı hale geldiği ve eski hale getirmenin oldukça masraflı olduğu haller örnek olarak gösterilmektedir. İlgili görüş için bkz. M. Göktürk Yıldız, “*Türk Borçlar Kanunu’nun Genel Hükümlerine Göre Borçlu Temerrüdünün Şartları ve Sonuçları*”, (Danışman: Prof. Dr. İlhan Helvacı), Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2017, s. 156-157.

b) Geri Verme Borcunda Temerrüdün Şartları

Temerrüt, muaccel ve aynen ifası mümkün bir borcun zamanında ifa edilmemesi olarak tanımlanır.⁹¹² Temerrüdün şartları, TBK m. 117'de düzenlenmiştir. Bu şartlardan ilki, geri verme borcunun ifasının mümkün olmasıdır.⁹¹³ Buna göre geri verme borcu ifa veya ifa dışı diğer nedenlerle sona ererse, temerrüt söz konusu olmaz. Aynı şekilde ifada geciken kiracının, kiralananı geri vermesi hiçbir şekilde mümkün değilse, imkânsızlığa ilişkin hükümler uygulanır (TBK m. 112 veya 136). Kiraya veren temerrüt hükümlerine başvuramaz. Geri verme borcunda temerrüde ilişkin bir diğer şart, borcun muaccel olması yani kiraya verenin borcu dava ve talep etme yetkisine sahip olmasıdır.⁹¹⁴ Geri verme borcunun ifa zamanı, sözleşmenin sona erme sebebine göre belirlenir.⁹¹⁵

Borçlu temerrüdüne ilişkin diğer bir şart, alacaklının ihtarda bulunmasıdır (TBK m. 117/f. I). Buna göre alacaklı, tek taraflı bir irade beyanı ile borçlusuna borcunu ifa etmesi gerektiğini ve kendisinin borcu kabule hazır olduğunu bildirmelidir.⁹¹⁶ Kural olarak borçlunun temerrüde düşmesi için ihtar gereklidir. Fakat bazı istisnai durumlarda ihtar aranmadığı gibi, kimi beyanlar da ihtar yerini tutar.⁹¹⁷

Kiracının geri verme borcunda temerrüt bakımından, ihtarın gerekli olup olmadığı çeşitli ihtimaller göz önünde bulundurularak değerlendirilmelidir. Bu ihtimallerden ilki, kira sözleşmesinin belirli süreli olarak kararlaştırıldığı hallerdir (istisnası TBK m. 347). Bu tür kira sözleşmesinde, sona erme zamanı açıkça belirlenmiştir. Bu nedenle, geri verme borcunun ifa edileceği tarih kararlaştırılmış

⁹¹² Serozan, *İfa Engelleri*, § 17, N. 3, s. 217; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1089; Oğuzman/Öz, N. 1498, s. 458; Kılıçoğlu, s. 861; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 911; İnal, s. 364.

⁹¹³ Tümerdem, s. 86 vd.; Yıldız, s. 68 vd.; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1092; Oğuzman/Öz, N. 1526, s. 468; Kılıçoğlu, s. 861; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 912.

⁹¹⁴ Eren, *Borçlar Genel*, s. 1092; Tümerdem, s. 101 vd.; Oğuzman/Öz, N. 1506, s. 460; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 911-912.

⁹¹⁵ Geri verme borcunda ifa zamanına ilişkin açıklamalarımız için bkz. yuk. İkinci Bölüm, IV, C.

⁹¹⁶ Serozan, *İfa Engelleri*, § 17, N. 5, s. 219; Yıldız, s. 13; Tümerdem, s. 108 vd.; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1093; Kılıçoğlu, s. 862-863; Oğuzman/Öz, N. 1507, s. 460; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 913; Baygın, *Borç İlişkileri*, s. 132.

⁹¹⁷ İhtarın gerekli olmadığı durumlara ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Yıldız, s. 35 vd.; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altóp, s. 916-919.

olduğundan, bu tarihin gelmesi ile borçlu ihtara gerek olmaksızın kendiliğinden temerrüde düşer (TBK m. 117/f. II).⁹¹⁸ İkinci olarak, TBK m. 117/f. II’de “*sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse*” ihtarın gerekli olmadığı düzenlenmiştir. Buna göre, kira sözleşmesinin fesih bildirimiyle sona erdiği hallerde de usulüne uygun olarak yapılan fesih beyanı ihtar yerine geçer.⁹¹⁹

Geri verme borcunda ihtarın gerekli olmadığına ilişkin bir diğer durum, borcun ifasının dava veya cebri icra yoluyla istendiği hallerdir. Bu durumlarda da dava dilekçesi veya ödeme emrinin, ihtar yerini tuttuğu kabul edilmektedir.⁹²⁰ Dolayısıyla kiraya verenin, ifa talebiyle geri verme veya tahliye davası açtığı yahut cebri icraya başvurduğu hallerde, ihtara gerek olmaksızın kiracı temerrüde düşer.⁹²¹ İhtarın gerekmediği bir diğer durum da kiracının kiralananı geri vermeyeceğini, kesin ve açık bir şekilde ifade ettiği veya kiracının hal ve davranışlarından kiralananı geri vermeyeceğinin anlaşıldığı hallerdir. Böyle bir halin varlığı durumunda dürüstlük kuralına göre, ihtara gerek olmaksızın kiracının temerrüde düşeceği kabul

⁹¹⁸ Burada doktrinde yer alan bir tartışma da geri verme borcunda temerrüde düşülmesi için ihtarın gerekli olup olmadığı konusunda dikkate değerdir. Buna göre, kanun koyucu tarafından belirlenen ifa zamanının, belirli vadeli olarak kabul edilip edilmediği ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Eğer kanun koyucunun belirlediği ifa zamanının belirli vade olduğu kabul edilirse, borçlu temerrüdü için ihtar gerekmez. Geri verme borcu bakımından ifa zamanı Kanun’da açıkça “*kira sözleşmesinin bitimi*” olarak ifade edilmiştir (TBK m. 334). Dolayısıyla bir görüşe göre, kira sözleşmesinin sona ermesi ile ifa zamanı gelmiştir ve kiracının temerrüde düşmesi için ayrıca ihtar çekilmesine gerek yoktur. Kanunen belirlenen vadelerde, ihtarın gerekli olmadığını savunan görüş için bkz. **Eren, Borçlar Genel**, s. 1096-1097. Aksi görüşte bkz. **Oğuzman/Öz**, N. 1520, s. 464; **Tümerdem**, s. 147; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 916.

⁹¹⁹ **İnal**, s. 365; **Alaf**, s. 38; **Haluk Burcuoğlu**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C. I, Y. 2013, C. 8, s. 659.

⁹²⁰ **Oğuzman/Öz**, N. 1510, s. 461; **Yıldız**, s. 36; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 919. Ayrıca Alman hukukunda, söz konusu durumların ihtar niteliğinde olduğu açıkça hükme bağlanmıştır (§ 286 BGB). Konuya ilişkin olarak bkz. **Oğuzman/Öz**, N. 1510, s. 461, dn. 411.

⁹²¹ Kira tespit davasında, mahkeme kararının kesinleşmesi ile ihtara gerek olmaksızın, belirlenen kira farkına faiz yürütüleceğine ilişkin bir karar için bkz. Yarg. İBK., 24.11.1995 T., E. 1994/2, K. 1995/2 (www.kazanci.com).

edilmektedir (TMK m. 2).⁹²² Dolayısıyla hangi tür kira sözleşmesi olursa olsun veya hangi sebeple sona ererse ersin, kiracının temerrüde düşmesi için ihtarın gerekli olmadığı kanaatindeyiz.⁹²³

Geri verme borcunda temerrüde ilişkin bir diğer şart, kiraya verenin ifayı kabule hazır olmasıdır.⁹²⁴ Buna göre kiracı ifaya uygun olarak kiralananı geri vermek istemesine rağmen, kiraya veren kiralananı haklı neden olmaksızın geri almaz veya gerekli hazırlık hareketlerine girişmezse alacaklı temerrüdüne düşer (TBK m. 106/f. I). Kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşmesi, borçlu temerrüdüne engel olur.⁹²⁵ Temerrüt için ayrıca kiracının, kiraya verene karşı bir defa hakkına sahip olmaması gerekir.⁹²⁶

Borçlu temerrüdüne ilişkin tüm bu şartların gerçekleşmesi ile kiraya veren temerrüdün sonuçlarına başvurabilir. Somut olayda bu şartların gerçekleştiğini kiraya veren ispat etmelidir.⁹²⁷ Son olarak belirtmek gerekir ki kusur, borçlu temerrüdünün bir şartı değildir. Bu nedenle kiracı kusuru olmadan da geri verme borcunu zamanında ifa etmezse, temerrüde düşer. Kusur ancak temerrüdün bazı sonuçları (örneğin gecikme tazminatı, beklenmeyen halden sorumluluk) bakımından dikkate alınır.⁹²⁸

c) Geri Verme Borcunda Temerrüdün Sonuçları

Kiracının geri verme borcunda temerrüdü, borcu sona erdirmez.⁹²⁹ Bu durumda kiraya veren, öncelikle kiracıdan aynen ifayı yani kiralananın geri verilmesini talep edebilir.⁹³⁰ Bu talep dava veya dava dışı yollarla ileri sürülebilir. Ancak kiralananın

⁹²² Serozan, *İfa Engelleri*, § 17, N. 5, s. 219-220; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1097; Oğuzman/Öz, N. 1525, s. 465; Kılıçoğlu, s. 867; Yıldız, s. 46; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 918.

⁹²³ Aynı yönde bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 492-493; Bayram, s. 154.

⁹²⁴ Tümerdem, s. 149 vd.; Oğuzman/Öz, N. 1531, s. 470; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1097.

⁹²⁵ Oğuzman/Öz, N. 1531, s. 470; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1097; Yıldız, s. 59.

⁹²⁶ Oğuzman/Öz, N. 1505, s. 459; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1097; Yıldız, s. 65.

⁹²⁷ Tümerdem, s. 164.

⁹²⁸ Serozan, *İfa Engelleri*, § 17, N. 3, s. 217; Yıldız, s. 52-53; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1098-1099; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 919; Oğuzman/Öz, N. 1533-1534, s. 470; Kılıçoğlu, s. 870.

⁹²⁹ Eren, *Borçlar Genel*, s. 1099; Tümerdem, s. 167; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 920; İnal, s. 366.

⁹³⁰ Esas itibarıyla aynen ifa talebi borçlu temerrüdünün değil, borcun muaccel olmasının bir sonucudur. Borcun aynen ifası mümkün olduğu sürece, kural olarak alacaklının ifadan

geri verilmesi açısından aynen ifa talebi genellikle kendisini geri verme veya tahliye davası olarak gösterir. Dava sonucu verilen tahliye kararı ile geciken geri verme borcunun ifası sağlanmaya çalışılır. Ancak mahkeme kararına rağmen kiralanan geri verilmezse, aynen ifa cebri icra marifetiyle gerçekleştirilir.⁹³¹ Temerrüdün ikinci bir sonucu, kiraya verenin gecikme nedeniyle uğradığı zararın tazminidir. Son olarak da temerrüt nedeniyle kiracının beklenmeyen halden doğan sorumluluğu hem ağırlaşır hem de genişler.⁹³²

(1) Aynen İfa Talebi

(a) Geri Verme Davası

Kiracı, muaccel olmasına rağmen geri verme borcunu ifa etmezse, kiraya veren açacağı bir geri verme davası ile kiralananın mahkeme kararıyla kendisine geri verilmesini talep edebilir.⁹³³ Dolayısıyla kiraya verenin aynen ifa talebi, geri vermenin mümkün ve muaccel olduğu hallerde söz konusu olur.⁹³⁴

Geri verme davasına ilişkin olarak değinilmesi gereken bir husus, sözleşmeye aykırı kullanım nedeniyle kira sözleşmesinin feshi ve fesih sonrası geri verme davası açılıp açılmayacağına ilişkin Yargıtay kararlarıdır. TBK m. 316/f. I'de kiracının kiralananı özenle kullanma borcunun yanı sıra, sözleşmeye uygun kullanma borcu da düzenlenmiştir. Buna göre kiracı, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun kullanmazsa, kiraya veren Kanun'da belirtilen şartlara uyarak sözleşmeyi feshedebilir ve kiralanan geri verilmezse, geri verme davası ile kiralananın kendisine teslim edilmesini sağlayabilir (TBK m. 316/f. II-III).⁹³⁵ Bu konuda tartışmalı olan ilk husus, hangi durumların sözleşmeye aykırı ve fesih nedeni olarak

vazgeçerek tazminat talebi mümkün değildir. Konuya ilişkin olarak bkz. **Oğuzman/Öz**, N. 1249, s. 382; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıparmak**, s. 920.

⁹³¹ **Eren, Borçlar Genel**, s. 1099, 1102; **Tümerdem**, s. 167; **Serozan, İfa Engelleri**, § 17, N. 6, s. 221-222.

⁹³² **Serozan, İfa Engelleri**, § 17, N. 11, s. 228; **Kılıçoğlu**, s. 880.

⁹³³ **Alaf**, s. 39; **Bayram**, s. 138.

⁹³⁴ **Eren, Borçlar Genel**, s. 1029; **Oğuzman/Öz**, N. 1218, s. 373; **Kılıçoğlu**, s. 806.

⁹³⁵ Kiracının borca aykırı davranışları nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt I**, s. 397 vd.; **Alaf**, s. 38 vd..

görülebileceğidir. Yargıtay'ın konuya ilişkin çelişkili kararları bulunmaktadır.⁹³⁶ Doktrinde de ifade edildiği üzere⁹³⁷, hükümde kastedilen kiralananın kullanımı ile ilgili sözleşmeye aykırılıklardır (TBK m. 316/f. I). Kullanım ile ilgili olmayan diğer aykırılıkların da bu kapsamda değerlendirilmesi, fesih nedenlerinin kiracı aleyhine genişletilmesi anlamına gelir. Bu nedenle, ayrılığın kullanım ile ilgili olup olmadığı tespit edilmeli ve kullanım ile ilgili olmayan aykırılıklarda kiraya veren yalnızca bundan doğan zararını tazmin ettirmelidir (TBK m. 112).

Bu konuda çalışmamız açısından önemli ve tartışmalı olan ikinci husus ise kiralananın kullanımıyla ilgili olmayan sözleşmeye aykırılıklar nedeniyle kiraya verenin sözleşmeyi feshetme hakkı olduğu; ancak bu feshin kiralananı tahliye etme imkânı vermediğine ilişkin Yargıtay kararlarıdır. Buna göre Yargıtay, bu tür aykırılıkların varlığı halinde kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesine rağmen, geri verme davası açma hakkı olmadığına ilişkin isabetsiz bazı kararlar vermiştir.⁹³⁸ Doktrinde bizim de katıldığımız görüş uyarınca⁹³⁹, sözleşme feshedildikten sonra, kiralananın kiracıda kalmasını gerektirecek hukuki bir sebep bulunmamaktadır. Dolayısıyla diğer tüm sona erme sebeplerinde olduğu gibi, bu hallerde de kiracının kiralananı geri verme borcu doğar (TBK m. 334). Söz konusu feshe rağmen, kiraya verenin geri verme davası açamayacağı ve kiralananı tahliye edemeyeceğini belirten

⁹³⁶ Bir kısım Yargıtay kararında, kiralananın bizzat kullanımı ile ilgili olmayan sözleşmeye aykırılıkların, bir fesih nedeni sayılmayacağı hükme bağlanmıştır. Örneğin bir kararda, kiracının sözleşmede belirlenen markadan farklı ürünler satmasının sözleşmenin bizzat kullanımıyla ilgili olmadığı ve bu nedenle sözleşmenin feshedilemeyeceği kabul edilmiştir. İlgili karar için bkz. Yarg. HGK., 14.6.2013 T., E. 2012/6-1692, K. 2013/845 (www.kazanci.com). Aynı yönde bkz. Yarg. 3. HD., 16.1.2018 T., E. 2017/8658, K. 2018/173; Yarg. 3. HD., 17.1.2019 T., E. 2017/11720, K. 2019/253; Yarg. 6. HD., 17.3.2015 T., E. 727, K. 2623 (www.kazanci.com). Buna karşılık bazı kararlarda, kiracının sözleşmeye aykırı davranışı, kiralananın kullanımı ile ilgili olmasa bile, genel hükümlere göre sözleşmenin feshedilebileceği kabul edilmiştir. Bu yönde bkz. Yarg. HGK., 27.11.1996 T., E. 6-683, K. 827; Yarg. 6. HD., 7.6.2012 T., E. 5191, K. 8597 (www.kazanci.com).

⁹³⁷ Bu yönde bkz. **Burcuoğlu**, *Fesih ve İade*, s. 662 vd.; **Burcuoğlu**, s. 165 vd.; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 367-370; **Şafak**, s. 69-70; **Doğan**, s. 250-252; **Ural Çınar**, *Özenli Kullanım*, s. 736. Aksi görüşte bkz. **Alaf**, s. 39-40 ve s. 39, dn. 233.

⁹³⁸ Yarg. 6. HD., 14.11.2012 T., E. 12744, K. 14746 (www.kazanci.com).

⁹³⁹ **Burcuoğlu**, *Fesih ve İade*, s. 665 vd.; **Burcuoğlu**, s. 171-172; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 370; **Ural Çınar**, *Özenli Kullanım*, s. 736-737; **Şafak**, s. 99-100; **Koçak Diker**, s. 249; **Alaf**, s. 39-40.

kararların hem fiilen hem de hukuken gerçekleştirilmesi mümkün değildir. Zira kira sözleşmesinin feshine karar verilmesine rağmen, tahliye istenememekte ve kiralanan kiracının kullanımında kalmaya devam etmektedir. Bu halde kiraya veren, mülkiyet hakkına da sahip değilse kiralananın geri verilmesini talep etmesi mümkün olmamaktadır. Dolayısıyla öncelikle, kiralananın bizzat kullanımı ile ilgili olmayan sözleşmeye aykırılıklar sözleşmenin feshi nedeni sayılmamalıdır. Bu tür aykırılıklar fesih nedeni sayılırlar bile kiraya verenin kiralananı tahliyesine imkân tanınmalıdır.⁹⁴⁰

(i) Hukuki Niteliği

Geri verme davası, hukuki dayanağını kiracının kiralananı geri verme borcunu düzenleyen TBK m. 334 hükmünden alır.⁹⁴¹ Hükümde kiracının, sözleşmenin sona ermesi ile geri verme yükümlülüğü düzenlenmiştir. Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranarak, ifada gecikmesi durumunda temerrüde düşeceğinden, kiraya veren açacağı geri verme davası ile kiracıyı ifaya zorlayabilir. Açılan bu dava, hukuki niteliği itibariyle yenilik doğurucu değil⁹⁴²; eda davası niteliğindedir.⁹⁴³ Zira yenilik doğurucu (inşai) dava sonucu verilen kararlar, taraflar arasındaki hukuki ilişkiye etki etmektedir (HMK m. 108/f. I). Oysa geri verme davasında, kiraya veren ile kiracı arasındaki borç ilişkisi sona ermiş, bu borç ilişkisinden doğan verme borcu ise ifa edilmemiştir. Bu

⁹⁴⁰ Nitekim yeni tarihli kararında, HGK'nın yorumu şu şekildedir: “Dava, akde aykırılık sebebiyle sözleşmenin feshi ve kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Davacılar vekili, davalının fişsiz ve faturasız satışa devam ettiğini belirterek, akdin feshi ve akde aykırılık sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin akte aykırılık sebebiyle feshine, mecurun tahliyesine dair verilen karar; Özel Daire’ce bozulmuş; mahkemece, aktin feshinin, tahliyeyi de kapsadığı, sadece aktin feshine karar verilip, tahliye karar verilmemesi halinde taraflar arasında yeni ihtilafların ve davaların çıkacağı gerekçeleri ile önceki kararında direnmiştir. Aktin feshine karar verilmesinden sonra, davalı kiracının halen taşınmazda oturmasına izin verilmesini yeni ihtilaflara sebebiyet vereceğinden, olayda akte aykırı davranıldığı hususu hem mahkemece, hem de Özel Daire’ce kabul edildiğine göre kiralananın tahliyesine de karar verilmesi gerekir...” (Yarg. HGK., 19.6.2013 T., E. 6-96, K. 859). Aynı yönde diğer bir karar için bkz. Yarg. HGK., 14.6.2013 T., E. 2012/6-1692, K. 2013/845 (www.kazanci.com).

⁹⁴¹ **Burcuoğlu**, *Fesih ve İade*, s. 661-662; **Ural Çınar**, *Özenli Kullanım*, s. 735; **Ural Çınar**, s. 368-369; **Gümüş**, s. 234; **Şafak**, s. 54.

⁹⁴² Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 108/f. I uyarınca; “inşai dava yoluyla, mahkemeden, yeni bir hukuki durum yaratılması veya mevcut bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesi yahut onun ortadan kaldırılması talep edilir”.

⁹⁴³ Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 105 uyarınca; “eda davası yoluyla mahkemeden, davalının, bir şeyi vermeye veya yapmaya yahut yapmamaya mahkûm edilmesi talep edilir”.

anlamda açılacak olan dava, kira sözleşmesinin sona erdiğini tespit eden ve geri verme borcunun ifasına yönelik bir eda davasıdır.

Geri verme davası, yargı kararlarında ve doktrinde hatalı olarak “*tahliye davası*” olarak adlandırmaktadır.⁹⁴⁴ Oysa geri verme ve tahliye davalarının hukuki nitelikleri birbirinden farklıdır. Geri vermeye ilişkin davada, kira sözleşmesi hali hazırda sona ermiştir. Ancak kiracı kiralananı geri vermediğinden, kiraya veren sona ermenin tespiti ve kiralananın geri verilmesini sağlamak amacıyla bir eda davası açar. Buna karşılık, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulan tahliye davasında (TBK m. 350 vd.), devam etmekte olan kira sözleşmesinin yenilik doğuran bir kararla sona erdirilmesi ve kiralananın geri verilmesi amaçlanmaktadır. Dolayısıyla geri verme davasında sona ermiş bir kira sözleşmesinin tasfiyesi söz konusu iken; tahliye davasında öncelikle sözleşmeyi sona erdirmeye, ardından tasfiye etme söz konusudur. Biz de çalışmamızda hukuki nitelikleri birbirinden farklı olan bu iki davanın aynı isimle kullanılmaması ve gerekli farklılaştırmayı sağlamak adına, kiralananın geri alınması için açılan dava için “*geri verme davası*” kavramını kullanmayı tercih ettik.⁹⁴⁵

Şunu da belirtelim ki, gerek inşaî nitelikteki tahliye davası (TBK m. 350 vd.), gerekse eda davası niteliğindeki geri verme davası aynı esaslara tabidir.⁹⁴⁶ Bu nedenle davanın tarafları, görevli ve yetkili mahkeme, ispat gibi usule ilişkin hususlarda aynı hükümler uygulanır.

⁹⁴⁴ **Tandoğan**, s. 219; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, Cilt I*, s. 415; **Ceran**, s. 338 vd.; Yarg. HGK., 17.4.2015 T., E. 2013/6-1748, K. 2015/1234; Yarg. HGK., 30.9.2015 T., E. 2014/6-223, K. 2015/2025 (www.kazanci.com).

⁹⁴⁵ Doktrinde tahliye davasından gerekli farklılaştırma sağlanarak, geri verme davası yerine “*iade davası*” kavramı kullanılmıştır. Bu yönde bkz. **Burcuoğlu**, s. 32 vd., 48; **Burcuoğlu**, *Fesih ve İade*, s. 658 vd.; **Alaf**, s. 39; **Doğan**, s. 52-53, 67, 264, 296; **Özmen**, s. 903-904; **Ayanoğlu Morali**, s. 122; **Ural Çınar**, *Özenli Kullanım*, s. 734-735; **Ural Çınar**, s. 368-369; **Şafak**, s. 53-55. Ancak BK döneminde kiralananın geri verilmesini düzenleyen 266. madde başlığında “*kiralananın iadesi*” ifadesi, TBK m. 334’de “*kiralananın geri verilmesi*” olarak arılaştırılmıştır. Bu nedenle biz de çalışmamızda iade davası yerine, yeni hükümle uyumlu olarak geri verme davası kavramını kullanmayı tercih ettik. Aynı şekilde kullanım için bkz. **Doğan**, *Geri Verme*, s. 463.

⁹⁴⁶ **Burcuoğlu**, s. 48; **Doğan**, s. 264.

(ii) *Davanın Tarafları*

(a) *Davacı*

Sözleşmenin sona ermesi ile geri vermede menfaati olan kiraya veren, temerrüde düşen kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edebilir. Bu kapsamda kural olarak, kira sözleşmesinin diğer tarafını oluşturan kiraya veren, geri verme davasını açma hakkına sahiptir.⁹⁴⁷ Kiraya veren sıfatını birden fazla kişi haiz ise bu kişiler arasında HMK m. 59⁹⁴⁸ uyarınca zorunlu dava arkadaşlığı vardır ve davanın birlikte açılması gerekir.⁹⁴⁹ Kiraya veren yetkili kıldığı temsilcisi aracılığıyla da davayı açabilir.⁹⁵⁰ Ayrıca kiraya verenin ölümü halinde, kiraya verenin mirasçıları külli halef sıfatıyla bu davayı açma yetkisine sahiptir.⁹⁵¹ Kiraya verenin birden fazla mirasçısı varsa, aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan, tüm mirasçılar birlikte dava açmalıdır.⁹⁵²

Geri verme borcunun alacaklısı olarak kiraya verene ilişkin yapılan açıklamalar, davacı sıfatının belirlenmesi bakımından da yol gösterici niteliktedir.⁹⁵³ Buna göre kiraya veren, aynı zamanda kiralananın maliki ise sözleşmeden doğan kişisel nitelikteki geri verme davasının yanı sıra (TBK m. 334), mülkiyet hakkına dayanan aynı nitelikteki dava hakkını da (TMK m. 683) kullanabilir.⁹⁵⁴ Öte yandan kiraya

⁹⁴⁷ **Burcuoğlu**, s. 56; **Doğan**, s. 264; **Anıl**, s. 250; **Ceran**, s. 149.

⁹⁴⁸ Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 59'a göre; "*Maddi hukuka göre, bir hakkın birden fazla kimse tarafından birlikte kullanılması veya birden fazla kimseye karşı birlikte ileri sürülmesi ve tamamı hakkında tek hüküm verilmesi gereken hâllerde, mecburi dava arkadaşlığı vardır.*"

⁹⁴⁹ **Ceran**, s. 150. Buna karşılık, sözleşmeye bir hüküm konularak her birinin kayıtsız ve şartsız şekilde kira sözleşmesine ilişkin davaları açılabileceği kabul edilmişse, davanın tek bir kiraya veren tarafından açılması mümkündür. Bu yönde bkz. **Akgün**, s. 31; **Anıl**, s. 250; Yarg. HGK., 20.1.1965 T., E. 6-501, K. 37 (**Akgün**, s. 31).

⁹⁵⁰ **Anıl**, s. 250.

⁹⁵¹ **Anıl**, s. 250.

⁹⁵² **Ceran**, s. 149; "...*Mirasçılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan temerrüt ihtarnamesinin tüm mirasçılara gönderilmesi, davanın da tüm mirasçılara karşı açılması gerekir...*" (Yarg. 3. HD., 19.10.2017 T., E. 5372, K. 14191); Yarg. 6. HD., 3.11.2009 T., E. 5651, K. 9354 (www.kazanci.com).

⁹⁵³ Bkz. yuk. İkinci Bölüm, III, B, 1.

⁹⁵⁴ **Gümüş**, s. 235; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 445; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. II, s. 491; **Özen**, s. 35; **Eren**, s. 391; **Burcuoğlu**, *Tahliye Günü*, s. 639; **Öktem Çevik**, s. 224; **Tandoğan**, s. 183; **Ayanoğlu Morali**, s. 123; **Yavuz**, s. 157.

veren, kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olması zorunlu değildir. Bu nedenle kiralananın mülkiyeti bir üçüncü kişiye ait olsa da geri verme davası kiraya veren tarafından açılır.⁹⁵⁵

Birlikte mülkiyette birden fazla kiraya verenin olması ihtimalinde, davacı sıfatının kime yahut kimlere ait olacağının belirlenmesi gerekir. Paylı mülkiyete konu kiralananın geri verilmesi için, tek bir paydaş dava açamaz. Kira sözleşmesinin kurulmasında olduğu gibi, kiralananın geri verilmesi de önemli yönetim işlerinden biridir (TMK m. 691/f. I). Bu nedenle dava, pay ve paydaş çoğunluğunun kararı ile açılabilir.⁹⁵⁶ Kural olarak çifte çoğunluğun kararı aranmakla birlikte; paydaşlardan biri, kullanma ve yararlanma sözleşmesi ile kendisine bırakılan kısmı tek başına kiraya vermişse, geri verme davasını da kendisi tek başına açma hakkına sahip olur.⁹⁵⁷ Elbirliği ile mülkiyet ile kiralananı sahip olan kiraya verenler ise geri verme davasını ortakların oybirliği ile açabilirler (TMK m. 702/f. II).⁹⁵⁸

Birlikte mülkiyette, yeterli çoğunluk kararı olmaksızın paydaşlardan biri kendi adına kira sözleşmesi kurmuşsa, bizim katıldığımız görüş uyarınca kira sözleşmesi geçerlidir. Bu durumda kendi adına birlikte mülkiyet konusu eşyayı kiraya veren, sözleşmenin sona ermesi ile geri verme davasını diğer paydaşların iznini almadan tek başına açabilmelidir.⁹⁵⁹

(b) Davalı

Geri verme davası, sözleşme sona ermesine rağmen kiralananı geri vermeyen kiracıya karşı açılır.⁹⁶⁰ Kiracı ölmüşse, dava tüm mirasçılara; kiracının iflası halinde

⁹⁵⁵ **Anıl**, s. 250.

⁹⁵⁶ **Burcuoğlu**, s. 66; **Doğan**, s. 264; Yarg. 6. HD., 18.9.2012 T., E. 11889, K. 11783 (www.kazanci.com); Yarg. 6. HD., 21.4.2011 T., E. 3955, K. 5172 (**Ceran**, s. 189).

⁹⁵⁷ **Akgün**, s. 11; **Kahveci**, s. 14.

⁹⁵⁸ **Doğan**, s. 265; **Kahveci**, s. 12; **Akgün**, s. 14. Birlikte mülkiyette dava, birden fazla kiraya veren tarafından birlikte açabileceği gibi, biri tarafından açılan davaya diğerlerinin onay vermesi şeklinde de açılabilir. Bu yönde bkz. **Anıl**, s. 251; Yarg. 6. HD., 20.3.1990 T., E. 3919, K. 4166 (**Burcuoğlu**, s. 67).

⁹⁵⁹ **Burcuoğlu**, s. 74; **Doğan**, s. 265; **Ural Çınar**, s. 66.

⁹⁶⁰ **Ceran**, s. 155; **Burcuoğlu**, s. 74; **Doğan**, s. 265; **Anıl**, s. 253. Kiracı sıfatı bulunmayan davalı hakkında temerrüt nedeniyle açılan geri verme davasının reddedildiği bir karar için bkz. Yarg. 6. HD., 19.4.2004 T., E. 2760, K. 2903 (www.kazanci.com).

iflas idaresine karşı açılır.⁹⁶¹ Kiracıların birden fazla olması durumunda, davanın tüm kiracılara yöneltilmesi gerektiği ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu kabul edilmektedir (HMK m. 59).⁹⁶² Bu durum, geri verme borcunun bölünemeyen bir borç niteliğinde olmasının doğal bir sonucudur. Zira birden fazla kiracıdan yalnızca biri hakkında tahliye kararı verilirken, diğer kiracılar hakkında verilmemesi, kiraya verenin kiralananı geri alamayacağı anlamına gelir.⁹⁶³

Birden fazla kiracıya karşı açılacak dava konusunda doktrinde ileri sürülen bir görüş, birden fazla kiracı arasında müteselsil sorumluluğun bulunduğu hallerde davanın tüm kiracılara yöneltilmesine gerek olmadığını ve tek bir kiracı hakkında verilen kararın diğer kiracılar bakımından da sonuç doğuracağını savunmaktadır.⁹⁶⁴ Yargıtay'ın da bu konuya ilişkin çelişkili kararları bulunmaktadır.⁹⁶⁵ Ancak özellikle kiralananın geri verilmesi borcu açısından birden fazla kiracıdan yalnız biri hakkında

⁹⁶¹ **Ceran**, s. 155-156.

⁹⁶² **Burcuoğlu**, s. 78, 209-210; **Tandoğan**, s. 109; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 69; **Doğan**, s. 265; **Ceran**, s. 155; **Anıl**, s. 253; **Şafak**, s. 55. Aynı yönde kararlar için bkz. “*Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olması halinde tahliye istemi bölünemeyeceğinden ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan tahliye istemiyle ilgili olarak tahliye isteminin her iki kiracıya birlikte yöneltilmesi gerekmektedir...*” (Yarg. 6. HD., 1.10.2014 T., E. 9557, K. 10773); Yarg. 6. HD., 5.11.2015 T., E. 2014/12992 K. 2015/9519 (www.kazanci.com). Aynı şekilde kiraya verenin, sözleşmenin sona erdirilebilmesi için önceden ihtar gönderilmesi gereken durumlarda da ihtarın tüm kiracılara gönderilmesi gerektiğine ilişkin kararlar bulunmaktadır. İlgili kararlar için bkz. Yarg. 6. HD., T. 24.6.2015, E. 4840, K. 6370; Yarg. 3. HD., 20.9.2017, T., E. 4255, K. 12316 (www.kazanci.com). Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle açılacak olan davada, zorunlu olan ihtarın tüm kiracılara gönderilmesi gerektiği yönündeki görüş için bkz. **Acar**, m. 315, N. 51, s. 313; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku, C. I*, s. 283; **Tandoğan**, s. 218; **Doğan**, s. 294; **Aydınlyım**, s. 31; **Bayram**, *Birlikte Kira*, s. 142.

⁹⁶³ **Burcuoğlu**, s. 79. Kiracıların birden fazla olduğu ve kiracılardan yalnız birinin akde aykırı davranışı nedeniyle, kiraya verenin sözleşmeyi feshetme imkânının doğduğu hallerde, tüm kiracıların değil yalnızca akde aykırı davranan kiracının tahliyesinin talep edilebileceği yönündeki görüş için bkz. **Akgün**, s. 41-42. Kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığının bulunduğu ve kiralananın geri verilmesinin bölünemez nitelikte olduğu göz önüne bulundurulursa, bu görüşün benimsenmesi mümkün değildir.

⁹⁶⁴ **Burcuoğlu**, s. 79-80; **Akgün**, s. 29; **Ceran**, s. 155.

⁹⁶⁵ Birden fazla kiracının müteselsil sorumluluğu halinde tek bir geri verme davasının her bir kiracı için sonuç doğurduğu yönündeki bir karar için bkz. Yarg. 6. HD., 31.5.1991 T., E. 7013, K. 7688 (www.kazanci.com). Müteselsil sorumlu kiracılar arasında da zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu ve açılan tahliye davasının tüm kiracılara yönetilmesi gerektiği yönündeki aksi Yargıtay kararları için bkz. Yarg. HGK., 25.9.1985 T., E. 1984/638, K. 1985/730 (https://legalbank.net/); Yarg. 6. HD., 17.10.1983 T., E. 9600, K. 9793 (**Burcuoğlu**, s. 80-81).

verilen tahliye kararının, kendi borcunu yerine getiren kiracı bakımından da sonuç doğurmasını kabul etmek mümkün gözükmemektedir. Bu nedenle birden fazla kiracı müteselsilen sorumlu olsalar dahi, açılacak davanın tüm kiracılara yöneltilmesi böylece durumdan haberi olan diğer kiracıların kendi itirazlarını ileri sürmelerine imkân tanınması gerekir.⁹⁶⁶

Kiracının, kiralanan üzerinde paylı mülkiyet hakkına sahip olması mümkündür. Bu halde kiracı, sözleşmeden doğan şahsi nitelikte bir hakkın yanı sıra aynı nitelikte bir mülkiyet hakkına da sahiptir. Bu nedenle bu tür bir kira sözleşmesinin sona ermesi halinde, kural olarak mülkiyet hakkı sahibi kiracının kiralananı geri vermesi talep edilemez.⁹⁶⁷ Elbirliği mülkiyet halinde ortaklardan biri kiracı ise geri verme davasının açılabilmesi için oybirliği gereklidir. Ancak kiracı olan ortağın kendi aleyhine dava açılmasına izin vermesi de düşünülemez. Böyle bir halde kira sözleşmesi sona ermesine rağmen ortak kiralananı geri vermediğinden, hakkın kötüye kullanılmaması adına ortağa karşı geri verme davasının açılabilmesi kabul edilmelidir.⁹⁶⁸

Aile konutu niteliğindeki kiralananın geri verilmesinde, eşler birlikte kiracı ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Davanın her ikisine birden açılması gerekir. Yine kira sözleşmesi tek bir eş tarafından kurulmakla birlikte, TMK m. 194/f. IV uyarınca diğer eş bildirim yoluyla sözleşmenin tarafı haline gelirse, geri verme istemi birlikte kiracılıkta olduğu gibi her iki eşe karşı ileri sürülmelidir.⁹⁶⁹ Ancak aile konutu tek bir eş tarafından kirallanmış ve diğer eş sonradan sözleşmenin tarafı haline gelmemişse, yalnızca kiracı eşe karşı dava açılır.⁹⁷⁰

⁹⁶⁶ Aynı yönde bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 69.

⁹⁶⁷ **Burcuoğlu**, s. 84 vd.; **Akgün**, s. 17; **Ceran**, s. 156; **Anıl**, s. 254; Yarg. 6. HD., 17.1.1989 T., E. 16087, K. 230 (**Burcuoğlu**, s. 89); Yarg. 6. HD., 17.5.2011 T., E. 1936, K. 6480 (**Ceran**, s. 183-184). Ancak paylı mülkiyette paydaşlar, bir kullanma ve yararlanma sözleşmesi ile her birinin kullanacağı alanı belirlemişlerse, diğer paydaşlar kendilerine düşen alanın geri verilmesini talep edebilirler. Bu yönde bkz. **Burcuoğlu**, s. 86; **Akgün**, s. 18.

⁹⁶⁸ Aynı yönde bkz. **Burcuoğlu**, s. 89-90.

⁹⁶⁹ Yarg. 12. HD., 18.4.2018 T., E. 2016/30367, K. 2018/3319; Yarg. 12. HD., 21.6.2017 T., E. 3527, K. 9518 (www.kazanci.com).

⁹⁷⁰ **Doğan**, *Aile Konutu*, s. 297; **Ceran**, s. 155; Yarg. 6. HD., 30.4.2014 T., E. 4486, K. 5631 (www.kazanci.com).

(iii) İspat

Kiraya veren, geri verme davasında öncelikle aralarında geçerli şekilde kurulan bir kira sözleşmesi bulunduğunu ispat etmelidir.⁹⁷¹ Eğer yıllık kira bedeli HMK m. 200'de yer alan parasal sınırı aşıyorsa senetle ispat zorunluluğu vardır.⁹⁷² Kiraya veren kira ilişkisinin varlığını ispat ettikten sonra, geri verme borcunun ifa zamanının geldiğini yani borcun muaccel olduğunu ispatlamalıdır. Kiraya verenin ispat etmesi gereken bir diğer husus da ifanın halâ mümkün olduğudur. Buna göre, geçerli şekilde kurulan kira sözleşmesi sona erdiği ve kiralananın geri verilmesi mümkün olduğu halde, kiralananın geri verilmediği ispat edilmelidir. Kiracının kusuru ise aranmaz.

Öte yandan davalı sıfatına sahip olan kiracı ise aralarındaki hukuki ilişkisinin geçersiz olduğunu yahut geri verme borcunun sona erdiğini veya henüz borcun muaccel olmadığını ispat ederek davanın reddini sağlayabilir. Benzer şekilde kiracı, kiralananın geri verilmesinin imkânsızlaştığını ispat edebilir. Kiraya verenin iddialarını çürütmek isteyen kiracı, senede karşı senetle ispat zorunluluğu nedeniyle, yazılı bir belge sunmalıdır (HMK m. 201).⁹⁷³

(iv) Görevli Mahkeme

Mahkemenin görevli olması, hüküm mahkemelerinden birinin söz konusu davanın görülmesinde izinli olmasını ifade eder.⁹⁷⁴ HMK 1 ila 4. maddeler arasında düzenlenen göreve ilişkin hükümlerden biri de kira ilişkisinden doğan davalarda görevli mahkemeyi düzenlemektedir. HMK m. 4/f. I/b. a uyarınca, dava konusunun

⁹⁷¹ **Burcuoğlu**, s. 137; **Doğan**, s. 315.

⁹⁷² “...Taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmadığına göre, öncelikle davacının kira ilişkisinin varlığını ve aylık kira bedelinin ne miktar olduğunu kanıtlanması gerekir. HUMK.'nın 288.maddesi (HMK. 200.md) uyarınca akdi ilişkinin varlığı ve aylık kira miktarının yazılı delille kanıtlanması gerekir...” (Yarg. 3. HD., 8.11.2017 T., E. 5811, K. 15461); Yarg. 3. HD., 13.6.2017 T., E. 9317, K. 9979 (www.kazanci.com).

⁹⁷³ Buna karşılık Yargıtay kararlarında, kira sözleşmesinde yazılı olarak kararlaştırılmış hususların uzun süre farklı şekillerde uygulanması söz konusu ise tanıkla ispatın mümkün olduğu kabul edilmiştir. İlgili kararlar için bkz. **Burcuoğlu**, s. 143-144.

⁹⁷⁴ **Hakan Pekcanitez/Oğuz Atalay/Muhammed Özkes**, *Medenî Usûl Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 7. bs., İstanbul 2019, s. 61; **Ramazan Arslan/Ejder Yılmaz/Sema Taşpınar Ayvaz/Emel Hanağası**, *Medenî Usul Hukuku*, 5. bs., Ankara 2019, s. 196; **Baki Kuru**, *Medenî Usul Hukuku*, Ankara 2017, s. 51; **Süha Tanrıver**, *Medenî Usûl Hukuku*, C. I, Gözden Geçirilmiş, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. bs., Ankara 2018, s. 142, dn. 2.

miktar ve değeri önemli olmaksızın, kira ilişkisinden doğan tüm davalarda “*sulh hukuk mahkemesi*” görevlidir.⁹⁷⁵ Kiralananın geri verilmesine ilişkin dava da kira ilişkisinden kaynaklanan diğer davalar gibi Sulh Hukuk Mahkemesi’nde görülür.⁹⁷⁶ Kiralananın, taşınır yahut taşınmaz olmasının yahut değerinin görevli mahkemenin belirlenmesi açısından bir önemi yoktur.⁹⁷⁷ Aynı şekilde, kira sözleşmesinin taraflarının tacir olması ve ticari nitelikte bir kira sözleşmesinin kurulmuş olması da görevli mahkemeyi değiştirmez.⁹⁷⁸

Öte yandan geri verme davasının sulh hukuk mahkemesinde açılabilmesi için, geri verme isteminin kira sözleşmesine dayanması gerekir.⁹⁷⁹ Kira ilişkisi hiç veya geçerli şekilde kurulmamışsa, bir kira sözleşmesinin varlığından söz edilemeyeceğinden, kiralananın geri verilmesi için açılacak olan dava kira hukukunun değil, eşya hukukunun konusunu oluşturur (TMK m. 683/f. II).⁹⁸⁰ Bu durumda kira ilişkisi doğmadığından, görevli mahkemeye ilişkin HMK m.4/f. I/b. a uygulama alanı bulmaz.⁹⁸¹

Geri verme davasının sulh hukuk mahkemesinde görülmesi, kamu düzenine ilişkindir (HMK m. 1). Bu nedenle taraflar yargılamanın her aşamasında mahkemenin görevsiz olduğunu ileri sürebilecekleri gibi, hâkim de görevli olup olmadığını re’sen

⁹⁷⁵ **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 200-201; **Pekcanitez/Atalay/Özekes**, s. 64; **Kuru, Medenî Usul**, s. 52; **Tanriver**, s. 143; **Burcuoğlu**, s. 49; **Doğan**, s. 313; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 338.

⁹⁷⁶ “...Somut olayda; uyuşmazlık, kira ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Dava 31/08/2015 tarihinde açılmış olup, dava tarihinde yürürlükte bulunan 6100 Sayılı HMK’nın 4/1-a maddesi uyarınca, dava değerine bakılmaksızın davaya bakma görevi Sulh Hukuk Mahkemesine aittir” (Yarg. 3. HD., 20.5.2019 T., E. 2017/8401, K. 2019/4687, www.kazanci.com).

⁹⁷⁷ **Kuru, Medenî Usul**, s. 52, dn. 2; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 201; **Tanriver**, s. 143-144.

⁹⁷⁸ Yarg. 6. HD., 10.6.2013 T., E. 2012/180, K. 2013/10223; Yarg. 6. HD., 13.10.2014 T., E. 821, K. 10882 (**Ceran**, s. 52).

⁹⁷⁹ **Pekcanitez/Atalay/Özekes**, s. 64-65; **Kuru, Medenî Usul**, s. 52.

⁹⁸⁰ Yarg. HGK., 25.10.2018 T., E. 2017/1-1236, K. 2018/1568; Yarg. 8. HD., 26.9.2018 T., E. 1978, K. 16377; Yarg. 6. HD., 28.1.2013 T., E. 2012/9699, K. 2013/1065 (www.kazanci.com).

⁹⁸¹ **Kuru, Medenî Usul**, s. 52; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 201, dn. 5.

araştırmalıdır (HMK m. 115/f. I, m. 355/c. II).⁹⁸² Bu nedenle taraflar sözleşme ile farklı bir mahkemeyi görevli hale getiremezler.⁹⁸³

Kiralananın geri verilmesi davasında sulh hukuk mahkemesi görevli olmakla birlikte, taraflar kira sözleşmesine koyacakları bir tahkim şartı yahut ayrıca yapacakları bir tahkim sözleşmesi ile geri verme davasına ilişkin uyuşmazlığın hakemlerce çözüme kavuşturulmasını kararlaştırabilirler.⁹⁸⁴ Uyuşmazlığın tahkim aracılığıyla hakeme götürülebilmesi için, diğer özel ve genel şartların yanı sıra uyuşmazlık konusunun tahkime elverişli olması gerekir.⁹⁸⁵ Tahkime elverişlilik, bir uyuşmazlığın yargı yolu dışında hakemlerce de çözülebileceğini ifade eder.⁹⁸⁶ HMK veya diğer kanunlarda (örneğin TBK m. 262) tahkime elverişli olmayan hususlar belirtilerek, bunun dışında kalan uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözüme kavuşturulma imkânı getirilmiştir.⁹⁸⁷ HMK m. 408, iki durumunun tahkime elverişli olmadığı düzenlenmiştir. Bunlar “*taşınmaz mallar üzerindeki ayni haklardan*” veya “*iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar*” dır.

⁹⁸² **Pekcanitez/Atalay/Özekes**, s. 65-66; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 204; **Tanrıver**, s. 147.

⁹⁸³ **Tanrıver**, s. 148; **Burcuoğlu**, s. 49; **Doğan**, s. 314.

⁹⁸⁴ Tahkim sözleşmesinin tanımına HMK m. 412/f. I’de yer verilmiştir. Hükme göre; “*Tahkim sözleşmesi, tarafların, sözleşme veya sözleşme dışı bir hukuki ilişkiden doğmuş veya doğabilecek uyuşmazlıkların tamamı veya bir kısmının çözümünün hakem veya hakem kuruluna bırakılması hususunda yaptıkları anlaşmadır*”. Tahkime ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Fatih Aydemir**, *Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi*, 1. bs., İstanbul 2017, s. 55 vd.; **Pekcanitez/Atalay/Özekes**, s. 591 vd.; **Cevdet Yavuz**, “Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi ve Tabi Olduğu Hükümler”, *II. Uluslararası Özel Hukuk Sempozyumu “Tahkim”*, İstanbul 2009, s. 133 vd.; **Ziya Akıncı**, *Milletlerarası Tahkim*, Genişletilmiş ve Güncellenmiş 4. bs., İstanbul 2016, s. 3 vd..

⁹⁸⁵ **İbrahim Özbay/Yavuz Korucu**, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Tahkim (HMK m. 407-444)*, Ankara 2016, s. 7; **Aydemir F.**, s. 218; **Burak Huysal**, *Milletlerarası Ticari Tahkimde Tahkime Elverişlilik*, İstanbul 2010, s. 11 vd.; **Pekcanitez/Atalay/Özekes**, s. 594; **Yavuz**, *Tahkim*, s. 155; **Nuray Ekşi**, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda Tahkim (6100 Sayılı HMK md. 407-444)*, 1. bs., İstanbul 2013, s. 73. Tahkimin geçerliliğine ilişkin diğer şartlar için bkz. **Aydemir F.**, s. 145 vd.; **Baki Kuru**, *Hukuk Muhakemeleri Usulü*, C. VI, 6. bs., İstanbul 2001, s. 5944 vd..

⁹⁸⁶ **Özbay/Korucu**, s. 7; **Aydemir F.**, s. 218; **Huysal**, s. 11-12; **Pekcanitez/Atalay/Özekes**, s. 594; **Ekin Ömeroğlu**, “Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri”, *TBB Dergisi*, Y. 2016, C. 29, S. 127, s. 391.

⁹⁸⁷ **Aydemir F.**, s. 223.

Kiralananın geri verilmesine ilişkin geri verme davası, taşınmaz üzerinde aynı değil şahsi bir hak doğurduğundan, ilk durum açısından bir elverişsizlik söz konusu değildir. Ancak geri verme davasının taraf iradelerine tabi bir iş olup olmadığı dolayısıyla, bu davada tahkime gidip gidilemeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş⁹⁸⁸, kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin kiracıyı koruyucu niteliği nedeniyle kamu düzenine ilişkin olduğunu, bu nedenle de taraf iradelerine tabi olmayan işler kapsamında geri verme davasında tahkim yoluna başvurulamayacağını kabul etmektedir.⁹⁸⁹ Nitekim tahliye davalarına ilişkin Yargıtay kararları da genellikle bu yöndedir.⁹⁹⁰

Buna karşılık doktrinde aksi görüş⁹⁹¹, kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların tarafların serbest iradesiyle tahkime götürülebileceğini kabul etmektedir. Görüş uyarınca, kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin emredici nitelikte olması, bu sözleşmeden doğan davaların tahkime elverişliliğini ortadan kaldırmaz. Hakemler de emredici hükümlere uygun bir karar vermekle yükümlüdür.⁹⁹²

Bir diğer görüş⁹⁹³ ise tahkimin kira sözleşmesinden önce veya sonra yapılmış olmasına göre ikili bir ayrıma gitmektedir. Buna göre, henüz kira sözleşmesi kurulmadan önce tahkime ilişkin anlaşma veya tahkim şartı, tahliye taahhüdünde olduğu gibi geçersizdir. Buna karşılık sözleşme kurulduktan sonra, kiracı üzerinde bir baskı olmaksızın serbest iradesi ile tahkimi kabul etmiş ise tahliyeye ilişkin hususların hakem aracılığıyla çözümü mümkündür.

⁹⁸⁸ **Burcuoğlu**, s. 50-51; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 338.

⁹⁸⁹ Alman hukukunda zayıf konumdaki kiracının korunmasına ilişkin hükümlerin taraflarca bertaraf edilememesi adına, kira ilişkisinin varlığına ilişkin uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözüme kavuşturulamayacağını açıkça düzenlemiştir (§ 1030 ZPO/Abs. II). Ancak kira sözleşmesinin varlığına ilişkin uyuşmazlıklar dışındaki kira ile ilgili davalar, tahkim yoluyla çözülebilir. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Aydemir F.**, s. 228-229.

⁹⁹⁰ **Akıncı**, s. 74, dn. 135, 136 ve 138’de anılan kararlar. Yargıtay’ın geri verme davasında olduğu gibi, kira tespit davasının da tahkim yoluyla çözülemeyeceğine ilişkin kararları için bkz. Yarg. 3. HD., 2.12.2004 T., E. 13018, K. 13409 (<https://legalbank.net/>). Yargıtay’ın görüşünü benimsemeyen yazarlar için bkz. **Kuru**, s. 5952; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 790.

⁹⁹¹ **Huysal**, s. 140 vd.; **Akıncı**, s. 73; **Ömeroğlu**, s. 393-394.

⁹⁹² Hakem kararlarına karşı başvurulabilecek kanun yolları için bkz. **Kuru**, s. 6093 vd.; **Özbay/Korucu**, s. 217 vd.; **Pekcanitez/Atalay/Özekes**, s. 608 vd.; **Ekşi**, s. 193 vd..

⁹⁹³ **Kuru**, s. 5952-5953. Aynı görüşte bkz. **Aydemir F.**, s. 242.

Kanaatimizce, kiralananın geri verilmesini sağlayan geri verme davasının hukuki niteliği, sözleşmeyi sona erdiren tahliye davalarından farklıdır. İade davalarında sona ermiş bir kira sözleşmesinden doğan geri verme borcunun ihlali söz konusudur. Geri verme borcunu ihlal eden kiracının, kiraya verene karşı korunması gibi bir durumun kamu düzeninden sayılması da düşünülemez.⁹⁹⁴ Kaldı ki tahliye davaları açısından da kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlıkların, HMK m. 408 anlamında “*taraf iradelerine tabi olmayan*” işler olarak kabul edilmesi hükmün konuluş amacını aşar niteliktedir. Bu nedenle, geri vermeye ilişkin uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözülebileceği yönündeki görüşün, taraf iradelerine öncelik vermesi açısından daha uygun olduğunu düşünmekteyiz.

Son olarak, taraflar yargılama dışı alternatif uyuşmazlık yöntemlerinden bir diğeri olan arabuluculuk⁹⁹⁵ yoluyla da geri verme davasını çözüme kavuşturabilirler.⁹⁹⁶ Geri verme davası, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri bir konu olduğundan (HUAK m. 1/f. II), kiraya veren dilerse geri vermeye ilişkin dava devam ederken veya dava öncesi, arabulucuya başvurarak anlaşma yoluyla da kiralananın geri verilmesini sağlayabilir.

⁹⁹⁴ Yargıtay genel olarak kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözümlenemeyeceğini kabul etmektedir. Bununla birlikte her iki tarafın da tacir olduğu bir kararında, tahkime yoluna başvuran ve hakem tayinine ilişkin uyuşmazlığı düşen taraflara hakem tayin ederek, tahliye davasının hakem tarafından görülmesini onaylamıştır. İlgili karar için bkz. Yarg. 19. HD., 16.12.2004 T., E. 5413, K. 12656 (www.kazanci.com). Yargıtay tahliye davalarından farklı olarak, kira alacağına ilişkin uyuşmazlıklarda tarafların tahkim yoluna başvurulabileceğini kabul etmektedir. Bu yönde bir karar için bkz. Yarg. 6. HD., 30.1.2013 T., E. 2012/9581, K. 2013/1334 (www.kazanci.com).

⁹⁹⁵ Arabuluculuk, Hukuk Uyuşmazlıkları Arabuluculuk Kanunu (HUAK, RG. T. 22.6.2012, S. 28331) m. 2/f. I, b. 2’de şu şekilde tanımlanmıştır: “*Arabuluculuk: Sistematik teknikler uygulayarak, görüşmek ve müzakerelerde bulunmak amacıyla tarafları bir araya getiren, onların birbirlerini anlamalarını ve bu suretle çözümlerini kendilerinin üretmesini sağlamak için aralarında iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, tarafların çözüm üretmediklerinin ortaya çıkması hâlinde çözüm önerisi de getirebilen, uzmanlık eğitimi almış olan tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin katılımıyla ve ihtiyarî olarak yürütülen uyuşmazlık çözüm yöntemini... ifade eder*”.

⁹⁹⁶ **Pekcanitez/Atalay/Özekes**, s. 613; **Kuru, Medenî Usul**, s. 413; **Arsalan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s. 779.

(v) Yetkili Mahkeme

Mahkemenin yetkili olması, o yerdeki görevli hüküm mahkemelerinin davaya bakmaya izinli olmasını ifade eder.⁹⁹⁷ HMK m. 6/f. I uyarınca tüm davalara bakmaya yetkili genel mahkeme davalının “*davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir*”. Dolayısıyla geri verme davası bakımından da genel yetkili mahkeme, kiracının dava tarihindeki yerleşim yeridir.⁹⁹⁸

Davacı genel mahkemenin yanı sıra, bazı dava türleri için öngörülen özel yetkili mahkemelerde de dava açabilir.⁹⁹⁹ Bunlardan biri HMK m. 10’da yer almaktadır. Hükme göre; “*Sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir*”. Geri verme davası da kira sözleşmesinden doğan davalardan biri olarak ifa edileceği yer mahkemesinde açılabilir.¹⁰⁰⁰ Buna göre, sözleşmenin konusunun taşınmaz ise taşınmazın bulunduğu yer; taşınır ise sözleşmenin yapıldığı sırada kiralananın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir. Kiracıların birden fazla olduğu durumlarda, içlerinden birinin yerleşim yeri mahkemesi yetkili olur (HMK m. 7/f. I, c. 1).

Mahkemelerin yetkisine ilişkin kurallar, görev kurallarından farklı olarak kamu düzeninden olmadığı için, taraflar yetki sözleşmesi yaparak davanın farklı bir yer mahkemesinde görülmesini kararlaştırabilirler.¹⁰⁰¹ Yapılan yetki anlaşması sonucu dava, aksi kararlaştırılmadıkça sözleşmeyle belirlenen mahkemede açılır (HMK m. 17, c. 2). Ancak yetki anlaşmasının tarafları Kanun’da sınırlandırılmıştır. Buna göre yetki

⁹⁹⁷ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 70; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 209; Tanrıver, s. 233; Kuru, *Medenî Usul*, s. 65.

⁹⁹⁸ Ceran, s. 56; Doğan, s. 316.

⁹⁹⁹ Kural özel yetkili mahkemelerin, genel yetkiyi kaldırmadığı olmakla birlikte, bazı istisnai hükümlerde mahkemeler kesin yetkili olarak belirlenmiş olabilir (HMK m. 11/f. I, m. 12/f. I gibi). Bu durumda genel yetkili mahkemede dava açılmaz. Konuya ilişkin olarak bkz. Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 215-216; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 76-77; Kuru, *Medenî Usul*, s. 67.

¹⁰⁰⁰ Ceran, s. 57; Burcuoğlu, s. 52; Doğan, s. 316.

¹⁰⁰¹ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 78; Kuru, *Medenî Usul*, s. 76, Tanrıver, s. 248; Ömeroğlu, s. 387; Burcuoğlu, s. 52; Doğan, s. 315.

anlaşması, tacirler veya kamu tüzel kişileri arasında yapılabilir (HMK m. 17, c. 1).¹⁰⁰² Dolayısıyla bu kapsamda yer almayan kira sözleşmesinde yetki anlaşması yapılamaz.

(vi) Dava Açma Süresi

Geri verme davasının açılması için, özel bir süre öngörülmemiştir.¹⁰⁰³ Bu nedenle, geri verme borcunun muaccel olduğu vakitten itibaren süreye tabi olmaksızın söz konusu dava açılabilir.¹⁰⁰⁴ Muacceliyet tarihi de sözleşmenin sona erme nedenine göre belirlenir.¹⁰⁰⁵

Geri verme davası için bir süre öngörülmemiş olmakla birlikte, davanın dürüstlük kuralına uygun bir süre içinde açılması gerektiği de doktrinde ifade edilmiştir.¹⁰⁰⁶ Eğer kiralananın geri verilmemesine rağmen, kiraya veren bu duruma uzun süre itiraz etmemiş ve geri verme davası açmamışsa, bir görüş¹⁰⁰⁷ kira

¹⁰⁰² Yarg. 6. HD., 26.2.2014 T., E. 1075, K. 2106; Yarg. 6. HD., 2.11.2016 T., E. 2138, K. 6382 (www.kazanci.com).

¹⁰⁰³ Buna karşılık TBK m. 350 vd. hükümlere göre açılacak tahliye davası için bir aylık süre söz konusudur.

¹⁰⁰⁴ **Burcuoğlu**, s. 273; **Doğan**, s. 297; **Tandoğan**, s. 219; Yarg. 3. HD., 26.6.2019 T., E. 3021, K. 5814 (www.kazanci.com).

¹⁰⁰⁵ Yargıtay Borçlar Kanunu döneminde, belirli sürenin sona ermesi nedeniyle kiralananın geri verilmesi için açılan davanın, eğer süre sona ermeden taraflar sözleşmenin sona ereceğini bildirmemişlerse İİK m. 272’ye kıyasen bir ay içinde açılması gerektiğini kabul etmekteydi. Eğer bir aylık sürede dava açılmazsa, sözleşme zımnen uzamış kabul edilirdi (BK m. 263). Buna karşılık henüz belirli süre sona ermeden, sözleşmenin sona ereceğine ilişkin bir bildirimde bulunulmuşsa, geri verme davası her zaman açılabilirdi. BK 263 hükmünü karşılayan TBK m. 327 hükmünde ise itiraza ilişkin bir düzenleme yer almadığından, bu içtihatın da artık uygulanmasının mümkün olmadığı kabul edilmektedir. Konuya ilişkin olarak bkz. **Gümüş**, s. 254-255. İlgili kararlar için bkz. Yarg. 12. HD., 2.3.2001 T., E. 3033, K. 3938; Yarg. 6. HD., 19.3.2012 T., E. 1212, K. 4247 (www.kazanci.com). BK döneminde de ilgili içtihadın isabetli olmadığı yönünde bkz. **Doğan**, s. 246.

¹⁰⁰⁶ **Doğan**, s. 246, 265, 281, 297; **Burcuoğlu**, s. 273; **Tandoğan**, s. 219; “... Dava açılması için yasada bir tavan süre sınırlaması olmamakla beraber bu hakkı elde eden kiralayanın makul ve münasip uzun bir süre kullanmaması ve bunun bir tehdit amacına dönüştürülmesini iyi niyet kuralları ile bağdaştırmak mümkün değildir. Olayımızda; da 28.8.1987 tarihinde elde edilen dava hakkı 1 yıl 3 ay 13 gün süre geçtikten sonra kullanılmıştır. Her hakkını kullanılmasını ve borçların ifası iyi niyet kuralına tabi olduğuna ve aksinin yasal yönden korunması mümkün olmadığına göre davacının dava hakkını bu üstün kural içerisinde kullanıp kullanmadığı ve uygun süre bulunmamasının bu haktan feragatı içerip içermediği araştırılıp değerlendirme tabi tutulmadan davanın kabulü isabetli görülmediğinden kararın bu sebeple bozulması gerekmiştir...” (Yarg. 6. HD., 25.5.1989 T., E. 7513, K. 9438, www.kazanci.com).

¹⁰⁰⁷ Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 240; **Bayram**, s. 155; **Alaf**, s. 40; **Burcuoğlu**, s. 91-92; **Doğan**, s. 265; **Şafak**, s. 56; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 530. Benzer şekilde, kiralanan uzun süre geri verilmemesi ve kiraya verenin ihtirazi kayıt olmaksızın kira bedellerinin almaya devam

sözleşmesinin örtülü olarak yenilendiğini kabul etmektedir. Diğer bir görüş göre¹⁰⁰⁸ ise bu halde, eski sözleşmenin yenilenmesi değil, örtülü olarak yeni bir kira sözleşmesinin kurulması söz konusu olur. Yargıtay da belirli süreli kararlaştırılan olağan bir kira sözleşmesinde, süre sona ermiş olmasına rağmen herhangi bir fesih bildiriminde bulunulmaması nedeniyle sözleşmenin belirsiz süreli hale geleceğini kabul etmiştir.¹⁰⁰⁹ Dolayısıyla kiraya verenin, kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesine uzun süre göz yumduktan sonra, sonradan geri verme davası açması hakkın kötüye kullanılması anlamına gelebilir (TMK m. 2/f. II). Bu nedenle dürüstlük kuralına göre uygun sürede dava açılmalıdır.

(b) Cebri İcra

Kiraya veren ifası mümkün ve muaccel borcun aynen ifasını talep eder, kiracı kendi rızası ile yerine getirmemezse, kiraya veren cebri icra yoluna başvurabilir.¹⁰¹⁰ Böylece borcun aynen ifası zor kullanılarak yerine getirilir.¹⁰¹¹ Kiralananın cebri icra yoluyla, kiracının elinden geri alınması iki şekilde mümkündür. Bunlardan ilki, kiraya verenin genel mahkemelerde almış olduğu mahkeme kararı ile ilamlı icra yoluna başvurması; ikincisi ise herhangi bir karar almaksızın doğrudan ilamsız icra yoluna

etmesini, tarafların sözleşmenin feshini ortadan kaldırmak amacıyla örtülü olarak anlaştıkları şeklinde kabul eden görüş için bkz. **Doğan**, s. 240, 246, 265. Sözleşmenin yenilenmiş olduğunun kabulü için, kira bedelinin düzenli olarak alınması gibi başkaca unsurların da bulunması gerektiğine ilişkin görüş için bkz. **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt I, s. 415, dn. 1682; **Bayram**, s. 157.

¹⁰⁰⁸ **Burcuoğlu**, s. 91-92; **Gümüş**, s. 240, 254; **Gümüş**, *Borçlar Özel*, s. 311.

¹⁰⁰⁹ “...Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin dolması halinde taraflar arasında açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisi sürdürülürse kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde belirli süreli kira sözleşmesinin süresiz hale gelmemesi için kiraya veren kira süresi bitmeden veya dava açma süresi içinde kira sözleşmesini yenilemeyeceğine dair ihtarname tebliğ ettirirse kira sözleşmesi yenilenmeyeceği gibi süresiz hale de gelmez...” (Yarg. 3. HD., 13.3.2019 T., E. 2017/5595, K. 2019/1993, www.kazanci.com).

¹⁰¹⁰ Kiralananın tahliye edilerek geri verilmesine ilişkin bazı özel düzenlemeler yer almaktadır. Bu düzenlemelere, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu’nda, konuttan çıkarılmayı düzenleyen m. 8, TTK m. 1350 vd. ile İİK m. 31/a’da gemilere ilişkin cebri icra kuralları örnek olarak gösterilebilir.

¹⁰¹¹ **Ramazan Arslan/Ejder Yılmaz/Sema Taşpınar Ayvaz/Emel Hanağası**, *İcra ve İflâs Hukuku*, 5. bs., Ankara 2019, s. 42; **Hakan Pekcanitez/Oğuz Atalay/Meral Sungurtekin Özkan/Muhammed Özekes**, *İcra ve İflâs Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 6. bs., İstanbul 2019, s. 7.

başvurmaktır. Her iki durumda da taşınırlarda kiralananın zorla kiracıdan alınarak; taşınmazlarda ise kiralananındaki kişi ve eşyaların tahliye edilerek kiraya verene teslim edilmesi söz konusu olur.

(i) *Kiralananın İlamlı İcra Yoluyla Geri Alınması*

Kiracının kiralananı geri vermemesi durumunda, kiraya verenin başvurabileceği hukuki imkân sulh hukuk mahkemesinde geri verme davası açmaktır.¹⁰¹² Açılan geri verme davası sonucu verilen hüküm, kiracı tarafından yerine getirilirse geri verme borcu sona erer. Ancak kiraya verenin hak sahipliği bir mahkeme kararı ile tespit edilmiş olmasına rağmen kiralanan geri verilmezse, kiraya veren ilamlı icra yoluna başvurarak kararın zorla yerine getirilmesini sağlayabilir.

Kiraya verenin ilamlı icra yoluna başvurabilmesi için, geri verme davası açmış ve dava sonucunda bir ilam (veya ilam niteliğinde belge) almış olması gerekir.¹⁰¹³ Bu ilamın icraya konu olabilmesi için, kesinleşmiş olması zorunlu değildir.¹⁰¹⁴ İlamlı icra yolu ile kiralananın geri alınabilmesi kira konusuna göre farklılık arz eder. Buna göre kiraya verenin takip talebinin ardından, kira sözleşmesinin konusu taşınır ise İİK m. 24; taşınmaz ise İİK m. 26 vd. hükümler uyarınca¹⁰¹⁵ kiracıya tahliye emri gönderilir.¹⁰¹⁶ Tahliye emrine rağmen kiracı kiralananı boşaltarak geri vermezse,

¹⁰¹² Kiraya veren aynı zamanda malikse, aynı hakkına dayanarak istihkak davası yahut müdahalenin önlenmesi davası (TMK m. 683/f. II) ile de kiralananın geri verilmesi için dava açabilir. Ancak bu davalar kira konusu taşınmaz üzerinde aynı haklara ilişkin olduğundan, kesinleşmeden icraya konu olması mümkün değildir. Taşınırlar ise bu kapsamda değildir. Konuya ilişkin olarak bkz. **Oğuzhan Esen**, “İlamlı İcra Taşınmazın Tahliyesi ve Teslimi”, (Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Cengiz Kulaksız), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2018, s. 6, 15 vd..

¹⁰¹³ Hukuku Muhakemeleri Kanunu m. 301/f. II’ye göre; “*Taraflardan her birine verilen hüküm nüshası ilamdır*”.

¹⁰¹⁴ **Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, s. 286-287; **Burcuoğlu**, s. 162; **Şafak**, s. 59; “İlam taşınmazın aynına değil de taşınmazın üzerindeki kişisel bir hakka ilişkin ise o zaman bu ilamın takip konusu yapılabilmesi için kesinleşmesini beklemeye de gerek bulunmamaktadır” (Yarg. HGK., 9.2.2011 T., E. 2010/12-684, K. 2011/50, www.kazanci.com).

¹⁰¹⁵ “...Taşınmazların tahliye ve tesliminden maksat, bir taşınmazın borçludan alınıp, alacaklıya verilmesine ilişkin ilamların icrasıdır. (İİK.26-29) kira sözleşmesine dayalı olarak verilmiş olan tahliye kararları da İİK.nun 26 ve sonraki maddelerine göre icraya konur...” (Yarg. 12. HD., 4.4.2005 T., E. 4323, K. 7138, www.kazanci.com).

¹⁰¹⁶ İcra İflas Kanunu m. 24 taşınırların teslim edilmesini, İİK m. 26 vd. ise taşınmazların tahliye ve teslimini düzenlemektedir. Bu anlamda *tahliye*, kiralanan taşınmazın içerisindeki kişi ve

kiralanan kiracıdan zorla alınarak, kiraya verene teslim edilir. Böylelikle, geciken geri verme borcu cebri icra aracılığıyla sona erdirilir.

(ii) Kiralanan Taşınmazın İlamsız İcra Yoluyla Geri Alınması

İlamsız icranın konusunu kural olarak para ve teminat alacakları oluşturur (İİK m. 42). Ancak İİK'nın 269 vd. maddelerinde “*kiralar hakkında hususi hükümler ve kiralanan taşınmazların tahliyesi*” başlığı altında, kiraya ilişkin özel düzenlemelere yer verilmiş ve istisnaen taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine imkân tanınmıştır.¹⁰¹⁷ Buna göre, kural olarak kiraya veren bir ilama veya ilam niteliğindeki belgeye dayanarak kiralananın ilamlı icra yoluyla kendisine verilmesini sağlayabilir. Ancak Kanun'da belirlenen iki durumda ve yalnızca taşınmazlarda¹⁰¹⁸, kiraya veren genel mahkemelerde dava açmaksızın doğrudan ilamsız icra yoluna başvurabilir.¹⁰¹⁹ Bunlardan ilki, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye (İİK m. 269-269d), ikincisi ise kira süresinin sona ermesi nedeniyle tahliyedir (İİK m. 272-276).

Kira bedelinin ödenmemesi durumunda, kiraya veren hem kira alacağı hem de kiralananın tahliyesi için ilamsız icra yoluna başvurabilir.¹⁰²⁰ Kiraya verenin takip talebinin ardından, icra müdürlüğü kiracıya ödeme emri ile birlikte ödeme yapılmazsa kiralananın tahliye edileceğine dair “*tahliye ihtarlı ödeme emri*” gönderir (İİK m.

eşyaların icra marifetiyle boşaltılarak, kiraya verene geri verilmesini ifade eder. Boşaltılan kiralanan kiraya verene bırakılır ki buna da teslim denir. Teslim ve tahliye kavramlarına ilişkin olarak bkz. **Esen**, s. 8 vd..

¹⁰¹⁷ Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, İcra**, s. 369 vd.; **Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, s. 271 vd.; **Keleş**, s. 13 vd.; **Esen**, s. 3 vd..

¹⁰¹⁸ Kiralananın taşınır olmasının, ilamsız icra yoluyla geri alınmasına engel olacağı yönünde bir karar için bkz. Yarg. 6. HD., 16.5.2006 T., E. 3311, K. 5400 (www.kazanci.com).

¹⁰¹⁹ Kiracı geri verme davası açarak ilam almışsa, ilamsız icraya başvuramayacağı kabul edilmektedir. Konuya ilişkin bir karar için bkz. Yarg. İBK., 26.5.2017 T., E. 2, K. 3 (www.kazanci.com).

¹⁰²⁰ Kiracının kira bedelini ödemede temerrüdü halinde, kiraya veren TBK m. 315 uyarınca sözleşmeyi feshedip, geri verme davası açarak ilamlı icra yoluna başvurabileceği gibi; kira alacağına tahsil etmek istiyorsa genel haciz yoluyla takibe veya TBK m. 336 vd. uyarınca sahip olduğu hapis hakkını kullanarak, rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başvurabilir. Ancak kiralananın ilamsız icra yoluyla tahliyesi hem bir ilam zorunluluğu olmaması açısından hem de kira alacağı ile birlikte kiralananın tahliyesini sağlaması açısından daha kolay bir yoldur. Konuya ilişkin olarak bkz. **Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, s. 372; **Keleş**, s. 5 vd.; **Ural Çınar**, s. 334.

269/f. I).¹⁰²¹ Söz konusu ödeme emrine kiracı süresi içinde itiraz etmez ve kira bedelinin ödenmesi için verilen sürelerde (TBK m. 315) kira bedelini ödemezse, kiracı kiracının zorla taşınmazdan çıkartılmasını talep eder (İİK m. 269a).¹⁰²² Kiracının itiraz etmesi durumunda ilamsız tahliye takibi durur (İİK m. 269/f. III).¹⁰²³ Bu halde kiraya veren itirazın kaldırılmasını sağlarsa (İİK m. 269b-c), kiraya verenin talebiyle kiracı yine taşınmazdan zorla çıkartılır.¹⁰²⁴

Kira sözleşmesinde ilamsız icraya başvurulabilecek ikinci durum, kira süresinin sona ermesidir. Sona erme nedeniyle ilamsız icraya başvurulabilmesi için, kira sözleşmesinin taşınmazlara ilişkin ve yazılı olması gerekir.¹⁰²⁵ Buna göre, yazılı kira sözleşmesinde belirlenen süre sona ermiş olmasına rağmen kiracı kiralananı geri vermezse, sona erme tarihinden itibaren bir ay içinde kiraya veren ilamsız icra yoluna başvurarak kiracıya tahliye emri gönderilmesini sağlar (İİK m. 272/f. I). Kiracı tahliye emrine itiraz etmez (İİK m. 273/f. I) veya yapmış olduğu itiraz kaldırılırsa (İİK m. 275), taşınmazdan zorla çıkarılmasına karar verilir.¹⁰²⁶ Belirtmek gerekir ki, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi bakımından, sürenin sona ermesi nedeniyle ilamsız icra oldukça sınırlıdır. Zira konut ve çatılı işyeri kiralaları, sürenin bitmesi ile kendiliğinden sona ermez (TBK m. 347/f. I). Ancak kiracı, yazılı tahliye taahhüdü vererek belirli bir

¹⁰²¹ Kiraya veren, kira bedelinin ödenmesi nedeniyle ilamsız icrada, kira alacağı ile birlikte tahliye talebinde de bulunmalıdır. Aksi takdirde yalnızca kira bedelinin ödenmesi talebi ile tahliye talep edilemez. Bu yönde bir karar için bkz. Yarg. 8. HD., 18.9.2017 T., E. 13162, K. 10909 (www.kazanci.com).

¹⁰²² **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, İcra, s. 372; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 276; Doğan, s. 299; Şafak, s. 59; Ural Çınar, s. 339.**

¹⁰²³ Kiracının kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye emrine itirazı ve kiraya verenin itirazı kaldırarak, taşınmaz hakkında tahliye kararı aldırmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Keleş, s. 285 vd.; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, İcra, s. 373-374; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 374-376; Ural Çınar, s. 341 vd..**

¹⁰²⁴ **Keleş, s. 285 vd.; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, İcra, s. 375; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 276.**

¹⁰²⁵ **Keleş, s. 421; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 277.**

¹⁰²⁶ Kiracının kira süresinin sona ermesi nedeniyle tahliye emrine itirazı ve kiraya verenin itirazı kaldırarak, taşınmaz hakkında tahliye kararı aldırmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Keleş, s. 521 vd.; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 279-280; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, İcra, s. 376-377.**

tarihte kiralananı tahliye edeceğini geçerli şekilde bildirmişse, bu taahhüde dayalı olarak kiralananın dava veya icra yoluyla tahliyesi mümkün olur (TBK m. 352/f. I).¹⁰²⁷

(2) Gecikme Tazminatı Talebi

Kiracı kiralananı zamanında geri vermezse kiraya veren, gecikme nedeniyle uğramış olduğu zararın karşılanmasını, genel hükümler uyarınca talep edebilir (TBK m. 118).¹⁰²⁸ Kiraya veren tazminat talebini, geri verme ile birlikte veya geri vermeden bağımsız olarak ileri sürebilir.¹⁰²⁹

(a) Şartları

Kiraya verenin temerrüt nedeniyle tazminat talebinde bulunabilmesi için, kiracının temerrüde düşmesi, zarar, uygun illiyet bağı ve kusur aranır. Buna göre tazminat talebi için ilk şart, kiracının temerrüde düşmüş olmasıdır. Kiracının ifada gecikmesi temerrüt olarak değerlendirilemiyorsa (örneğin alacaklı temerrüdü varsa), gecikme yüzünden uğranılan zararın tazmini de söz konusu olmaz. İkinci olarak kiracının geri vermede gecikmesi, kiraya verenin başlı başına bir zarara uğradığı anlamına gelmez.¹⁰³⁰ Kiracı kiralananın geri verilmesinde gecikmeli ve kiraya veren söz konusu gecikme nedeniyle bir zarara uğramalıdır.

Tazminata ilişkin bir diğer şart, geri verme borcunda temerrüt ile kiraya verenin uğradığı zarar arasında uygun illiyet bağının bulunmasıdır.¹⁰³¹ Borcun zamanında ifa edilmemesi, olayların olağan akışı ve genel hayat tecrübelerine göre söz konusu zararı meydana getirmeye elverişli olmalıdır.¹⁰³² Son olarak, temerrüt için kusur aranmasa da temerrüt nedeniyle uğranılan zararın tazmini için kiracının kusurlu olması

¹⁰²⁷ Yazılı tahliye taahhüdünün geçerlilik şartları ve tahliye taahhüdü nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, İcra**, s. 378-379; **Gümüş, Borçlar Özel**, s. 341-343.

¹⁰²⁸ **İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt II**, s. 492; **Bayram**, s. 154; **Gümüş**, s. 237; **Ayanoğlu Morali**, s. 125; **Öztaş, Yenilik ve Değişiklik**, s. 232; **Ural Çınar**, s. 377.

¹⁰²⁹ **Tümerdem**, s. 168; **Yıldız**, s. 86; **Doğan, Geri Verme**, s. 463-464; **Oğuzman/Öz**, N. 1583, s. 486; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 924.

¹⁰³⁰ **Tümerdem**, s. 168; **Oğuzman/Öz**, N. 1262, s. 385; **Bayram**, s. 171.

¹⁰³¹ **Yıldız**, s. 87-88; **Tümerdem**, s. 169; **Eren, Borçlar Genel**, s. 1057.

¹⁰³² **Eren, Borçlar Genel**, s. 1059.

gerekir.¹⁰³³ Gecikme nedeniyle uğranılan zararın tazmininde kusur karinesine yer verilmiştir.¹⁰³⁴ Buna göre ispat yükü kiracıdadır. Kiracı temerrüde düşmede kusursuz olduğunu ispat edemezse, sorumluluktan kurtulamaz (TBK m. 118). Kiracı hafif ihmal dâhil kusurun her derecesinden sorumludur (TBK m. 114/f. I).¹⁰³⁵

(b) Tazmin Edilecek Zararlar

Türk Borçlar Kanunu m. 114/f. II’de yapılan gönderme uyarınca sözleşmeden doğan zarar ve tazminatın belirlenmesine, sözleşme dışı sorumluluk hükümleri uygulanır (TBK m. 50 vd.).¹⁰³⁶ Bu nedenle bu kısımda tüm detayları ile tazminatın hesaplanması konusuna yer verilmemiş olup, yalnızca geri verme borcu kapsamında tazmin edilecek zararlara değinilmiştir.¹⁰³⁷

Kiracı, temerrüdün gerçekleştiği andan, temerrüt sona erinceye kadarki sürede meydana gelen zararı gidermekle yükümlüdür.¹⁰³⁸ Söz konusu zararların varlığını ve miktarını ispat yükü, kiraya verene aittir (TBK m. 114/f. II, 50/f. I).¹⁰³⁹ Zararın tam olarak ispatı mümkün değilse, hâkim tarafından belirlenir (TBK m. 114/f. II, 50/f. II).¹⁰⁴⁰

Gecikmeden doğan zararın, borcun gereği gibi ifa edilememesinden doğan müsbet zararın özel bir türü olduğu kabul edilmektedir.¹⁰⁴¹ Söz konusu zarar, kiraya verenin gecikmeden önceki malvarlığı ile gecikmeden sonraki malvarlığı arasındaki farkı ifade eder.¹⁰⁴² Bu zarar, fiilî zarar şeklinde olabileceği gibi, yoksun kalınan

¹⁰³³ Serozan, *İfa Engelleri*, § 17, N. 8, s. 226-227; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1059; Yıldız, s. 87-88; Tümerdem, s. 169; Kılıçoğlu, s. 879; Oğuzman/Öz, N. 1587, s. 487; Bayram, s. 155, 171.

¹⁰³⁴ Yıldız, s. 88; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1065; Bayram, s. 155.

¹⁰³⁵ Yıldız, s. 56; Bayram, s. 169.

¹⁰³⁶ Eren, *Borçlar Genel*, s. 1067; Yıldız, s. 87; Bayram, s. 173.

¹⁰³⁷ Zararın ve tazminatın belirlenmesine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Borçlar Genel*, s. 724 vd.; Kılıçoğlu, s. 522 vd..

¹⁰³⁸ Temerrüdün başlama ve sona erme anına ilişkin olarak bkz. Yıldız, s. 74 vd..

¹⁰³⁹ Eren, *Borçlar Genel*, s. 724, 1067; Kılıçoğlu, s. 879.

¹⁰⁴⁰ Eren, *Borçlar Genel*, s. 1066.

¹⁰⁴¹ Yıldız, s. 86; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 925; Oğuzman/Öz, N. 1583, s. 486.

¹⁰⁴² Tümerdem, s. 168; Yıldız, s. 86; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1052; Oğuzman/Öz, N. 1583, s. 486.

kazanç şeklinde de ortaya çıkabilir. Her somut olayın özelliğine göre bu zararın türü, miktarı vb. hususlar farklılık gösterebilir. Ancak örnek vermek gerekirse kiralananın geç geri verilmesinden ötürü meydana gelen fiilî zararların başında, kiraya verenin kiralananı geri alabilmek için yaptığı yargılama ve icra takibi giderleri gelir.¹⁰⁴³ Kiraya veren geç geri verilmesinden ötürü kiralanan yerine, geçici olarak aynı nitelikte başka bir eşya temin edip çeşitli masraflar yapmışsa, kiracı bu zararı karşılamalıdır.¹⁰⁴⁴ Aynı şekilde bir taşınmazın zamanında teslim edilmemesinden ötürü, kiraya verenin kendisi başka bir yerde kalmak zorunda kalmışsa, yapmış olduğu masrafları kiracıdan talep edebilir.¹⁰⁴⁵

Kiraya veren, kiralananı zamanında teslim alamadığı için bir başka kira sözleşmesini ifa edememiş olabilir. Bu durumda kiracı, kiraya verenin gecikme nedeniyle sözleşmeye aykırılıktan doğan zararından da sorumlu olur.¹⁰⁴⁶ Yine temerrüt sırasında kiralananın kendisinde bir değer kaybı yaşanmışsa, bu da fiilî zarar kapsamındadır.¹⁰⁴⁷

Kiraya veren temerrüt nedeniyle elde edebileceği bir kazançtan da yoksun kalmış olabilir.¹⁰⁴⁸ Örneğin zamanında geri verilseydi, kiraya veren yeni bir sözleşme ile kiralananı bir başkasına teslim edebilir ve böylece bir kira geliri elde edebilirdi. Bu kapsamda tazminat miktarı belirlenirken kiralananın yeniden kiraya verilebileceği süre de dikkate alınır.¹⁰⁴⁹ Eğer zamanında geri verilmemesi nedeniyle kiralanan uzun süre boş kalırsa, belirlenen tazminat miktarı kira bedelinden fazla olur. Buna karşılık, geri

¹⁰⁴³ **Tümerdem**, s. 173; **Yıldız**, s. 89; **Bayram**, s. 154-155.

¹⁰⁴⁴ **Oğuzman/Öz**, N. 1583, s. 486; **Yıldız**, s. 92.

¹⁰⁴⁵ **Yıldız**, s. 92; **Tümerdem**, s. 173.

¹⁰⁴⁶ **Kılıçoğlu**, s. 879; **Yıldız**, s. 93; **Tümerdem**, s. 172; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 925; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 534-535; **Bayram**, s. 155. Söz konusu zararın, objektif ölçütlere göre belirlenmesi ve temerrüt süresince yoksun kalınan kira bedeli ile sınırlı olması gerektiği yönünde bir karar için bkz. Yarg. 6. HD., T. 3.6.2014 T., E. 2794, K. 7241 (www.kazanci.com).

¹⁰⁴⁷ **Oğuzman/Öz**, N. 1583, s. 486; **Tümerdem**, s. 171-172.

¹⁰⁴⁸ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1056; **Kılıçoğlu**, s. 879; **Tümerdem**, s. 171; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 17, N. 8, s. 226; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 925; **Oğuzman/Öz**, N. 1583, s. 486; **Doğan**, s. 340; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 463.

¹⁰⁴⁹ **Kahveci**, s. 154.

verme gerçekleşir gerçekleşmez yeni bir kiracı bulunursa tazminat miktarı kira bedelinden az olabilir.

Kiralananın geç geri verilmesinden ötürü kiraya verenin manevi bir zarara uğraması da düşünülebilir. Her ne kadar bu durum, hayatın olağan akışı içinde karşılaşılmaması zor bir durum olsa da kiraya veren manevi zararını ispat ederek tazminini talep edebilir (TBK m. 114/f. II, 58/f. I).

Tazminatın kapsamına, sözleşme sona erdikten sonra kiracının kiralananı kullanma bedelinin de girip girmediğine ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre¹⁰⁵⁰, gecikme tazminatı ile zararı karşılanan kiraya veren, kiracının kiralananı kullanması nedeniyle ayrıca bir talepte bulunamamalıdır. Buna karşılık diğer görüş¹⁰⁵¹, sona eren sözleşmeye rağmen, kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesinin sebepsiz zenginleşmeye yol açacağını, bu nedenle de kiracıdan temerrüt süresince kira bedeli tutarınca talepte bulunabileceğini kabul etmektedir. Kanaatimizce, kiraya verenin hem temerrüt nedeniyle yoksun kaldığı bedeli hem de kullanım bedellerini talep etmesi, aynı zararın iki kere tazmini anlamına gelir. Bu nedenle kiracıdan ayrıca kullanım bedeli talep edilememelidir.

Son olarak tazminat talebinin, asıl alacaktan bağımsız ve genel zamanaşımı süresine tabi olduğu kabul edilmektedir (TBK m. 146).¹⁰⁵²

(3) Kiracının Beklenmeyen Halden Sorumlu Olması

Kiralananda beklenmeyen hal nedeniyle meydana gelen zarara kural olarak kiraya veren katlanır. Dolayısıyla kira sözleşmesinde hasar kiraya verene aittir.¹⁰⁵³ Ancak kiracının temerrüdü durumunda kiralanda bir zarar meydana gelirse, hasara kural olarak kiracının katlanacağı hüküm altına alınmıştır (kıyasen TBK m. 119/f.

¹⁰⁵⁰ Bu yönde bkz. **Tandoğan**, s. 184, dn. 215a; **Yılmaz A.**, s. 3077. Alman hukukunda kiracının kiralananı zamanında geri vermemesi durumunda, kiracının ya kararlaştırılan kira bedelini ya da emsal ürünler için yerel adete göre belirlenen kira bedelini talep edebilir (§ 546a/Abs. I BGB). Kiracının daha fazla zarara uğraması halinde bunlar da karşılanır (§ 546a/Abs. II BGB).

¹⁰⁵¹ Bu yönde bkz. **Gümüş**, s. 237; **Bayram**, s. 154, 157.

¹⁰⁵² **Doğan**, s. 341; **Doğan**, *Geri verme*, s. 463; **Ural Çınar**, s. 329; **Tandoğan**, s. 184-185; **Yavuz N.**, s. 1032; **Yıldız**, s. 96.

¹⁰⁵³ **Tandoğan**, s. 186; **Doğan**, s. 334-335; **Tunçomağ**, s. 716.

I).¹⁰⁵⁴ Kiracı ancak aleyhine öngörülen kusur karinesini çürüterek bu sorumluluktan kurtulabilir (TBK m. 119/f. II). Ayrıca temerrüde düşen kiracı, bu süre zarfında geri vermenin imkânsızlaşması nedeniyle borçlunun sorumluluğunu ortadan kaldıran TBK m. 136 hükmünden de yararlanamaz.¹⁰⁵⁵

3. Geri Verme Borcunun İmkânsızlık Nedeniyle İfa Edilmemesi

a) Genel Olarak

Kiracının geri verme borcunu ifa edememesine yol açan bir diğer durum imkânsızlıktır. İmkânsızlık, borcun ifasının kesin ve sürekli şekilde mümkün olmamasını ifade eder.¹⁰⁵⁶ İmkânsızlık başlangıçtaki-sonraki, fiilî-hukuki, objektif-subjektif, tam-kısmi, kalıcı-geçici gibi farklı türlere ayrılmaktadır.¹⁰⁵⁷ Söz konusu türlerden, geri verme borcunun imkânsızlık nedeniyle ifa edilmemesi açısından önem arz eden kısmı, başlangıçtaki ve sonraki imkânsızlıktır.

b) Geri Verme Borcunda Başlangıçtaki İmkânsızlık

Bir sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için aranan şartlardan birisi de borcun konusunun imkânsız olmamasıdır. Buna göre, henüz sözleşme kurulmadan önce veya en geç kurulma anında borcun ifası mümkün değilse başlangıçtaki imkânsızlık söz konusudur.¹⁰⁵⁸ Bu tür bir imkânsızlık halinde sözleşme kesin hükümsüz olur (TBK m. 27). Başlangıçtaki imkânsızlık nedeniyle sözleşmenin hükümsüz olabilmesi için, imkânsızlığın objektif yani herkes için ifasının mümkün olmaması gerektiği kabul edilmektedir.¹⁰⁵⁹ İfa subjektif olarak yani yalnızca borçlu

¹⁰⁵⁴ Serozan, *İfa Engelleri*, § 17, N. 10-11, s. 227-228; Tümerdem, s. 174; Oğuzman/Öz, N. 1590, s. 488; İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt II*, s. 516; Bayram, s. 155.

¹⁰⁵⁵ Serozan, *İfa Engelleri*, § 17, N. 11, s. 228; Yıldız, s. 96-97.

¹⁰⁵⁶ Eren, *Borçlar Genel*, s. 1036; Kılıçoğlu, s. 838; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 403; Fatih Gündoğdu, *Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları*, 1. bs., İstanbul 2014, s. 78 vd..

¹⁰⁵⁷ İmkânsızlık ve türlerine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Borçlar Genel*, s. 1036 vd.; Dural, s. 7 vd.; Gündoğdu, s. 4 vd.; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 903 vd.; Kılıçoğlu, s. 838 vd..

¹⁰⁵⁸ Dural, s. 75; Serozan, *İfa Engelleri*, § 14, N. 3, s. 164; Gündoğdu, s. 91; Kılıçoğlu, s. 839; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 404, 903.

¹⁰⁵⁹ Bu görüşteki yazarlar için bkz. Serozan, *İfa Engelleri*, § 14, N. 3, s. 164; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1092, 1300; Dural, s. 88-89; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 404, 903; Kılıçoğlu, s. 1061. Alman hukukuna ilişkin olarak bkz. S. Mehmet Ergüne, "Reform Sonrası Alman Medenî Kanununda İmkânsızlık Halleri ve Sonuçları", *İÜHF*, Y. 2004,

için imkânsızsa, kişiye sıkı sıkıya bağlı bir borç olmadığı sürece, sözleşme geçerli şekilde kurulur ve borçlu imkânsızlıktan sorumlu olur (TBK m. 112).

Kira sözleşmesi bakımından, sözleşme kurulmadan veya en geç kurulma anında ifanın imkânsızlaşması sözleşmeyi kesin hükümsüz kılar. Bu durumda kiracının kiralananı sözleşmeye dayalı olarak elinde bulundurması mümkün olmadığı gibi kiracının sözleşmeye dayalı bir geri verme borcu da söz konusu olmaz. Konuya ilişkin bir Yargıtay kararında, kiracının odun ve kömür deposu olarak kullanmak üzere kiraladığı arsaya İmar Müdürlüğü gerekli izinleri vermediği için, kira sözleşmesinin hukuki imkânsızlıktan dolayı geçersiz olduğu kabul edilmiştir.¹⁰⁶⁰

c) Geri Verme Borcunda Sonraki İmkânsızlık

Geri verme borcunun sonraki imkânsızlık nedeniyle ifa edilememesi, borç ilişkisinin geçerli şekilde kurulmasından sonra, ifanın mümkün olmamasını ifade eder.¹⁰⁶¹ Sonraki imkânsızlık, borçlunun sorumluluğu açısından kendi içinde ikili bir ayırım yapılarak incelenmelidir. Bunlar kusurlu ve kusursuz sonraki imkânsızlık halleridir.¹⁰⁶²

Öncelikle kiracının sorumlu olmadığı sonraki imkânsızlık halinde, kiracıya yükletilemeyen nedenlerle imkânsızlık meydana gelmektedir. Kiracıya yükletilemeyen nedenler mücbir sebep ya da beklenmeyen hal gibi nedenlerden kaynaklanabilir.¹⁰⁶³ Böyle bir durumda, kira ilişki sona erdiğinden, kiracı da geri verme borcundan kurtulur (TBK m. 136).¹⁰⁶⁴ Kiracının kusuru olmaksızın kira

C. LXII, S. 1-2, s. 353 vd.. Aksi görüş ise sonraki imkânsızlığın objektif ya da sübjektif olması açısından bir ayırım yapmamakta, her halde aynı hukuki sonucun doğacağını kabul etmektedir. Bu yönde bkz. **Seliçi**, s. 90.

¹⁰⁶⁰ İlgili karar için bkz. Yarg. 13. HD., 9.12.1981 T., E. 7575, K. 8064 (www.kazanci.com).

¹⁰⁶¹ **Dural**, s. 75; **Kılıçoğlu**, s. 839; **Gündoğdu**, s. 91 vd..

¹⁰⁶² Sonraki imkânsızlığın alacaklı yüzünden gerçekleşmesine ilişkin olarak bkz. aşağıda Üçüncü Bölüm, III, C, 4.

¹⁰⁶³ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1302; **Bayram**, s. 142. Deprem sonucu tamamen yıkılan eve ilişkin kira sözleşmesinin sona erdiğini belirten bir karar için bkz. Yarg. 19. HD., 4.7.2003 T., E. 10423, K. 7437 (www.kazanci.com).

¹⁰⁶⁴ **Bayram**, s. 142; **Tandoğan**, s. 170; **Tunçomağ**, s. 533-534; **Burcuoğlu**, s. 25; **Dural**, s. 170; **Aral**, s. 70; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 903, 998; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 15, N. 3, s. 186-187; Yarg. HGK., 19.10.1984 T., E. 1982/11-553, K. 1984/830; Yarg. 20. HD., 5.11.2015 T., E. 9294, K. 10574 (www.kazanci.com).

sözleşmesi kurulduktan sonra meydana gelen imkânsızlık durumları, geri verme borcunun kapsamına dâhil değildir. Dolayısıyla kiracı, kiralananı teslim aldığı şekilde geri vermese de sorumlu olmaz. TBK m. 112’de borçlu aleyhine kusur karinesine yer verilmiştir.¹⁰⁶⁵ Bu nedenle kiracı, meydana gelen zararın beklenmeyen hal yahut alacaklının veya üçüncü kişinin kusuru nedeniyle ortaya çıktığını yani kendi kusuru olmadığını ispat etmekle yükümlüdür.¹⁰⁶⁶

Kiracının sorumlu olmadığı sonraki imkânsızlık açısından dikkat edilmesi gereken husus, imkânsızlığın geçici değil devamlı olmasıdır.¹⁰⁶⁷ Eğer belirli bir süre sonra ifa mümkün hale geliyorsa, TBK m. 136 uyarınca sona erme mümkün olmaz. Nitekim yangın nedeniyle kiralananın zarar gördüğü bir Yargıtay kararında, *“kiralananın ifayı imkansız kılacak şekilde tamamen yanıp, yanmadığı üzerinde durulup, gerekli araştırma yapılarak sonucuna göre karar verilmesi”* gerektiği belirtilmiştir.¹⁰⁶⁸

İkinci olarak eğer zarar, kusurlu sonraki imkânsızlık nedeniyle meydana gelmişse kira ilişkisi sona ermez.¹⁰⁶⁹ Bu durumda kiracı kusuruyla bu zarara sebebiyet verdiğinden, TBK m. 112 uyarınca sözleşmesel sorumluluğu söz konusu olur.¹⁰⁷⁰ Her ne kadar hükümde açıkça imkânsızlıktan bahsedilmeyip, *“hiç veya gereği gibi ifa edilmeme”*den söz edilmişse de borcun hiç ifa edilmemesi imkânsızlığı da içinde

¹⁰⁶⁵ “...Borçlar Kanununun 266. maddesi gereğince kiracı kiralananı ne halde tesellüm etmiş ise, kiranın sonunda aynı halde geri vermekle yükümlüdür. Kiracı kiralananı aynen geri vermediği takdirde kendisine hiçbir kusur düşmeyeceğini isbat etmedikçe bundan doğan zararı BK.nun 96. maddesi uyarınca tazminle yükümlü olur. Olayda davalı yangında kusuru olmadığını öne sürmüştür. BK.nun 96. maddesi uyarınca burada davalı kendi kusursuzluğunu ispatla yükümlüdür. Aksi halde zararı tazmine mecburdur...” (Yarg. 13. HD., 31.10.1985 T., E. 4798, K. 6478, www.kazanci.com).

¹⁰⁶⁶ Kılıçoğlu, s. 843; Tandoğan, s. 186; Cihan, s. 28-29; Doğan, Geri Verme, s. 458; Ural Çınar, s. 376.

¹⁰⁶⁷ Eren, Borçlar Genel, s. 1300.

¹⁰⁶⁸ İlgili karar için bkz. Yarg. 6. HD., 8.12.2014 T., E. 4580, K. 13609 (www.kazanci.com).

¹⁰⁶⁹ Kılıçoğlu, s. 840; Cihan, s. 45; Bayram, s. 142; Burcuoğlu, s. 26. Aksi görüşe göre, kusurlu ifa imkânsızlığı halinde de borç sona erer. Ancak borçlu kusuru ile bu zarara sebep olduğundan, tazminat ödemekle yükümlüdür. Bu yönde bkz. Oğuzman/Öz, N. 1809, s. 557-558.

¹⁰⁷⁰ Kılıçoğlu, s. 1063; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 904; Bayram, s. 142-143.

barındırır.¹⁰⁷¹ Buna göre kusuruyla geri verme borcunun imkânsızlaşmasına yol açan kiracı, kiraya verenin bu yüzden uğramış olduğu zararı karşılamakla yükümlüdür.¹⁰⁷² Örneğin, kiracı emin sıfatıyla zilyet olarak kiralanan taşınırın mülkiyetini iyiniyetli üçüncüyü kişiye kazandırmışsa (TMK m. 988), kiracının geri verme borcu kendi kusuruyla imkânsız hale gelir. Bu durumda geri verme borcunun ifası mümkün olmadığından kiraya veren, kiracıdan zararın tazminini talep edebilir.¹⁰⁷³

C. Kiraya Verenden Kaynaklanan Nedenlerle Gereği Gibi veya Hiç İfa Edilememe

1. Genel Olarak

Geri verme borcunun ifa edilmemesi bazı hallerde kiraya verenden kaynaklanabilir. Bu haller alacaklı temerrüdü, diğer ifa engelleri ve kiraya verenden kaynaklanan imkânsızlık halleridir. Kiraya verenden kaynaklanan imkânsızlık dışındaki diğer durumlar, kiracının geri verme borcunu kendiliğinden sona erdirmesini sağlar.

2. Alacaklı Temerrüdü

Bir borcun ifası maddi bir fiille gerçekleştirilebileceği gibi, tek taraflı bir hukuki işlemle yahut bir sözleşme ile de gerçekleştirilebilir.¹⁰⁷⁴ Kiracının kiralananı geri verme borcunun ifasında kiracı, borcunu maddi bir fiil olan teslim ile yapar. Bu nedenle kiraya veren, kendisine sunulan kiralananı teslim almalıdır. Eğer kiracı ifa teklifinde bulunmuş olmasına rağmen kiraya veren, haklı bir sebep olmaksızın ifayı kabul etmez veya borcun ifası için gerekli hazırlık hareketlerine katılmazsa alacaklı temerrüdüne düşmüş olur (TBK m. 106/f. I).¹⁰⁷⁵

¹⁰⁷¹ **Gündoğdu**, s. 44.

¹⁰⁷² **Doğan**, *Geri Verme*, s. 458; **Bayram**, s. 142-143; **Yavuz N.**, s. 1033; **Tandoğan**, s. 186.

¹⁰⁷³ **Doğan**, s. 321; **Doğan**, *Geri Verme*, s. 446.

¹⁰⁷⁴ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 913.

¹⁰⁷⁵ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 497; **Eren**, s. 390; **Bayram**, s. 156. Alacaklı temerrüdüne ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Tuğçe Tekben**, “Alacaklı Temerrüdünün Hukuki Sonuçları”, *MÜHF-HAD*, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Özel Sayısı, C. III, Y. 2016, C. 22, S. 3, s. 2597 vd.; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1010 vd.; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 837 vd.; **Oğuzman/Öz**, s. 352 vd.; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 12, s. 142 vd.; **Kılıçoğlu**, s. 846 vd..

Kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşmesi için birtakım şartların bulunması gerekir. Bu şartlardan ilki, geri verme borcunun muaccel olmasıdır. Buna göre kiraya veren, sözleşmenin sona ermesi ile muaccel hale gelen geri verme borcunun ifasını kabul etmelidir. Ancak henüz borç muaccel olmadan, kiracı kiralananı erken geri vermek isterse, kiraya verenin teslim alma yükümlülüğü yoktur.¹⁰⁷⁶

Kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşmesi için ikinci olarak, kiracının tam ve gereği gibi, yani kiralananı ifa yeri, zamanı, konusu, alacaklısı gibi unsurlara uygun olarak ifa teklifinde bulunması gerekir.¹⁰⁷⁷ Ancak belirtmek gerekir ki, doktrinde kiracının gereği gibi ifa teklifinde bulunmasa dahi, kiraya verenin kiralananı teslim alma yükümlülüğünün bulunduğu kabul edilmektedir.¹⁰⁷⁸

Alacaklı temerrüdü için bir diğer şart kiraya verenin, haklı bir sebep olmaksızın ifayı reddetmiş olmasıdır.¹⁰⁷⁹ Kiraya veren kendisine yapılan ifa teklifini doğrudan reddedebileceği gibi, teslim için gerekli hazırlık hareketlerinden de kaçınmış olabilir. Ayrıca söz konusu ifayı reddetmenin haklı sebebe dayanmaması gerekir.¹⁰⁸⁰ Örneğin kiracı kiralananı başka bir şeyi teslim etmeye kalkarsa kiraya verenin ifa teklifini reddi, alacaklı temerrüdü olarak kabul edilmez. Öte yandan alacaklı temerrüdü için kiraya verenin kusuru şart değildir.¹⁰⁸¹

Alacaklı temerrüdü durumunda, borçluya üç imkân tanınmıştır. Bu imkânlar borcun konusu eşyanın tevdi edilmesi, eşyanın satılarak parasının tevdi edilmesi ve

¹⁰⁷⁶ **Erzengin**, s. 31. Yargıtay, kiracının kiralananı kiraya verene teslim etmesinin zorunlu olmadığını, kiralananın notere veya tevdi yerine teslim edilerek de geri vermenin tamamlandığını kabul etmektedir. Dolayısıyla kiraya verenin, teslim alma zorunluluğu bulunmamaktadır. İlgili kararlar için bkz. Yarg 3. HD., 22.10.2019 T., E. 4100, K. 8176; Yarg 3. HD., 1.7.2019 T., E. 3238, K. 5977 (www.kazanci.com). Buna karşılık aksi görüşe göre, kiracı ifa zamanının dışında konu, yeri, nitelik vb. unsurlara uygun olmak koşuluyla kiralananı erken geri vermek isterse, kiraya veren teslim almak zorundadır. Bu yönde bkz. **Bayram**, s. 153, 156.

¹⁰⁷⁷ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1013; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 12, N. 1, s. 143 ve N. 3, s. 146; **Bayram**, s. 156.

¹⁰⁷⁸ **Eren**, s. 390; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 287; **Bayram**, s. 156; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 513.

¹⁰⁷⁹ **Yıldız**, s. 62; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1015-1016. İfanın kabulü kural olarak alacaklı açısından bir borç değil, külfettir. Bu nedenle alacaklının bir tazminat sorumluluğu doğmaz. Bu yönde bkz. **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 12, N. 3, s. 145.

¹⁰⁸⁰ **Kılıçoğlu**, s. 849; **Yıldız**, s. 62.

¹⁰⁸¹ **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1013; **Yıldız**, s. 62.

sözleşme dönmedir (TBK m. 107 vd.).¹⁰⁸² Kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşmesinin en önemli sonucu, tevdi imkânıdır. Tevdi ile borçlu, edim konusu maddi şeyi belirlenen tevdi yerine teslim ederek borcundan kurtulur (TBK m. 107/f. I). Kira sözleşmesinde de kiraya veren, geri verme borcu bakımından alacaklı temerrüdüne düşerse, kiracı kiralananı tevdi ederek geri verme borcundan kurtulabilir.¹⁰⁸³ Kiracının kiralananı tevdi ederek, geri verme borcundan kurtulabilmesi için öncelikle kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşmesi ve kiralananın tevdiye elverişli olması gerekir.¹⁰⁸⁴ Sözleşmenin konusunun taşınır olması durumunda, niteliği gereği tevdiye elverişlidir. Taşınmazlar ise her ne kadar tevdiye elverişli nitelikte olmasalar da taşınmaza erişimi sağlayan araçların tevdisi mümkündür.¹⁰⁸⁵

Tevdiinin borcu sona erdirebilmesi için kiralananın tevdi yerine teslim edilmesi gerekir. Tevdi yeri, kural olarak ifa yerindeki hâkim tarafından; eğer ticari nitelikte bir kira sözleşmesi varsa kiracı tarafından belirlenir (TBK m. 107/c. II-III).¹⁰⁸⁶ Kiracının geri verme borcundan kurtulabilmesi için, şartlarına uygun olarak kiralananı tevdi yerine teslim etmesi gerekir. Ancak Yargıtay’a göre geri verme borcu, kiralananın tevdi yerine teslim edildiği anda değil, teslim edildiğinin kiraya verene bildirildiği anda son bulur.¹⁰⁸⁷

¹⁰⁸² Alacaklı temerrüdünün genel ve özel sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1016 vd.; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 12, s. 142 vd.; **Tekben**, s. 2599 vd.; **Kılıçoğlu**, s. 850 vd.; **Doğan/Şahan/Atamulu**, s. 263 vd..

¹⁰⁸³ **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 496; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 530; **Eren**, s. 390; **Bayram**, s. 156; **Kılıçoğlu**, s. 851; “Kiralayanın anahtarı teslim almaktan kaçınması durumunda kiracının mahkemeye müracaatla tevdi mahalli tayini, icra dosyasına ya da notere anahtarın teslimi suretiyle anahtar teslim yükümlülüğünü yerine getirmiş olması gerekir” (Yarg. 6. HD., 8.7.2013 T., E. 2012/18253, K. 2013/11655, www.lexpera.com.tr).

¹⁰⁸⁴ **Tekben**, s. 2606; **Oğuzman/Öz**, N. 1167, s. 361; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1019; **Kılıçoğlu**, s. 851.

¹⁰⁸⁵ “...Kiraya veren anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, Mahkemeden bu yolda tevdi mahalli tayinini isteyip, tayin edilecek yere anahtarı teslim etmek ya da Notere teslim ederek teslim keyfiyetini kiraya verene bildirmektir...” (Yarg. 3. HD., 19.12.2019 T., E. 3659, K. 10315); Yarg. 3. HD., 22.1.2020 T., E. 2019/4694, K. 2020/490 (www.kazanci.com).

¹⁰⁸⁶ Ticari nitelikte olmayan kiralananlar bakımından, kiracının hâkim tarafından tevdi yeri belirlenmeksizin kiralananı teslim etmesi geri verme borcunu sona erdirmez. Bu yönde bkz. **Bayram**, s. 157; **Gökçe**, s. 184; **Tekben**, s. 2606; **Oğuzman/Öz**, N. 1166, s. 361.

¹⁰⁸⁷ “Kiraya veren anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, mahkemeden bu yolda tevdi mahalli tayinini isteyip, tayin edilecek yere anahtarı teslim etmek ya da Notere teslim ederek teslim keyfiyetini kiraya verene bildirmektir. Kiracının kiralananı iade borcu,

Tevdi yerine kiralananın tesliminin bildirilmesi ile geri verme borcu sona ermekle birlikte kiracı, kiraya veren tarafından kabul edilmediği sürece, kiralananı geri alma hakkına sahiptir (TBK m. 109/f. I).¹⁰⁸⁸ Dolayısıyla kiraya veren kiralananı kabul etmediği sürece, kiracının borçtan kurtulma durumu askıda kalır.¹⁰⁸⁹ Eğer kiracı kabul edilmeden önce kiralananı geri alırsa, borç yeniden mevcudiyet kazanır (TBK m. 109/f. II).¹⁰⁹⁰

Alacaklı temerrüdü halinde kiracının başvurabileceği bir diğer imkân, kiralananın satılarak satış parasının tevdi edilmesidir. TBK m. 108/f. I’de yer alan düzenlemeye göre; tevdiye elverişli olmayan bir borcun varlığı halinde, borçlu alacaklıya ihtarda bulunduktan sonra, hâkimin izniyle borç konusu eşyayı açık artırma yoluyla sattırabilir¹⁰⁹¹ ve elde edilen parayı tevdi yerine yatırarak borcundan kurtulabilir. Esasen kira sözleşmesinde kiralananın geri verilmesi niteliği gereği tevdiye elverişlidir. Ancak bazı istisnai durumlarda tevdi mümkün değilse, satış bedelinin tevdisi yoluna başvurulabilir. Söz konusu istisnai durumlar kiralananın niteliğinden yahut tevdi masraflarının aşırı olmasından kaynaklanabilir. Örneğin bir uçağın kiralınması durumunda, hacim olarak çok büyük olduğu için bir yere tevdi edilmesi mümkün olmayabilir.¹⁰⁹² Benzer şekilde bir mücevherin tevdi masrafları,

ancak bu şekilde, durumun kiraya verene bildirildiği tarihte son bulur. Aksi takdirde, kiracının, kira sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülükleri, anahtar teslimine kadar devam eder” (Yarg. 3. HD., 1.7.2019 T., E. 2017/11286, K. 2019/6016); Yarg. 6. HD., 18.10.2016 T., E. 4367, K. 5999; Yarg. HGK., 29.5.2013 T., E. 2012/6-1704, K. 2013/774 (www.kazanci.com). Alacaklının temerrüdü halinde, kiracının anahtarı notere tevdi etmesinin geri verme borcunun ifası anlamına geleceği ve bu tarihten sonra meydana gelen zarardan kiracının sorumlu tutulamayacağı yönünde aksi bir karar için bkz. Yarg. HGK., 14.11.1980 T., E. 1978/4-83, K. 1980/2366 (<https://legalbank.net/>).

¹⁰⁸⁸ Üç durumda, tevdi edilen şey geri alınamaz. Bunlardan ilki, alacaklının borcu kabul etmesi; bir diğeri borçlunun geri alma hakkından feragat etmesi; sonuncusu ise tevdi edilen şeyin, bir rehni kaldırmasıdır. Borçlunun tevdi edilen şeyi geri almasına ilişkin olarak bkz. **Eren, Borçlar Genel**, s. 1021; **Serozan, İfa Engelleri**, § 12, N. 9, s. 150; **Tekben**, s. 2609; **Kılıçoğlu**, s. 856.

¹⁰⁸⁹ **Tekben**, s. 2609; **Eren, Borçlar Genel**, s. 1021.

¹⁰⁹⁰ **Kılıçoğlu**, s. 856-857; **Eren, Borçlar Genel**, s. 1021; **Oğuzman/Öz**, N. 1172, s. 362.

¹⁰⁹¹ Türk Borçlar Kanunu m. 108/f. II’ye göre; “*Teslim edilecek şey, borsada kayıtlıysa veya piyasa fiyatı varsa ya da yapılacak gidere oranla değeri az ise, satışın açık artırma yoluyla yapılması zorunlu olmadığı gibi, hâkim, önceden ihtarda bulunma koşulunu aramaksızın satışa izin verebilir*”.

¹⁰⁹² **Eren, Borçlar Genel**, s. 1022.

kendi değerini aşıyorsa, kiracı kiraya verene tek taraflı bir beyanla ihtar göndererek, kiralananın satışını hâkimden isteyebilir.¹⁰⁹³

Alacaklı temerrüdünde başvurulabilecek dönme imkânının, kira sözleşmesi bakımından uygulanması ise mümkün değildir. İlk olarak, dönme “*borcun konusu bir şeyin teslimini*” gerektirmediği hallerde söz konusudur (TBK m.110).¹⁰⁹⁴ Oysa geri verme borcunda, bir teslim söz konusudur. Kiracı ya tevdi ederek ya da niteliğine uygunsu kiralananı sattırıp, bedelini tevdi ederek geri verme borcundan kurtulabilir. Ayrıca geri verme borcu, kira sözleşmesinin sona ermesi ile doğan münferit bir borçtur. Sözleşme ilişkisi sona ermiş olduğundan, tasfiye sonucunun gerçekleşmesine yardımcı olan geri verme borcundan dönülmesi de mümkün değildir.

3. Diğer İfa Engelleri

Alacaklıdan kaynaklanan nedenlerle borcun ifa edilememesine ilişkin bir diğer durum, TBK m. 111’de “*diğer ifa engelleri*” başlığı altında düzenlenmiştir. Hükümde ifade edilen belirli durumlarda, alacaklı temerrüdüne ilişkin hükümler kıyasen uygulanır.¹⁰⁹⁵ Söz konusu durumlardan ilki, alacaklının kim olduğunun bilinmediği veya alacağın kime ait olduğunun şüpheli olduğu durumlardır.¹⁰⁹⁶ Ancak hükmün uygulanması için, kiracı böyle bir duruma kendi kusuru ile sebep olmamalıdır. Örneğin kiracı, kiralananın devredilmesinden ötürü yeni kiraya verenin kim olduğunu bilmiyorsa, kiralananı geri vermesi mümkün olmaz.¹⁰⁹⁷

İkinci olarak, “*alacaklıdan kaynaklanan diğer kişisel bir sebeple*” borcun ifa edilemediği durumlarda da alacaklı temerrüdü hükümleri kıyasen uygulanır.¹⁰⁹⁸ Bu durumlara, kiraya verenin ayırt etme gücünü kaybettiği ve yasal temsilcisinin

¹⁰⁹³ Kılıçoğlu, s. 854-855; Eren, *Borçlar Genel*, s. 1023; Oğuzman/Öz, N. 1173, s. 363.

¹⁰⁹⁴ Eren, *Borçlar Genel*, s. 1024; Yıldız, s. 63; Kılıçoğlu, s. 857.

¹⁰⁹⁵ M. Murat İnceoğlu, “İfanın Alacaklı Yüzünden İmkânsızlaşması”, *AÜHFD*, Y. 2008, C. 57, S. 4, s. 239; Oğuzman/Öz, N. 1190, s. 367; Serozan, *İfa Engelleri*, § 12, N. 13, s. 153; Eren, *Borçlar Genel*, s. 938.

¹⁰⁹⁶ Oğuzman/Öz, N. 1190, s. 367.

¹⁰⁹⁷ Yıldız, s. 63; Oğuzman/Öz, N. 1190, s. 367.

¹⁰⁹⁸ Oğuzman/Öz, N. 1190, s. 367; İnceoğlu, s. 239.

bulunmaması yahut alacaklının ikametgâhının bilinmemesi örnek olarak gösterilebilir.¹⁰⁹⁹

Her iki halde de alacaklı temerrüdünün şartları gerçekleşmemiş olmasına rağmen, kanun koyucu TBK m. 106 vd. hükümlerinin uygulanabileceğini hüküm altına almıştır.¹¹⁰⁰ Dolayısıyla kiracı, kiralananı alacaklı temerrüdü hükümleri uyarınca ya kiralananın kendisini yahut kiralananı sattırıp satış parasını tevdi ederek, geri verme borcundan kurtulabilir.

4. Kiraya Verenden Kaynaklanan İfa İmkânsızlığı

Geri verme borcunun alacaklıdan kaynaklanan nedenlerle ifa edilememesine ilişkin son durum, kiraya verenin sebep olduğu ifa imkânsızlığıdır.¹¹⁰¹ Esas itibarıyla konuya ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.¹¹⁰² Oysa edimin sonradan imkânsızlaşması halinde borçlunun durumu TBK m. 136'da açıkça düzenlenmiş ve borçlunun borcundan kurtulacağı ifade edilmiştir. Ayrıca karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde de taraflar borçlarını ifa etmişlerse sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri verecekleri, henüz ifa etmemişlerse ifayı talep yetkisini kaybedecekleri hüküm altına alınmıştır (TBK m. 136/f. II).¹¹⁰³

¹⁰⁹⁹ **İnceoğlu**, s. 239.

¹¹⁰⁰ **Oğuzman/Öz**, N. 1190, s. 367; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 12, N. 13, s. 153.

¹¹⁰¹ Alacaklı yüzünden edimin imkânsızlaşmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **İnceoğlu**, s. 237 vd.; **Ergüne**, s. 372 vd.; **Gündoğdu**, s. 331 vd.; **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 13, s. 154 vd..

¹¹⁰² Bununla birlikte alacaklının ifa imkânsızlığına sebep olduğu durumlarda, bazı sözleşme türleri için özel hükümler getirilmiştir. Örneğin kira sözleşmesinde TBK m. 325; hizmet sözleşmesinde TBK m. 408 ve eser sözleşmesinde TBK m. 483 ile 485 hükümleri. Konuya ilişkin olarak bkz. **Dural**, s. 170; **Oğuzman/Öz**, s. 368, dn. 440.

¹¹⁰³ İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, alacaklıdan kaynaklanan nedenlerle ifa imkânsızlığı durumunda, kendi edimini ifa edemeyen borçlunun, karşı edimi talep edip edemeyeceği tartışmalıdır. Doktrinde hakim görüş, borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkânsızlığa ilişkin TBK m. 136 hükmünün tam anlamıyla söz konusu duruma uygun olmadığını ve bu konuda bir kanun boşluğu bulunduğunu ileri sürer. Bu kanun boşluğu da açık bir düzenleme içeren ve alacaklının sebep olduğu (alacaklı temerrüdü halinde) ifa imkânsızlığı durumunda borçlunun karşı edimi talep edebileceğini kabul eden § 326/Abs. II BGB hükmünün kıyasen uygulanması yoluyla doldurulmalıdır. § 326/Abs. II BGB uyarınca, alacaklının sebep olduğu ifa imkânsızlığı durumunda borçlunun, kendi edimini ifa etmiş gibi karşı edimi talep edebileceği kabul edilmektedir. Bu görüşteki yazarlar için bkz. **Dural**, s. 170-176; **Oğuzman/Öz**, N. 1193, s. 368; **Gündoğdu**, s. 342; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1302. Doktrinde ileri sürülen diğer görüşe göre, Kanun'da alacaklının neden olduğu ifa imkânsızlığına ilişkin hükümler, çelişkili davranış yasağı dikkate alınarak kıyasen bu halde de uygulanmalıdır (TMK m. 2). Buna göre, alacaklı imkânsızlığa kendi sebebiyet verdiği için

İfa imkânsızlığının alacaklıdan kaynaklandığı bu halde de borçlu borcundan kurtulur.¹¹⁰⁴ Dolayısıyla kira sözleşmesi bakımından da kiralananın geri verilmesinin alacaklı yüzünden imkânsızlaşması durumunda (örneğin kiraya verenin kiralananı tamamen yok etmesi), kiralananın artık geri verilmesi mümkün değildir. Kiracı kendisinin kusuru olmaksızın meydana gelen imkânsızlıktan sorumlu olmaz. Geri verme borcu sona erer.

Konuya ilişkin olarak bir örnek vermek gerekirse, kiraya verenin bir suçun işlenmesinde kullanmış olduğu arabayı kiraya vermesi ve daha sonra kiralananın Türk Ceza Kanunu¹¹⁰⁵ m. 54'e göre müsadere edilmesi durumunda, kiraya verenden kaynaklanan bir nedenle borcun ifası imkânsızlaşır. Bu durumda borç ilişkisinin devamı mümkün olmadığından, kira sözleşmesi ileriye etkili olarak son bulur.¹¹⁰⁶ Kiracı da sözleşmenin sona ermesiyle doğan geri verme borcundan kurtulur. Kiracının kiralananı geri verme borcu ile kiraya verenin teslim borcu, bir karşılıklılık ilişkisi içinde olmadığından, geri verme borcu sona eren kiracının, karşı edimi talep etmesi de söz konusu olmaz.¹¹⁰⁷ Ancak kiracı bu nedenle bir zarara uğramışsa, bu zararın tazminini talep edebilir.¹¹⁰⁸

Bu konuda ifade edilmesi gereken bir diğer husus da imkânsızlığın kiralanda bulunan ayıptan kaynaklanmasıdır. Buna göre kiralandaki ayıbın imkânsızlığa yol açması durumunda, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin özel hükümler

kendi edimini ifa etmekle yükümlü olur. Bu yönde bkz. **Serozan**, *İfa Engelleri*, § 13, s. 154 vd.. Bir diğer görüş, bu halde hem alacaklı hem de borçlunun borcunun sona ereceğini kabul etmektedir. Bu durumda alacaklı, borçluya karşı sözleşmenin ihlali hükmüne (BK m. 96/TBK m. 112) göre sorumlu olur. Bu yönde bkz. **İnceoğlu**, s. 246-247. Son olarak kabul görmeyen bir diğer görüş, borçlunun şartları varsa yalnızca BK m. 41 (TBK m. 49)'a göre haksız fiil hükümleri uyarınca zararının giderilmesini talep edebileceğini ileri sürmektedir. Bu yönde bkz. **Ali Naim İnan**, “*Die Unmöglichkeit der Leistung im deutschen, schweizerischen und türkischen Recht*”, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Freiburg 1956, s. 122 (**Dural**, s. 175, dn. 48'den naklen).

¹¹⁰⁴ **Dural**, s. 169-170; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 1302.

¹¹⁰⁵ RG. T. 12.10.2004, S. 25611.

¹¹⁰⁶ **Seliçi**, s. 95.

¹¹⁰⁷ **Yılmaz A.**, s. 3077; **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, Cilt II, s. 504.

¹¹⁰⁸ **İnceoğlu**, s. 244, 249.

uygulama alanı bulur (TBK m. 304-308).¹¹⁰⁹ Ayıp nedeniyle kiralandan tamamen yok olursa, kiracı da geri verme borcundan kurtulmuş olur.



¹¹⁰⁹ **Seliçi**, s. 95.

SONUÇ

Kira sözleşmesi, kullandırma borcu doğuran sözleşmelerin en önemlilerinden biridir. Sözleşme ile kiraya veren kiralananın kullanımını belirli veya belirsiz süre ile kiracıya devretmeyi, kiracı da bunun karşılığında kira bedelini ödemeyi borçlanır (TBK m. 299). Kurulan sözleşmesi ile kiraya veren kiralananın mülkiyetini değil, yalnızca belirli süre için kullanımını kiracıya bırakmaktadır. Sözleşmenin sona ermesi ile kiracının şahsi nitelikteki kullanma hakkı da sona ereceğinden, kiracının kiralananı geri vermekle yükümlü olacağı düzenlenmiştir (TBK 334-335). Dolayısıyla geri verme borcu, kiracının kendisine teslim edilen kiralananı, sözleşmenin sona ermesi ile kiraya verene iade etme yükümlülüğünü ifade eder.

Kiracının kiralananı geri verme borcunu düzenleyen TBK m. 334 ve m. 335 hükümleri, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler arasında yer almaktadır. Bu nedenle taşınır-taşınmaz, ürün-olağan kira sözleşmesi ayrımı yapılmaksızın her türlü kiralananın geri verilmesinde özel bir hüküm bulunmadığı sürece uygulama alanı bulur. Ayrıca kiralananın geri verilmesi sözleşmenin tasfiyesine ilişkin bir hüküm olduğundan, sözleşmenin hangi tarihte kurulduğu dikkate alınmaksızın kiralananın geri verilmesi bu hükümlere göre gerçekleşir (TBK-YUK m. 1/c. II).

Kiracının kiralananı geri verme borcu, sözleşmenin sona ermesi ile muaccel olur (TBK m. 334/f. I). Bu anlamda geri verme borcu, sona eren kira sözleşmesinin tasfiyesi amacına dönük sözleşmeden doğan bir borçtur. Kanaatimizce bu borcun, sözleşmeden doğan tali bir edim yükümlülüğü olduğu kabul edilmelidir. Kiracının kiralananı geri vermesi niteliği itibarıyla verme borcudur. Kiracı sözleşmenin konusu taşınmaz ise kiralananı tahliye ederek, üzerinde hakimiyet sağlayan araçları; taşınır ise bizzat kendisini kiraya verene teslim etmelidir. Dolayısıyla bu borç, kiraya verenin teslim borcunun tam karşıtıdır (TBK m. 301/c. I). Böylece daha önce kiralananı teslim alma yönünden alacaklı olan kiracı, sözleşmenin sona ermesi ile geri vermenin borçlusuna dönüşür.

Geri verme borcundan kural olarak, kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı sorumludur. Ancak kiracı, kiraya verenin menfaati bulunmadıkça borcu bizzat ifa etmekle yükümlü değildir. Bu kapsamda üçüncü bir kişinin (örneğin alt kiracının)

kiralananı iade etmesi de mümkündür. Geri verme borcu niteliği itibariyle bölünemeyen bir borçtur. Bu nedenle bizim katıldığımız görüşe göre, kiracının birden fazla olduğu durumlarda her bir kiracı, aksine bir kanun veya sözleşme hükmü olmadıkça, geri verme borcunun tamamından sorumludur. Buna karşılık, bölünemez nitelikteki geri verme borcunun yerini tali nitelikteki tazminat borcuna bırakmışsa, kiracıların kısmi sorumluluğu söz konusu olur.

Kiralananın kullanımının alt kira sözleşmesi ile bir üçüncü kişiye bırakıldığı durumlarda, asıl kira sözleşmesinde kiracı, asıl kiraya verene karşı geri verme borcundan sorumlu iken; alt kira sözleşmesinde ise alt kiracı, alt kiraya verene kiralananı geri vermekle yükümlüdür. Ancak asıl kiraya verenin sözleşmeden doğan geri verme talebini, alt kiracıya karşı ileri sürüp süremeyeceği tartışmalıdır. Kanaatimizce kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki kurulmaz. Ancak TBK m. 322/f. III'de alt kiracının kiralananı kullanım hakkına aykırı kullandığı hallerde, asıl kiraya verenin doğrudan alt kiracıya başvurma hakkı olduğu düzenlenmiştir. Geri verme borcu da bu kapsamda değerlendirilmeli ve özellikle caiz olmayan alt kira sözleşmesinde kiraya veren, doğrudan alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edebilmelidir. Aynı çözüm yolu, kiracının kullanım hakkını bir üçüncü kişiye devrettiği durumlarda da benimsenmelidir.

Kira sözleşmesinin devredildiği durumlarda da devralan kiracı, sözleşmeden doğan diğer borçlar gibi geri verme borcundan da sorumlu olur (TBK m. 323/f. II). Buna karşılık, yalnızca işyeri kiralarında, iki yıl süreyle sınırlı olarak devreden kiracının da devralanla müteselsilen sorumlu olacağı düzenlenmiştir (TBK m. 323/f. III). Aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin evlilik birliği kurulduktan sonra tek bir eş tarafından kurulması halinde, eşlerin kira sözleşmesinden doğan borçlardan ne şekilde sorumlu olacağı tartışmalıdır. Doktrinde bizim de katıldığımız hâkim görüş, eşlerin barınma ihtiyacını karşılamak üzere kuracakları kira sözleşmesini ailenin diğer ihtiyaçları kapsamında değerlendirmektedir. Bu görüşe göre, bir eşin birlik adına tek başına kira sözleşmesini kurabilmesi ancak TMK m. 188/f. II'de öngörülen istisnai hallerde mümkündür. Eğer bir eş istisnai haller kapsamında yer alan bir durumla karşılaşır ve kira sözleşmesini tek başına kurarsa, birliğin temsili söz konusu olduğundan, sözleşmeden doğan borçlardan eşler müteselsilen sorumlu olurlar (TMK

m. 189/f. I). Bununla birlikte eşlerden biri, temsil yetkisini aşarak bir kira sözleşmesi kurmuşsa sözleşme borçlandırııcı işlem olarak geçerlidir. Bu halde sözleşmeyi kuran eş, kural olarak tek başına sorumlu olur (TMK m. 189/f. II, c. I). Ancak kiraya veren iyiniyetli ise eşlerin müteselsil sorumluluğunun doğduğu ifade edilmiştir (TMK m. 189/f. II, c. II).

Geri verme borcunun gereği gibi ifa edilebilmesi için kiracı, kira konusu eşyayı bizzat kiraya verene teslim etmelidir. Ancak kiraya verenin ölümü, iflas etmesi, fiil ehliyetini kaybetmesi, iradi temsilci ataması gibi istisnai durumlarda kiralananın, üçüncü bir kişiye teslimi mümkündür. Bazı hallerde ise intifa hakkı sahibi de kiraya veren konumunda olabilir. Bu durumda kiracı, sözleşmenin sona ermesi ile kiralananı intifa hakkı sahibine geri vermelidir. Ancak intifa hakkının, kira sözleşmesinden önce sona ermesi durumunda kiralananın ne olacağına ilişkin Kanun'da bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu halde, bizim katıldığımız görüşe göre, intifa hakkının sona ermesi ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez ve TBK m. 310 hükmü kıyasen uygulanarak, malikin kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği kabul edilir. Böylece sözleşmenin tarafı haline gelen malik, kira hukukuna ilişkin kurallar çerçevesinde kiralananın kendisine verilmesini talep edebilir.

Paylı mülkiyete tabi yerin kira sözleşmesine konu olması durumunda her bir paydaş, kiraya verenin alacaklısı konumundadır. Aynı şekilde ortaklar elbirliği mülkiyetlerinde olan eşyayı kiraya vermişlerse, her bir ortak kiralananın tümüne birden geri verilmesini kiracıdan talep edebilir. Ancak birlikte mülkiyete konu yerin kiraya verilebilmesi için paylı mülkiyette kural olarak pay ve paydaş çoğunluğunun, elbirliği mülkiyette ortakların oybirliğinin kararı gerekir. Gerekli çoğunluk sağlanmadan kurulan kira sözleşmesinin diğer mülkiyet hakkı sahiplerini bağlayıp bağlamadığı ise yetkisiz temsile ilişkin kurallar uyarınca çözüme kavuşturulur (TBK m. 46-47). Eğer gerekli çoğunluk sağlanırsa, her biri kiraya veren olarak kiralananın geri verilmesini talep edebilir. Buna karşılık, çoğunluk sağlanamazsa kira sözleşmesi geçersiz olur. Maliklerden biri, kira sözleşmesini kendi nam ve hesabına kurmuşsa, gerekli çoğunluk sağlanmasa bile sözleşmenin geçerli olduğu kabul edilmelidir. Kanaatimizce, bu halde sözleşmeyi kuran kişi, kiraya veren sıfatı ile geri verme borcunun alacaklısı konumunda olur.

Geri verme borcunun ifa yerine ve zamanına ilişkin Kanun'da özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle borçların ifasını düzenleyen genel hükümler (TBK m. 83 vd.), geri verme borcu bakımından da uygulama alanı bulur. Buna göre, eğer sözleşmenin konusu bir taşınır ise sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça, sözleşmenin yapıldığı sırada kiralananın bulunduğu yer, ifa yeri olarak kabul edilir (TBK m. 89/f. I, b. 2). Taşınmaz kiralalarında ise işin niteliği gereği taşınmazın bulunduğu yerde geri verme borcu ifa edilir.

Geri verme borcunun ifa zamanı ise sözleşmede özel bir hüküm yoksa veya yerel bir âdet mevcut değilse, sözleşmenin sona erdiği andır. Sözleşmenin sona erdiği an ise kira sözleşmesinin hangi nedenle sona erdiğine göre farklılık gösterir. Buna göre, kira sözleşmesi belirli süreli ise (konut ve çatılı işyeri kiralari dışında) sürenin bitmesi ile sözleşme kendiliğinden sona erer (TBK m. 327/f. I). Eğer sözleşme fesih bildirimi yoluyla sona erdirilmişse ikili bir ayırım yapılmalıdır. Süreli bir fesih bildirimi yapılmışsa, geri verme borcu bu dönemin sonunda muaccel olur (TBK m. 328 vd.). Ancak süresiz bir fesih bildirimi varsa bildirimin kiracıya ulaşması ile sözleşme sona erer. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin tahliye davası yoluyla sona erdirildiği hallerde ise kanaatimizce tahliye kararının kiracıya tebliği veya tefhimi ile geri verme borcu muaccel hale gelir.

Kiracının geri verme borcunu yerine getirme biçimi de öncelikle taraflar arasındaki anlaşmaya göre belirlenir. Bu konuya ilişkin bir anlaşma yoksa yerel âdete bakılır. Kiralananın geri verilmesine ilişkin bir anlaşma veya yerel bir adetin bulunmadığı hallerde, kiralananın niteliğine göre zilyetliğinin kiraya verene devredilmesi gerekir. Kiralananın zilyetliğinin devri de ya kiralananın fiilen teslimi ile ya da kiralanan üzerinde hakimiyet sağlayan araçların teslimi ile gerçekleşir (TMK m. 977). Kiralanana parmak izi, yüz tanıma gibi kişiselleştirilmiş araçlarla girilebiliyorsa, kiracı gerekli teknik güncellemeleri yaparak kiraya verenin kiralananı girişine imkân tanımalıdır. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, taşınmaz kira sözleşmesinde geri verme borcu, taşınmaza ait anahtarın kiraya verene teslimi ile gerçekleşir.

Kiracının geri verme borcunun kapsamı, TBK m. 334/f. I'ın ilk cümlesine göre belirlenir. Hükme göre; *“Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür”*. Dolayısıyla kiracının

kiralananı teslim aldığı halin, sözleşme boyunca korunması ve aynı şekilde geri verilmesi gerekmektedir. Kiracının kiralananı teslim aldığı şekliyle geri verebilmesi için, her şeyden önce sözleşme süresince kiralananı özenle kullanması gerekmektedir. Kira süresince özenle kullanılmayan kiralananın, teslim alındığı haliyle geri verilmesi mümkün değildir. Aynı zamanda kiracı, sözleşme süresince kiralananın olağan temizlik ve bakımını yapmakla da yükümlüdür. Sözleşme süresince temiz ve bakımlı tutulan kiralanan, geri verirken de bu şekilde bırakılmalıdır.

Kiracı kural olarak kiralananı teslim aldığı şekliyle geri vermekle yükümlüdür. Ancak bazı istisnai durumlar, geri verme borcunun kapsamı dışındadır. Kiracı bu hallerde kiralananı teslim aldığı halde geri vermese de kiraya verene karşı sorumlu olmaz. Kiracının geri verme borcu kapsamına girmeyen ilk durum, sözleşmeye uygun kullanma sonucu kiralanda meydana gelen eskime ve bozulmalardır (TBK m. 334/f. I, c. II). Buna göre kiracı, kiralananı kullanım amacına uygun olarak ve özenle kullanılmasına rağmen, birtakım eskimelere ve bozulmalara sebep olmuşsa, kiralananı teslim aldığı halde geri verme yükümlülüğü yoktur. Geri verme borcunun kapsamında yer almayan bir diğer durum, kiraya verenin bizzat kendisi tarafından (TBK m. 320) veya kendi rızası ile kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliklerdir (TBK m. 321/f. II). Son olarak da, kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanda beklenmeyen bir hal nedeniyle bir hasar meydana gelirse kiracı kusuru olmadıkça bu hasardan sorumlu değildir (TBK m. 136).

Kiracının olağan kullanım sonucu oluşan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmadığını düzenleyen hükmün devamında, aynı zamanda kiracıyı olağan kullanımdan sorumlu tutan anlaşmaların da geçersiz olduğu düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm, TBK ile getirilen yeni bir düzenlemedir. İlgili hükmü karşılayan bir madde BK döneminde bulunmadığından, Yargıtay'ın bu minvalde sözleşme hükümlerinin geçerli olduğuna ilişkin kararları bulunmaktaydı. Ancak o dönemde doktrinde İsviçre hukukunda olduğu gibi (Art. 267/II OR), bu tür sözleşme kayıtlarının geçersiz olduğunu kabul eden bir maddeye ihtiyaç duyulduğu ifade edilmiştir. Getirilen yeni hüküm, bu görüşlere uygun olarak sözleşme yoluyla geri verme borcunun kapsamının kiracı aleyhine değiştirilmesinin önüne geçmiştir. Böylece TBK m. 334 hükmünde, kiracının olağan kullanımdan sorumlu olmadığı ifade edildiği gibi,

bu durumun aksinin sözleşmeyle de kararlaştırılmasına engel olunmuştur. Ancak bu sözleşmeler önceden yani henüz kiralanan geri verilmeden önce yapılmışsa kesin hükümsüzlük yaptırımını ile karşılaşır.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile sözleşme ilişkisi tasfiye sürecine girdiğinden, kiracının geri verme borcu ile bağlantılı bazı özel durumlar söz konusu olur. Bu kapsamda ilk olarak, yenilik ve değişiklikler nedeniyle oluşan değer artışının talep edilmesi gündeme gelir. Sözleşmenin sona ermesinden sonra kiralanan kiraya verene geri verileceğinden, değer artışından yararlanacak kişi kiraya verendir. Bu nedenle yenilik ve değişiklik kiraya verenin rızası ile yapılmış ve kiracının değer artışını talep edebileceğine ilişkin yazılı bir anlaşma varsa, kiracı değer artışını talep edebilir (TBK m. 321/f. III). Ancak değer artış talebine ilişkin bir anlaşma olmasa dahi bazı hallerde, yenilik ve değişiklik için yapılan masrafların genel hükümler uyarınca talebi mümkün olmalıdır. Bu duruma, kiracının kiralananı uzun süre kullanacağı zannıyla yaptığı ancak sözleşmesinin kiracının kusuru olmaksızın erken sona ermesi nedeniyle kullanamadığı yenilik ve değişiklik için yapılan masraflar örnek gösterilebilir.

Kiraya verenin sözleşmeden doğan alacaklarını teminat altına alma amacı ile güvence verilmiş olabilir. Sözleşmenin sona ermesinden sonra eğer kiracının mahsup edilmesi gereken bir borcu yoksa yani geri verme borcu tam ve gereği gibi ifa edilmişse, verilen güvencelerin de iadesi gerekir. Yine geri verme borcuna aykırılıktan doğan tazminatların teminat altına alınması amacıyla kefalet sözleşmesi de kurulabilir. Eğer yapılan kefalet sözleşmesinde kefilin kira sözleşmesinden doğan her türlü borçtan sorumlu olacağı kararlaştırılmışsa bizim katıldığımız görüşe göre, kefaletin kapsamına geri verme borcuna aykırılıktan doğan tazminatlar da girer. Son olarak geri verme borcunun tam ve gereği gibi ifa edilmemesi nedeniyle kararlaştırılan ceza koşullarının da TBK m. 334/f. II hükmüne aykırı olmadığı yani olağan kullanımdan kiracıyı önceden sorumlu tutmadığı sürece geçerli olduğu kabul edilmelidir.

Kiralananın erken geri verilmesine ilişkin TBK m. 325’de ayrıca bir hükme yer verilmiştir. Bu hüküm, kiracının kiralananı geri verme borcunu düzenleyen TBK m. 334 ve 335 hükmünden farklı ve ayrıca düzenlenmiştir. Dolayısıyla uygulama alanı hem kiralananın erken geri verildiği hallerle sınırlıdır hem de kiracı açısından borca aykırılık teşkil ettiğinden hukuki sonuçları farklı düzenlenmiştir.

Geri verme borcu, kiracının kiralananı geri vermesi ile birlikte sona erer. Ancak söz konusu geri vermenin yani ifanın, borcu sona erdirebilmesi birtakım unsurların bulunmasına bağlıdır. Bu unsurların varlığı halinde tam ve gereği gibi yapılan ifadan söz edilir ve kiralananın iadesi ile geri verme borcu sona erer. Ayrıca ifa dışında, diğer borcu sona erdiren haller de niteliğine uygun olduğu ölçüde geri verme borcunu sona erdirir.

Geri verme borcunun, çeşitli şekillerde ihlal edilmesi mümkündür. Bu ihlallerin kaynakladığı durumlar, esas itibarıyla ikiye ayrılabilir. Bunlar geri verme borcunun kiracıdan kaynaklanan nedenlerle ve kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle ifa edilmemesidir. Ancak ihlal sebepleri bunlarla sınırlı değildir. Taraflara yükletilemeyen beklenmeyen bir hal nedeniyle kiralanan yok olmuş ve kiracı veya kiraya verene atfedilecek bir kusur veya kusursuz sorumluluk hali söz konusu değilse, kiracının kiralananı geri verme borcu da TBK m. 136 uyarınca sona erer.

Kiracıdan kaynaklanan nedenlerle geri verme borcunun ifa edilemediği ilk durum, geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesidir. Kiracının gereği gibi ifa etmemeden sorumlu olabilmesi için kiralananın kötü/ayıplı şekilde geri verilmesi veya kiracının koruma yükümlülüklerine aykırı davranması, kusur, zarar ve uygun illiyet bağı şartlarının bulunması gerekir. Geri verme borcunu gereği gibi ifa edilmediği durumlarda, kiraya verenin aynen ve nakden olmak üzere iki türlü talebi söz konusu olur. Aynen tazmin borcu, kendisini kiralananın eski hale getirilmesi talebi olarak gösterir. Nakden tazmin ise yargı kararlarında hor kullanma tazminatı olarak da geçmektedir. Kiraya verenin bu iki talebi karşısında, kiracının da kiralanda yapmış olduğu yenilik ve değişiklikleri söküp alma hakkı söz konusu olur.

Kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesinden dolayı meydana gelen zarardan sorumlu olabilmesi için genel şartların yanı sıra, TBK m. 335’de özel şartlar da düzenlenmiştir. TBK’yla getirilen bu yeni düzenleme ile kiraya veren, kiralandaki sözleşmeye aykırı kullanımları daha kolay şekilde ispat ederek, kiracının sorumluluğuna gidebilecektir. Hüküm uyarınca, kiraya veren geri verme sırasında kiralananı gözden geçirmeli ve tespit ettiği sözleşmeye aykırılıkları kiracıya bildirmelidir (TBK m. 335). Eğer kiraya veren, gerek kiralananın geri verildiği sırada açık olan, gerekse teslim edildikten sonra ortaya çıkan sözleşmeye aykırılıkları

zamanında gözden geçirmez ve kiracıya bildirmezse, kiracı tazminat sorumluluğundan kurtulur (TBK m. 335/c. II). Ancak kiracının kurtulmuş olduğu tazminat, borcun gereği gibi ifa edilmemesinden doğan tazminattır. Buna karşılık kiracı, kiralananı hiç geri vermemiş yahut geri verirken aynı zamanda temerrüde de düşmüşse, kiracının bunlardan doğan tazminat sorumluluğundan kurtulması söz konusu değildir.

Kiracıdan kaynaklanan bir diğer borca aykırılık nedeni temerrüttür. Kiracının geri verme borcunda temerrüdü, borcu sona erdirmez. Bu durumda kiraya veren, öncelikle kiracıdan aynen ifayı yani kiralananın geri verilmesini talep edebilir. Bu talep dava veya dava dışı yollarla ileri sürülebilir. Ancak kiralananın geri verilmesi açısından aynen ifa talebi genellikle kendisini geri verme veya tahliye davası olarak gösterir. Dava sonucu verilen tahliye kararı ile geciken geri verme borcunun ifası sağlanmaya çalışılır. Ancak mahkeme kararına rağmen kiralanan geri verilmezse, aynen ifa cebri icra marifetiyle gerçekleştirilir. Temerrüdün ikinci bir sonucu, kiraya verenin gecikme nedeniyle uğradığı zararın tazminidir. Son olarak da temerrüt nedeniyle kiracının beklenmeyen halden doğan sorumluluğu söz konusu olur.

Kiracıdan kaynaklanan son borca aykırılık nedeni ise sonraki kusurlu ifa imkânsızlığıdır. Bu durumda geri verme borcunun ifası mümkün olmadığından kiraya veren, kiracıdan zararın tazminini talep edebilir.

Kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle geri verme borcunun ifa edilemediği durumlar ise alacaklı temerrüdü, diğer ifa engelleri ve kiraya verenden kaynaklanan imkânsızlık halleridir. Alacaklıya yükletilebilen bir imkânsızlık durumunda, geri verme borcu kendiliğinden sona erer. Alacaklı temerrüdü ve diğer ifa engellerinin bulunması durumunda ise kiracı kiralananın niteliği tevdiye elverişli ise tevdi ederek, eğer tevdi mümkün değil yahut aşırı masraf gerektiriyorsa, kiralananı sattırıp satış parasını tevdi ederek geri verme borcundan kurtulur.

KAYNAKÇA

- ACAR ÜNAL, Özlem/URAL ÇINAR, Nihal**, “Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. M. İlhan Ulusan’a Armağan, C. I, Y. 2016, C. 15, S. 2, s. 43-80.*
- ACAR, Faruk**, *Aile Hukukumuzda Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı*, Genişletilmiş 4. bs., Ankara 2014 (*Aile Konutu*).
- ACAR, Faruk**, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)*, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. bs., İstanbul 2017.
- AKARTEPE, Alpaslan**, “Kiraya Veren Hapis Hakkı”, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C. I, Y. 2013, C. 8, s. 55-78.*
- AKARTEPE, Alpaslan**, “Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları”, *MÜHF-HAD, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Özel Sayısı, C. I, Y. 2016, C. 22, S. 3, s. 83-110 (Kira Bedeli).*
- AKGÜN, Necla**, “*Toplu Mülkiyette ve Kiracı Tarafın Çokluğu Halinde Tahliye (Borçlar Kanununa ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Göre, Müşterek Mülkiyette, İştirak Halinde Mülkiyette ve Kiracının Çokluğunda Tahliye)*”, (Danışman: Doç. Dr. Abdulkadir Arpacı), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1994.
- AKINCI, Ziya**, *Milletlerarası Tahkim*, Genişletilmiş ve Güncellenmiş 4. bs., İstanbul 2016.
- AKINTÜRK, Turgut**, *Müteselsil Borçluluk*, Ankara 1971.
- AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ, Derya**, *Türk Medenî Hukuku, C. II, Aile Hukuku*, Yenilenmiş 21. bs., İstanbul 2019.
- AKSAN NAR, Şerife**, *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim*, Ankara 2015.

- AKSU, Mustafa**, “Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”, *Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan*, Ankara 2006, s. 41-81.
- AKSU, Mustafa**, “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin intifa konusu taşınmazın intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve daha sonra intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesinin hukuki akibetine ilişkin 3.7.2003 tarihli kararının değerlendirilmesi”, *e-akademi Hukuk, Ekonomi, Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi*, Y. 2004, S. 34, http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm#_ftn5, e.t. 6.10.2019 (*İntifa Hakkı*).
- ALAF, Mevlüdiye**, “Konut veya Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Kiracının Sözleşmeye Uygun Kullanma, Özen ve Saygı Gösterme Borcu”, *Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2017, C. 8, S. 15, s. 9-44.
- ALTAŞ, Hüseyin**, *Hasılat ve Şirket Kirası (BK. mad. 270-298)*, Ankara 2009.
- ANIL, Yaşar Şahin**, *Kira Aktinden Doğan Tahliye Davaları*, 1. bs., İstanbul 1991.
- ANTALYA, O. Gökhan**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 2. Tıpkı bs.*, İstanbul 2018.
- ANTALYA, O. Gökhan/TOPUZ, Murat**, *Medeni Hukuk, Giriş, Temel Kavramlar, Başlangıç Hükümleri*, Birini Baskıya Ek Tıpkı Baskı, İstanbul 2016.
- ARAL, Fahrettin**, *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa*, Ankara 2011.
- ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan**, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. bs., Ankara 2015.
- ARIKAN, Süreyya**, “*Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kiranın ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri*”, (Danışman: Doç. Dr. Haluk Burcuoğlu), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1988.
- ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR AYVAZ, Sema/HANAĞASI, Emel**, *Medenî Usul Hukuku*, 5. bs., Ankara 2019.
- ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR AYVAZ, Sema/HANAĞASI, Emel**, *İcra ve İflâs Hukuku*, 5. bs., Ankara 2019 (*İcra*).

- AYAN, Serkan**, “Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması”, *DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertuş’a Armağan*, Y. 2017, C. 19, s. 295-348.
- AYANOĞLU MORALI, Ahu**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi”, *BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, s. 108-131.
- AYDEMİR, Efrail**, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 2. bs., Ankara 2013.
- AYDEMİR, Fatih**, *Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi*, 1. bs., İstanbul 2017 (Aydemir F.).
- AYDIN, G. Sinem**, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)*, 1. bs., İstanbul 2013.
- AYDINLIYIM, Suat**, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması*, Ankara 1972.
- AYDOĞDU, Murat**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)”, *DEÜHFD*, Y. 2012, C. 14, S. 1, s. 1-53.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan**, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, Gözden Geçirilmiş, Yenilenmiş ve Dipnotlu 4. bs., Ankara 2019.
- AYRANCI, Hasan**, *Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri)*, Ankara 2003.
- BALCI, Betül**, “Kira İlişkisinin Devri ve Hukuki Sonuçları”, (Danışman: Doç. Dr. İpek Sağlam), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.
- BAYBURTLU, Burçin**, “Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu”, *İBD*, Y. 2011, C. 85, S. 5, s. 157-174.
- BAYGIN, Cem**, “Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması”, *AÜEHFD*, Y. 2000, C. IV, S. 1-2, s. 345-377.
- BAYGIN, Cem**, “Edim Dışı Sebepsiz Zenginleşmeden Doğan İade Talebinin Haksız Fiil ve Vekaletsiz İş Görmeden Doğan Talepler Karşısındaki Durumu”, *Prof.*

- Dr. Fahiman Tekil'e Armağan, C. II, Y. 2003, s. 571-602 (Sebepsiz Zenginleşme).*
- BAYGIN, Cem**, “Türk Borçlar Kanunu’nun Borç İlişkisinin Hükümleri”, *EÜHFD*, Y. 2010, C. XIV, S. 3-4, s. 119-144 (*Borç İlişkisi*).
- BAYGIN, Cem/DOĞAN, Murat** “Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler”, *Hukuki Perspektifler Dergisi*, Y. 2005, S. 4, s. 116-131.
- BAYRAM, A. Erman**, “Birlikte Kira”, *Ankara Barosu Dergisi*, Y. 77, S. 2019/1, s. 89-154 (*Birlikte Kira*).
- BAYRAM, A. Erman**, “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, *GÜHFD*, Y. 2017, C. XXI, S. 4, s. 131-181.
- BAYSAL, Başak**, “Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü”, *İÜHFM*, Y. 2012, C. LXX, S. 1, s. 221-244.
- BERKİ, Şakir**, “Borçlar Hukukunda İcar”, *AÜHFD*, Y. 1955, C. 12, S. 3, s. 163-186.
- BERTAN, Suad** *Aynî Haklar, Medenî Kanunun 618-764 üncü Maddelerinin Şerhi (Bu Maddelerle İlgili Kanunlar ve Eski Hükümler), C. II, MK 703-764, Ankara 1976.*
- BULUT, Meltem**, *Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğüne Getirilen Sınırlamalar*, 1. bs., Ankara 2016.
- BURCUOĞLU, Haluk**, “6570 S. GKHK’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması”, *İBD*, Y. 1984, C. 58, S. 10-12, s. 637-647 (*Tahliye Günü*).
- BURCUOĞLU, Haluk**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C. I, Y. 2013, C. 8, s. 657-673 (Fesih ve İade).*
- BURCUOĞLU, Haluk**, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul 1993.
- CANYÜREK, Murat**, *Müteselsil Borçlulukta İç ve Dış İlişkiler*, İstanbul 2003.
- CERAN, Mithat**, *Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları*, Genişletilmiş 2. bs., Ankara 2015.

- CEYLAN, Ebru**, “İsviçre Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmeleri ile İlgili Hüküm Çevirileri”, *İBD*, Y. 2013, C. 87, S. 4, s. 215-242.
- CİHAN, A. Hulki**, *Kullandırma Sözleşmelerinde Hasar*, İstanbul 2015.
- ÇABRİ, Sezer**, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, *MÜHF-HAD*, Y. 2012, C. 18, S. 3, s. 163-199 (*Sözleşmeye Etki*).
- ÇABRİ, Sezer**, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kiraya Verenin Ayrıptan Sorumluluğu*, 1. bs., Ankara 2013.
- ÇETİNER, Bilgehan**, *Hapis Hakkı*, İstanbul 2010.
- DOĞAN, Murat**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirmesi”, *MÜHF-HAD, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Sempozyum No. III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan*, 2012, s. 505-523 (*Sempozyum*).
- DOĞAN, Murat**, “Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri verme Borcu”, *AÜEHFD*, Y. 2004, C. VIII, S. 1-2, s. 443-476 (*Geri Verme*).
- DOĞAN, Murat**, “Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu”, *AÜEHFD*, Y. 2002, C. VI, S. 1-4, s. 285-300 (*Aile Konutu*).
- DOĞAN, Murat**, “Türk Medeni Kanunu’nun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler”, *AÜHFD*, Y. 2003, C. 52, S. 4, s. 93-129 (*Evliliğin Genel Hükümleri*).
- DOĞAN, Murat**, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, 1. bs., Ankara 2011.
- DOĞAN, Murat/ŞAHAN, Gökhan/ATAMULU, İsmail**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Kitabı*, 1. bs., Ankara 2019.
- DURAL, Mustafa**, *Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK 117)*, İstanbul 1976.
- DURAL, Mustafa/ÖĞÜZ, Tufan/GÜMÜŞ, M. Alper**, *Türk Özel Hukuku, Cilt III, Aile Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 13. bs., İstanbul 2018.
- EKŞİ, Nuray**, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda Tahkim (6100 Sayılı HMK md. 407-444)*, 1. bs., İstanbul 2013.

- ERDEM, Mehmet**, *Özel Hukukta Zamanaşımı*, 1. bs., İstanbul 2010.
- ERDOĞAN, Hasan**, *Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları*, Ankara 2000.
- EREN, Fikret**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 20. bs., Ankara 2015 (*Borçlar Genel*).
- EREN, Fikret**, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 5. bs., Ankara 2017.
- ERGÜNE, S. Mehmet**, “Reform Sonrası Alman Medenî Kanununda İmkânsızlık Halleri ve Sonuçları”, *İÜHFM*, Y. 2004, C. LXII, S. 1-2, s. 351-380.
- EROL DURAK, Yasemin**, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, Ankara 2017.
- ERZENGİN, E. Doğan**, “Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce İadesi”, (Danışman: Prof. Dr. Serap Helvacı), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2020.
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan**, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, Yenilenmiş 7. bs., Ankara 2017.
- ESEN, Oğuzhan**, “İlamlı İcrada Taşınmazın Tahliyesi ve Teslimi”, (Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Cengiz Kulaksız), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2018.
- ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret**, *Eşya Hukuku*, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 7. bs., Ankara 2017.
- GENÇ ARIDEMİR, Arzu**, “Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelemeyeceği Sorunu”, *BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Y. 2012, C. 8, S. 95-96, s. 125-158.
- GÖKÇE, Erdoğan**, “Kiralananın Boşaltıldığı, Boşaltma Günü Nasıl ve Hangi Delillerle İspatlanır. Kiracı Kiralayana Verdiği Depozitoyu Ne Zaman Geri Alabilir?”, *İBD*, Y. 2012, C. 86, S. 4, s. 182-186.
- GÖKYAYLA, Emre**, “Kiralanda Kiracı Tarafından Yenilik ve Değişiklik Yapılması”, *Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri (Der. Tuğçe Tuzcuoğlu/A. Hulki Cihan)*, 1. bs., İstanbul 2019, s. 173-201.

- GÖKYAYLA, Emre**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, *Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C. II*, İzmir 2013, s. 1203-1251 (*Uygulama Alanı*).
- GÖKYAYLA, Emre**, “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, *BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, s. 18-51 (*Kira Bedeli*).
- GÜL, Fatma**, “*Akıllı Ev Sistemleri*”, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Nursel Akçam), Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2010.
- GÜMÜŞ, M. Alper**, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi*, 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a Göre Güncellenmiş 2. bs., İstanbul 2012.
- GÜMÜŞ, M. Alper**, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I*, 3. bs., İstanbul 2013 (*Borçlar Özel*).
- GÜMÜŞ, M. Alper**, *Teoride ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri*, 1. bs., İstanbul 2008 (*Evliliğin Genel Hükümleri*).
- GÜNDOĞDU, Fatih**, *Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları*, 1. bs., İstanbul 2014.
- HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir (Arpacı)**, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, İstanbul 1992.
- HAVUTÇU, Ayşe**, *Aile Birliğinin Temsili*, Ankara 2006.
- HUYSAL, Burak**, *Milletlerarası Ticari Tahkimde Tahkime Elverişlilik*, İstanbul 2010.
- İKİZLER, Metin**, “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, *GÜHFD*, Y. 2016, C. XX, S. 2, s. 25-59.
- İNAL, H. Tamer**, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borca Aykırılık, Dönme ve Fesih*, Güncellenmiş 5. bs., Ankara 2015.
- İNAN, Ali Naim**, “*Die Unmöglichkeit der Leistung im deutschen, schweizerischen und türkischen Recht*”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Freiburg 1956.
- İNCEOĞLU, M. Murat**, “İfanın Alacaklı Yüzünden İmkânsızlaşması”, *AÜHFD*, Y. 2008, C. 57, S. 4, s. 237-254.

- İNCEOĞLU, M. Murat**, *Kira Hukuku, C. I*, 1. bs., İstanbul 2014 (*Kira Hukuku, C. I*).
- İNCEOĞLU, M. Murat**, *Kira Hukuku, C. II*, 1. bs., İstanbul 2014 (*Kira Hukuku, C. II*).
- KAHVECİ, Nalan**, “6098 Sayılı TBK.nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk”, *DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertuş’a Armağan*, Y. 2017, C. 19, s. 695-728 (*Kira İlişkisinin Devri*).
- KAHVECİ, Nalan**, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, İzmir 2005.
- KAMÇI, Bayram**, “Kiracının Kiralananda Yaptığı Yenilikler ve Değişiklikler Sebebiyle Oluşan Değer Artışının İadesi Davası”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Y. 2014, C. 9, S. 92, s. 82-89.
- KAPANCI, K. Berk**, *Birlikte Borçlulukta Borçlular Arası İlişkiler*, 2. Tıpkı bs., İstanbul 2015.
- KAYA, Asım**, “Kiralayan ve Kiracının Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapması”, *TBB Dergisi*, Y. 2014, C. 115, s. 315-340.
- KELEŞ, Şanver**, *Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi*, Ankara 2009.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M.**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Genişletilmiş 21. bs., Ankara 2017.
- KOÇ, Nevzat**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2014, C. 1, S. 1, s. 7-37.
- KOÇ, Nevzat**, “Terkin Olunan İntifa Hakkının, İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Terkinden Önce Yapılmış Kira Sözleşmesine Etkisi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2015, C. 2, S. 3, s. 111-132 (*İntifa Hakkı*).
- KOÇAK DİKER, Duygu**, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK. M. 316/II-III)*, 1. bs., İstanbul 2018.

- KONUK, Emel**, “*Kira Bedelinin Ödenmesi ve Kiralayanın Hapis Hakkı*”, (Danışman: Prof. Dr. Murat Doğan), Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2011.
- KOYUNCUOĞLU, Tennur/KOYUNCUOĞLU, Hikmet/KOYUNCUOĞLU, Ö. İçöz**, *Borcun ve Sözleşmenin Yenilenmesi (Novatio-Yenileme)*, Ankara 2017 (*Koyuncuoğlu*).
- KUNTALP, Erden/BARLAS, Nami/AYANOĞLU MORALI, Ahu/ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN, Pelin/İPEK, Mehtap/YAŞAR, Mert/KOÇ, Sedef**, *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler*, İstanbul 2005 (*Kuntalp ve diğerleri*).
- KURU, Baki**, *Hukuk Muhakemeleri Usulü, C. VI*, 6. bs., İstanbul 2001.
- KURU, Baki**, *Medenî Usul Hukuku*, Ankara 2017 (*Medenî Usul*).
- NAR, Ahmet**, “Kat Malikleri Kurulu”, *EBYÜ Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2018, C. XXII, S. 1-2, s. 155-189.
- OĞUZMAN, M. Kemal/BARLAS, Nami**, *Medenî Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar*, 24. bs., İstanbul 2018.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, M. Turgut**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. I*, Gözden Geçirilmiş 16. bs., İstanbul 2018.
- OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR, Saibe**, *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 20. bs., İstanbul 2017.
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda**, “Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325)”, *BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, s. 132-162 (*Önce Geri Verilmesi*).
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda**, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, 1. bs., İstanbul 2016.
- ÖMEROĞLU, Ekin**, “Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri”, *TBB Dergisi*, Y. 2016, C. 29, S. 127, s. 375-396.
- ÖNCÜ, Azim**, “*Kira Sözleşmelerinde Taraf Değişikliği Hâlleri ve Bunlara Bağlanan Hukuki Sonuçlar*”, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. H. Reyhan Demircioğlu), Gazi

- Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2016.
- ÖZBAY, İbrahim/KORUCU, Yavuz**, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Tahkim (HMK m. 407-444)*, Ankara 2016.
- ÖZÇELİK, Ş. Barış**, “Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, Y. 67, S. 2, Bahar 2009, s. 20-28.
- ÖZDEMİR, Hayrunnisa**, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, *AÜHFD*, Y. 2013, C. 62, S. 1, s. 147-174.
- ÖZDEMİR, Hayrunnisa**, “Mirasçıların Murisin Borçlarından Dolayı Sorumluluğu”, *EÜHFD*, Y. 2012, C. XVI, S. 1-2, s. 191-223 (*Murisin Borçları*).
- ÖZEN, Burak**, “Kira Konusunun Devri”, *BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, s. 89-107 (*Kira Konusunun Devri*).
- ÖZEN, Burak**, *Haksız Zilyedlikte İade*, 1. bs., İstanbul 2003.
- ÖZEN, Burak**, *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı*, 1. bs., İstanbul 2008 (*İntifa Hakkı*).
- ÖZMEN, E. Saba**, “Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi ile Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay İçtihatlarının Eleştirisi”, *TBB Dergisi*, Y. 1989, C. 1, S. 6, s. 900-918.
- ÖZTAN, Bilge**, *Aile Hukuku*, 5. bs., Ankara 2004.
- ÖZTAŞ, İlker**, *Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması*, 1. bs., İstanbul 2016 (*Yenilik ve Değişiklik*).
- ÖZTAŞ, İlker**, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, 1. bs., İstanbul 2011.
- PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/ÖZEKES, Muhammed**, *Medenî Usûl Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 7. bs., İstanbul 2019.
- PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammed**, *İcra ve İflâs Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 6. bs., İstanbul 2019.
- PETEK, Hasan**, “Kat Mülkiyetinde Kiracının Diğer Kat Malikleri Tarafından Tahliyesi”, *İBD*, Y. 2010, C. 84, S. 4, s. 2133-2171.

- PETEK, Hasan**, “Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi”, *İzmir Barosu Dergisi (Borçlar Kanunu Özel Sayısı)*, Y. 77, S. 22, Mayıs 2012, s. 143-170 (*Geri Verme*).
- POSTACIOĞLU, İlhan E.**, “Şayi Hissenin Kiraya Verilmesi (Yargıtay Tevhidi İçtihat Kurulu’nun T. 27.11.1946, E. 28 ve K. 15 Sayılı Kararı)”, *İÜHFM*, Y. 1947, C. XIII, S. 3, s. 1233-1242.
- SELİÇİ, Özer**, *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, İstanbul 1977.
- SEROZAN, Rona**, “Sözleşme İlişkisinin Çözülmesi: Sözleşme Gereğince Elde Edilmiş Edimi Geri Verme Yükümü”, *Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan*, Ankara 2004, s. 195-207.
- SEROZAN, Rona**, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. III, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme*, Gözden Geçirilmiş 7. bs., İstanbul 2016 (*İfa Engelleri*).
- SEVİNÇ, A. Bengü**, “Alt Kira ve Kiranın Devri”, (Danışman: Prof. Dr. Haluk Burcuoğlu), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010.
- SİRMEN, A. Lâle**, *Eşya Hukuku*, 5. bs., Ankara 2017.
- ŞAFAK, E. Esmâ**, “Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi”, (Danışman: Prof. Dr. M. Tufan Öğüz), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2013.
- ŞAHBAZ, Ali**, “Akdin Müsbet İhlali” (Danışman: Prof. Dr. H. Murat Develioğlu), Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018.
- ŞAHİN CANER, Ayşenur**, *Türk Borçlar Kanununda Müteselsil Borçluluk*, 1. bs., İstanbul 2017.
- ŞENGÜL, Mehmet**, “Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı”, *TBB Dergisi*, Y. 31, S. 37, Temmuz-Ağustos 2018, s. 337-374.
- ŞİPKA, Şükran**, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*, 2. bs., İstanbul 2004.

- TANDOĞAN, Haluk**, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I/2: Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri*, 5. Tıpkı bs., İstanbul 1992.
- TANRIVER, Süha**, *Medenî Usûl Hukuku, C. I*, Gözden Geçirilmiş, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. bs., Ankara 2018.
- TEKBEN, Tuğçe**, “Alacaklı Temerrüdünün Hukuki Sonuçları”, *MÜHF-HAD, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Özel Sayısı, C. III*, Y. 2016, C. 22, S. 3, s. 2597-2621.
- TEKİNAY, S. Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. bs., İstanbul 1993.
- TEKİNAY, S. Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla**, *Eşya Hukuku, C. I*, 5. bs., İstanbul 1989 (*Eşya*).
- TOPUZ, Seçkin/CANPOLAT, Ferhat** “Kira İlişkisinin Devri-(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi”, *TBB Dergisi*, Y. 24, S. 95, Temmuz-Ağustos 2011, s. 97-134.
- TUNÇOMAĞ, Kenan**, *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. II*, 3. bs., İstanbul 1977.
- TÜMERDEM, Murat**, *Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları*, Ankara 2018.
- TÜRKMEN, Ahmet**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, Y. 73, S. 2015/1, s. 341-368.
- TÜRKMEN, Ahmet**, “Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m.321)”, *AÜHFD*, Y. 2013, C. 62, S. 1, s. 219-250 (*Yenilik ve Değişiklik*).
- URAL ÇINAR, Nihal**, “TBK m. 316 Çerçevesinde Genel Olarak Kiracının Özenli Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Turhan Esener'e Armağan, C. II*, Y. 2016, C. 15, S. 1, s. 719-741 (*Özenli Kullanım*).
- URAL ÇINAR, Nihal**, *Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, 1. bs., İstanbul 2014.

- VELİDEDEOĞLU, H. Veldet/ESMER, Galip**, *Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı*, 2. bs., İstanbul 1956.
- YAĞCIOĞLU, Burcu**, *Türk ve İsviçre Hukukun'da Ceza Koşulu (Cezai Şart)*, 1. bs., Ankara 2019.
- YAVUZ, Cevdet**, “Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu”, *İÜHFM*, Y. 1983, C. 48, S. 1-4, s. 141-168.
- YAVUZ, Cevdet**, “Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi ve Tabi Olduğu Hükümler”, *II. Uluslararası Özel Hukuk Sempozyumu “Tahkim”*, İstanbul 2009, s. 133-177 (Tahkim).
- YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak**, *6098 Sayılı Türk Borçlar Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 15. bs., İstanbul 2018.
- YAVUZ, Nihat**, *Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku*, Genişletilmiş 4. bs., Ankara 2015 (Yavuz N.).
- YILDIRIM, Abdülkerim**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, *AÜHFD*, Y. 2015, C. 64, S. 1, s. 237-265 (Yıldırım A.).
- YILDIRIM, M. Fadıl**, “Kiralananın Temlik Halinde Kiracının Korunması Gereksiz mi? -Kiralananın Temlik Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-”, *GÜHFD*, Y. 2013, C. XVII, S. 4, s. 117-125.
- YILDIZ, M. Göktürk**, *“Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerine Göre Borçlu Temerrüdünün Şartları ve Sonuçları”*, (Danışman: Prof. Dr. İlhan Helvacı), Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2017.
- YILMAZ, Abdülhamit**, “Ürün Kirası Sözleşmesinde Kiracının Temerrüdü”, *MÜHF-HAD*, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan Özel Sayısı, C. III, Y. 2016, C. 22, S. 3, s. 3061-3080 (Yılmaz A.).
- YILMAZ, Halil**, “Kiracının Taşınmazı Özenle Kullanma Borcunun İhlali: Hor Kullanma Tazminatı”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Y. 2014, C. 9, S. 95, s. 95-100 (Yılmaz H.).

- YILMAZ, Halil**, “Taşınmaz Kira Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsam ve Süresi”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Y. 2008, C. 3, S. 18, s. 21-31 (*Yılmaz H., Kefilin Sorumluluğu*).
- YILMAZ, Süleyman**, “Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu”, *AÜHFD*, Y. 2008, S. 3, s. 753-778 (*Yılmaz S.*).
- YÜCER, İpek**, “Alt Kira”, *AÜHFD*, Y. 2008, C. 57, S. 3, s. 791-829.
- ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre**, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 17. bs., Ankara 2017.

İTERNET KAYNAKLARI

Kazancı İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi)

<https://www.kazanci.com.tr/>

Adalet Bakanlığı Mevzuat Genel Müdürlüğü, (Çevrimiçi)

www.kgm.adalet.gov.tr

Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, (Çevrimiçi)

<https://legalbank.net/>

Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, (Çevrimiçi)

<https://www.lexpera.com.tr>

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İsbike Uygulaması, (Çevrimiçi)

<https://www.isbike.istanbul>

İsviçre Dayanaklı Tüketim Malları Ortalama Ömür Tablosu/Paritätische Lebensdauertabelle (Çevrimiçi)

<http://www.mietrecht.ch/32.0.html>

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, (Çevrimiçi)

www.tkgm.gov.tr/tr

Türk Dil Kurumu, (Çevrimiçi)

www.tdk.org.tr

Türkiye İstatistik Kurumu, (Çevrimiçi)

www.tuik.gov.tr