

**T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRALANANIN GERİ
VERİLMESİ BORCU**

Elif HAZİNEDAROĞLU

2501190757

**TEZ DANIŞMANI
Dr. Öğr. Üyesi Şirin AYDINCIK MİDYAT**

İSTANBUL-2022

ÖZ

KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ BORCU

ELİF HAZİNE DAROĞLU

Kira sözleşmesinin kullanım hakkının devri amacı güden sözleşme niteliği taşıması dolayısıyla kiralananın sözleşmenin başlangıcında kiraya veren tarafından kiracıya teslimi gerekmektedir. Sözleşmenin sona ermesiyle beraber ise kiracının kiralananı geri verme borcu doğar. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 334. maddesinde düzenlenmiş olan kira sözleşmesinde kiralananın geri verilmesi borcu bu sebeple kiracının kira sözleşmesinin sona ermesiyle muaccel hale gelen en önemli borçlarından birisidir.

Çalışmamızda genel hükümler kapsamında kiralananın geri verilmesi borcu incelenmiş, niteliğine uygun düştüğü ölçüde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde tahliye kavramı ile bağdaşan hususlar da açıklanmıştır. Bu kapsamda öncelikle geri verme borcunun genel şartları ve geri verme borcunun kapsamı incelenmiştir. İkinci bölümde geri verme borcu ayrıntılı olarak incelenmiştir. Bu bölümde özellikle geri verme borcu ile bağlantılı olan kiralananın yenilik ve değişiklik yapılması konusu açıklanmıştır. Çalışmamızın son bölümü olan üçüncü bölümde ise kiracının geri verme borcuna aykırı davranması halinde hukuki sorumluluğu ve kiraya verenin hakları ele alınmış, borca aykırılık halinde kiraya verenin talep hakkının içeriği açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Geri Verme, Sona Erme, Tahliye, Kiracı, Kiralananda Yenilik Ve Değişiklik Yapılması

ABSTRACT
THE TENANT'S OBLIGATION TO RETURN OF THE LEASED UNDER
THE LEASE AGREEMENT

ELİF HAZİNE DAROĞLU

Since the main purpose of lease agreement is transferring the right of usage to the tenant, the leased property must be delivered to the tenant by the landlord at the beginning of the agreement. With the termination of the agreement, the tenant's obligation to return the leased property arises. The debt to return the leased property in the lease contract, which is regulated in art. 334 of the TCO, is therefore one of the most important debts due to the termination of the lease agreement.

In our study, it is aimed to explain the tenant's debt to return the leased property in general terms of TCO and herein, the issues that related to the terms of evacuation in housing and roofed workplace lease agreements are tried to be explained together with general terms. In this context, first of all the general conditions of return of the leased debt and the scope of it have been examined. In the second chapter the return debt of the tenant has been examined detailedly. In this chapter especially the innovation and change in the leased which is related to return debt has been explained. In the third chapter, which is the last section of our study, the legal liability and the rights of the landlord in case the tenant acts contrary to the debt of return are discussed and the content of the landlord's right to demand has been tried to elucidated.

Keywords: Lease Agreement, Return The Leased, Termination, Evacuation, Tenant, Innovation And Change In The Leased

ÖNSÖZ

Yüksek lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışma TBK m.334 gereğince kiralananın kira sözleşmesinin sona ermesiyle geri verilmesi borcuna ilişkin olarak uygulamada sıklıkla karşılaşılan problemler dikkate alınarak hazırlanmıştır. Bu kapsamda sorunlara ilişkin öğretideki farklı görüşler ve Yargıtay kararları birlikte değerlendirilerek bir sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır. Çalışma kapsamında yaptığımız araştırmaların ve vardığımız sonuçların hukuk camiasına faydalı olmasını umut ederiz.

Çalışmamın konusunun belirlenmesinden başlayarak her aşamasında ve nihayete erdirilmesinde yardımını ve desteğini esirgemeyen, tezimi okuyarak kıymetli fikirleriyle çalışmamı zenginleştiren ve sorularımı sabırla cevaplayan tez danışmanım saygıdeğer hocam Dr. Öğr. Üyesi Şirin Aydınçık Midyat'a teşekkürü borç bilirim. Bu süreçte manevi desteğini her zaman hissettiğim, her daim yanımda olan sevgili aileme ve arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Elif HAZİNEDAROĞLU

İstanbul, 2022

İÇİNDEKİLER

ÖZ	ii
ABSTRACT	iii
ÖNSÖZ	iv
KISALTMALAR LİSTESİ	x
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GERİ VERME BORCUNUN KAPSAMI VE 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI

I.GENEL OLARAK GERİ VERME BORCU	3
A.Geri Verme Borcunun Doğumu ve Muaccel Olması	3
B.Kiraya Verenin Geri Verme Talebinin Yasal Dayanağı	5
II.KANUNUN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI	7
A.Genel Olarak	7
B.6101. S. Kanun Kapsamında 6098 S. Türk Borçlar Kanununun Zaman Bakımından Uygulanması	9
III. GERİ VERME BORCUNUN BORÇLUSU, ZAMANI, YERİ VE YERİNE GETİRİLME BİÇİMİ	13
A.Kiracı Bakımından Geri Verme Yükümlülüğü	13
1.Geri Verme Borcunun Alacaklısı	13
2.Geri Verme Borcunun Borçlusu	13
a.Tek Kiracı Olması Durumu	14
b.Birlikte Kiracılık ve Birlikte Kiracıların Geri Verme Borcu	15
(1).Birlikte Kiracılık	15
(2).Birlikte Kiracıların Geri Verme Borcu	18

c.Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devrinde Geri Verme Borcundan Sorumluluk.....	21
(1).Alt Kira Sözleşmesinin Varlığı Halinde Geri Verme Borcu	21
(i).Caiz Olan Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları.....	24
(ii).Caiz Olmayan Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları.....	27
(2).Kullanım Hakkının Devri Halinde Geri Verme Borcundan Sorumluluk	30
(i).Caiz Olan Kullanım Hakkının Devri	31
(ii).Caiz Olmayan Kullanım Hakkının Devri	32
d.Kira Sözleşmesinin Devri Halinde Geri Verme Borcu	34
3.Geri Verme Zamanı.....	37
a.Kiralananın Kira Sözleşmesinin Sona Ermesiyle Geri Verilmesi...	37
b.Sözleşme Sona Erdiği Halde Geri Verme Borcunun Yerine Getirilmemesi.....	39
4.Geri Verme Yeri.....	40
5.Geri Vermenin Yerine Getirilme Biçimi ve İspatı.....	42
6.Kiralananın Teslim Alındığı Haliyle Geri Verilmesi.....	45

İKİNCİ BÖLÜM

KİRALANANIN TESLİM ALINDIĞI HALİYLE GERİ VERİLMESİ BORCU

I.Kiralananın Teslim Alındığı Haliyle Geri Verilmesi.....	46
A.Aynen Geri Verme Borcunun Kapsamı	46
B.Aynen Geri Verme Borcunun İstisnaları	50
1.Sözleşmeye Uygun Kullanım Neticesinde Meydana Gelen Olağan Eskime ve Bozulmalar	50
2.Beklenmeyen Hal Sebebiyle Aynen Geri Verme Borcunun Yerine Getirilememesi	55

3.Kiraya Verenin Rızasıyla Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması.....	58
C.Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması.....	58
1.Yenilik ve Değişiklik Kavramları	60
2.Kiracının Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapması	63
3.Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması Durumunda Kiracının Teslim Aldığı Halde Geri Verme Yükümlülüğü.....	67
4.Kiralananda Ortaya Çıkan Değer Artışının Talebi.....	69
II.KİRAYA VERENİN GÖZDEN GEÇİRME VE BİLDİRİM KÜLFETİ.....	76
A.Gözden Geçirme ve Bildirim Külfeti	76
1.Genel Olarak	76
2.Gözden Geçirme Külfeti	78
3.Bildirim Külfeti	80
B.Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetine Aykırılık.....	83

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ BORCUNA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

I.KİRACININ GERİ VERME BORCUNA AYKIRI DAVRANIŞLARININ SONUÇLARI	85
A.Genel Olarak	85
B.Kiracının Geri Verme Borcuna Aykırılığının Sonuçları	86
1.Gereği Gibi Geri Vermemenin Sonuçları	86
a.Genel Olarak.....	86
b.Kiraya Veren Tazminat Talebi.....	87
(1). Eski Hale İade Talebi.....	87
(2). Tazminat Talebi	89
c.Kiracının Söküp Alma Hakkı	94

d.Kiraya Verenin Kiralananı Geri Alma Yükümlülüğü ve Geri Almaktan Kaçınması.....	96
2.Kiracının Temerrüdü Halinde Sorumluluk	100
a.Genel Olarak.....	100
b.Kiracının Temerrüdü.....	101
c.Gecikme Tazminatı	104
d.Temerrüt Süresince Meydana Gelen Beklenmeyen Halden Sorumluluk.....	105
3.İfa İmkânsızlığı	106
a.Kiracının Sorumlu Olmadığı İmkânsızlık	106
b.Kiracının Sorumlu Olduğu İmkânsızlık	108
C.İspat Yükü	109
D.Zamanaşımı	110
E.Güvence Bedelinin Geri Verilmesi.....	111
1.Genel Olarak	111
2.Geri Verme Borcuna Aykırılık Halinde Güvence Bedelinin Durumu.....	113
F.Kefilin Geri Verme Borcundan Sorumluluğu.....	114
1.Genel Olarak	114
2.Kefilin Geri Verme Borcundan Sorumluluğu	115
G.Kiracı ile Kiraya Veren Arasında Önceden Akdedilen Borca Aykırılık Halinde Başkaca Tazminat Ödeneceğine İlişkin Anlaşmaların Geçerliliği.....	117
1.Genel Olarak	117
2.Tazminat Anlaşmaları	119
3.Cezai Şart Anlaşmaları.....	120
II. DAVA YOLUYLA KİRALANANIN GERİ ALINMASI	121
A.Genel Olarak	121

1.Geri Verme ve Tahliye Davaları	122
a.Görevli ve Yetkili Mahkeme	122
b.Davanın Tarafları	124
(1).Davacı	124
(2).Davalı.....	126
c.Yargılama Usulü.....	127
d.Tahkime Elverişlilik.....	128
e.Arabuluculuk	130
SONUÇ	132
KAYNAKÇA.....	144

KISALTMALAR LİSTESİ

a.e.	: Aynı Eser
a.g.e.	: Adı Geçen Eser
a.g.m	: Adı Geçen Makale
AndHD	: Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Art.	: Article
ASBÜ	: Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BATİDER	: Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch
BK	: 818 Sayılı Borçlar Kanunu
bkz.	: Bakınız
c.	: Cümle
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
dn.	: Dipnot
D.E.Ü.	: Dokuz Eylül Üniversitesi
E.	: Esas
GKHK	: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
Haz.	: Yayına Hazırlayan
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HUAK	: 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İİK	: 2004 Sayılı İcra İflas Kanunu
İKÜHFD	: İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İnÜHFD	: İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
K.	: Karar
KMK	: 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde

MÜHF-HAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
OR	: Obligationenrecht (İsviçre Borçlar Kanunu)
RG	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
SBE	: Sosyal Bilimler Enstitüsü
T.	: Tarih
TAAD	: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBK - YUK	: 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun
TBY	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Yasası
TCO	: The Code Of Obligations
TMK	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
vd.	: Ve Diğerleri
Yarg.	: Yargıtay
YİBK	: Yargıtay İçtihatı Birleştirme Kararı
y.y.	: Basım Yeri Yok

GİRİŞ

Kira sözleşmeleri, gündelik hayatta en sık karşımıza çıkan sözleşme türlerinden biridir. İnsanlar gerek barınma ihtiyacı gerek işyeri ihtiyacı için gerekse de günlük hayatlarını devam ettirmek için ihtiyaç duydukları eşyaların temini amacıyla devamlı olarak kira sözleşmesi akdetmektedirler. Kullanım alanı bu denli geniş olan bir sözleşme türünün doğal olarak hukuki uyuşmazlıklardaki payı da oldukça fazladır.

Kira sözleşmesi, kullandırma amacı güden tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme türüdür. Sözleşmenin kiraya veren ve kiracı olmak üzere iki tarafı bulunmaktadır. Her ne kadar sözleşmede iki taraf olsa da, tarafların birden fazla kişiden oluşması mümkündür. Sözleşmenin amacı, kiraya verenin, kiralanan şeyi (konut, işyeri, taşınır eşya...) sözleşmenin kiracı tarafına kullandırmasıdır. Diğer bir ifadeyle, kira sözleşmesinin temelinde bir mülkiyet devri yoktur. Kiraya veren, kiralananı sözleşme gereği kiracıya sadece kullandırma yükümlülüğü altındadır. Bu yükümlülüğün yerine getirilebilmesi için kiralananın mülkiyetinin kiraya verende olması gerekmekteyse de, kiraya verenin teslim yükümlülüğü ve sözleşme süresince kullanıma hazır bulundurma yükümlülüğünün sonucu olarak mülkiyeti kendisinde olmayan kiralananı teslimde sorunlar yaşayabilmektedir. Kira sözleşmeleri belirli süreli veya belirsiz süreli olarak akdedilebilmektedirler. Taraflar sözleşmeyi ne şekilde akdedeceklerini belirlemekte serbesttirler. Kira sözleşmesi ister belirli süreli olsun ister belirsiz süreli olsun kural olarak sözleşmenin sona ermesiyle kiralananın, kiraya verene geri verilmesi borcu doğmaktadır.

Geri verme borcunun kapsamı uygulamada sıkça karşılaşılan uyuşmazlıklardandır. Geri vermenin ne zaman ve nerede yapılacağı, konut ve çatılı iş yeri kirasında anahtar tesliminin şekli ve tahliye sürecinin nasıl yürütülmesi gerektiği yargıyı da çokça meşgul eden hususlardır. Bir taşınır eşyayı veya taşınmazı geçerli bir kira sözleşmesine dayanarak teslim almış ve kullanmış olan kiracının, sözleşmenin sonundaki geri verme yükümlülüğü de bu kapsamda sıkça karşımıza çıkan bir konudur. 818 sayılı Borçlar Kanununda kiracının kiralananı iyi durumda teslim aldığına ilişkin bir karine mevcuttu. Şu an hala yürürlükte olan 6098 sayılı

Türk Borçlar Kanununda olmayan bu karineye göre kiracı, kiralananı iyi durumda teslim almıştır ve aksi ispat edilmedikçe iyi durumda geri vermekle yükümlüdür. 6098 sayılı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda ise bu yönde bir karine olmayıp geri verme borcu altındaki kiracı, kiralananı, kiraya verenden teslim aldığı haliyle geri vermelidir. Kiralananda olağan kullanım dışında meydana gelmiş ayıplar ve kiraya verenin rızası alınmadan yapılmış yenilik ve değişiklikler kiralananın teslim alındığı durumda geri verilmesi yükümlülüğüne aykırılık oluşturur. Kiraya verenin rızası alınmadan yapılan yenilik ve değişiklik kiralananın değerini arttırmış olsa dahi geri verme anında kiralanan eski hali ile geri verilmelidir. Bu tür ayıplar ve yenilik ve değişiklikler kira sözleşmesinin sonunda kiralananı geri verirken kiraya veren tarafından tespit edilmiş olmalıdır ki kiracı sorumlu tutulabilsin. Kiraya veren, sözleşmenin sonunda kiralananı teslim aldığı anda hemen gözden geçirmeli ve tespit ettiği ayıpları kiracıya yazılı olarak bildirmelidir. Bu şekilde yapılmış bir bildirimin varlığı halinde kiracı, kiralanda olağan kullanım ile oluşmuş olan ayıplar dışındaki ayıplardan sorumlu tutulacaktır. Ancak ifade edelim ki olağan gözden geçirmeyle tespit edilemeyen ayıplardan sorumluluk için ayıbın geri alma anında tespiti gerekmemekte olup, ortaya çıktığı anda kiracıya yazılı olarak bildirilmesi yeterlidir.

Kiralananın geri verilmesi ve konut ve çatılı işyeri kiralaları için tahliye gerek kiraya veren taraf gerekse de kiracı taraf için problemlere yol açan, uyuşmazlıkların sıklıkla görüldüğü bir alandır. Biz de çalışmamızda kiracının kira sözleşmesindeki borçlarından olan geri verme borcunu ve uygulamadaki sorunlu alanları Yargıtay kararlarını da dikkate alarak inceleyip, kiracının geri verme borcunun kapsamını ve borca uygun olan ve olmayan ifasının sonuçlarını açıklamayı amaçlamaktayız.

BİRİNCİ BÖLÜM

GERİ VERME BORCUNUN KAPSAMI VE 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI

I. GENEL OLARAK GERİ VERME BORCU

A. Geri Verme Borcunun Doğumu ve Muaccel Olması

Kira sözleşmesi, akdedilmesiyle birlikte taraflara birtakım hak ve borçlar yüklemektedir. Kira sözleşmesinin kullandırma amacı güden sözleşme niteliğinde olmasının gereği olarak kiraya verene yüklenen asli borç kiralananı kiracıya teslim etme ve kullanımına uygun bulundurma borcudur. Bu yükümlülük TBK m. 301’de düzenlenmiştir. Buna göre *“Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.”* Borcun gereği gibi ifa edilmiş olması için kiraya veren, kiralananı kullanmaya elverişli halde teslim etmeli ve sözleşme süresince kiracının kullanımına hazır halde bulundurmalıdır¹. Ancak ifade edelim ki kira sözleşmesinde kiraya verenin kiralananın kullanımını kiracıya bırakması mülkiyet devri değildir². Kira sözleşmesinde kiralananın teslimiyle mülkiyet hakkı kiraya verende kalırken kullanım hakkı kiracıya geçmektedir. Bu sebeple sözleşmenin sona ermesiyle birlikte kiracının kiralanan şeyi geri verme borcu doğar ve aynı anda muaccel olur³. Geri

¹ Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021, (Özel Hükümler), s.333; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021, s.278-279; Aydın Zevkliler, K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 20. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020, s.271.

² Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler İsimli Sözleşmeler Teorisi/ Satış/Mal Değişimi/ Bağışlama/Kira/Kullanım Ödücü/Tüketim Ödücü/Genel Hizmet Sözleşmesi**, C.1, 3. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, (Özel Hükümler), s.234

³ Mustafa Kırmızı, **Açıklamalı İtihatlı Kira Hukuku**, 2. Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2020, s.373; Gümüş, **Özel Hükümler**, s.234; Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.2, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2014, (C.2), s.492; Mustafa Özdoğan, Tuba Oymak, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye**, Ankara, Bilge

verme en basit tanımıyla kiralanan şeyin kiraya verene iadesi, onun zilyetliğine geri dönmesidir⁴. Geri verme borcunun doğumu için kira sözleşmesinin ne şekilde sona erdiğinin önemi bulunmamaktadır⁵.

Kiralananın geri verilmesi borcu TBK m.334'te "*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür...*" şeklinde ifade edilmiştir. TBK m.334, İBK m.267 esas alınarak düzenlenmiştir⁶. İBK m.267/1 gereğince kiracı, TBK m.334/1'de olduğu gibi kiralananı olağan kullanım neticesinde oluşan eskimeler dışında teslim aldığı haliyle geri vermekle yükümlüdür⁷. Yine İBK m.267/2'ye benzer şekilde TBK m.334/2 "*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*" düzenlemesi uyarınca kiracıya sözleşmeye aykırı kullanım neticesinde ortaya çıkan zararlar dışında başkaca tazminat sorumluluğu getiren anlaşmalar geçersiz kabul edilmiştir⁸.

Genel nitelikli bir hüküm olan 334. maddenin adi kira sözleşmeleri için uygulanabileceği tartışmasızdır. Bunun yanı sıra konut ve çatılı işyeri kiralalarında

Yayınevi, 2013, s.98-99. Karşı görüş: Kiralananın geri verilmesi borcu kira sözleşmesinin kurulmasıyla doğar, sözleşmenin sona ermesiyle muaccel olur. Ancak pratikte iki görüş arasında fark yoktur. Özer Seliçi, **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976, s.123.

⁴ Aziz Erman Bayram, "Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.21, S.4, 2017, (Geri Verme), s.133-134.

⁵ Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku**, Gözden Geçirilmiş, Yenilenmiş ve Dipnotlu 4. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019, s.560; Efrail Aydemir, **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, s.106.

⁶ Ahmet Cemal Ruhi, **Kira Hukuku**, C.1, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Mayıs 2011, s.666; Nihat Yavuz, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, 1. Cilt, 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2015, (Borçlar Kanunu Şerhi), s.1732; Cevdet İlhan Günay, **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015, (Borçlar Kanunu Şerhi), s.1015. İBK m.267: "*(1)Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun kullanması sonucunda ortaya çıkacak duruma uygun olarak geri vermelidir.(2) Kiracının, kira ilişkisinin bitiminde bir tazminat ödeyeceği konusunda, muhtemel zararları karşılamayı amaçlayanlar dışında kalan ve önceden borç altına girdiği anlaşmalar batıldır.*" Maddenin çevirisi için bkz.: Yavuz, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1732.

⁷ Aydemir, **a.g.e.**, s.108.

⁸ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükmünde kiracının zarara ilişkin tazminat ödemesinden bahsedilirken İsviçre Borçlar Kanunu hükmünde giderimde bulunma şeklinde bir düzenleme yapılmıştır. Giderimde bulunmanın zararın yanı sıra zarar dışı masrafları da kapsadığı kabulünden dolayı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunundaki tazminat ödeneceğine ilişkin düzenleme isabetli değildir. Madde yorumlanırken ifade, giderimde bulunma şeklinde anlaşılmalıdır. Mustafa Alper Gümüş, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)**, 04.07.2012 Tarihli ve 6356 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, (Kira), s.237-238.

sona erme halinde kiralananın geri verilmesi borcu için özel bir düzenleme yapılmamış olduğundan geri verme borcu bakımından TBK m.334 uygulanacaktır. Ürün kirası için ise özel olarak düzenlenmiş hükümler mevcut olduğundan yalnızca özel düzenleme bulunmayan hallerde genel hükümler uygulanabilir niteliktedir⁹.

B. Kiraya Veren Geri Verme Talebinin Yasal Dayanağı

Kiraya verenin, sözleşmenin sona ermesiyle kiralananın geri verilmesini talep etme hakkı doğar¹⁰. Kiraya veren, aynı zamanda kiralananın maliki olduğu hallerde geri verme talebini istihkak iddiasına dayandırabileceği gibi kira sözleşmesinden kaynaklanan kiralananın geri verilmesini talep hakkına da dayandırabilmektedir. Geri verme talebinde bulunanın hem kiraya veren hem de malik olması durumunda hakların yarışması söz konusu olup, kiraya veren hangi hakkına dayanarak geri verme talep edeceğini seçmekte serbesttir¹¹. Ancak öğretide bir görüşe göre kiraya verenin aynı zamanda malik olduğu durumlarda istihkak iddiasına dayanarak geri verme talep etmesi mümkün değildir. Çünkü bu talep, sözleşmeyle taraflar arasında kurulması amaçlanan bağıllığa uygun düşmemektedir¹². Kiraya verenin ister malik olsun ister olmasın kiracıya karşı zilyetliğin korunması hükümlerine başvurup

⁹ MADDE 372: “Kira süresinin bitiminde kiracı, kiralananı, tutanağa geçirilmiş olan bütün eşyalarla birlikte ve bulundukları durumda geri vermekle yükümlüdür...”

¹⁰ Kırmızı, **a.g.e.**, s.373.

¹¹ Kırmızı, **a.g.e.**, s.373; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.529. Her ne kadar kira sözleşmesinden kaynaklanan geri verme davasında görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi ise de kiraya verenin geri vermeyi istihkak iddiasına dayandırması halinde geri verme davasında görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesidir. Yargıtay 1. HD. 22.05.2022, 2022/5910 E., 2022/6549 K. “...Dava, haksız işgal nedenine dayalı elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteğine ilişkindir. Mahkemece, davalının kiracı olduğundan bahisle görevsizlik kararı verilmiştir. Ne varki, kararın usule uygun olduğunu söyleyebilme olanağı yoktur. Dava dilekçesinin içeriğine ve iddianın ileri sürüldüğü biçimine göre davada haksız işgal nedenine dayanıldığı açıktır. Medeni kanunun 683 maddesi uyarınca açılmış bu tür davalarda 6570 sayılı Kira Kanununa göre açılmış tahliye davalarına göre tamamen farklı sebebe dayanıldığından kira ilişkisinin varlığı kabul edilse dahi Asliye hukuk Mahkemesinde açılmış olan bir elatmanın önlenilmesi davasına görevsizlik kararı verilerek Sulh Hukuk Mahkemesinde devam edilmesine usulen olanak yoktur.” Yargıtay 1. HD. T.01.10.2012, 2012/12015 E., 2012/10415 K. “...Öyle ise, gerek dava dilekçesi, gerekse ihtarname içeriğinden, davanın kurulmuş olan bir kira ilişkisine dayandırılmadığı, davalının füzuli şağil konumunda bulunduğu ifade edildiği, kira sözleşmesi yapmaya davet edildiği ve geçmiş dönem için bedel ödemesinin istenildiği anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, davada TMK'nun 683. ve devamı maddelerinde düzenlenen mülkiyet hakkına dayalı olarak el atmanın önlenmesi ve ecrimisil isteğinde bulunulduğundan ve mal varlığına yönelik dava niteliği taşıdığından HMK'nun 2. maddesi doğrultusunda Asliye Hukuk Mahkemesi görevli olduğundan işin esasının incelenmesi, hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir...” (<http://www.kazanci.com>), 26.12.2022.

¹² Burak Özen, **Sebepsiz Zenginleşme Talebinin Konusu Olarak “Ticari İşletme”**, Bilgi Toplumunda Hukuk-Ünal Tekinalp’e Armağan, C.2, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2003, (Ticari İşletme), s.713.

başvuramayacağı ise öğretide tartışmalıdır¹³. Kanaatimizce kira sözleşmesinin sona ermesi halinde esas olan kiralananın kiraya verene geri verilmesi olup, kiralananı kiraya verene geri vermeyen kiracıya karşı kiraya verenin zilyetlik hükümlerine dayanarak geri vermeyi talep etme hakkı bulunmaktadır.

Her somut olayda kiraya verenin aynı zamanda malik olduğundan bahsetmek mümkün değildir. Kiraya verenin kiralananın maliki olmadığı durumda aynı anda hem malikin hem de kiraya verenin geri verme talep etmesi halinde kiracının geri verme borcunu kime ifa etmesi gerektiği ise sorun oluşturmaktadır. Öğretideki baskın görüş vedia sözleşmesi hakkındaki TBK m.568 hükmünün kıyas yoluyla kira sözleşmesinde geri verme borcuna da uygulanması gerektiğini savunmaktadır. Buna göre hem malik olmayan kiraya verenin hem de kiraya veren olmayan malikin geri vermeyi aynı anda talep ettiği durumlarda kiralanan, malik tarafça haczedilmedikçe

¹³ Gasp, zorla alım anlamına gelmektedir. Zilyetliği hukuka aykırı olarak kaybeden eski zilyet, dolaysız zilyetliği tekrar kazanmayı amaçlamaktadır. Gasp sebebiyle zilyetlik davası açılabilmesi için haksız zilyedin, zilyetliği ilk zilyedin rızası dışında kazanmış olması şarttır. Hüseyin Hatemi, Aydın Aybay, **Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, s.52 vd; O. Gökhan Antalya, Murat Topuz, **Marmara Hukuk Yorumu-Eşya Hukuku**, C.IV/1, Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019, s.323 vd. Kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiraya veren malikin zilyetlik davalarına dayanarak geri verme talep edip edemeyeceği öğretide tartışmalıdır. Öğretideki bir görüşe göre kiraya veren, zilyetliği rızasıyla kiracıya devretmiş olup, bu durumda zilyetliğin gaspından söz etmek mümkün olmadığından kiraya veren zilyetliğin koruması hükümlerine başvuramaz. Bayram, **Geri Verme**, s.138. İkinci görüşe göre malikten bir şeyi kira sözleşmesine dayanarak rızasıyla teslim alan kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen kiralananı geri vermezse fiili hakimiyet durumunda bir değişiklik olmayacak olduğundan zilyetliğin gasbı söz konusu değildir. Bu durumda öncelikle fer'i zilyedin kiralananı elinde haklı olarak mı haksız olarak mı bulundurduğunun belirlenmesi gerekmekte olup, zilyetliğe dayanılarak geri verme davası açılamaz. Bu halde malik, kiralananın geri verilmesini sözleşmeden doğan geri verme talebine dayanarak yahut istihkak davası ile sağlayabilir. A. Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, s.75. Diğer görüşe göre ise fer'i zilyet, malı kendisine veren asli zilyedin zilyetliğini tanımadığı an gasp meydana gelmektedir ve zilyetliği gasbedilen dolaylı asli zilyet, zilyetlik hükümlerine dayanabilir. Haluk Nami Nomer, Mehmet Serkan Ergüne, **Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 6. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019, s.58; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay-Özdemir, **Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı**, Mevzuata Uyarlanmış 3. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020, s.41; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay-Özdemir, **Eşya Hukuku**, 20. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017, s.86; Jale Akipek, Turgut Akıntürk, Derya Ateş, **Eşya Hukuku**, 2. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2018, s.187; Burak Özen, **Haksız Zilyetlikte İade**, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, 2002, s.46, (Çevrimiçi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp-02.04.2022>). Kanaatimizce de kira sözleşmesinin sona ermesi halinde esas olan kiralananın kiraya verene geri verilmesi olup, kiralananı kiraya verene geri vermeyen kiracıya karşı kiraya verenin zilyetlik hükümlerine dayanarak geri vermeyi talep etme hakkı bulunmaktadır.

yahut hakkında istihkak davası açılmadıkça kiracı, ancak kiralananı kiraya verene geri vermekle borçtan kurtulur¹⁴.

II. KANUNUN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI

A. Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 01.07.2012 tarihinde 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunda¹⁵ belirlenen ilkeler gereğince yürürlüğe girmiştir¹⁶. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 647. maddesiyle BK ve TBK - YUK m.10 ile de 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır¹⁷. On iki maddeden oluşan 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun diğer uygulama kanunlarına benzer şekilde çerçeve nitelikte olup yürürlüğe ilişkin yalnızca temel ilkeleri düzenlemektedir¹⁸. Yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun hangi hukuki işlemlere, ne zamandan itibaren uygulanacağını belirlenmesi araştırma konumuz olan kira sözleşmesinde geri verme borcu bakımından önem arz etmektedir. Doğru tespitin yapılabilmesi için yürürlük hukukunda temel prensip olarak kabul edilen geçmişe etkili olma yasağı ve 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun yürürlüğe ilişkin hükümleri birlikte değerlendirilmelidir¹⁹. Yeni bir kanunun yürürlüğe girmesi halinde ne zamandan itibaren uygulanması gerektiğine ilişkin birden fazla teori bulunmaktadır. Klasik teori ve modern teori yürürlüğe giren kanunun hangi işlemlere

¹⁴ Malikin istihkak talebi ile kiraya verenin sözleşmeden kaynaklanan geri verme talebinin çekiştiği hallerde vedia sözleşmesine özgü bir hüküm olan TBK m.568 uygulama alanı bulmalıdır. TBK m. 568: “Bir üçüncü kişi, saklanan üzerinde aynı hak iddiasında bulunsa bile, saklanan haczedilmedikçe veya saklayana karşı istihkak davası açılmadıkça saklayan, onu saklatana geri vermekle yükümlüdür...” Bu durumda kiracı, malik ihtiyati haciz kararı aldırmadıkça yahut da istihkak davası açmadıkça kiralananı kiraya verene teslimle yükümlüdür. Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 17. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2021, s.298; İnceoğlu, C.2, s.495; Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri**, C1/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s.183.

¹⁵ RG 04.02.2011/27836.

¹⁶ Başak Baysal, “Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü”, **İÜHFM**, C.70, S.1, 2012, s.221.

¹⁷ Aydemir, **a.g.e.**, s.384; Baysal, **a.g.m.**, s.240.

¹⁸ Baysal, **a.g.m.**, s.221.

¹⁹ Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332)**, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, Aralık 2017, s.9.

ne zamandan itibaren uygulanması gerektiğine ilişkin farklı bakış açıları sunmaktadır. 818 sayılı Borçlar Kanununun yürürlük kanununa bakıldığında her ne kadar klasik teoriden ilkeler taşıdığı görülse de kanaatimizce bu durum yürürlüğe ilişkin modern teorinin kabul edilmesine engel değildir²⁰. Bu sebeple öncelikle yürürlüğe ilişkin kabul ettiğimiz modern teorinin kısaca açıklanması yerinde olacaktır.

Modern teori, yürürlüğe ilişkin temel ilkenin kanunların derhal etki doğurması olduğunu savunmaktadır²¹. Buna göre kanunlar yürürlüklerinden itibaren tüm hukuki işlemlere uygulanacaklardır. Modern teori gereğince devam eden hukuki işlemlere uygulanacak olan ilkeler kanunun uygulanacağı hukuki ilişkinin özelliğine göre ya derhal yürürlük ilkesi ya da eski kanunun varlığını sürdürmesi ilkesidir²². Hangi duruma hangi ilkenin uygulanacağı ise hukuki olayın bireylerin iradesiyle mi yoksa iradeleri dışında mı meydana geldiğine göre tespit edilmelidir²³. Doğrudan kanundan doğan durumlar bireylerin iradeleri dışında meydana gelen, kanun koyucunun egemenlik alanındaki olaylardır. Örneğin usul kanunları, birey iradesi dışında, kanun koyucunun iradesiyle ortaya koyduğu düzenlemelerdir. Usul kanunları gibi kanun koyucunun mutlak bir statü, bir hukuk birliği yarattığı düzenlemeler, derhal yürürlüğe girme ilkesi gereğince eski kanun döneminde meydana gelmiş ve etkisi yeni kanun döneminde sürmekte olan işlemlere de uygulanacaktır²⁴. Sözleşmeler ise tarafların iradeleri neticesinde meydana gelmektedir. Taraflar özgür iradeleriyle sözleşme akdetmiş ve sözleşmenin hangi hukuki rejime tabi olacağını seçmişlerdir. Yeni yürürlüğe giren kanunun tarafların eski kanuna tabi olacağını kabul ettikleri sözleşmelere uygulanacağını varsaymak, kanun koyucunun iradesini taraf iradesinin üzerine çıkarmak anlamına gelecektir. Bu

²⁰ Baysal, **a.g.m.**, s.232; Acar, **a.g.e.**, s.11. Klasik teori, geçmişe etkili olmama ilkesini benimsemektedir. Buna göre eski kanun döneminde yapılmış ve henüz sona ermemiş sözleşmede tarafların kazanılmış hakkının olduğu kabul edilmektedir. Her kanun kendi zamanında gerçekleştirilen işlem ve olaylara uygulanır. Kişilerin kazanılmış hakları yeni kanunun varlığından bahisle sınırlandırılmaz veya ellerinden alınamaz. Kural bu olmakla birlikte genel ahlak ve kamu düzeninin gerektirdiği hallerde istisnai olarak kanunun geçmişe etkili olacağı kabul edilmektedir. Acar, **a.g.e.**, s.9-10; Gümüş, **Kira**, s.6; Başak Baysal, “Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü”, **Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2004, s.476.

²¹ Baysal, **a.g.m.**, s.227.

²² Gümüş, **Kira**, s.6; Baysal, **a.g.m.**, s.228; İnceoğlu, **C.2**, s.543.

²³ Baysal, **a.g.m.**, s.228; Baysal, **a.g.e.**, s.482.

²⁴ Baysal, **a.g.m.**, s.228; Acar, **a.g.e.**, s.10.

şekilde bir kabul gerek sözleşme serbestisi gerekse hukuk güvenliğine aykırılık teşkil eder²⁵. Bu sebeple eski kanun döneminde doğmuş ve hala devam eden sözleşmelerden doğan hukuki durumlara diğer bir deyişle taraf iradeleri ile ortaya çıkan hukuki durumlara uygulanacak ilke eski kanunun varlığını sürdürmesi ilkesidir²⁶.

Konumuz açısından 01.07.2012 tarihinden sonra kurulmuş kira sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklara 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun uygulanacak olduğu kuşkusuzdur²⁷. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kurulmuş ve hukuki sonuçlarını da 818 sayılı Borçlar Kanunu hala yürürlükteyken ortaya çıkarmış ve sona ermiş kira sözleşmeleri için de tartışmasız olarak 818 sayılı Borçlar Kanunu uygulanacaktır. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kurulmuş ve etkisi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde de devam eden kira sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklara hangi Kanunun uygulanması gerektiği ise önem arz eden bir konudur.

B. 6101. S. Kanun Kapsamında 6098 S. Türk Borçlar Kanununun Zaman Bakımından Uygulanması

6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunda yürürlük hukukuna ilişkin sorunlar bakımından özel düzenleme yapılmamış olduğundan kira hukukuna ilişkin uyuşmazlıklar yukarıda da bahsettiğimiz genel ilkelere göre çözümlenecektir²⁸. Buna göre TBK - YUK m.1'in ilk cümlesi "*Türk*

²⁵ Baysal, **a.g.m.**, s.229; Baysal, **a.g.e.**, s.483.

²⁶ Baysal, **a.g.m.**, s.229; Acar, **a.g.e.**, s.10; Gümüş, **Kira**, s.7.

²⁷ Baysal, **a.g.m.**, s.226; Acar, **a.g.e.**, s.9. 6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m.53 ile sayılan yürürlüğü ertelenen hükümler için, tarafların tacir veya özel hukuk yahut kamu tüzel kişisi olduğu hallerde işyeri kira sözleşmelerinde geçerli olmak üzere ve sözleşmede ayrıca düzenleme bulunmayan hallerde 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir. Erteleme hükmü bu durumun istisnasını oluşturmaktadır. m.53: "*31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. (1) "GEÇİCİ MADDE 2 – Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır."*

²⁸ İnceoğlu, **C.2**, s.552-553; Baysal, **a.g.m.**, s.223-224. 6101 s. Kanun henüz tasarı halindeyken kira hukukuna ilişkin olarak m.9 "*Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin 298 ila 377'inci*

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.” ile uyuşmazlık konusu fiil ve işleme hangi kanunun uygulanacağına, işlemin hangi kanun döneminde yapıldığına bakılarak karar verileceği düzenlenmektedir. Bu sebeple birinci maddenin benimsediği esas ilkenin eski kanunun varlığını sürdürmesi ilkesi olduğu kabul edilmelidir²⁹. Başka bir deyişle 01.07.2012 tarihinden önce akdedilmiş kira sözleşmeleri etkisini 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde devam ettirse dahi ortaya çıkan uyuşmazlıklara kural olarak 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun uygulanacaktır. Her ne kadar temel kural eski kanunun varlığını sürdürmesiye de hükmün ikinci cümlesinde yer alan “*Ancak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir.*” düzenlemesi eski kanunun varlığını sürdürmesi ilkesinin istisnasını teşkil etmektedir. Hüküm gereğince kira sözleşmesi 01.07.2012’den önce kurulmuş olsa dahi uyuşmazlığın temerrüt, sona erme ve tasfiyeye ilişkin olması ve bu konularla ilgili uyuşmazlığın 01.07.2012 tarihinden sonra ortaya çıkması halinde 818 sayılı Borçlar Kanunu değil 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulama alanı bulacaktır³⁰. Zira kanun koyucu temerrüt, sona erme ve tasfiye işlemleri için genel kuralın aksine derhal yürürlük ilkesini benimsemiştir³¹. Bunun yanında kanunun 2. maddesi gereğince 6098 sayılı Türk

maddelerinin kiracıyı koruyucu nitelikte hükümleri, Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önce yapılan kira sözleşmelerine de uygulanır.” hükmü kiracıyı koruyucu nitelikteki hükümlerin derhal uygulama ilkesine tabi olduğunu düzenlemiştir. Ancak hüküm TBMM Adalet Komisyonu’nda tasarıdan çıkarılmıştır. Düzenleme tasarıdan çıkarılırken gerekçe olarak kanun koyucunun amacının yalnızca genel ilkeleri benimsemek olduğu, sözleşme tipleri bakımından özel olarak düzenleme yapmak istemediği ifade edilmiştir. Ayrıca gerekçede sözleşme tipleri dikkate alınarak geriye doğru genel bir etki tanınmasının sözleşme özgürlüğüne aykırı olduğu ifade edilmiştir. Gerekeçedeki sözleşme özgürlüğüne yapılan atıf, kira hukukuna ilişkin düzenlemelerin genellikle emredici olmasından bahisle eleştirilse de yürürlük kurallarının genel ilkelere göre belirlenmesi gerektiği kararının isabetli olduğu öğretide ifade edilmiştir. Baysal, **a.g.m.**, s.223-224; İncoğlu, **C.2**, s.553, dn.22.

²⁹ Gümüş, **Kira**, s.7; Acar, **a.g.e.**, s.11; Baysal, **a.g.m.**, s.232; İncoğlu, **C.2**, s.545.

³⁰ Acar, **a.g.e.**, s.10 vd.; Baysal, **a.g.m.**, s.234.

³¹ İncoğlu, **C.2**, s.551; Baysal, **a.g.m.**, s.234. Kanun koyucunun benimsemiş olduğu derhal yürürlük esasında sınırlı bir derhal yürürlüktür. Nitekim bahsi geçen işlemler devam eden işlemlerdir. Bu bağlamda sürekli borç ilişkisi doğuran ve yeni kanun döneminde devam eden işlemler için derhal yürürlük kuralı uygulanacaktır. Yoksa 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde gerçekleşen temerrüt,

Borçlar Kanununun kamu düzeni ve genel ahlaka ilişkin kuralları, 3. madde gereğince içeriği kanunla belirlenen işlem ve ilişkiler ve 4. madde gereğince kazanılmamış haklar da derhal yürürlüğe girme ilkesi kapsamında yer almaktadır³².

Kiracının geri verme borcuna ilişkin olarak kira sözleşmesinin 01.07.2012'den önce akdedilmiş ve bu tarihe kadar etkisi sona ermiş olması halinde 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacak olduğu ve kira sözleşmesinin 01.07.2012 tarihinden itibaren kurulmuş olması halinde ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacak olduğu tartışmasıdır³³. Ancak kira sözleşmesinin 01.07.2012'den önce kurulduğu ve geri vermenin (tasfiyenin) bu tarihten sonra yapılacağı ihtimalde hangi kanun hükümleri uygulanmalıdır? TBK - YUK m.1 c.2 gereğince bu kanunun yürürlüğe girmesinden sonra gerçekleştirilecek tasfiyeye uygulanacak olan hükümler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri olarak belirlenmiştir. TBK m.334 kiracının kiralananı geri verme borcu ve TBK m.335 kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü de sözleşmenin tasfiyesi kapsamında olup 01.07.2012 tarihinden önce kurulmuş ancak geri verme veya tahliyenin sonraki bir tarihte gerçekleştirileceği kira sözleşmelerinde geri vermenin TBK m.334-335 hükümleri uyarınca gerçekleştirilmesi gerekmektedir³⁴.

Kanunun zaman bakımından uygulanması kapsamında konumuzla bağlantılı olan bir düzenleme de TBK m.325 kiralananın erken geri verilmesi düzenlemesidir. Her ne kadar erken geri vermenin hukuki sonucuna ilişkin öğretide görüş birliği olmasa da kanaatimizce kiralananın erken geri verilmesi bir sona erme hali kabul

sona erme ve tasfiye işlemleri için eski kanunun varlığını sürdürmesi ilkesinin uygulanacak olduğu açıktır. Acar, **a.g.e.**, s.12.

³² Aydemir, **a.g.e.**, s.384; Baysal, **a.g.m.**, s.236 vd. Yarg. 6. HD., T. 05.03.2013, 2013/691 E., 2013/3827 K. "...sözleşme yasanın yürürlüğe girmesinden önceki tarihte düzenlenmiş olsa da düzenlemelerin kamu düzeni ile ilgili olduğu, 6101 sy T.B.K yürürlük yasasının 1 ve 2 maddeleri nedeniyle 6098 sy yasa hükümleri temerrüde ve muaccelleyete ilişkin hükümlerinin dikkate alınması gerektiği..." (http://www.kazanci.com), 18.08.2021.

³³ İnceoğlu, **C.2**, s.571; Gümüş, **Kira**, s.7.

³⁴ Gümüş, **Kira**, s.9; Acar, **a.g.e.**, s.15; İnceoğlu, **C.2**, s.571; Gümüş, **Kira**, s.9. Ayrıca TBK m.321/2 "Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez." ve m.321/3 "Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez." düzenlemeleri kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması başlığı altında düzenlenmişse de geri vermeye yani sözleşmenin tasfiyesine ilişkin düzenlemelerdir. Bu sebeple bir uyuşmazlığın ortaya çıkması halinde 01.07.2012 tarihinden önce kurulmuş olsa dahi geri verme bu tarihten sonra gerçekleşiyorsa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmalıdır. İnceoğlu, **C.2**, s.559,571.

edildiğinden derhal yürürlük kuralına tabidir³⁵. Bu sebeple kira sözleşmesi 01.07.2012'den önce akdedilmiş olsa dahi kiracının erken geri vermeyi bu tarihten sonra yaptığı ihtimalde uyuşmazlık 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerince çözümlenmelidir. Maddenin yürürlüğü 6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun³⁶ m.53 ile kiracının tacir veya özel hukuk yahut kamu tüzel kişisi olduğu işyeri kiralalarında 8 yıl süreyle ertelenmişse de bu süre 01.07.2020 tarihi itibarıyla dolmuştur³⁷. Erteleme hükmü ile erteleme süresi içinde erken geri vermeye ilişkin çıkan uyuşmazlıklara sözleşmede ayrıca hüküm bulunmayan hallerde 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı kabul edilmiştir³⁸.

Zaman bakımından uygulamaya ilişkin incelenmesi gereken diğer hüküm ise kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapmasına ilişkin TBK m. 321 düzenlemesidir. Öğretideki bir görüşe göre 321. maddenin temerrüt, sona erme ve tasfiyeye ilişkin olmaması dolayısıyla m.1 c.1'in benimsediği eski kanunun yürürlüğünü sürdürmesi ilkesi gereğince kira sözleşmesinin 01.07.2012 öncesinde akdedilmiş olması halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde çıkan uyuşmazlıklara da 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmalıdır³⁹. Diğer görüşe göre ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde ortaya çıkan uyuşmazlığın, 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kurulmuş bir kira sözleşmesine ilişkin olması halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır⁴⁰. Kanaatimizce üç fıkradan oluşan TBK m.321 için her fıkra ayrı ayrı değerlendirilmelidir. TBK m.321/1 emredici nitelikte olmayan ve kamu düzenine ilişkin olmayan bir düzenleme olup, bu fıkra için eski kanunun yürürlüğünü

³⁵ İnceoğlu, C.2, s.562; Gümüş, Kira, s.9; Acar, a.g.e., s.14.

³⁶ RG 12.07.2012/28351.

³⁷ İnceoğlu, C.2, s.553; Acar, a.g.e., s.19.

³⁸ Acar, a.g.e., s.19; Mehmet Akçal, Alper Uyumaz, "Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.21, S.1, 2013, s.316.

³⁹ Acar, a.g.e., s.15. İnceoğlu'na göre 321. maddenin birinci fıkrasına ilişkin uyuşmazlıklara eski kanunun yürürlüğünü sürdürmesi ilkesi gereğince 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaksa da 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.321/2 ve 3 düzenlemeleri tasfiyeye ilişkin olduğundan uyuşmazlığın ortaya çıkması halinde 01.07.2012 tarihinden önce kurulmuş olsa dahi geri verme bu tarihten sonra gerçekleşiyorsa derhal yürürlük ilkesi gereğince 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmalıdır. İnceoğlu, C.2, s.559.

⁴⁰ Emre Gökyayla, "Kiralanda Kiracı Tarafından Yenilik ve Değişiklik Yapılması", **Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri**, Haz. Tuğçe Tuzcuoğlu, A. Hulki Cihan, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019, s.185.

sürdürmesi ilkesinin geçerli olduğu kabul edilmelidir. TBK m.321'in 2 ve 3. fıkraları ise kiralananın kiracı tarafından geri verilmesiyle ilişkili düzenlemelerdir ve bu sebeple tasfiyeye ilişkin olup derhal uygulama ilkesine tabidir. Kısaca ifade etmek gerekirse 321. maddenin 1. fıkrası eski kanunun varlığı sürdürmesi ilkesi gereğince 01.07.2012 tarihinden önce kurulmuş kira sözleşmelerine 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmalıdır. 2. ve 3.fıkralar için ise derhal uygulama ilkesinin geçerli olduğunun kabulünden dolayı kira sözleşmesinin 01.07.2012'den önce kurulmuş olduğu ihtimalde uyuşmazlığın 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde ortaya çıkması halinde uyuşmazlığa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmalıdır.

III. GERİ VERME BORCUNUN BORÇLUSU, ZAMANI, YERİ VE YERİNE GETİRİLME BİÇİMİ

A. Kiracı Bakımından Geri Verme Yükümlülüğü

1. Geri Verme Borcunun Alacaklısı

Geri verme borcunun alacaklısı kiraya verendir. Kiracı, geri verme borcunu ancak kiraya verene ifa etmekle borçtan kurtulur. Kira sözleşmesinde bir kiraya veren olabileceği gibi kiraya veren sıfatını haiz birden fazla kişinin olması da mümkündür. Kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatını haiz birden fazla kişinin olması halinde kiralananın genellikle bölünemez nitelikte olması nedeniyle ifanın TBK m.85/1 gereğince tüm kiraya verenlere birlikte yapılması gerekmektedir⁴¹. Ancak taraflar borcun müteselsil olduğunu kararlaştırmakta serbesttirler⁴².

2. Geri Verme Borcunun Borçlusu

Kira sözleşmesi, iki taraflı bir sözleşme olup taraflar kiraya veren ve kiracıdır. Akdedilen kira sözleşmelerinde kiraya veren veya kiracı sıfatını haiz tek kişi olabileceği gibi birden fazla kişi de olabilir. Sözleşmede taraf sıfatını haiz kişilerin sayısı ve niteliği, geri verme borcunun kapsamını ve sonucunu etkilemektedir. Kira sözleşmesinin akdedilmesiyle kiracıya kiralananın mülkiyeti değil yalnızca kullanım

⁴¹ İnceoğlu, C.2, s.495.

⁴² İnceoğlu, C.2, s.495.

hakkı geçirilmektedir⁴³. Bu sebeple kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun kullanmak ve kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte geri vermekle yükümlüdür.

a. Tek Kiracı Olması Durumu

Kiracı, kiralanan şeyin kullanımı kendisine bırakılan gerçek veya tüzel kişidir⁴⁴. Kira sözleşmesinde kiracı sıfatını haiz tek kişinin olması halinde kiralananı geri verme yükümlülüğü ve borca aykırılıktan sorumluluk sözleşmenin kiracı tarafında tek başına yer alan kiracıdadır.

Kural, borcun borçlu tarafından ifasıdır. Borcunu gereği gibi ifa eden borçlu borçtan kurtulur. Her ne kadar kural borcun borçlu tarafından ifası ise de her durumda borcun bizzat borçlu tarafından ifası gerekmemektedir. Borçlunun borcunu üçüncü bir kişinin ifa etmesi de mümkündür (TBK m.83)⁴⁵. Hukuka uygun bir kira sözleşmesinden doğan geri verme borcunu kiracının şahsen ifa etmek zorunda olup olmadığına ilişkin kira sözleşmesini düzenleyen maddelerde özel bir hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun genel hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Buna göre TBK m.83 *“Borcun, bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde alacaklının menfaati bulunmadıkça borçlu, borcunu şahsen ifa etmekle yükümlü değildir.”* hükmü gereğince kiracının, kiralananı bizzat geri vermesi bir zorunluluk olmayıp, kiralananın kiracı dışında üçüncü kişi tarafından geri verilmesi de mümkündür. Bu durumda geri verme hukuka uygun olup, kiraya veren tarafından kabul edilmelidir⁴⁶. Genel kuralın istisnasını ise kiraya verenin bizzat geri

⁴³ Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 4. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2019, (Ders Kitabı), s.272; İnceoğlu, **C.2**, s.490.

⁴⁴ Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.1, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2014, (C.1), s.68.

⁴⁵ Mehmet Ayan, **Borçlar Hukuk (Genel Hükümler)**, Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2020, (Borçlar), s.438; M. Kemal Oğuzman, M. Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.1, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenip Genişletilmiş 19. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2021, s.266-267. Bu üçüncü kişi ifa yardımcısı, kaim kişi veya herhangi bir kişi dahi olabilir. Rona Serozan, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme – Ek Uygulama Çalışmaları**, Gözden Geçirilip Genişletilmiş 6. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014, s.22.

⁴⁶ Ayan, **Borçlar**, s.439-440; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.266-267. Selahattin Sulhi Tekinay vd., **Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yeniden Gözen Geçirilmiş ve Genişletilmiş Yedinci Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, s.767; Ali Bozer, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, y.y., Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları (T. İş Bankası A.Ş. Vakfı), 2017, s.157.

vermede menfaati olduğunu ispat etmesi oluşturur⁴⁷. Taraflar TBK m.83 hükmünün aksini kararlaştırmakta serbesttir. Borçlunun borcunu alacaklı dışında üçüncü kişiye ifa etmesi ise kural olarak kendisini borçtan kurtarmayacaktır. İfa alacaklının kendisine veya yetkili temsilcisine yapılmalıdır⁴⁸.

b. Birlikte Kiracılık ve Birlikte Kiracıların Geri Verme Borcu

Sözleşmenin kiracı tarafında tek bir gerçek veya tüzel kişi olabileceği gibi birden fazla kişinin de olabileceğini yukarıda ifade etmiştik. Birlikte kiracılık sözleşmeden kaynaklı olabileceği gibi kanundan kaynaklı olarak da birlikte kiracılığın meydana gelmesi mümkündür.

(1). Birlikte Kiracılık

Birlikte kiracılık sözleşmeden kaynaklanabileceği gibi kanundan kaynaklanan birlikte kiracılık halleri de mevcuttur. Sözleşmeden kaynaklanan birlikte kiracılık haline kira sözleşmesi henüz akdedilirken kiracı tarafta yer almak isteyen birden fazla kişinin bu doğrultuda beyanda bulunması örnek gösterilebilir⁴⁹. Kira

⁴⁷ Bir sözleşmede alacaklı, menfaati olduğunu ispat ederek şahsen ifa talebinde bulunabilir. Alacaklının şahsen ifada menfaati olduğunu ileri sürmesi dürüstlük kurallarına ve hukuka uygun olmalıdır. Özellikle bir eserin meydana getirilmesi gibi şahsi bilgi, tecrübe ve yetenek isteyen durumlarda şahsi menfaatin varlığından söz etmek mümkündür. Vekâlet, hizmet ve eser sözleşmeleri şahsen ifanın önemli olduğu sözleşmelere örnek verilebilir. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.266. HGK, T. 04.05.2011, 2011/13-161 E., 2011/276 K. “...Şahsen İfa borcuna gelince; vekâlet sözleşmesinde müvekkil ile vekil arasındaki güven ilişkisi ön plandadır ve buna bağlı olarak vekâlet sözleşmesinin vekile yüklediği işin onun tarafından Şahsen yapılması kuraldır...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 28.01.2021. Alacaklının menfaati bulunmadığı müddetçe borçlu borcunu şahsen ifa etmek zorunda değildir. Bu durumda üçüncü kişinin yer ve zaman gibi unsurlara uygun ifa teklifini kabul etmeyen alacaklı, aynen borçlunun ifasını kabul etmemiş gibi alacaklı temerrüdüne düşecektir. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.275.

⁴⁸ Serozan, **a.g.e.**, s.31-32; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.282 vd. Alacaklının her durumda ifaya katılması gerekmemektedir. İfada alacaklı tarafça yapılacak herhangi bir katkı mevcut değilse alacaklının ifaya katılımı aranmaz. Özellikle yapmama borçlarında durum böyledir. Ancak verme ve yapma borçlarının genelinde alacaklının ifaya katılması beklenmektedir. Bu gibi alacaklının ifaya katılımının arandığı durumlarda alacaklının yetkili kıldığı üçüncü kişiye yapılacak ifa, borçluyu borçtan kurtarmaktadır. Bunun dışında alacaklının talebiyle üçüncü kişiye yapılan ifa ve alacaklının temerrüde düşmesi sebebiyle üçüncü kişiye yapılan ifa da borçluyu borçtan kurtarır. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.285 vd.

⁴⁹ Aziz Erman Bayram, “Birlikte Kira”, **Ankara Barosu Dergisi**, C.77, S.1, 2019, (Birlikte Kira), s.95-96.

sözleşmenin devri ve sözleşmeye sonradan kiracı sıfatıyla katılma halleri sözleşmeden kaynaklanan birlikte kiracılık hallerinin diğer örnekleridir⁵⁰.

Aile konutundan kaynaklı birlikte kiracılık (TMK m.194) ve kiracının ölümü halinde birlikte kiracılık (TBK m.333 ve m.356) kanundan kaynaklanan birlikte kiracılık halleridir.⁵¹ Aile konutu resmi nikâhla evlenmiş olan eşlerin birlikte seçtiği ve sürekli oturmak amacıyla edindikleri konuttur⁵². Aile konutu olarak seçilecek taşınmaz, eşlerin birinin mülkiyetinde olabileceği gibi kira sözleşmesi ile temin edilmiş de olabilir. Konutun ne şekilde elde edildiği aile konutu niteliğine herhangi bir etki yapacak nitelikte değildir⁵³. Aile konutunun kira sözleşmesi ile sağlandığı hallerde kira sözleşmesi eşlerden biri tarafından akdedilmiş ise diğer eş, TMK m.194 “...Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.” hükmü gereğince kiraya verene yapacağı beyanla sözleşmenin tarafı halinde gelebilir⁵⁴. Beyanın açıklanması şekil şartına bağlı olmayıp taraf olma iradesinin açıklanması yeterlidir⁵⁵. Bu durumda

⁵⁰ Elif Köküsarı, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiracının Kiralanamı Geri Verme Borcu (TBK M. 334-335)**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2021, s. 55-56.

⁵¹ Köküsarı, **a.g.e.**, s.56.

⁵² Mustafa Dural, Tufan Ögüz, Mustafa Alper Gümüş, **Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku**, C.3, Gözden Geçirilmiş Onaltıncı Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2021, s.177; Turgut Akıntürk, Derya Ateş, **Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku**, C.2, Yenilenmiş 23. Bası, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2021, (Aile Hukuku), s.121; Can Yalçın Armutcuoğlu, “Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği”, **MÜHF-HAD**, C. 17, S. 1-2, 2011, s.414 vd. HGK, T. 28.09.2011, 2011/2-447 E., 2011/556 K. “...Şu hale göre, Aile Konutu kavramı; Aile ve konut olmak üzere iki unsurdan oluşmaktadır. Aile kavramı, mahiyeti ve yapısı zamanla değişen, çevresi genişleyip daralan bir hukukî kurumdur. Çeşitli zamanlarda ve değişik toplumlarda “Aile” terimi ile ifade edilmek istenilen şey; daima birbirinden farklı olmuştur. Çünkü ailenin çeşitli tipleri ve her çağın, her milletin kendine özgü bir Aile kavramı vardır. Ailenin temelini evlenme teşkil eder. TMK’nun 186 maddesinin 1. fıkrasına göre “Evlenme ile eşler arasında evlilik birliği kurulmuş olur.” Türk Medeni Kanunu evliliği resmî şekil şartına (Nikah) bağlamıştır (TMK 141,142.maddeleri)...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 28.01.2021.

⁵³ Dural, Ögüz, Gümüş, **a.g.e.**, s.179; Mehmet Erdem, **Aile Hukuku**, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Şubat 2019, s.224.

⁵⁴ Erdem, **a.g.e.**, s.226; Akıntürk, Ateş, **Aile Hukuku**, s.123.

⁵⁵ Sevgi Demir, **Türk Medeni Kanunu Aile Hukuku Alanında 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunun Getirdiği Yenilikler**, Ankara, Kartal Yayınevi, 2004, s.69; Erdem, **a.g.e.**, s.227. Beyana ilişkin şekil şartı öngörülmemiş olmakla beraber ispat kolaylığı açısından bildirimin yazılı olması önemlidir. Murat Doğan, “Türk Medeni Kanununun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler”, **AÜHFD**, C.52, S.4, 2003, s.111-112.

kira sözleşmesine taraf olmayan eşin bu şekilde bir beyanla sözleşmenin kiracı tarafında yer alması halinde birlikte kiracılık meydana gelmektedir⁵⁶.

Kiracıların ölümü haline ilişkin olarak kanun koyucu TBK m.333 ve TBK m.356 hükümleriyle özel olarak düzenleme yapma yoluna gitmiştir. Genel hüküm niteliğindeki TBK m.333'e göre *"Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyararak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler."* Kiracının ölmesi halinde mirasçıların sözleşmeye devam etmek istememesi normal karşılanmalıdır. Bu sebeple kanunda mirasçılara fesih bildirim süresine uymak koşuluyla sözleşmeyi feshetme imkânı tanınmıştır. Bu imkân yalnızca mirasçılara tanınmıştır ve yalnızca kiracının ölmesi hali için uygulanabilir niteliktedir⁵⁷. Bu maddeyle kiracının mirasçılara sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınırsa da ifade etmek gerekir ki bu bir zorunluluk olmayıp mirasçılar koşulların uygun olması halinde sözleşmeye devam etmekte serbesttirler⁵⁸. Birden fazla mirasçının olması ve mirasçıların sözleşmeye devam etme kararı almaları halinde birlikte kiracılık durumu ortaya çıkmaktadır⁵⁹.

Kanun koyucu TBK m.356 hükmü ile konut ve çatılı işyeri kirası için TBK m.333 hükmünden ayrı özel bir düzenleme yapmıştır. Buna göre *"Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler."* Hükmün açıkça ifade ettiği üzere konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, kiracının ölümü ile derhal sona

⁵⁶ Hüseyin Hatemi, **Aile Hukuku**, 9. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2021, s.86; Murat Doğan, "Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müesses: Aile Konutu", **AÜEHFD**, C.VI, S.1-4, 2002, s.296 vd.

⁵⁷ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.353; Gülşah Sinem Aydın, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Ekim 2013, s.144; İpek Sağlam, "Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler", **MÜHF-HAD**, C.23, S.2, 2017, s.252-253 Karşı görüş: Kiraya veren, kiracının öldüğünü öğrenmiş olması halinde mirasçılara fesih ihbarı yaparak sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Hasan Özkan, **Açıklamalı - İctihathı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı Borçlar Hukuku Tahliye Davaları (Kira) (TBY. 299-378)**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2015, (Sulh Hukuk), s.303

⁵⁸ Aydemir, **a.g.e.**, s.159; Mithat Ceran, **Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları**, Genişletilmiş 2.Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015, s. 562-563; Sağlam, **a.g.m.**, s.252 vd.

⁵⁹ Bayram, **Birlikte Kira**, s.99. Yarg. 3. HD., T. 18.01.2018, 2018/1372 E., 2018/8631 K. *"...Kira sözleşmesi ile taraflar arasında nispi hakka dayalı bir ilişki söz konusu olup, taraflardan birinin ölümü durumunda bu ilişkinin ölenin mirasçılarına geçtiğinin kabulü gerekir..."* (<https://www.karartek.com.tr>), 31.01.2021.

ermemekte, ölenin ortakları ve ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen ile aynı konutta oturanlar hükümlere uyduğu müddetçe devam etmektedir. Bu hüküm, genel miras hukuku kurallarına istisna getirmekte ve normal şartlarda yasal mirasçı olma dolayısıyla da kiracı olma şansı olmayan kişilere kiracı olma hakkını tanımaktadır⁶⁰. Bu durumda da kiracının ölmesi halinde maddede sayılan kişilerin birden fazla olması halinde kiracının yerini almalarıyla birlikte kiracılık meydana gelmektedir.

(2). Birlikte Kiracıların Geri Verme Borcu

Sözleşmenin kiracı tarafında birden fazla kişinin yer alması halinde geri vermeden sorumluluğun ne şekilde yerine getirileceği incelenmesi gereken bir konudur.

Birlikte kiracılık halinde kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlardan sorumluluğun müteselsil mi kısmi mi olduğunun tespiti hukuki sonuçları yönünden önem arz etmektedir. Nitekim ilgili kanunda müteselsil borç ile kısmi borca bağlanmış sonuçlar farklılık göstermektedir⁶¹. Kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlardan sorumluluğun hukuki niteliğine ilişkin öğretide görüş birliği bulunmamaktadır. Baskın görüşe göre müteselsil sorumluluğun ancak kanundan veya sözleşmeden kaynaklanabileceği, bu sebeple kira sözleşmesinin ticari olmadığı durumlarda sözleşmeden doğan borçlardan sorumluluğun aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça kısmi borç olduğu kabul edilmektedir⁶². Yargıtay da bu yönde

⁶⁰ Bu özel intikal kuralı gereğince örneğin, ölen kiracının birlikte yaşadığı ancak evli olmadığı kişi mirasçı olmadığı halde kiracı olabilecektir. Aynı şekilde ölen kiracının ortakları sözleşmeyi devam ettirmek istemeleri halinde mirasçı olmamalarına rağmen bu hakka sahip olacaktır. Düzenlemenin amacı ölen kiracıya mirasçı olmayan ancak kiracılık bağı ile bağlı olanları korumaktır. Sağlam, **a.g.m.**, s. 254 vd; Bayram, **Birlikte Kira**, s.100.

⁶¹ Müteselsil borçluluğun kısmi borçluluktan temel farkı, alacaklının alacağını temin için borçlulardan bir kısmına yahut tamamına başvurabilecek olmasıdır. Müteselsil borçlulukta borçluların hepsi borcun tamamından sorumludur. Alacaklı, borçlulara borcun tamamı veya bir kısmı için başvurabilmektedir. Kendisinden ifa talep edilen borçlu, borçtan sorumlu olmadığını ileri sürerek ifadan kaçınamaz. Kısmi borçlulukta ise borçlulardan her biri bağımsız olarak edimin bir kısmından sorumludur. Ayşenur Şahin Caner, **Türk Borçlar Kanununda Müteselsil Borçluluk**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Haziran 2017, s.43 vd.; Murat Canyürek, **Müteselsil Borçlulukta İç ve Dış İlişkiler**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, Kasım 2003, s.9 vd.

⁶² İncoğlu, **C.1**, s.69-70; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.270; Kırmızı, **a.g.e.**, s.68; Gümüş, **Özel Hükümler**, s.235.

karar vermektedir⁶³. Ancak ticari iş niteliğindeki kira sözleşmelerinde TTK m.7/1 gereğince borcun müteselsil olması esastır (kanundan doğan müteselsil sorumluluk). Tandoğan'a göre ise kanunda kira sözleşmesinden doğan borçların müteselsil olduğuna ilişkin özel bir düzenleme olmadığından ve akdedilen kira sözleşmesinde de müteselsil sorumluluğa ilişkin bir hüküm bulunmaması halinde borçtan sorumluluğun kısmi olduğunun kabul edilmesi gerektiği ifade edilmişse de kiralananın ortaklaşa kullanılması veya tek bir kira parasının tespiti gibi müteselsil sorumluluğun varlığına ilişkin belirtilerin olması halinde müteselsil sorumluluğun var olduğunun zımnen çıkarılabileceği ifade edilmiştir⁶⁴. Kanaatimizce bu görüş yerinde olmayıp TBK m.162 gereğince müteselsil sorumluluğun ancak kanundan veya sözleşmeden doğabileceği kabulünden bahisle tarafların aralarında açıkça kararlaştırmış olmamaları halinde müteselsil borçluluğa ilişkin zımnen bir çıkarımda bulunmak mümkün değildir.

Her ne kadar kira sözleşmesinden doğan borçlara ilişkin genel kabul borcun kısmi borç niteliğinde olduğuyorsa da konu geri verme borcu bakımından ayrıca incelenmelidir. Öncelikle geri verme borcunun genellikle niteliği gereği bölünemeyen borç niteliğinde olduğu ifade edilmelidir⁶⁵. Bu sebeple kira

⁶³ Yarg. 3. HD., T. 29.11.2017, 2017/5950 E., 2017/16729 K., "...Öte yandan, Kira sözleşmesinde Kira bedellerinin kiracılardan Müteselsil tahsil edileceğine ilişkin hüküm bulunmadığından, kiracılar Kira bedellerinden payları oranında eşit olarak Sorumlu olup, Mahkemece bu husus değerlendirilmeden davalılardan ... ve ...'ın hükmedilen Kira alacağının tamamından Sorumlu tutulmaları da doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir...." (https://www.lexpera.com.tr), 25.01.2021. Yarg. 6. HD., T. 01.04.2015, 2015/3054 E., 2015/3253 K. "...Türk Borçlar Kanun'unun 162.maddesi (BK.nun 141. maddesi) "birden çok borçludan her biri alacaklıya karşı borcun tamamından Sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirirse Müteselsil borçluluk doğar. Böyle bir bildirim yoksa Müteselsil borçluluk ancak kanunda öngörülen hallerde doğar" hükmüne yer verilmiştir. Taraflar arasında düzenlenen Kira sözleşmesinde kiracılardan her birinin Kira bedelinin tamamından Sorumlu olacağına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle TBK.nun 162. maddesine göre davalının takibe konu Kira bedelinin 1/3'den Sorumlu tutulması gerekirken tamamından Sorumlu tutulması doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir..."(https://www. https://www.lexpera.com.tr), 25.01.2021.

⁶⁴ Tandoğan, **a.g.e.**, s.106; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.270.

⁶⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s.109, İnceoğlu, **C.1**, s.70; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.349. Yarg. 6. HD., T. 11.03.2015, 2015/1618 E., 2015/2439 K. "...Bu durumda kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olması halinde, tahliye istemi bölünemeyeceğinden ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan, tahliyeye yönelik takibin ve takip neticesinde tahliye isteminin her iki kiracıya birlikte yöneltilmesi gerekmektedir. Dava kiraya veren tarafından 01.09.1999 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesine istinaden davalı Y.. T.. hakkında icra takibi başlatılmıştır. Davaya ve takibe dayanak kira sözleşmesinde davalı borçlu Y.. T..'ın yanısıra Tay Yapı Tasarım A.Ş.'nin de kiracı olarak bulunduğu anlaşılmaktadır. Davacı tarafından her iki kiracı hakkında da icra takibi yapılması gerekirken sadece kiracı Y.. T.. hakkında icra takibi yapılmış olması karşısında, tahliye istemi bölünemeyeceğinden, tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliyeye

sözleşmesinden kaynaklanan geri verme borcunun kısmi borç olduğunun kabulü mümkün değildir. Nitekim kısmi borcun varlığından söz edilebilmesi için borcun bölünebilir borç niteliğinde olması gerekmektedir. Örneğin, birden fazla borçlusu olan bir kira parası borcunda borçluların kısmi borçlu olması mümkündür⁶⁶. Kanundan doğan müteselsil sorumluluk halinin var olması yahut tarafların aralarında yaptıkları sözleşmeyle müteselsil sorumluluğun varlığını kararlaştırmaları halinde ise kiracılar geri verme borcunda müteselsil sorumlu kabul edilmelidir⁶⁷.

Bölünemeyen borcun ne şekilde ifa edileceği TBK m. 85/2’de düzenlenmiştir. Buna göre “*Bölünemeyen borcun birden çok borçlusu varsa, borçlulardan her biri borcun tamamını ifa etmekle yükümlüdür.*” Bu durumda, bölünemeyen borç niteliğindeki kiralananın geri verilmesi borcunun tamamından borçluların her biri sorumludur ve borcun tamamını ifa etmekle yükümlüdürler⁶⁸. TBK m.85/3 gereğince borcu ifa eden borçlu alacaklıya halef olur ve diğer borçlulardan payları oranında alacağını isteyebilirse de borcun niteliği gereği bazı durumlarda borçluların birinin ifasıyla borç sona ermekte ve halefiyet kuralı uygulanmamaktadır⁶⁹. Kiralananın geri verilmesi borcu da ifası ile sona eren borç niteliğinde olup borcu ifa edenin diğerlerine rücu hakkı yoktur.

karar verilmesi doğru değildir...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 25.01.2021. Yarg. 3. HD., T. 20.09.2017, 2017/4255 E. , 2017/12316 K. “... Yukarıda açıklandığı gibi kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan kiracıların her birine temerrüt ihtarnamesi gönderilmeden, temerrüt nedenine dayalı tahliye davası açılmaz. Davacı her iki kiracıya karşı açılmış ise de, ihtarnamedeki noksanlığın sonradan giderilmesi mümkün olmadığından, kiracıların birden fazla olması halinde, tahliye borcu Bölünemeyen borçlardan olduğundan mahkemece her iki kiracı hakkındaki şartları oluşmayan davanın bu gerekçe ile reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile reddine karar verilmesi doğru değil ise de bu yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden sonucu doğru kararın gerekçesi düzeltilerek onanmasına karar vermek gerekmiştir...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 31.01.2021

⁶⁶ Canyürek, **a.g.e.**, s.9-10; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 26. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021, (Genel Hükümler), s.1045-1046; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.200.

⁶⁷ İnceoğlu, **C.1**, s.670; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.270; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.349; Kadir Berk Kapancı, **Birlikte Borçlulukta Borçlular Arası İlişkiler**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, s.72.

⁶⁸ Köküsarı, **a.g.e.**, s. 57; İnceoğlu, **C.1**, s.70; Gökhan Antalya, **Marmara Hukuk Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. V/1,3, O. Gökhan Antalya, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019, s.147.

⁶⁹ Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.307.

c. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devrinde Geri Verme Borcundan Sorumluluk

(1). Alt Kira Sözleşmesinin Varlığı Halinde Geri Verme Borcu

İBK m.262⁷⁰ hükmü esas alınarak TBK m.322’de düzenlenmiş olan alt kira, en basit tabirle, kiracının kiraladığı şeyi üçüncü bir kişiyle yapacağı yeni bir kira sözleşmesiyle o üçüncü kişiye kısmen yahut tamamen kullandırmasıdır⁷¹. Alt kira sözleşmesinin varlığı durumunda iki farklı kira sözleşmesinin mevcut olduğu ifade edilmelidir⁷². Her ne kadar iki farklı kira sözleşmesinin varlığından bahsedilse de sözleşmelerin birbirinden bağımsız olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre esas kira ve alt kira sözleşmeleri birbirinden bağımsız sözleşmelerdir ve bağımsız niteliğinden dolayı esas kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesini sona erdirmez⁷³. Diğer bir görüş ise her ne kadar iki kira sözleşmesinin bağımsız olduğunu kabul etse de esas kira sözleşmesinin sona ermesi halinde alt kiraya veren için ifa imkânsızlığı ortaya çıkacağını dolayısıyla alt kira sözleşmesinin de sona ereceğini kabul etmektedir⁷⁴. Yargıtayın görüşüne göre ise esas kira

⁷⁰ İBK m.262: “(1)Kiracı şeyi kiraya verenin rızasıyla tamamen veya kısmen alt kiraya verebilir.(2) Kiraya veren rıza vermektan sadece, a.kiracı kiraya verene alt kiranın koşullarını bildirmektan kaçınırsa, b.ana kira sözleşmesiyle karşılaştırıldığında alt kiranın koşulları hakkın kötüye kullanımı yasağına aykırı iseler, c.alt kira kiraya verene (karşı) önemli ölçüde olumsuzluklar yaratıyorsa kaçınılabilir.(3) Kiracı kiraya verene karşı, alt kiracının şeyi ona tanınandan başka kullanmaması bakımından sorumludur. Kiraya veren bunun için alt kiracıya doğrudan başvurabilir.” Madde metninin çevirisi için bkz.: Acar, a.g.e., s.476.

⁷¹ Ahmet M. Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Genişletilmiş 3. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2021, (Özel Hükümler), s.256. TBK m.322: “(1)Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir.(2) Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez.(3) Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.”

⁷² Yasemin Erol Durak, **6098 S. Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017, s.58.

⁷³ Gümüş, Kira, s.213; İpek Yücer, “Alt Kira”, **AÜHFED**, 2008, C.57, S.3, s.812-813; Erol Durak, a.g.e., s.106.

⁷⁴ Nalan Kahveci, **Alt Kira ve Kiranın Devri**, İzmir, Güncel Yayınevi, 2005, s.71,145; Coşkun Akyol, **Türk Borçlar Kanununa Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri**, İstanbul, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, 2016, s.9, (Çevrimiçi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp-29.01.2021>)

sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesini de sona erdirecektir⁷⁵. Bu görüşü savunanlara göre alt kira sözleşmesinin kurulabilmesi geçerli bir esas kira sözleşmesinin varlığına bağlı olduğundan sözleşmelerin bağımsız nitelikte olduğundan söz etmek mümkün değildir.

Kanaatimizce esas kira sözleşmesi ile alt kira sözleşmesi birbirinden bağımsız nitelikte sözleşmelerdir. Bu sebeple esas kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesini sona erdirir nitelikte değildir. Ancak esas kira sözleşmesinin sona ermesi halinde esas kiracının geri verme borcu muaccel hale gelmekte ve alt kira sözleşmesinin kiraya vereni olduğu halde alt kiracıya karşı teslim ve kullanıma uygun halde bulundurma borcu bakımından ifa imkânsızlığı⁷⁶ ortaya çıkmaktadır. İfa imkânsızlığının sonucu olarak alt kira sözleşmesinin de sona erdiği söylenebilir.

⁷⁵ Kırmızı, **a.g.e.**, s.285. Yargıtay ise kararlarında bu iki sözleşmenin bağımsız nitelikte olmadığını ve esas sözleşmenin sona ermesi halinde alt kira sözleşmesinin de doğrudan sona ereceğine hükmetmektedir. Yarg. 8. HD., T. 03.04 2017, 2017/376 E., 2017/4802 K. “...Alt kiracı, asıl kiracıya tabi olduğundan, kiralayan ile kiracısı davacı arasındaki kira ilişkisi herhangi bir nedenle sona erdiğinde, alt kiracı olan davalıların da kiracılığı son bulacağından, Mahkemece kira ilişkisinin son bulunduğu 15.07.2013 tarihinden sonraki kullanım bedellerinin icra takiplerine konu edildiği ve tahsilinin istendiği göz önünde bulundurularak, davacının kira alacağı için takip yapmakta haksız olduğunun kabulü ile davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile itirazın kaldırılmasının kısmen kabulüne ve kiralananlarının tahliyesine karar verilmesi doğru olmadığından asıl dava ve birleşen davaya ilişkin kararın bozulması gerekmiştir...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 29.01.2021. HGK, T. 08.02.2012, 2011/3-749 E., 2012/50 K., “..Hal böyle olunca, dava dışı kiracı derneğin dağılması nedeniyle kiralayan davalı tarafından bu taraflar arasındaki Kira sözleşmesi feshedildiğinden, dava dışı kiracı ile davacı arasındaki Alt Kira sözleşmesinin de kendiliğinden fesholdüğünün kabulü gerekir...” (<https://www.kazanci.com.tr>), 29.01.2021. İnceoğlu esas kira sözleşmesinin sona ermesinin alt kira sözleşmesini de sona erdireceğini ifade etse de bu kuralın mutlak nitelikte olmadığını ve kanuna karşı hile ve dolaylı temsil halinde istisnai olarak esas kira sözleşmesinin sona ermesinin alt kira sözleşmesini sona erdirmeyeceğini ifade etmektedir. Görüşe ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz.: İnceoğlu, **C.2**, s.532-533; Kahveci, **a.g.e.**, s.145-146; Yücer, **a.g.m.**, s.813.

⁷⁶ İfanın imkânsızlaşması halinde borçlunun sorumluluğu, imkânsızlaşmada kusurunun olup olmamasına göre belirlenmektedir. Öğretideki baskın görüşe göre ifa, borçlunun kusuru olmadan imkânsızlaşıyorsa TBK m.136 gereğince borç sona ermektedir. İfa borçlunun kusuru sebebiyle imkânsızlaşırsa TBK m.112 gereğince borç sona ermemekte edimin yerini borçlunun zararını tazmin yükümlülüğü almaktadır. Tekinay vd., **a.g.e.**, s.853-854; Antalya, **a.g.e.**, s.342; Ayşe Bengü Sevinç, **Alt Kira ve Kiranın Devri**, İstanbul, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2010, s.71, (Çevrimiçi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>- 29.01.2021). Diğer görüşe göre ise ifa imkânsızlaşınca borçlunun kusurunun olup olmamasından bağımsız olarak borç sona ermektedir. Kusurlu imkânsızlık ve kusursuz imkânsızlık arasındaki fark, kusurlu imkânsızlık halinde borçlunun alacaklının uğradığı zararı tazmin yükümlülüğü varken kusursuz imkânsızlık halinde olmamasıdır. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.480-481; Özer Seliçi, “Seçimli Borçların İfası”, **İÜHFİM**, C.34, S.1-4, 1968, s.397; Fatih Gündoğdu, **Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s198. Borcun ifası yalnızca borçlu için imkânsızlaşıyor ve başka kişilerce ifası mümkün ise ifanın sübjektif imkânsızlığından bahsedilmektedir. İfanın herkes için imkânsızlaşması halinde ise objektif ifa imkânsızlığından söz edilir. Eren, **Genel Hükümler**, s.1176.

Başka bir ifade ile alt kiracının kiralananı kullanma imkânı kalmamakta ve alt kira sözleşmesi bu sebeple sona ermektedir⁷⁷. İfa imkânsızlığının objektif ifa imkânsızlığı mı sübjektif ifa imkânsızlığı mı olduğuna dair öğretide bir görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre, esas kiracının ifa imkânsızlığı sübjektif ifa imkânsızlığı olup bu durumda kiracı TBK m.112 vd. maddelerine göre sorumlu tutulmalıdır⁷⁸. Alt kira sözleşmesiyle belirlenen kira sözleşmesinin süresinin dolmamasına rağmen esas kira sözleşmesinin sona ermesi sebebiyle alt kira sözleşmesinin de sona erdiği durumlarda alt kiracının uğramış olduğu zarardan esas kiracının sorumlu olması mümkündür. Esas kiracının zarardan sorumluluğunun doğması için esas kira sözleşmesinin sona ermesinde esas kiracının kusurunun olması gerekmektedir. Esas kiracının esas kira sözleşmesinin sona ermesinde kusurunun olmadığı hallerde alt kiracının uğradığı zararı tazmin yükümlülüğü bulunmamaktadır⁷⁹. Esas kiraya veren ve esas kiracının alt kiracıyı zarara uğratmak amacıyla anlaşarak esas kira sözleşmesini sona erdirdiklerini ileri süren alt kiracının TBK m.49/2 *“Zarar verici fiili yasaklayan bir hukuk kuralı bulunmasa bile, ahlaka aykırı bir fiille başkasına kasten zarar veren de, bu zararı gidermekle yükümlüdür.”* hükmü gereğince esas kiraya verenden zararının tazminini talep etmesinin mümkün olduğu da ileri sürülmektedir⁸⁰.

Sözleşmelere ilişkin diğer bir tartışma ise alt kira sözleşmesinin süresinin esas kira sözleşmesinin süresinden uzun olacak şekilde kararlaştırılıp

⁷⁷ HGK., 2011/3-749 E. 2012/50 K. *“...Alt kiracının malı kullanma hakkının kapsamı ve süresi asıl kiracının hakkı ile sınırlıdır. Alt kiracı, kiralananı kiracıdan daha uzun bir süre için kullanamaz. Zira alt kiracının kiralananı kullanma olgusu bağımsız bir hakka değil ve fakat münhasıran kiracının hakkına bağlı bir yetkiye dayanmaktadır...”* (<http://www.kazanci.com>), 29.01.2021.

⁷⁸ Kahveci, **a.g.e.**, s.149; Gümüş, **Ders Kitabı**, s.273; Yücer, **a.g.m.**, s.812 vd.; Akyol, **a.g.e.**, s.101; Sevinç, **a.g.e.**, s.71; Gündoğdu, **a.g.e.**, s.142. Karşı görüş: Esas kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesini de sona erdirir. Nitekim esas kiracının kiraya verene karşı geri verme borcu muaccel hale gelmektedir. Bu sebeple esas kiracının alt kiracıya karşı kullandırma ve kullanıma hazır bulundurma borcu objektif olarak imkânsızlaşmaktadır. Bu halde TBK m.136 hükmü uygulanmalıdır. Erol Durak, **a.g.e.**, s.107.

⁷⁹ Alt kiracı, esas kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesinden önce sona ermesi riskini üstlenmektedir. Bu sebeple esas kiracının kusuru olmadan esas kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesi halinde alt kiracı, uğradığı zararın tazminini esas kiracıdan talep edemez. İncoğlu, **C.2**, s.531.

⁸⁰ Kırmızı, **a.g.e.**, s.285. Esas kiraya veren ve esas kiracının anlaşarak alt kiracıyı zarara uğratici sonuç doğuracak şekilde hareket etmeleri halinde TBK m.49/2 gereğince alt kiracı, kiraya verenden tazminat talebinde bulunabileceği gibi kiralananı ilişkin kullanım hakkı da devam etmektedir. İncoğlu, **C.2**, s.531; Kahveci, **a.g.e.**, s.146.

kararlaştırılamayacağına ilişkindir. Öğretideki bir görüşe⁸¹ göre alt kira sözleşmesi esas kira sözleşmesinden uzun olamayacaksa da diğerk görüşe⁸² göre alt kira süresinin esas kiradan uzun olacak şekilde belirlenmiş olmasında bir sakınca yoktur. Nitekim süresi dolan esas kira sözleşmesinin uzatılma imkânı her zaman vardır. Ancak bu görüştekiler esas kira sözleşmesinin uzatılmadığı yani sona erdiği durumda sözleşmenin sona ermesiyle birlikte alt kira sözleşmesinin de sona ereceğini kabul etmektedirler. Bizce de alt kira sözleşmesinin süresi esas kira sözleşmesinden uzun olacak şekilde kararlaştırılabilirse de esas kira sözleşmesinin uzatılmaması alt kira sözleşmesini de sona erdirir. Nitekim esas kira sözleşmesinin sona ermesi halinde esas kiracı alt kiracıya karşı kullandırma borcunu ifa edememektedir. İfanın imkânsızlaşması sebebiyle alt kira sözleşmesi de sona erecektir.

Alt kira sözleşmesi kanuna ve kiraya verenin iradesine uygun kurulmuşsa caiz olan alt kira sözleşmesi aksi durumda ise caiz olmayan alt kira sözleşmesinin varlığından bahsedilmektedir⁸³. Alt kira sözleşmesinin caiz olup olmaması esas ve alt kiracının geri verme borcundan sorumluluğunun kapsamını belirleyen unsurlardandır.

(i). Caiz Olan Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları

TBK m.322 gereğince kira sözleşmesine uygun, kiraya verene zarar vermeyen⁸⁴ ve akdedilmesi yasaklanmamış olan alt kira sözleşmeleri caiz alt kira sözleşmeleridir⁸⁵. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 322/2 gereğince konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde alt kiranın caiz olması için kiraya verenin yazılı rızası aranır. Kiracı ile üçüncü kişi arasında alt kira sözleşmesi kurulmuş olması kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve borçlarını değiştirmemekte yahut sona erdirmemektedir⁸⁶. Kira sözleşmesinin sona ermesiyle alt kira sözleşmesi de

⁸¹ Kahveci, **a.g.e.**, s.73; Yücer, **a.g.m.**, s.798; Gümüş, **Ders Kitabı**, s.273; Kırmızı, **a.g.e.**, s.285; Akyol, **a.g.e.**, s.14.

⁸² İnceoğlu, **C.1**, s.495.

⁸³ Sevinç, **a.g.e.**, s.72.

⁸⁴ Kiraya verenin uğrayacak olduğı zarar dürüstlük kuralına göre göz ardı etmesinin kendisinden beklenemeyeceğı zararlardır. Uygulamada zarar genellikle kiralanan eşyanın zarar görmesi olarak karşımıza çıkmaktadır. İnceoğlu, **C.1**, s.503; Tandoğan, **a.g.e.**, s.155.

⁸⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s.-154-155.

⁸⁶ Zevkililer, Gökyayla, **a.g.e.**, s.329; Kırmızı, **a.g.e.**, s.284; Eren, **Özel Hükümler**, s.372.

sona ermekte, kiracının geri verme borcu, kiraya verenin ise geri vermeyi talep hakkı doğmaktadır.

Caiz olan alt kira sözleşmesinin varlığı, alt kira sözleşmesinin ikinci bir kira sözleşmesi olması dolayısıyla asıl kiraya veren ile asıl kiracı arasındaki kira sözleşmesine dayanan ilişkiyi etkiler nitelikte değildir. İki taraf arasındaki sözleşmesel ilişki esas kira sözleşmesine göre devam etmektedir (sözleşmenin nisbiliği kuralı). Bu sebeple esas kiracının kiralananla ilişkin borçları alt kira sözleşmesinin kurulması ile sona ermez, kiralananı geri verme borcu da devam etmektedir⁸⁷. Bununla birlikte esas kiracı, alt kiracının eylemlerinden TBK m.116/1 yardımcı şahsın eylemlerinden sorumluluk hükmü gereğince sorumludur⁸⁸. Esas kiracı kusursuz sorumluluk hükümleri gereğince alt kiracı yerinde kendi olsaydı da zarardan sorumlu olmayacağını ispat etmedikçe alt kiracının kiralananla zarar vermiş olmasından yahut kiralananı zamanında geri vermemiş olmasından da kiraya verene karşı sorumlu olacaktır⁸⁹. Örneğin esas kiracı, alt kiracının kiraya verenin rızası olmadan kiralanda yapmış olduğu yenilik ve değişikliklerden kiraya verene karşı kusursuz sorumludur.

Alt kira sözleşmesi esas kira sözleşmesinden önce sona erebileceği gibi esas kira sözleşmesinin sona ermesi dolayısıyla alt kira sözleşmesinin sona ermiş olması da mümkündür. Kiraya verenin aynı zamanda malik veya sınırlı ayni hak sahibi olduğu durumlarda kiraya veren, gerek esas kiracıdan gerekse de alt kiracıdan aynı hakkına dayanarak geri vermeyi talep hakkına sahiptir⁹⁰. Ancak kiraya verenin malik ya da sınırlı ayni hak sahibi olmadığı hallerde kira sözleşmesinden doğan şahsi hakkına dayanarak alt kiracıdan geri vermeyi talep edip edemeyeceği öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre esas kira sözleşmesinin tarafları kiraya veren ve esas kiracı iken; alt kira sözleşmesinin tarafları kiracı ve alt kiracıdır. Kiraya veren, alt kira sözleşmesinin tarafı olmadığından alt kiracıyla arasında alt kira sözleşmesine dayanan bir ilişki yoktur. Alt kiracıyla arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmayan

⁸⁷ Bayram, **Geri Verme**, s.143.

⁸⁸ İnceoğlu, **C.1**, s.511. TBK m.116/1: “*Borçlu, borcun ifasını veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılmasını, birlikte yaşadığı kişiler ya da yanında çalışanlar gibi yardımcılara kanuna uygun surette bırakmış olsa bile, onların işi yürüttükleri sırada diğer tarafa verdikleri zararı gidermekle yükümlüdür.*”

⁸⁹ İnceoğlu, **C.1**, s.511.

⁹⁰ İnceoğlu, **C.2**, s.530.

kiraya verenin alt kiracıdan geri vermeyi talep hakkı bulunmamaktadır⁹¹. Diğer görüşe göre ise TBK m.322/3 kıyasen uygulanmalı bu sebeple kiraya verenin alt kiracıdan geri vermeyi talep hakkının mevcut olduğu kabul edilmelidir⁹². Bu görüşe göre TBK m.322/3 “*Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.*” hükmüyle üçüncü kişiye, alt kira sözleşmesiyle kiralananı esas kira sözleşmesindekinden farklı şekilde kullanma hakkı tanınamayacağı düzenlenmiştir. Bu şekilde bir kullanımın varlığı halinde esas kiracının kiraya verene karşı sorumlu olacağı ifade edilmiş, kiraya verenin ise kiracısına karşı kullanabileceği haklarını alt kiracıya karşı da kullanabileceği düzenlenmiştir⁹³. Bizce de TBK m.322/3 hükmüyle üçüncü kişiye, alt kira sözleşmesiyle kiralananı esas kira sözleşmesindekinden farklı şekilde kullanma hakkı tanınamayacaktır. Aksi halde esas kiracının kiraya verene karşı sorumlu olacağı ve kiraya verenin ise kiracısına karşı kullanabileceği haklarını alt kiracıya karşı da kullanabileceği düzenlemesinin varlığından bahisle esas kiraya verenin kiracıdan geri vermeyi talep hakkının olduğu kabul edilmelidir. Zira akdedilen alt kira sözleşmesinin süresinin esas kira sözleşmesinin süresinden uzun olması “*kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanmak*” kapsamına girer niteliktedir⁹⁴.

⁹¹ Gümüş, **Kira**, s.219; Kırmızı, **a.g.e.**, s.284; Süreyya Arıkan, **Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri**, İstanbul, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 1988, s.21.

⁹² Inceoğlu, **C.2**, s.530-531; Aydemir, **a.g.e.**, s.54; Murat Doğan, “Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, **AÜEHFD**, C.VIII, S.1-2, 2004, (Geri Verme), s.448; Yücer, **a.g.m.**, s.815-816; Acar, **a.g.e.**, s.496.

⁹³ Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.258; Osman Oy, Gerçek Onur Oy, **Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2015, s.45; Aydemir, **a.g.e.**, s.54 ; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.330-331; Arıkan, **a.g.e.**, s.21; Eren, **Özel Hükümler**, s.375-376; Bayram, **Geri Verme**, s.147; Doğan, **Geri Verme**, s.447-448; Bayram, **Geri Verme**, s.143; Akyol, **a.g.e.**, s.14; Hicret Doğu, **Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi**, Konya, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2022, s.58, (Çevrimiçi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> - 22.10.2022). Bu hüküm nisbilik ilkesinin bir istisnasını teşkil etmektedir. Bayram, **Geri Verme**, s.144.

⁹⁴ Kahveci, **a.g.e.**, s.73; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.324; Sevinç, **a.g.e.**, s.18; Akyol, **a.g.e.**, s.14. Bu yönde Yarg. 6. HD., T. 29.01.2014, 2013/7968 E., 2014/1048K. “... ilk kiracı, Alt kiracıya, kendisinin sahip olduğundan daha geniş ya da değişik kullanma hakkı tanıyamaz. O hâlde kiracı, kiralanan şeyi, kendi hakkının devamı süresinden daha uzun zaman için Alt kiracıya kiralayamaz. Kiranın Sona ermesi ile kiralayan, Alt kiracıyı da çıkarabilir...”(www. <https://www.lexpera.com.tr>), 05.02.2021. Karşı görüş: Alt kira sözleşmesinin esas kira sözleşmesinden daha uzun bir süre öngörmesi caiz olmayan alt kira sözleşmesinin varlığıdır ve bu durumda TBK m.316/2 gereğince kiraya veren kira sözleşmesini

Kanımızca bu görüşün kabulü esas kiraya verenin alt kiracıya karşı menfaatlerinin korunabilmesi için de en elverişli görüştür.

Alt kira sözleşmesinin sona ermesi ile alt kiracı fuzuli şağil konumuna gelmektedir⁹⁵. Alt kiracının fuzuli şağil konumuna geldiği halde kendisinden ecrimisil talep edilmesi mümkündür. Ancak ecrimisil talep edilebilmesi için alt kiracı, alt kira sözleşmesinin sona erdiğini bilmeli yahut bilmesi gerekmektedir⁹⁶. Başka bir deyişle alt kiracıdan ecrimisil talep edilebilmesi için alt kiracının kötünietli olması aranır. Örneğin alt kira sözleşmesi, esas kira sözleşmesi sona erdiği için sona ermişse ve alt kiracının esas kira sözleşmesinin sona erdiğini bilme imkânı yoksa kendisinden ecrimisil talebinde bulunulamayacaktır. Ancak öğretilde bir görüş alt kiracı kötünietli olsa dahi ecrimisil talebinde bulunulamayacağını nitekim kiraya verenin zarara uğramadığı gibi ayrıca kira bedeli olarak fayda sağladığını ileri sürmektedir⁹⁷.

Alt kira sözleşmesinin süresinin esas kira sözleşmesinin süresinden kısa olması da mümkündür. Bu durumda alt kiracı, kiralananı, esas kiracıya geri vermekle yükümlüdür⁹⁸. Zira alt kira sözleşmesi, esas kiracı ve alt kiracı arasındaki ilişkide doğurduğu hak ve borçlar bakımından esas kira sözleşmesinden farklı değildir. Esas kiracı, alt kira sözleşmesinin kiraya vereni konumunda olduğundan geri verme borcunun alacaklısı, alt kiracı ise borçlusudur⁹⁹. Esas kira sözleşmesinin sona ermediği ancak alt kira sözleşmesinin sona erdiği durumlarda esas kiraya veren de geri vermenin kendisine değil esas kiracıya yapılmasını talep etmelidir¹⁰⁰.

(ii). Caiz Olmayan Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları

Caiz olmayan alt kira sözleşmesinin varlığı durumunda esas kiraya verenin arzusu hilafına alt kira sözleşmesi akdedilmekte ve esas kiraya veren zarara uğratılmaktadır. Alt kiranın caiz olmadığı halde caiz olmama hali alt kira

feshederek esas kiracının bu sebeple elde ettiği kazancı vekâletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebilir. Gümüş, **Ders Kitabı**, s.272.

⁹⁵ Kahveci, **a.g.e.**, s.154; Yücer, **a.g.m.**, s.816.

⁹⁶ İnceoğlu, **C.2**, s.530.

⁹⁷ Kahveci, **a.g.e.**, s.165. Kiraya verenin aldığı kira bedelinin rayiç bedelin altında kaldığı hallerde rayiç bedel ve kira bedeli arasındaki fark için ecrimisil talebinde bulunulabilir. İnceoğlu, **C.2**, s.530.

⁹⁸ Akyol, **a.g.e.**, s.109; Bayram, **Geri Verme**, s.147; Doğan, **Geri Verme**, s.448.

⁹⁹ İnceoğlu, **C.1**, s.515; Doğan, **Geri Verme**, s.448.

¹⁰⁰ İnceoğlu, **C.2**, s.532.

sözleşmesinin geçerliliğini etkilemeyecekse de alt kiracıyı fuzuli şağıl konumuna getirecektir¹⁰¹. Alt kiraya verme yetkisi olmayan kiracının kiralananı üçüncü kişiye kiralaması halinde esas kiraya verenin TBK m.316 hükmüne dayanarak sözleşmeyi feshetmesi mümkündür¹⁰². Fesih ile birlikte kiraya veren, gerek esas kiracıdan gerekse alt kiracıdan geri vermeyi talep edebilir. Bu durumda kiraya verenin mülga GKHK m.12'de olduğu gibi tahliye davası açma yetkisi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda düzenlenmemiştir¹⁰³. Ancak malik veya sınırlı ayni hak sahibi olan kiraya verenin el atmanın önlenmesi davası açması mümkündür¹⁰⁴. Kiraya verenin malik veya sınırlı ayni hak sahibi olmaması halinde zilyetlik davası açmasının mümkün olmadığı kabul edilmelidir¹⁰⁵. Kiraya veren zilyetlik davalarına başvuramayacaksa da 3091 sayılı Kanun gereğince hakkını idari yoldan korumasına engel yoktur¹⁰⁶. Bu durumda yalnızca şahsi hak sahibi olan kiraya verene idari yoldan korumanın yanı sıra TBK m.322/3 hükmünün kıyasen uygulanması yoluyla dava hakkı tanınması gerektiği de savunulmaktadır¹⁰⁷. Kanaatimizce de kiralanan üzerinde ayni hakka sahip olmayan kiraya verenin menfaatlerinin de korunabilmesi amacıyla ayni hak sahibi olmayan kiraya verenin TBK m.322/3 hükmüne kıyasen talep hakkının olduğunu kabul etmek daha yerinde olacaktır. Kiralananı rızası dışında kullanılan kiraya verenin bu sebeple esas kiracıdan zararının tazminini talep etmesi mümkündür. Bu durumda esas kiracının, geri vermenin yanı sıra esas kiraya verenin zararını tazmin sorumluluğu da doğmaktadır¹⁰⁸.

¹⁰¹ Kahveci, **a.g.e.**, s.154,162; Akyol, **a.g.e.**, s.5; Yücer, **a.g.m.**, s.816.

¹⁰² 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kiracının caiz olmayan alt kira sözleşmesi akdetmesi halinde m. 256/2 gereğince sözleşmeyi feshedebileceği kabul edilmekteydi. Bu görüş gereğince 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde de sözleşme m.316/2 gereğince feshedilebilir. Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.492; Gümüş, **Kira**, s.303; Yücer, **a.g.m.**, s.817.

¹⁰³ GKHK m.12/3'teki açıkça taşınmazı işgal edenler hakkında ihtarsız tahliye davası açılabileceği düzenlemesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde de kabul edilmelidir. Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.492.

¹⁰⁴ İnceoğlu, **C.1**, s.519; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.493.

¹⁰⁵ İnceoğlu, **C.1**, s.519. Karşı görüş: Kira sözleşmesinin feshi ile birlikte hem kiracı hem de alt kiracı haksız zilyet konumuna gelmektedir. Kiraya verenin zilyetlik davalarından faydalanması mümkündür. Kahveci, **a.g.e.**, s.157-158; Acar, **a.g.e.**, s.496.

¹⁰⁶ Yücer, **a.g.m.**, s.818; İnceoğlu, **C.1**, s.519. vd.

¹⁰⁷ İnceoğlu, **C.1**, s.519; Doğan, **Geri Verme**, s.448; Aydemir, **a.g.e.**, s.54; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.330. Karşı görüş: Esas kiraya verenle alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki yoktur. Bu sebeple esas kiraya veren şahsi hakkına dayanarak geri verme talep edemez. Gümüş, **Kira**, s.219.

¹⁰⁸ İnceoğlu, **C.1**, s.516-517.

Esas kiraya verenin fuzuli şağıl olan alt kiracıdan geri verme talebi yanı sıra ecrimisil talep etme hakkı da mevcuttur. Ancak ecrimisil talep edilebilmesi için alt kiracının alt kira sözleşmesinin caiz olmadığını bilmeli veya bilmesi gerekmektedir¹⁰⁹. Yani alt kiracıdan ecrimisil talep edilebilmesi alt kiracının iyiniyetli olmaması şartına bağlanmıştır. Kahveci¹¹⁰ esas kiraya verenin alt kiracıdan ecrimisil talep etme hakkının bulunmadığını nitekim esas kiracıyla akdetmiş olduğu kira sözleşmesinin devam etmekte olduğunu, kira bedeli aldığını ve dolayısıyla herhangi bir zararının da olmadığını ileri sürmekteyse de bu fikre tamamıyla katılmak mümkün değildir. Zira bizce de İncoğlu'nun¹¹¹ da ifade ettiği gibi alt kiracının ödediği kira bedelinin rayiç bedelin altında kalmış olduğu hallerde aradaki farka yönelik ecrimisil talebi kabul edilmelidir. Alt kiracının esas kiracıya ödediği kira bedelinin rayiç bedelin üzerinde kaldığı hallerde ise aradaki fark vekâletsiz iş görme hükümlerince esas kiracıdan talep edilebilmelidir.

Alt kira sözleşmesinin caiz olmamasının alt kiracıyı zarara uğratması da mümkündür. Bu durumda caiz olmama hali borç doğuran sözleşme niteliğindeki alt kira sözleşmesinin geçerliliğini etkilemeyecekse de alt kiracının tazminat talebi gündeme gelecektir. Bizim de katıldığımız görüşe göre alt kiracı TBK m.112 ifa imkânsızlığı hükmüne dayanarak tazminat talep edebilecektir¹¹². Diğer görüşe göre ise alt kira sözleşmesinin caiz olmaması esas kiracının zapta karşı tekeffül sorumluluğunu gündeme getirmektedir¹¹³. Kanaatimizce alt kira sözleşmesinin caiz olmadığı durumlarda esas kiraya verenin geri vermeyi talep hakkı olduğundan esas

¹⁰⁹ İncoğlu, C.1, s.519.

¹¹⁰ Kahveci, **a.g.e.**, s.165; Arıkan, **a.g.e.**, s.84. HGK T.13.03.2012, 2012/1067 E., 2013/364 K. “...Anılan yasanın 12.maddesi gereğince sözleşmedeki devir yasağına rağmen alt Kira sözleşmesi ile kiralananı kullanan davalı şirket Fuzuli Şağıl durumundadır. Bununla birlikte davacının kiracısı ile düzenlediği 01.11.2007 başlangıç tarihli Kira sözleşmesi yöntemine uygun şekilde feshedilmediğinden geçerliliğini sürdürmektedir. Kira sözleşmeleri taraflarına şahsi hak sağladığından kiralayan her ne kadar kiralananı haksız şekilde bulunduran kişilere karşı Fuzuli işgalleri nedeniyle müdahalelerinin önlenmesini ve tahliyesini isteyebilecekse de, Kira alacakları yönünden muhatabı kiracı olduğundan ödenmeyen Kira paralarını ancak kiracısından talep edebilir. Zira Kira sözleşmesi halen varlığını devam ettirmektedir. Kira parası dışında Fuzuli şağılden de haksız işgal tazminatı alması sebepsiz zenginleşmesine yol açar. Bu itibarla davalının kullanımında olduğu sürede davacının kiralananı ilişkin alacağını Kira parası olarak kiracısından istemesi gerekirken Fuzuli şağılden haksız işgal tazminatı adı altında talep etmesi ve mahkemece bu yönden de davanın kabul edilmesi doğru görülmediğinden hükmün haksız işgal tazminatına yönelik olarak bozulması gerekmektedir...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 05.02.2021.

¹¹¹ İncoğlu, C.1, s.520.

¹¹² Gümüş, **Kira**, s.213; Yücer, **a.g.m.**, s.804.

¹¹³ İncoğlu, C.1, s.520.

kiracı için kiralananı alt kiracıya kullandırma borcu bakımından ifa imkânsızlığı gündeme gelmekte olup alt kiracı TBK m.112 hükmüne dayanarak tazminat talebinde bulunabilir.

(2). Kullanım Hakkının Devri Halinde Geri Verme Borcundan Sorumluluk

Kiracı, kiralanan şeyi üçüncü kişiye kiraya verebileceği gibi kullanım hakkını da devredebilir. Kullanım hakkının devri, alt kira sözleşmesiyle birlikte TBK m.322’de düzenlenmiştir¹¹⁴. Kullanım hakkının devrinin niteliği tartışmalı olmakla beraber hakim görüşe göre alacağın devri hükümlerine tabidir¹¹⁵. Kullanım hakkının devri halinde üç süje mevcut olup bunlar kira sözleşmesinin tarafları olan kiraya veren ve kiracı ve üçüncü kişi olan kullanım hakkını devralandır. Alacağın devri halinde alacak devredenden devralana geçmektedir. Borç ilişkisinin yalnızca alacaklı süjesi değişmektedir¹¹⁶. Kullanım hakkının devrinde de kiralananı kullanma hakkı esas kira sözleşmesinin tarafı olmayan üçüncü kişiye geçmektedir. Bu doğrultuda sözleşmenin akdedilmesiyle birlikte kiracının kiralananı kullanma hakkı sona ermektedir. Her ne kadar kiralananın kullanım hakkı kiracı dışında birine geçmişse de devredilen, sözleşmenin kendisi olmayıp yalnızca kullanım hakkıdır ve kira sözleşmesinin tarafı ve borçlusu hala kiracıdır¹¹⁷.

Alt kira sözleşmesi ile aynı maddede düzenlenmiş olan kullanım hakkının devri, alt kira sözleşmesinde geri verme borcu ile benzer özelliklere sahiptir. Bu

¹¹⁴ Nihat Yavuz, **Kira Hukuku**, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 9. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2021, (Kira Hukuku), s. 400.

¹¹⁵ Yavuz, **Kira Hukuku**, s.412-413; Gümüş, **Ders Kitabı**, s.274; Aydemir, **a.g.e.**, s.56; Kahveci, **a.g.e.**, s.178-179.

¹¹⁶ Alacağın devri belli bir hakkın talep edilebilmesi hakkının devridir. Alacağın devriyle birlikte devreden, alacaklı sıfatını kaybetmekte dolayısıyla alacak üzerinde tasarruf hakkı da kalmamaktadır. Borçlu karşısında devralan, yeni alacaklı konumuna gelmektedir. Devirle birlikte devreden alacaklının borçlarında değişiklik olmaz. Alacak ivaz karşılığı devredilebileceği gibi ivazsız olarak da devredilebilir. Alacağın ne şekilde devredildiği devreden alacaklının sorumluluğunda farklılık yaratmaktadır. İvazlı bir devrin varlığı halinde alacağı devreden kişi, devir anında alacağın varlığını ve borçlunun ödeme gücünü garanti etmiş sayılmaktadır. İvazsız devir ise bağışlama niteliğinde olup kural olarak devreden, alacağın mevcut olduğunu ve borçlunun ödeme gücünü garanti etmiş sayılmaz. Özcan Günergök, **Alacağın Devrinde Borçlunun Hukuki Durumu**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, s.87-88; Ahmet M. Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 25. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2021, (Genel Hükümler), s.1009 vd.

¹¹⁷ İnceoğlu, **C.1**, s.520-521; Gümüş, **Ders Kitabı**, s.274; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.484; Arkan, **a.g.e.**, s.43-44.

sebeple alt kira sözleşmesi için yapmış olduğumuz açıklamalar kullanım hakkının devri sözleşmesi için de çoğunlukla geçerlidir.

(i). Caiz Olan Kullanım Hakkının Devri

Kullanım hakkının devredilmesi halinde kiralananın kullanım hakkının devralanda, kiracılık sıfatının ise devredende olması sebebiyle öğretide kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiralananın geri verilmesi borcundan sorumluluğun kimde olduğuna ilişkin fikir birliği yoktur. Kiraya verenin malik yahut da sınırlı ayni hak sahibi olması durumunda kiralananın geri verilmesini hem kiracıdan hem de kullanım hakkını devralandan talep etmesi mümkündür¹¹⁸. Ancak ayni hak sahibi olmayan kiraya verenin şahsi hakkına dayanarak geri verme talebini kime karşı ileri sürebileceği tartışmalıdır. Bir görüş kullanım hakkını devralanla kiraya veren arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmadığından kiraya verenin kullanım hakkını devralandan geri verme talebinde bulunamayacağını ileri sürmektedir¹¹⁹. Diğer görüşe göre ise alt kirada olduğu gibi kullanım hakkının devrinde de devralanın kullanma hakkı sözleşmenin sona ermesiyle sona ermektedir ve TBK m.322/3 hükmü kıyasen uygulanarak devralanın, kiralananı kiracıya tanınan sınırı aşacak şekilde kullanması halinde kiraya verenin kiracının yanında kullanım hakkını devralandan da geri vermeyi talep etme imkânının var olduğu kabul edilmelidir¹²⁰. Bizce de alt kira sözleşmesinde olduğu gibi kullanım hakkının devri halinde de TBK m.322/3 hükmü kıyasen uygulanarak kiraya verene kullanım hakkını devralana karşı menfaatlerini koruyabilmesi amacıyla geri vermeyi talep hakkı tanınmalıdır.

Alt kira sözleşmesinde olduğu gibi kullanım hakkının devrinde de kira sözleşmesinin sona ermesi kullanım hakkını sona erdirmektedir¹²¹. Kullanım hakkının esas kira sözleşmesinin süresinden daha uzun süre için devredilmiş olması halinde devir ivazlı ise devreden kiracının m.191/1 gereğince sorumluluğu

¹¹⁸ İnceoğlu, C.1, s.528.

¹¹⁹ Gümüş, **Kira**, s.219. Tandoğan fikir ileri sürmeden yalnızca konuya açıklama getirmiştir. Tandoğan, **a.g.e.**, s.159.

¹²⁰ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.495; Doğan, **Geri Verme**, s.448; İnceoğlu, C.1, s.521-522,528; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.332; Kahveci, **a.g.e.**,s.214. Gümüş, kiraya verenin kullanım hakkını devralandan sözleşmesel geri verme talep edemeyeceğini savunsa da bu görüşün kabul edilmesi halinde dahi kullanma hakkının kira sözleşmesinden önce sona ermesi halinde geri vermenin mutlaka kiracıya ifa edilmesi gerektiğini düşünmektedir. Gümüş, **Kira**, s.219.

¹²¹ İnceoğlu, C.1, s.527.

doğmaktadır¹²². Kullanım hakkının ivazsız olarak devredilmesi halinde ise ayrıca anlaşılmadıkça TBK m.191/2 gereğince kiracı sona ermeden dolayı sorumlu tutulamaz¹²³.

Kira sözleşmesi sona ermesine rağmen kiralananı geri vermeyen kullanım hakkını devralmış olan, fuzuli şağil konumuna gelmektedir¹²⁴. Kiraya veren fuzuli şağil durumundaki kullanım hakkını devralandan ecrimisil talep edebilirse de bu talep için kullanım hakkını devralanın kötünietli olması aranmaktadır. Kullanım hakkı kira sözleşmesinin sona ermesinden dolayı sona ermişse ve kullanım hakkını devralan sözleşmenin sona erdiğini bilmiyor ve bilmesi de gerekmiyorsa kiraya verenin iyiniyetli kullanım hakkını devralana karşı ecrimisil talep etme hakkı yoktur¹²⁵.

Kullanım hakkının kira sözleşmesinden önce sona ermesi halinde ise kira sözleşmesi devam ettiği için kiracının geri verme borcu henüz muaccel olmadığından kullanım hakkını devralan kiralananı kiracıya geri vermekle yükümlüdür¹²⁶.

(ii). Caiz Olmayan Kullanım Hakkının Devri

Kullanım hakkının devrinin caiz olmadığı hallerde kiracı ve kullanım hakkını devralanın sorumlulukları gündeme gelmektedir. Caiz olmayan kullanım hakkının devrinde kiracı, kiraya verene karşı sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcuna aykırı hareket etmiş olmakta ve bu sebeple kiraya verenin TBK m.316'ya dayanarak kira sözleşmesini feshetme imkânı doğmaktadır. Ayrıca kiraya verenin uğradığı zararın tazminini talep hakkı da vardır. Kiracı, caiz olmayan kullanım hakkının devriyle haksız menfaat elde etmiştir. Kiraya verenin vekâletsiz iş görme hükümlerine dayanarak elde edilmiş bu menfaati talep hakkı da mevcuttur¹²⁷.

¹²² TBK madde 191/1: "Alacak, bir edim karşılığında devredilmişse devreden, devir sırasında alacağın varlığını ve borçlunun ödeme gücüne sahip olduğunu garanti etmiş olur." Alacak bir edim karşılığı olmaksızın devredilmiş ya da kanun gereğince başkasına geçmişse, devreden veya önceki alacaklı, alacağın varlığından ve borçlunun ödeme gücünden sorumlu değildir. İncoğlu, C.1, s.527.

¹²³ TBK madde 191/2: "Alacak bir edim karşılığı olmaksızın devredilmiş ya da kanun gereğince başkasına geçmişse, devreden veya önceki alacaklı, alacağın varlığından ve borçlunun ödeme gücünden sorumlu değildir." İncoğlu, C.1, s.527.

¹²⁴ İncoğlu, C.1, s.527.

¹²⁵ İncoğlu, C.1, s.527.

¹²⁶ Gümüş, Kira, s.219.

¹²⁷ İncoğlu, C.1, s.523.

Kullanım hakkının devrinin caiz olmadığı hallerde caiz olmama hali kullanım hakkını devralanı fuzuli şağıl durumuna getirmektedir. Bu durumda kiraya verenin tahliye davası açma yetkisi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda düzenlenmemişse de aynı hak sahibi kiraya verenin devralana karşı el atmanın önlenmesi davası açması mümkündür. Aynı hak sahibi olmayan kiraya veren ise TBK m322/3'ün kıyasen uygulanmasıyla dava açma hakkına sahip olup ayrıca 3091 sayılı Kanun gereğince hakkını idari yoldan korumasına da engel yoktur¹²⁸. İfade edelim ki kiraya verenin zilyetlik hükümlerine dayanarak geri vermeyi talep etme hakkı bulunmamaktadır¹²⁹.

Kullanım hakkının devri sözleşmesi tasarruf işlemi niteliğinde olup alt kira sözleşmesinden farklı olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin onayı alınmadan yapılmış olan kullanım hakkının devri sözleşmesi caiz olmadığı gibi geçerli de değildir¹³⁰. Sözleşmenin geçerli şekilde kurulamaması kiracının devralana karşı tazminat sorumluluğunu gündeme getirecektir. Kiracı menfi zarar olan sözleşme hiç yapılmıyaydı devralanın uğramayacak olduğu zararı tazmin yükümlülüğü altına girmektedir¹³¹. Ancak kiracının menfi zarardan sorumlu tutulabilmesi için devralanda sözleşmenin geçerli şekilde kurulacağına dair güven oluşturmuş olması yahut da kiraya veren tarafından onay verilmeyeceğini bildiği veya bilmesi gerektiği halde devralanla sözleşme akdetmiş olması gerekmektedir¹³².

¹²⁸ Doğan, **Geri Verme**, s.448; İnceoğlu, **C.1**, s.523-524; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.332; Kahveci, **a.g.e.**, s.191.

¹²⁹ İnceoğlu, **C.1**, s.524. Karşı görüş: Alt kira sözleşmesinin geçerliliği, alt kira sözleşmesine onay verilip verilmemesinden bağımsızdır. Ancak kira sözleşmesinde alt kira sözleşmesi kurulmasının yasaklanmış olması halinde yasağa rağmen alt kira sözleşmesi akdedilirse alt kira sözleşmesi caiz olmayan alt kira sözleşmesi niteliğini taşır. Bu durumda kiraya veren mülkiyet hakkının yanı sıra zilyetlik hükümlerine de başvurabilir. Kahveci, **a.g.e.**, s.155.

¹³⁰ Kahveci, **a.g.e.**, s.191; Karşı görüş: Kiraya veren tarafından kullanım hakkının devri yasaklanmış olsa dahi akdedilen kullanım hakkının devri sözleşmesi geçerlidir. Nitekim hukukumuzda sözleşmeler TBK m.1 gereğince karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile kurulmaktadır. Kira sözleşmesi de rızai sözleşmedir. Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.335.

¹³¹ Kahveci, **a.g.e.**, s.191; İnceoğlu, **C.1**, s.524.

¹³² İnceoğlu, **C.1**, s.524.

d. Kira Sözleşmesinin Devri Halinde Geri Verme Borcu

Kira sözleşmesinin devri TBK m.323'te¹³³ düzenlenmiştir. 818 s. Borçlar Kanunumuzda olmayan yeni bir düzenleme olan kira sözleşmesini devri düzenlemesi, özel hüküm niteliğinde olup temel olarak TBK m.205'te düzenlenen sözleşmenin devri niteliğindedir¹³⁴. Hüküm, İBK m.263 esas alınarak hazırlanmıştır¹³⁵. Ancak mehzaz kanunda yalnızca işyeri kiralarına ilişkin düzenleme yapılmışken, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hem konut hem de işyeri kiraları için düzenleme getirmiştir¹³⁶. Düzenlemenin kapsamına baktığımızda görülmektedir ki kanun hükmü işyeri kirasını düzenlerken yalnızca çatılı işyerini değil işyeri kiralarının tamamını kapsar nitelikte bir düzenleme yapmıştır¹³⁷. Ayrıca bu düzenleme yalnızca kiracının değişmesi durumunda uygulanabilir nitelikte olup kiraya verenin değişmesi halinde uygulanamayacaktır.¹³⁸

Sözleşmenin usulüne uygun devredildiği hallerde, işyeri kira sözleşmesi ayrık tutulmak şartıyla kiracı, sözleşmenin akdedilmesiyle birlikte kiracılık sıfatını ve kira sözleşmesinin tarafı olmaktan doğan tüm hak ve borçlarını devralan üçüncü kişiye

¹³³ TBK m.323: "(1)Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz.(2) Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur.(3) İşyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur."

¹³⁴ Betül Balcı, **Kira İlişkisinin Devri ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 2019, s.72-73, (Çevrimiçi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, 02.02.2021).; Nalan Kahveci, "6098 Sayılı TBK'nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk", **D.E.Ü Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C.19, Özel Sayı, 2017, s.699.

¹³⁵ Seda Öktem Çevik, "Türk Borçlar Kanunu m. 323 Uyarınca Kira Sözleşmesinin Devri", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.11, S.145-146, 2016, s.661; Kahveci, **a.g.m.**, s.702; Acar, **a.g.e.**, s.500.

¹³⁶ Kahveci, **a.g.m.**, s.702; Acar, **a.g.e.**, s.503; İnceoğlu, **C.1**, s.529; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s.661.

¹³⁷ Gümüş, **Özel Hükümler**, s.305; İnceoğlu, **C.1**, s.529-530; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s.661.

¹³⁸ Seçkin Topuz, Ferhat Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri -(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi-", **TBB Dergisi**, C.24, S.95, 2011, s. 99.

devretmektedir¹³⁹. İşyeri kira sözleşmelerinde ise sözleşme kiraya verenin usulüne uygun rızasıyla da devredilmiş olsa mahkeme kararıyla da devredilmiş olsa eski kiracı devirden itibaren iki yıl ve herhalde kira sözleşmesinin sonuna kadar borçlardan devralanla birlikte müteselsil sorumludur¹⁴⁰.

Kira sözleşmesinin devri ile sözleşme kiracıdan üçüncü kişiye devredilmektedir. Devir kiracının tüm hak ve borçlarıyla birlikte gerçekleşmekte olup üçüncü kişi, kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm borçların da yeni ifa yükümlüsü haline gelmektedir¹⁴¹. Devir anından itibaren kiraya veren artık karşısında muhatap olarak yalnızca devralanı bulabilecek olup tüm taleplerini ona karşı ileri sürmelidir. Bu sebeple kira sözleşmesinden kaynaklanan bir borç olan geri verme borcuna ilişkin talep de devralana karşı ileri sürülmelidir. Geri verme borcunun yükümlüsü devralan yeni kiracıdır¹⁴². Yeni kiracının devirden önceki ayıplardan sorumlu tutulup tutulamayacağı ise incelenmelidir. TBK m.335 gereğince geri verme anında kiraya veren, kiralananı muayene etmeli ve ayıpları kiracıya bildirmelidir. Gözden geçirme ve bildirim külfeti geri verme sırasında doğduğundan bu ana kadar kiraya verenin ayıplardan haberdar olması beklenemez. Devralan kiracı ise devir sırasında ayıpları tespit etme imkânına sahiptir. Ayrıca kiralanda geri verme sonrasında mevcut ayıplar sözleşmenin kurulduğu andaki duruma göre belirlenir. Bu sebeple kiraya verenin, devirden önceki ayıplar için devreden kiracıya başvurmasını beklemek isabetli olmayacaktır. Ancak yeni kiracının söz konusu ayıpların devirden önce var olduğunu ispat ederek eski kiracıya rücu etmesine bir

¹³⁹ Yarg. 6.HD., T. 16.10.2014, 2014/877 E., 2014/11138 K. “ ...Ayrıca aynı yasanın kira sözleşmelerinin devrine ilişkin 323.maddesine göre de kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ile kira ilişkisi kendisine devredilen kişi kira sözleşmesinde kiracının yerine geçeceği ve devreden kiracının kiraya verene karşı borçlarından kurtulacağı düzenlenmiştir. Açıklanan prensipler doğrultusunda kira sözleşmesi 21.4.2011 tarihinde imzalanmış olup, aynı şartlarla her iki tarafın iradesinin birleşmesi ile kiralanan devredilmiştir. Hatta sözleşmede devredilen kira sözleşmesi başlangıç tarihi dahi değiştirilmemiştir. Bu durumda kira sözleşmesinin devredildiğinin kabulü gerekir.Kira sözleşmesi devredildiğine göre devreden kiracı kira borçlarından kurtulur. Nisan ayı kira parasının davalı tarafından ödendiği konusunda taraflar arasında bir ihtilaf bulunmamaktadır. Sözleşmeyi devralan Avrasya Üniversitesi 9.5.2011 tarihinde Mayıs ayı kira bedeli olarak ta 51000 TL'nin davacı hesabına yatırıldığı dosya içerisindeki kira makbuzundan anlaşılmaktadır...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 05.02.2021.

¹⁴⁰ Acar, **a.g.e.**, s.503-504; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 336;Gümüş, **Ders Kitabı**, s.278.

¹⁴¹ Gümüş, **Ders Kitabı**, s.278; Topuz, Canbolat, **a.g.m.**, s.105,107; Balcı, **a.g.e.**, s.101-102; Kahveci, **a.g.m.**, s.708; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s.671. Karşı görüş: Azınlık görüşüne göre devralan aksi kararlaştırılmamışsa ancak devir anından sonraki borçlardan sorumlu tutulabilir. Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.286-287.

¹⁴² Balcı, **a.g.e.**, s. 113-114; Bayram, **Geri Verme**, s.145; İnceoğlu, **C.1**, s.562-563.

engel yoktur¹⁴³. Ayrıca devreden kiracı ve devralan kiracı, aralarında yapacakları anlaşma ile ayıplardan kimin sorumlu olduğunu belirlemiş de olabilirler.

Genel kural kira sözleşmesinin devriyle birlikte tüm hak ve borçlardan devralanın sorumlu olacağı ise de kanun koyucu madde 323 fıkra 3 ile kuralın istisnasını düzenlemiştir. Buna göre işyeri kiralarda devreden kiracı, devir tarihinden itibaren en fazla iki yıl süresince ve herhalde sözleşme sona erene kadar devralan kiracıyla birlikte müteselsil sorumlu tutulmaktadır. Bu durumda devir konusunun işyeri kira sözleşmesi olduğu ihtimalde kiraya verenin, yeni kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesinden (geri verme sırasında mevcut ayıplardan sorumluluğu, geç geri verme, geri vermeme gibi) doğan zararından eski kiracı yeni kiracıyla birlikte müteselsilen sorumludur¹⁴⁴. Belirtelim ki kiraya verenin gereği gibi geri vermemeyle doğan zararından eski kiracının sorumlu tutulabilmesi için kira sözleşmesinin bahsi geçen iki yıllık süre içerisinde sona ermesi gerekmektedir¹⁴⁵. Genel kuralın ikinci istisnası ise tarafların sözleşmeyle eski kiracının sorumluluğunun yeni kiracıyla birlikte müteselsil olarak devam edeceğini kararlaştırmaları halinde ortaya çıkan sözleşmesel müteselsil sorumluluk durumudur¹⁴⁶. Bu halde de eski kiracı gereği gibi geri vermeme sebebiyle kiraya verenin uğradığı zarardan yeni kiracıyla birlikte sorumlu tutulmaktadır.

Yukarıda açıkladığımız hususlar devir sözleşmesinin geçerli¹⁴⁷ şekilde kurulduğu ihtimal için olup sözleşmenin geçersiz olması¹⁴⁸ halinde devir

¹⁴³ İnceoğlu, C.1, s.562-563; Kahveci, a.g.m., s.713; Öktem Çevik, a.g.m., s.671.

¹⁴⁴ Topuz, Canbolat, a.g.m., s. 122 vd.; Balcı, a.g.e., s.121-122; Bayram, **Geri Verme**, s.145; Kahveci, a.g.m., s.714 vd.; Öktem Çevik, a.g.m., s.672.

¹⁴⁵ Balcı, a.g.e., 122; Kahveci, a.g.m., s.718.

¹⁴⁶ Serhat Küçükçapraz, “Kira İlişkisinin Devri”, **ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.2, S.2, 2020, s.540; Topuz, Canbolat, a.g.m., s. 122 vd; Büşra Şahin, “Kira İlişkisinin Devri ve Kiracının İade Borcunun İfası”, **Kira Sözleşmesindeki Sorunlar**, Haz. Hüseyin Altaş, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019, s.189 vd.

¹⁴⁷ Kira sözleşmesinin geçerli olarak devrinden bahsedebilmek için öncelikle geçerli bir kira sözleşmesinin mevcut olması gerekmektedir. Bu kira sözleşmesinin devri kiracı tarafından talep edilmiş olmalı ve kiraya veren tarafından yazılı rıza verilmelidir. Kiracı dışında üçüncü kişinin devri talep etme hakkı olmadığı gibi rıza da yalnızca kiracıya verilebilir. Bu durum dışında üçüncü kişinin talebi doğrultusunda veya üçüncü kişiye verilen rıza sonucu kurulan devir sözleşmesi geçerli olmayacaktır. Gümüş, **Özel Hükümler**, s.305-306; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s.499; Gümüş, **Ders Kitabı**, s.276-277; Topuz, Canbolat, a.g.m., s.103 vd.; Öktem Çevik, a.g.m., s.664 vd.

¹⁴⁸ Devir sözleşmesinin geçersizliği birkaç sebepten kaynaklanabilir. Kiraya verenin rıza göstermemiş olması veya rızanın yazılı olmaması yahut da devir sözleşmesinin şekle aykırılığı geçersizlik sonucunu doğuracaktır. İnceoğlu, C.1, s.563 vd. Kiraya verenin rızası alınmadan kiralananın üçüncü kişiye kullandırılması TBK m.316 özen borcuna aykırılık teşkil etmekte olup kiraya veren şartların

gerçekleşmeyecek ve kiracı tarafta değişiklik olmayacaktır. Bu durumda eski kiracının geri verme borcundan sorumluluğu aynen devam etmektedir¹⁴⁹. Geçersiz şekilde kurulan devir sözleşmesine rağmen kiralanan taşınmazı kullanan ise fuzuli şağil konumundadır¹⁵⁰. Son olarak ifade edelim ki kiraya verenin arzusu hilafına akdedilen devir sözleşmesi dolayısıyla kiraya veren TBK m.316 gereğince sözleşmeyi feshetme imkânına sahiptir¹⁵¹.

3. Geri Verme Zamanı

İfade ettiğimiz üzere geri verme borcu kira sözleşmesinin sona ermesi ile muaccel hale gelmektedir. Kiracının kiralanan şeyi geri vermesine ilişkin olarak gerek adi kira sözleşmelerinde gerek konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde TBK m.334 “*Kiralananın Geri Verilmesi*” hükmü uygulanacaktır¹⁵². Ürün kirası sözleşmelerinin sona ermesi ve geri verme borcu ise TBK m.367 ve devamında özel olarak düzenlenmiştir.

a. Kiralananın Kira Sözleşmesinin Sona Ermesiyle Geri Verilmesi

Belirli süreli kira sözleşmeleri sürenin dolmasıyla sona ermekte, belirsiz süreli kira sözleşmeleri ise fesih sürelerine uymak şartıyla sona erdirilebilmektedir. Kullanım hakkının devri amacı güden kira sözleşmesinde taraflarca başka şekilde

sağlanması halinde sözleşmeyi feshedebilir ve varsa uğradığı zararın tazminini talep edebilir. İnceoğlu, C.1, s.563; Topuz, Canbolat, a.g.m., s. 115; Balcı, a.g.e., s.131; Öktem Çevik, a.g.m., s.668. Kiraya verenin devre sonradan rıza göstermesi de mümkündür. Bu rıza verilene kadar devir sözleşmesi askıda hükümsüzdür. Kiraya verenin sonradan vereceği rızanın ileriye etkili mi geriye etkili mi sonuç doğuracağına ilişkin öğretide fikir birliği bulunmamakta olup bir grup yazar rızanın geriye etkili sonuç doğurması gerektiğini, bu sebeple de sözleşmenin yapıldığı andan itibaren geçerli olacağını savunmaktadır. Diğer görüş ise rızanın geçmişe etkili olması halinde devralan kiracının sözleşmenin akdedilmesi ile rıza verilmesi arasında geçecek sürede kiralananı yararlanamamasına rağmen bu döneme ilişkin borçlardan da sorumlu olmasının adil olmadığından bahisle onayın ileriye etkili sonuç doğurması gerektiğini ileri sürmektedir. Görüşlere ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz.: Balcı, a.g.e., s.103 vd.; İnceoğlu, C.1, s.554-555; Topuz, Canbolat, a.g.m., s.115; Kahveci, a.g.m., s.709-710. Kanaatimizce de rızanın henüz verilmediği dönemde devralanın kiralananı yararlanamamış olmasına rağmen onayın geriye etkili sonuç doğuracağını kabul etmek ve yeni kiracıyı ara dönemde doğmuş borçlardan sorumlu tutmak adil değildir.

¹⁴⁹ Nazlıcan Demirci Dil, **Kira İlişkisinin Devri**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021, s.97; Topuz, Canbolat, a.g.m., s.115 vd.

¹⁵⁰ İnceoğlu, C.1, s.563; Topuz, Canbolat, a.g.m., s. 108; Balcı, a.g.e., s.131.

¹⁵¹ İnceoğlu, C.1, s.563; Öktem Çevik, a.g.m., s.668; Topuz, Canbolat, a.g.m., s.115.

¹⁵² Bayram, **Geri Verme**, s.136.

anlaşılmadıkça sözleşmenin sona ermesiyle birlikte kiracının, kiralananı geri verme borcu muaccel hale gelir¹⁵³.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile beraber kiracının geri verme borcuna paralel olarak kiraya verenin de teslimi talep etme hakkı doğmaktadır¹⁵⁴. Kiraya verenin talep hakkını, kira sözleşmesinden kaynaklanan kiralananın geri verilmesini talep hakkına veya aynı zamanda malik olması halinde TMK m.683/2 mülkiyet hakkına dayanan istihkak iddiasına dayandırması mümkündür¹⁵⁵. Öğretideki bir görüş ise kiraya verenin geri verme talebini istihkak iddiasına dayandıramayacağını yalnızca kira sözleşmesinden kaynaklanan (sözleşmesel) geri verme talebinde bulunulabileceğini savunmaktadır¹⁵⁶. Bu görüşe göre kiraya veren, ancak sözleşmeye dayanarak geri verme talep ettiği takdirde kiracıyla sözleşme ilişkisi kurmayla sağladıkları bağlılığa uygun hareket etmiş kabul edilebilir. Kanaatimizce kiraya verenin aynı zamanda aynı hak sahibi olduğu durumlarda hakların yarışması gündeme gelecek olup kiraya veren ister istihkak iddiasında bulunabilir isterse de kira sözleşmesinden doğan geri vermeyi talep hakkını kullanabilir. Kiraya verenin kira sözleşmesi sona ermiş olmasına rağmen kiralananı geri vermeyen kiracıya karşı zilyetliğin korunması hükümlerine başvurması da mümkündür¹⁵⁷.

Sözleşmenin sona ermesiyle muaccel hale gelen geri verme borcunun ne zaman ifa edilmesi gerektiği öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre normal koşullar altında kiracı, kiralananı sözleşmenin sona erdiği günün mesai saati sonunda kiraya verene teslim etmekle yükümlüdür¹⁵⁸. Kira sözleşmesinin son gününün bir tatil gününe denk gelmesi halinde ise TBK m.93 gereği ilk çalışma gününün mesai saatinin sonuna kadar süre uzayacaktır¹⁵⁹. Diğer görüş ise sözleşmenin sona erdiği

¹⁵³ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.533; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.297; Kırmızı, **a.g.e.**, s.373.

¹⁵⁴ Kırmızı, **a.g.e.**, s.374.

¹⁵⁵ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.297; Kırmızı, **a.g.e.**, s.373.

¹⁵⁶ Özen, **Ticari İşletme**, s.713.

¹⁵⁷ Birinci Bölüm, I, B, s.5-6. Kira sözleşmesinin sonra ermesine rağmen kiralananın kiracı tarafından geri verilmemesi halinde zilyetlik davalarının açılmayacağı görüşü için bkz.: İnceoğlu, **C.2**, s.491

¹⁵⁸ İnceoğlu, **C.2**, s.492; Bayram, **Geri Verme**, s.152; Nihat Yavuz, “Kira Hukukunun Nedensiz Zenginleşme ve Vekâletsiz İşgörme Davaları ile İlgili Kimi Sorunları”, **Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi**, S.120, 2003, s.1-10; Doğu, **a.g.e.**, s.69.

, s.9; Yavuz, **Kira Hukuku**, s.510.

¹⁵⁹ Aydemir, **a.g.e.**, s.67. İnceoğlu’na göre geri verme borcunun ifa edilmesi gereken günün bir tatil gününe denk gelmesi halinde TBK m.93 hükmünün uygulanacağı görüşüne tereddütlü yaklaşılmalıdır ve özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında aksine zımni bir anlaşmanın var olduğu kabul edilmelidir. İnceoğlu, **C.2**, s.492, dn.1241.

günün ertesi gününün ifa zamanı olduğunu kabul etmektedir¹⁶⁰. Son görüş ise geri verme gününün yerel âdetlere göre belirlenmesi gerektiğini ileri sürmektedir¹⁶¹. Kanaatimizce ayrıca yerel âdet bulunmadıkça kiralanan, sözleşmenin sona erdiği günün mesai saati sonuna kadar kiraya verene geri verilmelidir.

b. Sözleşme Sona Erdiği Halde Geri Verme Borcunun Yerine Getirilmemesi

Her ne kadar kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracının kiralananı geri vermesi gerekteyise de uygulamada görülmektedir ki her zaman sözleşmenin sona ermesiyle geri verme borcu yerine getirilmeyebilmektedir. Kiralananın kiraya verene zamanında geri verilmemesi borcun ifasına ilişkin sorunlardan biridir. Kiralananı zamanında geri vermeyen kiracı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun genel hükümleri gereğince temerrüde düşmüş sayılmaktadır¹⁶².

Kiracı, gecikmede kusuru olmadığını ispatlayamadığı takdirde TBK m. 118 gereğince gecikmeden dolayı kiraya verenin uğradığı zarardan sorumlu tutulmaktadır¹⁶³. Kiralananın zamanında tahliye edilmemesi gibi durumlarla karşılaşmak istemeyen kiraya veren, bunu önlemek için sözleşmeye geç teslim halinde uygulanmak üzere cezai şart yahut tazminat hükmü koymak isteyebilmektedir¹⁶⁴. Geri verme borcunun ihlali, kiracının temerrüdünün sonuçları ve cezai şart konusu ileriki bölümlerde ayrıntılı olarak incelenecektir.

¹⁶⁰ Gümüş, **Özel Hükümler**, s.311.

¹⁶¹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.538; Tandoğan, **a.g.e.**, s.184; Kenan Tunçomağ, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.2, İstanbul, Sermet Matbaası, 1977, (Özel Borç İlişkileri), s.718.

¹⁶² İnceoğlu, **C.2**, s.492; Bayram, **Geri Verme**, s.154.

¹⁶³ TBK m.118: “*Temerrüde düşen borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat etmedikçe, borcun geç ifasından dolayı alacaklının uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür.*” Bayram, **Geri Verme**, s.154; İnceoğlu, **C.2**, s.492.

¹⁶⁴ Cezai şart, asıl borcun hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesi halinde borçlu aleyhine öngörülen yükümlülüktür. Cezai şart, niteliğine göre seçimlik cezai şart ve ifaya eklenen cezai şart olarak iki türdür. Borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemiş olması durumunda gündeme gelecek olan seçimlik cezai şartın varlığı halinde alacaklı, borcun yahut cezai şartın ifasını isteyebilecektir. Borcun kararlaştırılan yerde veya zamanda ifa edilmemiş olması hali için istenebilecek olan ifaya eklenen cezai şart halinde ise alacaklı, ifanın yanında cezai şartı da talep edebilir. Cezai şart kural olarak her türlü borç için öngörülebilir olsa da hukuka ve ahlaka aykırı kararlaştırılan cezai şart geçersizdir. Örneğin TBK m.346 uyarınca “*Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*” hükmünde görüldüğü üzere kiracıya kira bedeli ve yan bedelin ödenmemesi hali dışında cezai şart yükümlülüğü getirilemeyeceği düzenlenmiştir. Bu hükme aykırı olarak kararlaştırılan cezai şart geçersiz olacaktır. Erol Cansel, Çağlar Özel, “Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu”, **Journal Of**

4. Geri Verme Yeri

Taraflar arasındaki borç ilişkisinin sona erdirilmesi kural olarak ifa ile mümkündür¹⁶⁵. İfa, borçlu tarafın borç ilişkisini sona erdirmek amacıyla alacaklı tarafa sözleşmeden doğan yükümlülüğünü yerine getirmesi olarak tanımlanabilir¹⁶⁶. Borcun sona ermesi için asli ve feri tüm borçların uygun zamanda ve uygun yerde ifa edilmesi gerekmektedir¹⁶⁷.

İfa yeri TBK m.89'da düzenlenmiştir. Bu düzenleme emredici olmayıp ifa yeri taraflarca serbestçe kararlaştırılabilir¹⁶⁸. Hüküm ancak tarafların ifa yeri hususunda anlaşamadığı hallerde veya maddenin uygulanmasını kararlaştırdıkları hallerde uygulama alanı bulacaktır¹⁶⁹. TBK m.89'da bahsi geçen parça borcu sözleşmeyle nitelikleri belirlenmiş, tek bir belirli şeyi ifade etmektedir¹⁷⁰. Örneğin kira sözleşmesinden doğan kiralananı geri verme borcu parça borcu niteliğindedir¹⁷¹. Kiralanan konutu ele alacak olursak konumu, apartman numarası ve daire numarasıyla aynı konuttan ikinci bir tane daha olması mümkün değildir. Parça borcu, sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yerde ifa edilmelidir¹⁷².

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerinde geri verme borcunun ifa yerine ilişkin özel bir düzenleme mevcut değildir. Bu sebeple ifa yeri tespiti genel hükümlere göre yapılmalıdır¹⁷³. Kira sözleşmesinden doğan geri verme borcunun ifa yerinin tespitine ilişkin olarak

Yasar University, C.8, Özel Sayı, 2013, s.713 vd.; Burcu Yağcıoğlu, **Türk ve İsviçre Hukukunda Ceza Koşulu (Cezai Şart)**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Mayıs, 2019, s.54 vd.; Kenan Tunçomağ, **Türk Hukukunda Cezai Şart**, İstanbul, Baha Matbaası, 1963, s.84.

¹⁶⁵ Tekinay vd., **a.g.e.**, s.758; Antalya, **a.g.e.**, s.78.

¹⁶⁶ Turgut Akıntürk, Derya Ateş, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri**, Yirmidokuzuncu Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2020, (Borçlar Hukuku), s.111; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.758; Şaban Kayıhan, Mustafa Ünlütepe, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş Ve Güncellenmiş 6. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Ekim, 2018, s.329.

¹⁶⁷ Ayan, **Borçlar**, s.437,499; Akıntürk, Ateş, **Borçlar Hukuku**, s.111; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.808; Antalya, **a.g.e.**, s.72.

¹⁶⁸ Doğan Şenyüz, **Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler**, 10. Baskı, Bursa, Ekin Basım Yayın Dağıtım, 2021, s.168; Antalya, **a.g.e.**, s.71.

¹⁶⁹ Nihat Yavuz, **Borçlar Hukuku El Kitabı**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018, (Borçlar Hukuku), s.112.

¹⁷⁰ Akıntürk, Ateş, **Borçlar Hukuku**, s.116; Erol Cansel, Çağlar Özel, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1**, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Ekim, 2017, s.148-149.

¹⁷¹ Doğan, **Geri Verme**, s.461.

¹⁷² Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.358; Akıntürk, Ateş, **Borçlar Hukuku**, s.113; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.810; Şenyüz, **a.g.e.**, s.169; Antalya, **a.g.e.**, s.76; Ayan, **Borçlar**, s.453; Cansel, Özel, **a.g.e.**, s.240.

¹⁷³ Doğan, **Geri Verme**, s.461.

öncelikle incelenmesi gereken husus taraflar arasında açıkça veya zımnen kararlaştırılmış bir ifa yeri olup olmadığıdır. Taraflar, gerek kira sözleşmesi sona ermeden önce gerekse sözleşme sona erdikten sonra ifa yerini serbestçe kararlaştırabilirler¹⁷⁴. Tarafların ifa yeri kararlaştırmadığı ve ayrıca yerel âdet de bulunmayan durumlarda kiralananın parça borcu olduğu dikkate alınarak bir sonuca varılmalıdır. Bu durumda konuyu, kiralanan şeyin taşınır yahut taşınmaz olmasına göre ayırma tabi tutarak incelemek yerinde olacaktır.

Kira sözleşmesinin konusunun taşınmaz olması halinde taşınmazın taşınması olası olmadığından TBK m.89'un parça borcuna ilişkin hükmü gereğince sözleşme kurulurken taşınmazın bulunduğu yer öğretide aynı zamanda geri verileceği yer olarak kabul edilmektedir¹⁷⁵. Ancak taşınır kira sözleşmesinde geri verme borcunun nerede ifa edileceği öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre taraflar arasında ifa yerine ilişkin anlaşma olmadığı hallerde TBK m.89/2 gereğince kiralananın sözleşmenin kurulduğu sırada bulunduğu yer hem teslim borcu hem de geri verme borcu için kanuni ifa yeridir. Bu sebeple sözleşmenin başlangıcında kiralanan kanuni teslim yerinden başka yerde teslim edilmiş olsa dahi kanuni geri verme yerinde geri verilmelidir. Bunun yanı sıra sözleşmenin kurulduğu sırada kiralanan henüz mevcut değil yahut da yeri bilinmiyorsa fiili olarak teslim edildiği yer geri verme borcunun ifa yeri kabul edilmelidir¹⁷⁶. İkinci görüşe göre ise kiralananın teslim yeri TBK m.89 gereğince kanuni teslim yeri olup olmadığına bakılmaksızın doğrudan geri verme borcunun ifa yeri kabul edilmelidir¹⁷⁷. Kanaatimizce TBK m.89/2'nin lafzından da anlaşılacağı üzere taraflar ayrıca bir ifa yeri kararlaştırmadıkça kira sözleşmesinin kurulduğu sırada kiralananın bulunduğu yer, geri verme borcunun da ifa yeri olarak kabul edilmelidir.

¹⁷⁴ Bayram, **Geri Verme**, s.150.

¹⁷⁵ Bayram, **Geri Verme**, s.150-151; Doğan, **Geri Verme**, s.461; İncooğlu, **C.2**, s.493; Tunçomağ, **Özel Borç İlişkileri**, s.719.

¹⁷⁶ Bayram, **Geri Verme**, s.151; Doğan, **Geri Verme**, s.461; Emin Zeytinoğlu, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmesinde Tarafların Borçları", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, C.14, S.28, 2014, s.115.

¹⁷⁷ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.539; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.318.

5. Geri Vermenin Yerine Getirilme Biçimi ve İspatı

Kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde geri vermenin yerine getiriliş şekline ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Geri vermeye ilişkin esas olan kiralananın fiili hâkimiyetinin kiraya verene geçirilmesidir¹⁷⁸. Taraflar başka şekilde anlaşmadıkça fiili hâkimiyetin kiraya verene geçirilmesi kiralananın fiili olarak kiraya verene yahut haleflerine teslim edilmesiyle gerçekleştirilir¹⁷⁹. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda fiili hâkimiyet tahliye ve anahtar teslimi ile kiraya verene geçirilmektedir¹⁸⁰. Anahtarların teslim edilmemesi, kiraya verenin kiralanan şeyden faydalanmasını engellemek anlamına gelmektedir¹⁸¹. Ancak pratikte kiracılar, konutu fiilen boşalttığı halde anahtarları teslim etmeyebilmektedir. Bu sebeple konutun boşaltılmasının ve anahtar tesliminin kime ve ne şekilde yapılacağı incelenmesi gereken önemli bir konudur. Anahtar ancak kiraya verene veya yetkili temsilcisine teslim edilmişse geri vermenin gereği gibi yerine getirildiğinden bahsetmek mümkündür¹⁸². Bu kişiler dışında muhtar, komşu, kapıcı gibi üçüncü kişilere yapılan anahtar teslimi taraflar aksini kararlaştırmadıkça

¹⁷⁸ İncoğlu, C.2, s.496; Bayram, **Geri Verme**, s.148. Yarg. 3. HD., T. 15.05.2019, 2017/8335 E., 2019/4558 K. “... Somut olayda; davacı/kiracı anahtar teslimini yazılı delille kanıtlayamamıştır. Ancak dosya kapsamından dava konusu kiralananın 01.10.2014 tarihinde dava dışı bir şahsa yeniden kiraya verildiği anlaşılmaktadır. Buna göre bu tarih (01.10.2014); kiralananın, kiraya veren davalının hakimiyetine geçtiği tahliye tarihi olarak kabul edilmeli ve davacının bu tarihe kadar olan kira bedelinden sorumluluğunun devam ettiği kabul edilmelidir...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 26.03.2021.

¹⁷⁹ Bayram, **Geri Verme**, s.148.

¹⁸⁰ Yarg. 6. HD., T. 07.05.2013, 2013/5773 E., 2013/8010 K. “...Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir; anahtarın da kiralayana teslim edilmesi gerekir ...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 11.02.2021.

¹⁸¹ Aydemir, **a.g.e.**, s.106.

¹⁸² Tandoğan, **a.g.e.**, s.184; Bayram, **Geri Verme**, s.149. Ankara BAM 15. HD., T. 30.6.2017, 2017/470 E., 2017/1011 K. “...Kiralananın tahliyesi ise kiralananın teslimi ile olur. Teslimin varlığı ise kiracı tarafından ispatlanmalıdır. Anahtar teslimi bizzat kiraya verene yada kabul ettiği temsilciye teslim ile yada tevdi mahalline emanet tutanağı ile teslim edilip, emanet tutanağının kiraya verene tebliğ ile olur...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 12.02.2021. Anahtarların kiraya verene iadeli taahhütlü mektupla gönderilebileceğine ilişkin karar için bkz.: Yarg. 6. HD., T. 29.03.2011, 2010/13197 E., 2011/3850 K. “...Davalı 24.2.2009 tarihinde keşide ettiği ihtarname ile sözleşmeyi feshettiğini ve kiralananın anahtarlarını 9.3.2009 tarihli iadeli taahhütlü mektup ile gönderdiğini bildirmiş ise de davacı vekili yargılama sırasında mektup içerisinde bulunan anahtarları müvekkilinin 11.3.2009 tarihinde teslim aldığını bildirdiğine göre kiralananın bu tarihte tahliye ve teslim edildiğinin kabulü gerekir...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 11.02.2021.

geçerli değildir¹⁸³. Birden fazla anahtarın olduğu durumlarda anahtarların tamamı teslim edilmeli yahut teslim edilmemiş olan anahtarlar imha edilmelidir¹⁸⁴. Nitekim kiraya verenin, kira sözleşmesinin sona ermesiyle konutun anahtarlarını değiştirme yükümlülüğü yoktur¹⁸⁵. Ancak masrafı kiracıya ait olmak üzere kilitleri değiştirmesine engel de yoktur¹⁸⁶.

Kiralananın gereği gibi zamanında geri verilmemiş olması dolayısıyla kiracının sözleşmeden kaynaklanan sorumlulukları devam etmektedir¹⁸⁷. Bu durumda gecikme devam ettiği müddetçe kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür¹⁸⁸. Yargıtay da anahtarın kiraya verene teslim edilmediği hallerde kiracının sözleşmeden kaynaklanan borçlarının teslimine kadar devam ettiğine hükmetmektedir¹⁸⁹. Kiraya verenin anahtarları teslim almaktan kaçınması halinde ise

¹⁸³ Yarg. 6. HD., T. 02.02.2010, 2010/3180 E., 2010/824 K. “...Anahtarın muhtara bırakılması kiralananın usulüne uygun şekilde tahliye ve teslim edildiği anlamına gelmez...” (https://www.lexpera.com.tr), 12.02.2021. Karşı görüş: Anahtarların kapıcı veya komisyoncuya bırakılıp durumun kiraya verene bildirilmesi gereği gibi geri verme olarak kabul edilmelidir. Zira aksinin kabulü esas korunması gereken taraf olan kiracıyı kötüniyetli kiraya veren karşısında dezavantajlı hale getirmektedir. İncoğlu, C.1, s.633.

¹⁸⁴ Tandoğan, a.g.e., s.184.

¹⁸⁵ Aydemir, a.g.e., s.106.

¹⁸⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz.: İncoğlu, C.2, s.496, dn.1258.

¹⁸⁷ Aydemir, a.g.e., s.107.

¹⁸⁸ Yarg. 3. HD., T. 20.3.2019, 2017/6522 E., 2019/2373 K. “...Kiracının sözleşmenin 11. Maddesinde belirlenen şartlara uygun şekilde kiraya verene göndermiş olduğu ihtarnamenin tebliğ tarihine göre tahliye süresi daha önce başlamakta ise de kiracının zemin kattaki kiralananı geç tahliye etmiş olması nedeniyle ancak tahliye tarihine kadarki kira bedelinden sorumlu olacağı dikkate alınmaksızın Mart ayının tamamına hükmedilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir. ...” (https://www.lexpera.com.tr), 11.02.2021.

¹⁸⁹ Aydemir, a.g.e., s.107. Yarg. 8. HD., T. 02.05.2018, 2017/4799 E., 2018/11919 K. “...Davalı borçlu vekili kiralanan taşınmazın 05/06/2014 tarihinde tahliye edildiğini savunmuş ise de anahtar teslimini yazılı belge ile kanıtlanamamıştır. Buna göre, kiralayanın bildirdiği tahliye tarihine itibar olunmalıdır. Davacı alacaklı vekili 08/06/2016 havale tarihli dilekçesi ile 2014 yılı Haziran ayında kiralananın tahliye edildiğini ancak anahtarların teslim edilmediğini belirtmiş, 10/06/2016 tarihli celsedeki beyanında ise “...davalı yan taşınmazı Haziran 2014 tarihinde boşaltmış ancak müvekkile anahtarı teslim etmemiş ve ayrıca bir kısım eşyaları da içeride kalmış, Hazirandan bir kaç ay sonra anahtarı çalışanları ile müvekkile göndermişler, hatta müvekkil çalışanlara ulaşmış anahtarı temin etmiştir.” demekle anahtarların Haziran ayından bir kaç ay sonra teslim edildiğini kabul etmiş ancak teslim tarihini tam olarak belirtmemiştir. Bu durumda; Mahkemece, davacı alacaklı vekiline beyanları açıklattırılıp anahtar teslim tarihi netleştirilerek anahtar teslim tarihine kadar olan kira bedelleri üzerinden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken yorum ile anahtarların 2014 yılı Temmuz ayında teslim edildiği kabul edilerek bu aya kadar olan kira alacağı üzerinden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi doğru değildir.” (https://www.lexpera.com.tr), 12.02.2021. Yarg. 12. HD., T. 09.06.2021, 2021/1931 E., 2021/6252 K. “...O halde Bölge Adliye Mahkemesi’nce, kiracının, yeni kira döneminin başlangıcından itibaren anahtar tesliminin kiraya verene bildirildiği tarih olarak kabul edilen tahliye tarihine kadar, önceki dönem yıllık kira bedeli (120.000TL) üzerinden hesaplanacak kira borcundan sorumlu olduğu gözetilmek suretiyle bu miktara yönelik itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken itirazın tamamen kaldırılması yolunda hüküm tesisi

kiracının anahtarları notere veya mahkemeye tevdi etmekle borçtan kurtulacağı kabul edilmektedir¹⁹⁰. Öğretideki bir görüş Yargıtayın, kiraya verenin haklı sebebi olmamasına rağmen anahtarları teslim almaktan kaçındığı ihtimalde kiracının anahtarları mutlaka noter veya mahkemeye tevdi etmesini aramasını hakkaniyetsiz bulmaktadır¹⁹¹. Bu görüşü savunanlar teslim olgusunu maddi fiil olarak kabul etmekte ve Yargıtayın¹⁹² teslim olgusunun kesin delille ispatı gereken vakılardan olmasından bahisle katı şekilde notere veya mahkemeye tevdi aramasını yerinde bulmamaktadır. Buna göre anahtarın kapıcıya veya komisyoncuya teslim edilmesini ve durumun kiraya verene bildirilmesi yeterli olacaktır. Bu görüşü savunanlar anahtar tesliminin maddi fiil olması dolayısıyla tanık dâhil her türlü delille ispat edilebilmesi gerektiğini ileri sürmektedir¹⁹³. Kanaatimizce de geri vermenin maddi

isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir..." (<https://www.lexpera.com.tr>), 11.09.2021. Kira sözleşmesinin sona erme şartlarının gerçekleşmesi halinde sırf geri verme borcunun yerine getirilmemiş olması sebebiyle sözleşmenin devam ettiğini kabul etmek yerinde olmayacaktır nitekim kira sözleşmesinin sona ermesi ve geri verme borcu ayrı konulardır görüşü için bkz.: İnceoğlu, C.2, s.496.

¹⁹⁰ Bayram, **Geri Verme**, s.157.

¹⁹¹ İnceoğlu, C.2, s.496-497. Aksi görüş: Yazılı olarak akdedilmiş kira sözleşmesine dayanan geri verme yazılı delille ispatlanmalıdır. Erdoğan Gökçe, "Kiralananın Boşaltıldığı, Boşaltma Günü Nasıl ve Hangi Delillerle İspatlanır. Kiracı Kiraya Verene Verdiği Depozitoyu Ne Zaman Geri Alabilir?", **İstanbul Barosu Dergisi**, C.86, S.4, 2012, s.183. Geri vermenin hukuki işlem olduğuna ilişkin diğer görüşe göre ise geri verme hukuki bir işlemdir ve **kiralananın değerinin** yasal sınırın üzerinde olduğu hallerde geri vermeye ilişkin ispatın senetle yapılması gerekmektedir. Bu yönde: Gümüş, **Kira**, s.236. Yargıtay da geri vermenin senetle ispat edilmesi gerektiğine hükmetmekle birlikte senetle ispat kuralı için aranan alt sınırın **bir yıllık kira bedeline** göre belirlenmesi gerektiğine hükmetmektedir. Yarg. 3. HD., T. 16.05.2019, 2017/8431 E., 2019/4913 K. "...sözleşmenin feshine yönelik bir hukuki sonuç doğurduğundan, bunun ne şekilde ispatlanacağı hususu, yıllık Kira bedelinin tutarı esas alınmak suretiyle, H.M.K.nun 200. maddeleri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Eş söyleyişle, yıllık Kira bedelinin tutarı Senetle İspat sınırının (H.M.K. md.200/1) üzerindeyse ve kiralayanın açık muvafakati yoksa (H.M.K. md.200/2), bu yön kiracı tarafından ancak yazılı delille ispatlanabilir..." (<https://www.lexpera.com.tr>), 17.09.2021.

¹⁹²Yarg. 8. HD., T. 02.05.2018, 2017/4799 E., 2018/11919 K. "...Kiralayan anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, mahkemeden bu yolda tevdi mahalli tayinini isteyip, tayin edilecek yere anahtarı teslim etmek ve durumu kiralayana bildirmektir. Kiracı, kiralananı kendisinin ileri sürdüğü tarihte tahliye ettiğini ispatlayamazsa, kiralayanın bildirdiği tahliye tarihine itibar olunmalıdır. Kiracının kiralananı iade borcu, ancak bu şekilde, durumun kiralayana bildirildiği tarihte son bulur. Aksi takdirde, kiracının, kira parasını ödemek de dahil olmak üzere, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri devam eder..." (<https://www.lexpera.com.tr>), 11.02.2021. Yarg. 6. HD., T. 07.05.2013, 2013/5773 E., 2013/8010 K. "...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. Somut olayda; davalı kiralananı 10.4.2009 tarihinde tahliye ettiğini bildirmiş ise de kiralananın usulüne uygun teslim edilip anahtarın davacıya teslim edildiği yazılı belge ile kanıtlanamamıştır. Bu durumda istenen aylar yönünden icra takibi yapılmasında ve itirazın iptali davası açılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır..." (<https://www.lexpera.com.tr>), 11.02.2021.

¹⁹³ İnceoğlu, C.1, s.632; Köküsarı, a.g.e., s.104-105.

fiil olduğunun kabulünden dolayı, kiracının borca uygun olarak anahtarları teslim etmeyi önermesine rağmen kiraya verenin kusurlu davranışı sebebiyle teslim edemediği durumda teslim olgusunun her türlü delille ispatı kabul edilmelidir. Bu durumda anahtarların notere veya mahkemeye tevdiini zorunlu sayıp aksi durumda kira sözleşmesinin devam ettiğini ve kiracının da borçlarının devam ettiğini kabul etmek yerinde değildir. Kiraya verenin temerrüde düştüğü bu durumda kiracının da aynı zamanda kiralananı fiilen kullanmadığı hallerde ecrimisil yahut kira bedeli talep etmek ise hakkaniyete aykırıdır¹⁹⁴.

6. Kiralananın Teslim Alındığı Haliyle Geri Verilmesi

Kiralananın ne zaman ve nerede geri verileceği gibi hangi durumda geri verileceği de önem arz eden bir konudur. Bu konuda TBK m.334'te kiralananın teslim edildiği haliyle geri verilmesi gerektiğine ilişkin bir düzenleme mevcuttur. İkinci bölümde kiralananın teslim alındığı haliyle geri verilmesi borcu ayrıntılı olarak incelenmiştir.

¹⁹⁴ İnceoğlu, C.2, s.497.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRALANANIN TESLİM ALINDIĞI HALİYLE GERİ VERİLMESİ BORCU

I. Kiralananın Teslim Alındığı Haliyle Geri Verilmesi

A. Aynen Geri Verme Borcunun Kapsamı

TBK m.334'te kiralananın teslim edildiği haliyle geri verilmesi gerektiğine ilişkin bir düzenleme mevcuttur. Buna göre *“Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür...”* Kiracı, kiralananı teslim aldığı haliyle geri vermekle yükümlüdür.

Aynen geri verme borcunun kapsamının belirlenebilmesi için teslim anı ile geri verme anı arasındaki dönemde kiralanda meydana gelen değişimin tespiti önemlidir. Bunun için öncelikle kiralananın başlangıçtaki durumunun belirlenmesi gerekmektedir. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde eski halin ispatına ilişkin kiralananın iyi halde teslim edildiği yönünde bir karine mevcutken 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda karineye ilişkin düzenlemenin yer almaması ispat konusunun önemini arttırmıştır¹. Uygulamada taraflar, kiralananın ilk halinin tespitini kira sözleşmesine koyacakları kiralananın durumu ile ilgili açıklayıcı bir hükümle

¹ 818 sayılı Borçlar Kanununda, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunundakinden farklı olarak kiralananın iyi halde teslim edildiğine ilişkin *“Müstecirin mecuru iyi bir halde tesellüm etmiş olduğu, asıldır.”* şeklinde bir karine öngörülüyordu. Yürürlükte olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda olmayan kiraya verenin kiralananı kiracıya iyi halde teslim ettiğine dair karine, ispata ilişkin bir düzenlemeydi. Karineye göre taraflar aksini kararlaştırmadıkça kira sözleşmesinin başlangıcında kiracının kiralananı iyi halde teslim aldığı kabul edilmekteydi. Kiralananı iyi halde teslim almadığını ileri süren kiracı ise iddiasını ispatla yükümlüydü. Ayrıntılı bilgi için bkz.: Günay, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1015; İnceoğlu, C.2, s. 507-508; Yavuz, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1732; Tandoğan, **a.g.e.**, s.186; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.531; Gümüş, **Kira**, s.236. Yarg. 6. HD., T. 26.06.2014, 2014/6171 E., 2014/8428 K. *“..818 Sayılı BK.nun 266/son maddesi gereğince kiralananın iyi halde teslim ediliğinin kabulü gerekir. Aksinin ise yazılı delille davalı kiracı tarafından ispatlanması gerekir...”* (<https://www.lexpera.com.tr>), 15.08.2021. (Kapatılan) Yarg. 6. HD., T. 09.04.2013, 2013/4365 E., 2013/6367 K. *“... Borçlar Kanunu 266/3.maddesi uyarınca kiracının kiralananı iyi halde teslim aldığı asıldır. Davalı vekili yargılama sırasında ve temyiz dilekçesinde kiralananın bulunduğu binanın eski, kullanılması tehlike arz ettiği için yıkıldığını bildirdiğine göre mahkemece ilgili Belediyeden yıkım kararı ve dayanağı belgelerinin getirtilerek incelenmesi, dava konusu taşınmazın yıkım sebebinin araştırılması, davalının sorumluluğunu gerektirecek hususların tespiti halinde davalıya, kiralananın boyasız ve hasarlı şekilde teslim edildiğini ispat etmesi için süre ve imkan tanınması ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...”* (<https://www.lexpera.com.tr>), 13.08.2021. 818 sayılı Borçlar Kanununun yürürlükte olduğu dönemde kira sözleşmelerine iyi halde teslimine ilişkin kayıtlar konmuşsa da iyi halde teslim karinesinin varlığı sebebiyle bu kayıtların gereksiz olduğu söylenebilir. Gümüş, **Kira**, s.237.

yapabilecekleri gibi teslim anında tutulacak teslim tutanakları ile de yapabilmektedirler². İyi halde teslime ilişkin sözleşme maddesi veya teslim anında tutulmuş tutanak senet niteliği taşımakta olup tarafın iddiasını ispatlamasında kullanabileceği bir araçtır³. Öğretide bir görüş, tarafların sözleşmeye kiralananın iyi halde teslim edildiğine ilişkin hüküm koymakta serbest olduğunu ancak kiracının sözleşme hükmüne rağmen kiralananın iyi halde teslim edilmediğini ileri sürdüğü durumda iddiasını ispat ederek sorumluluktan kurtulabileceğini ileri sürmektedir. Bu görüşe göre kiracının iddiasını ispat edebilmesi bakımından senetle ispat kuralı uygulanmamalı, her türlü delil ile ispata izin verilmelidir⁴. Kanaatimizce de kiralananın iyi halde teslim edildiğine ilişkin hükmün aksini ileri süren kiracı, iddiasını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilecektir. Geri vermenin maddi fiil olması kabulünden bahisle bu halde senetle ispat kuralı uygulanmamalıdır. Diğer bir ifadeyle kiracı iddiasını her türlü delille ispatlayabilir. İyi halde teslime ilişkin bir sözleşme hükmü yahut tutanağın bulunmaması halinde ispata ilişkin genel kurallar uygulama alanı bulacaktır⁵. Bu durumda kiralananı iyi durumda teslim ettiğini ileri süren kiraya veren iddiasını ispatla yükümlüdür⁶.

Kiralananın içerdiği alt ürünlerin akıbetinin de kiralananın geri verilmesi borcunun kapsamının belirlenmesinde önemi vardır. Kiralananın teslimi anında ne şekilde verilmiş ise o şekilde geri verilmesi gerektiğinden bahisle, kiralananın eklentileri⁷ ve bütünleyici parçalarının⁸ da geri verme borcuna dâhil olduğu

² Bayram, **Geri Verme**, s.174; İnceoğlu, **C.2**, s.508; Doğan, **Geri Verme**, s.450; Gümüş, **Kira**, s.236. İsviçre Hukukunda sözleşmeye kiralananın iyi halde teslim edildiğine ilişkin konacak hükümlerin geçersiz olduğunu savunan yazarlar mevcuttur. Bu görüşe göre sözleşmeye bu yönde konacak hükümler, sözleşmeye aykırı kullanımdan doğacak zararlar dışında önceden var olan ayıplara ilişkin başkaca tazminat ödeme yükümlülüğü olmayan kiracının sorumlu olmadığı birtakım ayıplardan sorumluluğunu gündeme getirebilmektedir. İnceoğlu, **C.2**, s.508, dn.1298.

³ Barış Toraman, “Medeni Usul Hukukunda İspat Hakkına Dair Bazı Tespit ve Değerlendirmeler”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 16, Özel Sayı Prof. Dr. Hakan PEKCANITEZ’e Armağan, 2014, s.1515; Ozan Tok, Harika Koltaş, “Senetle İspat Kuralının Tesis Ediliş Amacı Bakımından Bazı Vakıaların İspatına İlişkin Değerlendirmeler”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Cevdet Yavuz’a Armağan**, C.22, S.3, 2016, s.2669.

⁴ İnceoğlu, **C.2**, s.508; Köküarı, **a.g.e.**, s.117-118.

⁵ Gümüş, **Kira**, s.237. TBK m.334’ün gerekçesinde 818 sayılı Borçlar Kanununun son fıkrasının ispat yüküne ilişkin olduğu için tasarıya alınmamış olduğu ve ispat yükünün paylaşımının TMK m.6’ya göre yapılması gerektiği açıklamasına yer verilmiştir.

⁶ Gümüş, **Kira**, s.236-237; İnceoğlu, **C.2**, s.508.

⁷ TMK m.686/2: “Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlama için asıl şeye sürekli olarak özgülüne ve kullanılmasında

unutulmamalıdır⁹. Örneğin, kiralanan bir araba, motoruyla birlikte geri verilmelidir ki kiracı geri verme borcundan kurtulabilsin. Aksi takdirde geri verme yükümlülüğünün yerine getirildiğinden bahsedilemeyecektir¹⁰. TBK m.339’da konut ve çatılı işyeri kiralarında kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalara ilişkin olarak bu eşyaların hukuki durumunun asıl kiralananla bağlı olacağı düzenlemesi mevcuttur. Öğretide hükümden yola çıkılarak ortada tek bir kira sözleşmesi olmasına rağmen kiralanan konut veya çatılı işyerindeki eşyaların da aynı sözleşmeye tabi olduğu ifade edilmektedir¹¹. Buna göre örneğin, kiralanmış bir konutun geri verilmesi sırasında TBK m.339 gereğince kiralanan konutta bulunan mobilyaların da kiraya verene teslim edilmesi gerekmektedir.

KMK 2a maddesine göre “bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerler” eklenti olarak ifade edilmektedir. Örneğin kiralanan bir apartman dairesine bahçede tahsis edilmiş olan park yeri, kömürlük gibi alanlar dairenin eklentisi niteliği taşımaktadır¹². Aynı kanunun 6.

birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.” Eklenti, asıl eşyaya bağlı olan ve onunla birlikte ekonomik bütünlüğe sahip olan, asıl şeyin korunmasında veya ondan faydalanılmasında kolaylık sağlayan eşyadır. Örneğin ayakkabının kutusu, fotoğraf makinasının lensi eklentidir. Asıl şeye zilyet olanın kullanımına geçici olarak bırakılan eşya eklenti sayılmaz. Bu durum TMK m.686’da “Asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanması veya tüketmesi için özgülenen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korunmak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz.” şeklinde ifade edilmiştir. Rona Serozan, “Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukuki Rejimi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C.41, S.1-2, 1975, s.238; Antalya, Topuz, **a.g.e.**, s.74,88.

⁸ Bütünleyici parça, asıl şeyle adeta tek bir eşya haline gelmiş, asıl şey yok edilmedikçe veya yapısı değiştirilmedikçe yok edilemeyen eşyadır. TMK m.684/2: “Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.” Antalya, Topuz, **a.g.e.**, s.174-175.

⁹ Yarg. 6. HD., T. 29.6.2010, 2010/3516 E., 2010/8110 K. “...Mahkemece ihtiyacı ...’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...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 26.02.2021.

¹⁰ Bayram, **Geri Verme**, s.142.

¹¹ İnceoğlu, **C.1**, s.11.

¹² 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince bağımsız bölüm dışında olup doğrudan o bağımsız bölüme tahsis edilen yerler eklenti niteliği taşır. Örneğin kömürlük, garaj ve su saati yuvaları bağımsız bölümün dışında olup doğrudan bağımsız bölüme tahsis edilmiş olmak koşuluyla eklenti niteliğindedir. Arzu Genç Arıdemir, **Kat Mülkiyeti I**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021, s.103. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince eklenti, eşya hukukundaki eklentiden farklı olarak asıl şeyden bağımsız olduğu gibi taşınır olması da gerekmemektedir. Ayrıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince eklentinin taşınmaza özgülenmesi gerekirken 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu anlamında eklentinin taşınır yahut taşınmaz eşyaya özgülenmesi onun eklenti olma özelliğini etkilememektedir. Mehmet Şengül, “Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm,

maddesinin 4. fıkrasına göre “Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.” Bu durumda kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümün kiralanması halinde aksi taraflarca kararlaştırılmış olmadıkça bağımsız bölüme ilişkin eklenti ve ortak yerlerin¹³ de kendiliğinden kiralanmış olacağı kabul edilir ve geri verme zamanında kiracının bu bölümlerin geri verilmesinden de sorumlu olacağı söylenebilir¹⁴.

TBK m.334 gereğince kiralananın kendisi gibi tüm eklenti ve bütünleyici parçaları da sözleşmenin başında kiracıya teslim edildiği durumda geri verilmelidir¹⁵. Yargıtayca da kabul edildiği üzere herhangi bir uyuşmazlık durumunda kiralananın tüm eklenti ve bütünleyici parçalarıyla birlikte geri verildiğini ispat yükü kiracı üzerindedir. Bu sebeple sözleşmede teslim anındaki duruma ilişkin hüküm olmayan hallerde eklenti ve bütünleyici parçaların teslimine ilişkin, teslim anında tutanak (örneğin bir demirbaş listesi) tutulmuş olması kiracıya ispat kolaylığı sağlayacaktır¹⁶.

Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı”, **TBB Dergisi**, C.31, S.137, 2018, s.362-363; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s.112.

¹³ KMK m.2/b’de “Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan” yerlerin ortak yer olduğu ifade edilmiştir. Klasik kat mülkiyetine göre ortak yerlerin nereleri kapsadığı KMK m.4’te sayılmış (kanuni ortak yerler) ve başkaca yerlerin de ortak yer olarak kabul edilebileceği (sözleşmesel ortak yer) hüküm altına alınmıştır. Maddede ortak yere örnek olarak çatı, ortak kömürlük, genel çamaşırılık, ortak garaj, kalorifer dairesi verilmiştir. Arıdemir, **a.g.e.**, s.130. Toplu yapı kat mülkiyetinde ise m.67’de ortak yere ilişkin bir düzenleme mevcut olup toplu yapı ortak yerleri sayılmıştır. Sosyal ve alt yapı tesisleri toplu yapı ortak yerlerine örnek gösterilmiştir. M. Tarık Güleriyüz, Emre Karaosman, “Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek”, **Haccettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.6, S.1, 2016, s.217 vd.; Şengül, **a.g.m.**, s.348-349; .

¹⁴ Şengül, **a.g.m.**, s.350.

¹⁵ Doğan, **Geri Verme**, s.451; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.312.

¹⁶ Yarg. 3. HD., T. 17.03.2021, 2021/423 E., 2021/2832 K. “...Somut olayda; 01/07/2012 başlangıç tarihli altı ay süreli kira sözleşmesine ilişkin, taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralananın kullanıma hazır iş yeri, mobilya fabrikası olduğu; kiralanın şey ile beraber teslim alınan demirbaş listesinde otomatik dış kapı, trafo, L biçimli masa, sehpa, 15 adet plastik sandalye, 3 adet metal ayaklı masa, 6,5 metre 2 adet çift taraflı dolap, mutfak, 2 metrelik tezgah, soğutucu dolap, 8 adet çelik soyunma dolabı ile 2 adet sekreter koltuğu bulunduğu belirtilmiştir; sözleşmenin 6. maddesinde “Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise mal sahibine o halde ve adete göre teslim etmeye mecburdur. Kiralanın gayrimenkul içinde bulunan demirbaş eşya ve aletler sözleşme müddetinin bitiminde tamamen iade ile mükelleftir. Gerek bu demirbaşlar ve gerek kiralanın şeyin teferruatı zayı edilir veya kullanmaktan dolayı eskir ise kiracı bunları kıymetleri ile tazmine ve mal sahibine talep eylediği halde ödemeye mecburdur.”, hususi şartlar 24. maddesinde de “Fabrikadan çıkarken fabrika temizletilip fabrikanın içi ve dış çevresi tamamıyla temizletilecek.” şartlarının olduğu, tarafların özgür iradeleriyle sözleşmeye konulan bu şartların geçerli olduğu ve tarafları bağladığı tartışmasızdır...”(https://www.lexpera.com.tr), 26.04.2021.

B. Aynen Geri Verme Borcunun İstisnaları

1. Sözleşmeye Uygun Kullanım Neticesinde Meydana Gelen Olağan Eskime ve Bozulmalar

TBK m. 334 gereğince kiralananı teslim alan kiracı, geri verme zamanında kiralananı teslim aldığı durumda geri vermekle yükümlüdür¹⁷. Ancak olağan yaşantıda kullandığımız eşyalarda yahut konut veya işyerimizde doğal olarak eskimeler ve bozulmalar meydana gelmektedir¹⁸. Örneğin beş yıl için kiralanan bir konutun beş yılın sonunda başlangıçta teslim edildiği haliyle geri verilebilmesi hayatın olağan akışında mümkün değildir¹⁹. Kanun koyucu, ilgili kanunun geri vermeyi düzenleyen 334. maddesinin birinci fıkrasında yaptığı “...Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananında meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.” düzenlemesiyle olağan sınırlarda kalan bozulma ve eskimelerden dolayı kiracının haksız yere sorumlu tutulmasını engellemeyi amaçlamıştır²⁰. Her ne kadar kiracı, olağan kullanım neticesinde meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumlu tutulamayacaksa da sözleşmeden kaynaklanan özenle kullanma borcunu (TBK m.316) ihlal etmesi neticesinde meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumludur. Bu sebeple kiracı, kiralananı, sözleşme süresince kendisinden beklenen özeni göstermiş olmalıdır. Aksi durumda özensiz

¹⁷ Yaşar Şahin Anıl, **Kira Tahliye Davaları**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2007, s.24; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.323; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.318. Benzer bir düzenleme T.C. Maliye Bakanlığı Kira Kontratı madde 5’te bulunmaktadır. “*Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise kiraya verene o halde ve âdete göre teslim etmeye mecburdur. Kiralanan gayrimenkul içinde bulunan demirbaş eşya ve edevatı dahi kontrat müddetinin hitamında tamamen iade ile mükelleftir. Gerek bu eşya ve gerek kiralanan şeyin teferruatı ve mütemmim cüzleri zayi edilir veya mutad üzere kullanılmaktan mütevellit noksandan ziyade kıymetlerine noksan arız olursa kiracı bunları kıymetleriyle tazmine ve kiraya veren istediği takdirde eski haline getirmeye mecburdur.*”

¹⁸ Yarg. 3. HD., T. 07.04.2021, 2021/537 E., 2021/3815 K. “...Ancak kiracı sözleşmeye uygun olağan kullanma dolayısıyla oluşan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayıp münhasıran kötü kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasardan sorumludur. Davalının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı kuşkusuzdur...” (http://www.kazanci.com), 26.04.2021.

¹⁹ Eren, **Özel Hükümler**, s.400; İnceoğlu, C.2, s.509.

²⁰ Zafer Tatlısoy, **Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma Borcu**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2020, s.43; Nihal Ural Çınar, “TMK m.316 Çerçevesinde Genel Olarak Kiracının Özenli Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu”, **İKÜHFD**, C.15, S.1-2, 2016, s.725-726; Kırmızı, **a.g.e.**, s.376; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.323; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.319. Benzer bir düzenleme de T.C. Maliye Bakanlığı Kira Kontratında mevcuttur. Madde 6 “*Kiracı kiraladığı şeyi kontratoya göre kullanmış olması hasebiyle onda ve eşyasında husule gelen eksiklik ve değişikliklerden mesul olmayacaktır. Kiracının kiraladığı şeyi iyi halde almış olması asıldır.*”

davranışları sebebiyle kiralananda meydana gelmiş olan zarardan sorumlu tutulacaktır²¹. Özen borcunun ihlali niteliği taşıyan tüm davranışların aynen geri verme borcuna aykırılık teşkil ettiğinden bahsedilemeyecekse de özensizlik sebebiyle kiralananda eskime ve bozulmalar meydana geldiği durumda, özen borcuna aykırılığın yanı sıra TBK m.334'e de aykırılık da söz konusu olacaktır²².

TBK m.316/1 gereğince kiracı, kiralananı, sözleşmede belirtilen amaca uygun²³ ve gerekli korumayı sağlayarak kullanmalıdır²⁴. Öğretideki bir görüşe göre kiracı, kendi malına nasıl özen gösteriyorsa kiralanın şeyi de aynı şekilde muhafaza etmelidir²⁵. Diğer görüşe göre ise özen borcunun sınırının tespiti için kiracının kendi malına gösterdiği özen değil makul bir kiracının gösterdiği özenin dikkate alınması, özen borcunun sınırının belirlenmesinde daha objektif bir ölçüt olacaktır²⁶.

²¹ İncoğlu, C.2, s.509.

²² İncoğlu, C.1, s.371.

²³ Kiralananın amacına uygun kullanımı, sözleşme ile belirlenen amaca uygun kullanılıp kullanılmaması veya yerel âdetlere göre kullanılması gerektiği şekilde kullanılıp kullanılmamasına göre tespit edilir. Öğretideki bir görüşe göre özen yükümlülüğüne aykırılığın meydana gelebilmesi için yalnızca özgülüne amaca aykırı kullanım yeterli olmayıp bu kullanım dolayısıyla kiraya verene zarar verilmiş olması aranmaktadır. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise özen borcuna aykırılık zarardan bağımsızdır ve kiracının, kiralanı, kiralanının özgülendiği amaçtan farklı tarzda kullanması özen yükümlülüğüne aykırılık için yeterli kabul edilmelidir. İncoğlu, C.1, s.364; Ural Çınar, a.g.m., s.723; Kırmızı, a.g.e., s.222; Tatlısoy, a.g.e., s.51-52. HGK, T. 03.06.2020, 2017/968 E., 2020/328 K. "...Taraflar arasında uyumsuzluk konusu olmayan 1.1.1992 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde kiralanın ne için kullanılacağı bölümüne, "akaryakıt satış, yıkama ve yağlama istasyonu olarak kullanılması, benzin, motorin, madeni yağlar, gresler, Shell müstahzarları ve petrolden elde edilen her türlü kimyevi maddeler ile oto levazımının satılması, motorlu araçlara servis ve Shell'in arzu edeceği sair işlerin yapılması için" kullanılacağı yazılmıştır. Kiralanın kiralama amacı açıkça "akaryakıt satış işi" olarak kararlaştırılmıştır. Davalının, davacı kiracının akaryakıt satış işi yapmasını engelleyen tutum ve davranış olduğu iddia edilmemiştir. Bu durumda davalının BK'nun 249 vd. maddelerine aykırı olarak edimini yerine getirmediğinden söz edilemez. Davacı, kira sözleşmesinde açıkça düzenlenen "akaryakıt satış işi" yanında bu yerde LPG istasyonu açıp işletmek de istemektedir. LPG istasyonu açmak ve işletmeye ilişkin kira sözleşmesinde bir düzenleme bulunmamaktadır. Başka bir anlatımla kiralananda yapılmasına izin verilen işler arasında LPG istasyonu açıp işletmenin de bulunduğundan söz edilemez. LPG istasyonu açıp işletmek, taraflara ve özellikle davalıya akaryakıt istasyonu açıp işletmekten daha farklı riskler, sorumluluklar yükleyebilir. Kimse aleyhine sonuç doğurabilecek iş ve işlemler yapmaya zorlanamaz. Davalının LPG istasyonu açmak için gereken imar ve tadilata izin vermemesi kiralanın (mal sahibi) edimini yerine getirmediği anlamına gelmez..." (https://www.lexpera.com.tr), 26.02.2021.

²⁴ Damla Mamük, "Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu İle Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi", **Ankara Barosu Dergisi**, S.1, 2013, s.414; Ural Çınar, a.g.m., s.724; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s.274.

²⁵ Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s.467; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s.312; Mamük, a.g.m., s.411. HGK, T. 10.07.2002, 2002/6-582 E., 2002/608 K. "...Kiracı kiralanı kira müddeti boyunca tam bir özen içerisinde kullanmak zorundadır. Buradaki özen borcundan amaç, kiracının kendi malıymış gibi özen gösterme, örneğin tahrip etmeme, şeklini değiştirmeme gibi hususları içerir..." (www.kazanci.com), 26.02.2021.

²⁶ Tatlısoy, a.g.e., s.61-62; İncoğlu, C.1, s.381.

Kanaatimizce kiracının özen borcu belirlenirken makul bir kiracının malına gösterdiği özenin kriter olarak kabul edilmesi uyuşmazlıkların çözümünde daha elverişli bir yol olacaktır. Nitekim bu durumda makul kiracının malına gösterdiği özenin kriter olarak belirlenmesi ile çok daha objektif ve hakkaniyetli çözümlere ulaşmak mümkündür. Kiralananın yok olmasına veya kiralananı zarar gelmesine sebep olabilecek, onun ekonomik değerinin azalmasına neden olabilecek davranışlardan kaçınılmalıdır²⁷. Kiralanan üzerinde kiraya verenin rızası olmadan kalıcı değişiklikler yapmak, kiralananı koruma yükümlülüğünü yerine getirmemek, olağan temizlik ve bakımı yapmamak ve kiralananı koruyucu olağan tamirati yapmamak da özen borcuna aykırı hareketler kapsamındadır²⁸. Kiracının kiralanda kiraya verenin rızası olmadan yaptığı kalıcı değişiklikler²⁹ ve kiralananı koruma yükümlülüğüne³⁰ aykırı davranışlarda bulunması sebebiyle meydana gelen zarar giderilmediği takdirde bu, hem özen borcunun hem de aynen geri verme borcunun ihlali niteliğindedir³¹. Özen borcunun ihlali niteliğindeki davranışlar neticesinde kiralananın zarara uğramış olduğu durumda kiracı, TBK m.334/2 gereğince zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Yargıtay ise kiracının kiralananın özen borcuna aykırı kullanılması neticesinde meydana gelen zararlardan haksız fiil hükümlerince sorumlu tutulması gerektiğine yönelik karar vermektedir³². Bizim de katıldığımız görüşe göre

²⁷ Tuğba Tekelioğlu, “TBK Madde 316 Kapsamında Kiracının Kira Sözleşmesini İhlali”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, C.18, S.36, 2019, s.126; Tandoğan, **a.g.e.**, s.141-142; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.312.

²⁸ Mamük, **a.g.m.**, s.414.

²⁹ Geri verme sırasında sökülmesi veya takılması mümkün ilave veya eksiklikler için kiraya verenin özen borcunu ihlalden kaynaklanan fesih imkânı yoktur, yalnızca tazminat talep edilebilir. Bunun yanı sıra kiralananın kullanılabilmesi için gerekli değişikliklerle can ve mal güvenliği için yapılması gerekli değişiklikler de özen borcuna aykırılık teşkil etmemektedir. Örneğin kiracının duvara çivi çakarak tablo asması özen borunca aykırılık teşkil etmemektedir. Zira bunlar kiralananın kullanımı için gerekli, olağan değişikliktir. Çiviler çıkarılırken olabildiğince az zarar verilmelidir. İncoğlu, **C.1**, s.372. Aynı yöndeki diğer görüşe göre ise kiralananın duvarlarına çivi çakılması olağansa da geri verme sırasında çiviler çıkarılmalı ve duvardaki hasar tamir edilmelidir ki geri verme borcunun gereği gibi yerine getirildiğinden bahsedilebilsin. İncoğlu, **C.1**, s.372, dn.1303; Köküarı, **a.g.e.**, s.127; Doğan, **Geri Verme**, s.452; Tandoğan, **a.g.e.**, s.143, 185.

³⁰ Kiracının koruma yükümlülüğü kiralananın zarara uğramasını önlemek veya mevcut zararın artmasını engellemek olarak karşımıza çıkmaktadır. Örneğin kiracı, akan çatıda zararın artmasını önlemek için çatıyı aktarmak ve benzeri tamirati yaptırmakla yükümlüdür. İncoğlu, **C.1**, s.373.

³¹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.469; İncoğlu, **C.1**, s.394-395.

³² Yarg. 6. HD., T. 25.12.2013, 2013/12643 E., 2013/17246 K. “...Öte yandan kira sözleşmesinden kaynaklanan kiralananı verilen hasarın tazmini özünde haksız fiil tazminatını gerektirir...” (https://www.lexpera.com.tr), 12.07.2021

tarafklar arasında sözleşmesel bir ilişkinin var olması dolayısıyla zarara ilişkin sözleşmeye aykırılık hükümlerince tazminata hükmedilmesi yerinde olacaktır³³.

Bu kapsamda üzerinde durulması gereken diğer yükümlölük ise temizlik ve bakım yükümlölüğüdür. Temizlik ve bakım yükümlölüğü TBK m.317’de düzenlenmiştir. Buna göre “*Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür...*”³⁴. Esasında kural büyük bakım ve tamirat masraflarının kiraya veren tarafından karşılanmasıysa da hüküm gereğince kiralananın kullanımı için gereken küçük bakım ve temizlik masrafları kiracı tarafından karşılanmalıdır³⁵. Kiracının yükümlü olduğu küçük temizlik ve bakım sorumluluğu olağan kullanımdan kaynaklanan sorumluluktur. Kiralananın öngörölün sınırları aşmayan kullanımı neticesinden ortaya çıkan temizlik ve bakım ihtiyacı dışındaki temizlik ve bakım sorumluluğu kiraya verendedir³⁶. Örneğin kullanmaya bağılı kirlenen kiralananı temizleme veya akıtan mutfak musluğunu tamir etme yükümlölüğü kiracı taraf üzerindedir³⁷. Kiracının teslim aldığı şekilde geri verme borcu gereğince temiz ve bakımlı teslim aldığı kiralananı olağan temizlik ve bakımını yaptırmadan geri vermesi TBK m.317’ye aykırılık oluşturduğu gibi TBK m.334’e de aykırıdır³⁸.

³³ İnceoğlu, C.2, s.515.

³⁴ Gümüş, **Kira**, s.179-180; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.317. Bu hüküm tüm kira sözleşmeleri için geçerli olan, kiracı lehine nispi emredici bir hükümdür. Bu sebeple kiracı aleyhine sorumluluğu genişletici bir düzenleme yapılamayacaktır. Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.279. Karşı görüş: Hüküm emredici nitelikte değildir. Taraflar aksini kararlaştırmakta serbesttir. Tatlısoy, **a.g.e.**, s.33; İnceoğlu, C.1, s.334. Öğretide bazı yazarlarca temizlik ve bakım yükümlölüğünün kanunda ayrıca düzenlenmiş olmasına rağmen aslında özen borcunun görünümü olduğu kabul edilmektedir. Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.317; Acar, **a.g.e.**, s.366. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise böyle genel bir kabul doğru değilse de ayrıca düzenlenmiş olmasaydı dahi temizlik ve bakım borcunun ihlali sebebiyet verecek bazı davranışlar aynı zamanda özen borcunun ihlali kapsamında da yer almaktadır. Temizlik ve bakım yükümlölüğünün ihlali anlamına gelen her davranış özen borcunun ihlali kapsamında değerlendirilemeyeceği için her somut olay kendi içinde değerlendirilmelidir. Bakım borcu özen borcunun ihlaliyi çoğunlukla oluştursa da temizlik yapma borcu genellikle özen borcunun ihlali derecesinde ağır bir ihlal olarak görülemez. İnceoğlu, C.1, s.376.

³⁵ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.279; Nevran Suiçmez, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Veren Yükümlölükleri”, **D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s.1618; Kırmızı, **a.g.e.**, s.258; Tatlısoy, **a.g.e.**, s.33; Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.251.

³⁶ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.279-280.

³⁷ Erzan Erzurumluoğlu, “Kira Sözleşmesinde Yükümlölükler ve Giderimler”, **Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.1, S.2, 2016, s.449; Suiçmez, **a.g.m.**, s.1618; İnceoğlu, C.1, s.335-336.

³⁸ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.469.

TBK m.318’de düzenlenen ayıpları kiraya verene bildirme yükümlülüğüne³⁹ aykırılık ise kiralananın aynen geri verilmesi borcuna aykırılık oluşturabilecek diğer bir husustur⁴⁰. Kiracı, kiralanda var olan veya meydana geleceği öngörülebilir ve kiraya verenin üstlenmesi gereken ayıbı gecikmeksizin⁴¹ kiraya verene bildirmelidir⁴². Bildirme yükümlülüğü kapsamındaki ayıplar kiracının kendisinin sebep olmadığı ayıplardır. Zira kiracı kendi kusuruyla veya olağan kullanım neticesinde meydana gelen ayıplardan kendisi sorumludur⁴³. Bildirim yükümlülüğüne aykırı davranılması sebebiyle kiralanda meydana gelen zarar geri verme sırasında giderilmemişse aynen geri verme borcuna aykırılık teşkil etmektedir.

Hangi eskime ve bozulmaların olağan kabul edilmesi gerektiğinin tespiti uzmanlık gerektiren bir konu olması sebebiyle bilirkişilerce tespit edilmelidir. Bilirkişilerce yapılacak tespit sırasında kiralananın kullanım şartlarına ilişkin birçok durum birlikte değerlendirilerek sonuca varılmalıdır. Örneğin kiralananın ne kadar süredir kullanıldığı, hangi amaçla kullanıldığı ve kullanan kişi sayısı olağan kullanım neticesinde meydana gelen zararın tespitinde dikkate alınması gereken ölçütlerdendir⁴⁴.

³⁹ Öğretide baskın görüş ayıpları kiraya verene bildirme yükümlülüğünün emredici olduğunu savunmaktadır. Gümü, **Kira**, s.208; Eren, **Özel Hükümler**, s.368. Karşı görüş: Düzenlemenin mutlak emredici olduğunu kabul etmek için bir sebep bulunmamaktadır. Tarafların bu yükümlülüğü kaldırmaları yahut şartlarını değiştirmelerinde bir hukuka aykırılık yoktur. İnceoğlu, **C.1**, s. 419; Acar, **a.g.e.**, s.380.

⁴⁰ Öğretide birtakım yazarlarca kiracının ayıpları bildirme yükümlülüğünün özenle kullanma borcunun bir görünümü olduğu kabul edilmektedir. Acar, **a.g.e.**, s.381. Karşı görüş: Genel bir kabulden kaçınarak her somut olay kendi içinde değerlendirilmeliyse de çoğunlukla bildirim yükümlülüğüne aykırılık TBK m.316’ya da aykırılık teşkil etmektedir. İnceoğlu, **C.1**, s.377.

⁴¹ Ayıbın kiralanda ciddi zarara sebep olacağı hallerde derhal, diğer durumlarda gecikmeksizin kiraya verene bildirim yapılmalıdır. İnceoğlu, **C.1**, s.426; Acar, **a.g.e.**, a.388-389.

⁴² Acar, **a.g.e.**, s.383-384; İnceoğlu, **C.1**, s.419 vd.

⁴³ İnceoğlu, **C.1**, s.421; Acar, **a.g.e.**, a.384-385; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.380; Eren, **Özel Hükümler**, s.370.

⁴⁴ İnceoğlu, **C.2**, s.509-510. Yarg. 3. HD., T. 29.06.2020, 2020/2044 E., 2020/3600 K. “...Ancak kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla oluşan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayıp münhasıran kötü kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasardan tahliye tarihi itibarıyla belirlenecek birim fiyatları ile sorumludur. Kaldı ki davalının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı da kuşkusuzdur. Gerek tespit raporlarında gerekse mahkemece alınan bilirkişi raporlarında hor kullanım olağan kullanım ayrımının her bir kalem hasar için ayrı ayrı yapılmadığı gibi rayiç birim fiyatların tahliye tarihi itibarıyla esas alınmadığı ve kullanım süresiyle orantılı yıpranma payının düşülmediği sabittir...” (https://www.lexpera.com.tr), 26.02.2021. Aynı yönde Yarg. 6. HD., T. 25.06.2013, 2013/7611 E., 2013/11040 K. (http://www.kazanci.com), 26.02.2021.

2. Beklenmeyen Hal Sebebiyle Aynen Geri Verme Borcunun Yerine Getirilememesi

Kiralananın teslim alındığı durumda geri verilmesi borcunun ikinci istisnası ise kiralananın beklenmeyen hal veya mücbir sebep dolayısıyla zarar görmesidir. Anılan durumlar için 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinde ifaya ilişkin özel düzenleme mevcut değildir. Bu sebeple sözleşme kurulduktan sonra kiralananın beklenmeyen hal sebebiyle zarara uğraması veya tamamen yok olması hallerinde geri verme borcunun ne şekilde yerine getirileceği 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun borcun ifa edilmemesi ve ifa imkânsızlığına ilişkin genel hükümler dikkate alınarak çözümlenmelidir.

Mücbir sebep, önceden tahmin edilmesi mümkün olmayan ve karşı konulması imkânsız olaydır⁴⁵. Deprem, sel, yangın, salgın hastalıklar gibi doğal afetler, insan kaynaklı olaylar ve hukuki olaylar mücbir sebep olabilir⁴⁶. Beklenmeyen hal ise uygulamada mücbir sebeple sıklıkla karıştırılan bir kavram olup mücbir sebebi de kapsayan daha geniş bir kavramdır⁴⁷. Mücbir sebep ve beklenmeyen hal dolayısıyla ortaya çıkan imkânsızlık, kusursuz imkânsızlık halleridir⁴⁸. Kusursuz imkânsızlık halleri beklenmeyen hal ve mücbir sebeple sınırlı olmasa da uygulamada genellikle

⁴⁵ Kılıçoğlu, **Genel Hükümler**, s.819-820. Yarg.17. HD., T. 09.11.2020, 2019/1179 E. , 2020/6693 K. “...alınacak tedbirlerle oluşması önlenilecek nitelikte olan, aşırı yağıştan kaynaklanan çatı çökmesi olayının mücbir sebep olarak kabul edilemeyecek olmasına...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 02.03.2021. Yarg. 17. HD., T. 05.10.2020, 2019/867 E., 2020/5053 K. “...davaya konu edilen sel olayının doğuracağı hasarın, alınacak önlemlerle engellenebileceği ve kaçınılmazlık vasfı taşımadığı gözetildiğinde, mücbir sebep olarak değerlendirilemeyecek olmasına...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 02.03.2021.

⁴⁶ Antalya, **a.g.e.**, s.507; İsmail Aydın, “Mücbir Sebeplerden Dolayı İfa Edilemeyen Paket Tur Sözleşmelerinde Tüketicinin Talep Hakları”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.13, S.146, 2018, s.74-75. Yarg. 3. HD., T. 17.11.2020, 2020/2910 E., 2020/6680 K. “...tüm bu veriler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya deprem, sel, yangın, salgın hastalık gibi mücbir sebep sayılan doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor alınmalı...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 02.03.2021.

⁴⁷ A. Hulki Cihan, **Kullandırma Sözleşmelerinde Hasar**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015, s.32 vd.; Hale Şahin, **Mücbir Sebep Nedeniyle Borcun İfa Edilememesi**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020, s.89. Mücbir sebep ve beklenmeyen hal arasındaki sınır teoride belirlenebilir ise de pratikte iki durumu ayırmak güçtür. Bir olayda mücbir sebep olarak nitelendirilen durum başka bir olayda beklenmeyen hal olarak nitelendirilebilir. Esasen mücbir sebeple beklenmeyen hal arasında olayın meydana geliş şekli ve şiddeti yönünden fark mevcuttur. Cihan, **a.g.e.**, s.33.

⁴⁸ Mustafa Dural, “İmkânsızlık Kavramı ve Türleri”, **BATİDER**, C.VII, S.1, 1973, s.37.

bu iki kavram karşımıza çıktığından biz de konuyu bu kavramlar bağlamında anlatmayı uygun görmekteyiz.

İfanın imkânsızlaşmasından borçlunun sorumlu tutulamadığı beklenmeyen hal, mücbir sebep gibi hallerde TBK m.136/1 “*Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer.*” hükmü gereğince borç sona ermektedir⁴⁹.

Sözleşme kurulduktan sonra ancak geri vermenin henüz yerine getirilmediği dönemde kiralanan beklenmeyen hal sebebiyle kısmen zarara uğrayabileceği gibi kiralananın tamamen yok olması da mümkündür. Kiralananın tamamen yok olması halinde kiraya verenin kullanıma hazır halde bulundurma borcunu ifası imkânsız hale gelmekte ve bu sebeple kira ilişkisi sona ermektedir⁵⁰. Bu durumda kiracı geri verme borcundan kurtulur. Kiralananın kısmen zarara uğraması halinde ise kiracı teslim aldığı haliyle geri verme borcundan kurtulmaktadır ancak kiralananın elinde kalanı geri vermekle yükümlüdür⁵¹. Kiralananın genellikle bölünemeyen borç niteliğinde olması kabulünden bahisle geri verme borcunda kiralananın kısmen zarar görmüş olması ihtimalinde de kira ilişkisinin sona ereceği söylenebilir (TBK m.137/2)⁵². Bu

⁴⁹ Antalya, **a.g.e.**, s.429; Bayram, **Geri Verme**, s.142; Doğan, **Geri Verme**, s.358; Şahin, **a.g.e.**, s.122. Yarg. (Kapatılan) 6. HD., T. 05.02.2013, 2012/9490 E., 2013/1612 K. “...Eğer sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ifa imkansızlığı, doğa olayları, kamu makamlarının engellemeleri veya üçüncü kişinin eylemleri gibi önceden kestirilemeyecek, aşılamayacak zorlayıcı nedenlerle gerçekleşmişse borçlu rizikodan sorumlu tutulamaz. Borçlu, ifası imkansızlaşmış borcundan kurtulmuş olur...” (https://www.lexpera.com.tr), 02.03.2021.

⁵⁰ Doğan, **Geri Verme**, s.458, dn.70.

⁵¹ Doğan, **Geri Verme**, s.458, dn.70.

⁵² Dural, **a.g.m.**, s. 52; Tekinay, **a.g.e.**, s.910; Ş. Barış Özçelik, “Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları”, **AÜHFD**, C.63, S.3, 2014, s.572; Tunçomağ, **Özel Borç İlişkileri**, s.716. Her ne kadar kiralanan genellikle bölünemez nitelikte olsa da bölünebilir nitelikte olması da mümkündür. Kiralananın bölünebilir olduğu hallerde Yargıtay sözleşme ilişkisinin sona erip ermeyeceğinin kiralananın ne kadarının telef olduğuna göre belirlenmesi gerektiğine hükmetmektedir. Yarg. 6. HD., 03.06.2014, 2014/4781 E., 2014/7246 K. “...Sözleşmeye konu kasaların tamamının veya tamamına yakın bir kısmının iadesi mümkün olmayacak şekilde kaybedilmesi her iki taraf yönünden sözleşmenin ifasını imkansız kılmıştır. İfa imkansızlığının söz konusu olduğu hallerde (sözleşme konusu şeyin yok olması, telef olması, kaybedilmesi vs.) kira ilişkisi kendiliğinden son bulacağından...” (https://www.lexpera.com.tr), 02.03.2021. Yargıtayın kabul ettiği görüş uyarınca kiralananın bir sebeple zarar görmesi halinde ifa imkansızlığının meydana gelip gelmediği kiralananın ne kadarının zarar gördüğüne ve zarar gören kısımların mahiyetine göre belirlenmelidir. Yarg. 6. HD., T. 08.12.2014, 2014/4580 E., 2014/13609 K. “...Yangın raporunda kiralananla ilişkin olarak aydınlatma lambaları, sigorta ve elektrik tesisatının yandığı belirtilmiş olup kiralananın ifa imkansızlığı oluşturacak şekilde tamamen yanmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda kiralananın ifayı imkansız kılacak şekilde tamamen yanıp, yanmadığı üzerinde durulup, gerekli araştırma yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...” (https://www.lexpera.com.tr), 02.03.2021. Aynı yönde: HGK, T. 19.10.1984, 1982/11-553 E., 1984/ 830 K. (http://www.kazanci.com), 02.03.2021.

halde kiracı, kiralananın zarara uğrayan kısmı oranınca geri verme borcundan kurtulacaktır. Kiracı varsa kiralananın elinde kalanları kiraya verene teslimle yükümlüdür⁵³. Beklenmeyen hal ve mücbir sebebin varlığını ispat yükü kiracıdadır⁵⁴.

Borçlu, borç konusunda daha fazla zarar oluşmasını önleyici önlemler almak ve imkânsızlığı derhal alacaklıya haber vermekle yükümlüdür (TBK m.136/3)⁵⁵. Aksi durumda doğacak zarardan sorumlu tutulacaktır⁵⁶. Bu sebeple kiracı, kiralananı muhafaza altına almalı ve durumu derhal kiraya verene bildirmelidir⁵⁷.

Her ne kadar beklenmeyen hal sebebiyle kiralananın zarara uğramasıyla kiracı geri verme borcundan kurtulsa da bu kural her zaman uygulanır nitelikte değildir. TBK m.119 “*Temerrüde düşen borçlu, beklenmedik hâl sebebiyle doğacak zarardan sorumludur.*” düzenlemesi gereğince geri verme borcunu zamanında yerine getirmemiş olan kiracı, temerrüt hali süresince yani kiralananı haksız olarak elinde bulundurmaya devam ettiği müddetçe kiralananın uğrayacağı zarardan sorumludur⁵⁸. Bu durumda borçtan kurtulmak isteyen kiracı, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını yahut geri verme borcunu zamanında yerine getirmiş olsaydı dahi kiralananın zarar görecektir⁵⁹.

Taraflar aralarında yapacakları anlaşmayla kusursuz imkânsızlık halinin varlığına rağmen borçlunun sorumlu olacağını kararlaştırabilirler⁶⁰. Ancak TBK m.334/2 “*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*” hükmünün varlığı sebebiyle tarafların, kira sözleşmesinde beklenmeyen halden doğan zarardan kiracının sorumlu olacağına ilişkin kiracının sorumluluğunu genişleten kayıtları sözleşmeye koyarak bir kusursuz sorumluluk hali kabul etmesi hukuka aykırı olacaktır⁶¹.

⁵³ Cihan, **a.g.e.**, s.45.; Şahin, **a.g.e.**, s.138-139; Doğan, **Geri Verme**, s.458; Köküsarı, **a.g.e.**, s.140.

⁵⁴ Eren, **Genel Hükümler**, s.1478.

⁵⁵ Şahin, **a.g.e.**, s.121-122; Eren, **Genel Hükümler**, s.1478-1479.

⁵⁶ Cihan, **a.g.e.**, s.44-45.

⁵⁷ Antalya, **a.g.e.**, s.425-426; Cihan, **a.g.e.**, s.44-45.

⁵⁸ Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.409; Cihan, **a.g.e.**, s.47-48; İnceoğlu, **C.2**, s.516.

⁵⁹ Cihan, **a.g.e.**, s.47-48.

⁶⁰ Şahin, **a.g.e.**, s.123; Antalya, **a.g.e.**, s.432; Eren, **Genel Hükümler**, s.1478.

⁶¹ Köküsarı, **a.g.e.**, s.142; Doğan, **Geri Verme**, s.458-459.

3. Kiraya Verenin Rızasıyla Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması

Aynen geri verme borcunun istisnalarından birini oluşturan kiracı tarafından, kiralananda, kiraya verenin rızasıyla yapılan yenilik ve değişiklikler de geri verme borcu kapsamında üzerinde durulması gereken bir konudur⁶². Kiracının kiralananı teslim aldığı haliyle geri verme borcunun bir istisnası da TBK m.321/1’de düzenlenmiş olan kiraya verenin rızasıyla yapılmış olan yenilik ve değişikliklerdir. Kiracı, kiraya verenin rızasını almış olmak kaydıyla yaptığı yenilik ve değişikliklerden sorumlu değildir⁶³. Kiraya veren, kiracının rıza alarak yapmış olduğu yenilik ve değişikliklerin geri verme anında eski hale iadesini talep edemeyecektir⁶⁴. Kiracının kiraya verenin rızasıyla yenilik ve değişiklik yapması aşağıda “*kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması*” başlığı altında ayrıntısıyla incelenecektir.

C. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması

TBK m.321 düzenlemesi İBK m.260a⁶⁵ esas alınarak hazırlanmıştır⁶⁶. Ancak düzenlemelerin içeriklerinin tamamen aynı olduğundan bahsetmek mümkün değildir. Düzenlemelerin bir ve ikinci fıkraları benzer şekilde düzenlenmişken üçüncü fıkradaki kiracının kiralananda ortaya çıkan değer artışını talebine ilişkin düzenleme iki maddede farklılıklar içermektedir⁶⁷. İBK m.260a/3 uyarınca “*Kiraya verenin kabul ettiği yenilik ve değişiklikler sebebiyle kira ilişkisinin sona ermesinde şeyde*

⁶² Yavuz, **Kira Hukuku**, s.388; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.327; Kırmızı, **a.g.e.**, s.267.

⁶³ İncoğlu, **C.1**, s.476; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.327; Akçaal, Uyumaz, **a.g.m.**, s.312.

⁶⁴ İncoğlu, **C.1**, s.479; Akçaal, Uyumaz, **a.g.m.**, s.312.

⁶⁵ İBK m.260a: “(1) Kiracı kiralanana ilgili yenileştirmeleri ve değişiklikleri, ancak kiralayanın yazılı muvafakati ile yapabilir. (2) Kiralayan muvafakat verirse, eski halin iadesini ancak bu husus yazılı olarak kararlaştırılmışsa isteyebilir. (3) Kira ilişkisinin sona ermesi anında, kiralayanın muvafakat verdiği yenileştirme veya değişikliğin kiralananın değerini önemli ölçüde yükselttiği ortaya çıkarsa, kiralayan bunun için uygun bir tazminat talep edebilir. Bunu aşan, yazılı olarak kararlaştırılmış tazminat talepleri saklıdır.” Maddenin çevirisi için bkz.: Yavuz, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1673. TBK m.321, mehzından farklı olduğundan bahisle eleştirilmektedir. Eleştiri, maddenin fazlasıyla kiraya veren lehine olduğu, kiraya vereni adeta “kral” konumuna getirdiği yönündedir. Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.543.

⁶⁶ Günay, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.984; Yavuz, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1672. İsviçre Hukukunda hakim görüş İBK m.260a/1 ve 2’nin mutlak emredici, 3. fıkranın ise nispi emredici olduğunu kabul etmektedir. Ancak 2. fıkranın nispi emredici olduğunu ve 3. fıkranın emredici olmadığı savunular da mevcuttur. Acar, **a.g.e.**, s.439, dn.3,5

⁶⁷ Acar, **a.g.e.**, s.440; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.543.

önemli değer artışı ortaya çıkmışsa, kiracı bunun için uygun tazminat talep edebilir; diğer yazılı anlaşmaya bağlı tazminat talepleri saklıdır.” Buna karşın Türk Hukukunda tasarı metninde İsviçre Borçlar Kanunundakine benzer şekilde düzenlenmiş olan hüküm, TBMM Adalet Komisyonunca “*Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.*” şeklinde değiştirilmiştir. Dolayısıyla İsviçre Hukuku bakımından kiracı, hukuka uygun yenilik ve değişikliklere ilişkin önemli değer artışını talep hakkına sahipken Türk Hukukunda taraflar arasında yazılı olarak kararlaştırılmadıkça kiracının talep hakkı olmadığı kabul edilmektedir⁶⁸. Fıkradaki diğer bir fark ise hangi nitelikteki değer artışlarının talep edilebileceğine ilişkindir. İsviçre Borçlar Kanunu düzenlemesi gereğince ortaya çıkan önemli değer artışı talep edilebilecekken 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu düzenlemesinde bu yönde yazılı anlaşma olması halinde talep edilebilecek değer artışının hangisi olduğu belirtilmemiştir⁶⁹. Düzenlemeler arasındaki başka bir fark ise değer artışının talep edilebileceği ana ilişkindir. İsviçre Borçlar Kanununda değer artışını talep hakkının sözleşmenin sona ermesiyle doğacağı düzenlenmiştir. Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda muaccel olma anına ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır⁷⁰. Öğretide talep edilebilecek değer artışının hangisi olduğuna ve muaccel olma anına ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüş olup bu görüşler aşağıda ilgili başlık altında incelenmiştir.

Esasen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması başlığı altında kiraya veren (TBK m.320) ve kiracı (TBK m. 321) tarafından yapılan yenilik ve değişiklikler art arda iki farklı maddede düzenlenmiştir⁷¹. Ancak biz aşağıda sadece çalışma konumuzla ilgili olarak kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapmasını ayrı bir başlık altında inceleyeceğiz.

⁶⁸ Gümüş, **Özel Hükümler**, s.313-314; Acar, **a.g.e.**, s.441.

⁶⁹ Acar, **a.g.e.**, s.456; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.549; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.303-304.

⁷⁰ Acar, **a.g.e.**, s.463; İncoğlu, **C.1**, s.489.

⁷¹ TBKm.320: “(1)Kiraya veren, kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir.(2)Bu yenilik ve değişikliklerin yapılması sırasında kiraya veren, kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür. Kiracının, kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.”

TBK m.321: “(1)Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilir. (2)Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez. (3)Kiracı, aksine yazılı bir

1. Yenilik ve Değişiklik Kavramları

Kiralananda yenilik yapmak ile değişiklik yapmak farklı anlamlara gelse de pratikte kavramlar arasındaki ayrım çoğunlukla belirsizdir⁷². Kanunun gerekçesinde yenilik ve değişiklik “*kiraya verene, kiralananın durumunu iyileştirme yetkisi verilmiştir. Bu yetki, kiralananın değerinin korunmasının gerektirdiği çalışmaların yapılması için kullanılabileceği gibi, kiralananın değerinin artırılması için de kullanılabilir. İlk durum için “yenilik”, ikinci durum için “değişiklik” terimleri kullanılmıştır.*” şeklinde ifade edilmiştir⁷³. Kiralananın durumunu iyileştirmek amacıyla yapılan faaliyetlerden değeri korumaya yönelik olanlar yenilik, değeri arttırmaya yönelik olanlar ise değişiklik olarak tanımlanmıştır⁷⁴. İki kavram arasındaki ince ayrımın gerek aynı maddede düzenlenmiş olmaları gerekse de iki kavrama bağlanan sonuçların aynı olmasından bahisle incelenmesinin uygulamaya yönelik bir faydasının olmadığı söylenebilir⁷⁵. Nitekim öğretide de genellikle iki kavram aynı şekilde tanımlanmaktadır. Ancak kanunun yorumlanabilmesi ve uygulamadaki problemlerin doğru tespiti amacıyla iki kavramı da kısaca açıklamak yerinde olacaktır.

Yenilik teriminin ne ifade ettiğine ilişkin öğretide birçok farklı tanım mevcuttur⁷⁶. Kanun maddesinin gerekçesinde “...kiralananın değerinin

anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.”

⁷² İlker Öztas, **Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016, s.4; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.301; İnceoğlu, **C.1**, s.455; Gümüş, **Kira**, s.176, dn. 500. Değişiklik kavramı yenilik kavramını da kapsamaktadır görüşü için bkz.: Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.324; Ahmet Türkmen, “Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m.321)”, **AÜHFD**, C.62, S.1, 2013, s.222; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.301.

⁷³ Yenilik ve değişiklik kavramları TDK’da bu kavramlar için yapılan tanımlardan farklı anlamlarda kullanılmıştır. Gökyayla, **a.g.m.**, s.174.

⁷⁴ İnceoğlu, **C.1**, s.455; Kırmızı, **a.g.e.**, s.264.

⁷⁵ Öztas, **a.g.e.**, s.4; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 476; Türkmen, **a.g.m.**, s.222. Yenilik ve değişiklik faaliyetlerini birbirinden ayırmak gereksizdir. Önemli olan iki faaliyetin de kiralananın özüne müdahale ediyor olması ve amacının kiralananın değerini korumaya veya arttırmaya yönelik olmasıdır. İnceoğlu, **C.1**, s.455.

⁷⁶ “Bir şeyin eskisinin ve yetersiz olanının yerine yenisinin konulması.” Aydemir, **a.g.e.**, s.129. “Sözleşmede kararlaştırılan kiralananın önceki durumuna ve yapısına nazaran kiralananı olumlu yönde etkileyen, değerini arttıran düzenlemeler ve kiralananın özünde yapılan değişiklik.” Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.476. “Yenilik, kiralananın eskiye oranla daha iyi ve nitelikli hale getirilmesine, ekonomik açıdan daha işlevsel, verimli hale gelmesine dönük faaliyettir.” Mehmet Remzi, Sezer Aydın, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 9. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, Ekim 2019, s.177. “Kiralananın değerinin korunmasının gerektirdiği çalışmalar.” Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.885.

korunmasının gerektirdiği çalışmaların yapılması...” şeklindeki ifadeyle yenilik teriminin kapsamı açıklanmaya çalışılmıştır⁷⁷. Öğretideki bir görüşe göre yenilikten anlaşılması gereken, kiralananın sözleşmeye uygun niteliğini değiştirmeyen onu yalnızca iyileştiren, değerini arttıran, daha konforlu, daha işlevsel hale getiren, kiralananın özüne yapılan işlemlerdir⁷⁸. Bu görüşe göre eskiyen pencere çerçevelerinin, çürüyen kapıların değiştirilmesi yenilik niteliğindedir. Diğer görüşe göre ise kiralananın durumunu değiştiren, onda daha önce var olmayan yeni eklemeler yapılması yenilik niteliğindedir⁷⁹. Bu görüşe göre örneğin konuta merkezi ısıtma sisteminin eklenmesi yenilik kapsamındadır. Başka bir görüşe göre ise yenilik, madde gerekçesine uygun olarak, kiralananın ekonomik değerini korumaya yarayan genel işlemlerdir⁸⁰.

Kanunun ilgili maddesinde değişiklik için de belirli bir tanım olmayıp öğretide farklı tanımlar mevcuttur⁸¹. Kanun gerekçesinde değişiklik “...*kiralananın değerinin artırılması*” şeklinde ifade edilmiştir⁸². Kanaatimizce değişiklik, kiralananın başlangıçtaki halinin değişmesine sebep olan, onun değerinin artması sonucunu doğuran kasıtlı işlemlerdir⁸³. Konutun iki odası arasındaki duvarın yıkılması, kiralanan taşınmaza asansör eklenmesi değişiklik örnekleridir⁸⁴.

Her ne kadar yenilik ve değişiklik kavramları kanun gerekçesinde farklı anlamlara gelecek şekilde düzenlenmişse de uygulamada aralarındaki farkı tespit

⁷⁷ Kırmızı, **a.g.e.**, s.264. Açıklama 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Tasarısının ve kanun gerekçesinin 319. maddesinde yer almaktadır.

⁷⁸ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.301; Gökyayla, **a.g.m.**, s.175.

⁷⁹ Acar, **a.g.e.**, s.426.

⁸⁰ Kırmızı, **a.g.e.**, s.264. Bu tanımın kiralananın korunması yükümlülüğünü yerine getirmek için yapılan bakım, onarım ve ayıpların giderilmesi faaliyetlerinden yenilik çalışmalarını ayırmakta yetersiz kaldığına ilişkin görüş için bkz.: Türkmen, **a.g.m.**, s.224.

⁸¹ “*Elverişsiz halde olan nesnenin elverişli hale getirilmesi.*” Aydemir, **a.g.e.**, s.129. “*Sözleşmede kararlaştırılan kiralananın önceki durumuna ve yapısına nazaran kiralananı olumlu yönde etkileyen, değerini arttıran düzenlemeleri ve kiralananın özünde yapılan değişiklik...*” Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.476. “*Kiralananın maddi varlığına veya yapısına ilişkin biçiminin veya durumunun eskiye oranla farklı hale getirilmesi.*” Remzi, Aydın, **a.g.e.**, s.177. “*Değişiklik ise; kiralanan şeyin, sözleşmeyle kararlaştırılan önceki durum ve şeklinden daha farklı bir duruma gelmesine yol açan ve onun özüne yapılan her türlü kasıtlı (maddi veya yapısal) müdahaledir.*” Türkmen, **a.g.m.**, s.225.

⁸² Kırmızı, **a.g.e.**, s.264. Açıklama 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Tasarısının ve kanun gerekçesinin 319.maddesinde yer almaktadır.

⁸³ Zeynep Pınar Yılmaz, **6098 S. Borçlar Kanunu’na Göre Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması**, Bursa, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bursa Uludağ Üniversitesi SBE, 2019, s.30, (Çevrimiçi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp-28.05.2021>).; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.324.

⁸⁴ Asım Kaya, “Kiralayan ve Kiracının Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapması”, **TBB Dergisi**, S.115, s.318; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.301.

etmek oldukça zordur. Kanaatimizce değişiklik içinde yeniliği de barındıran daha geniş bir kavramdır. Ancak iki durumu birbirinden ayırmak gerekirse kanaatimizce yenilik, kiralananın modernleştirilmesi, işlevinin arttırılması için yapılan, değerini koruyan yahut arttıran kasıtlı müdahalelerdir. Kiralananın ilk halini değiştiren daha önce var olmayan eklemeler yapılması veya var olan eklemelerin çıkartılması ise değişiklik kapsamında değerlendirilmelidir. Ancak yapılan müdahalenin yenilik mi değişiklik mi olduğunun tespiti pratikte bizce de fayda sağlar nitelikte değildir zira her iki kavrama bağlanan sonuçlar aynıdır.

Kiralanda yenilik ve değişiklik yapılmasıyla kiralandaki aybın giderilmesi kavramlarının birbirinden farklı anlamlara geldiği de ifade edilmelidir. Kiralanda kiracının kusuru ile aybın meydana gelmesi halinde kiracı, bu aybı gidermekle yükümlüdür. Bu durumda aybın giderilmesi yenilik ve değişiklik yapılması kapsamında değerlendirilemez. Zira aybın giderilmesi kiralananın teslim alındığı haliyle geri verilmesi borcunun kapsamındadır. Bu durumda kiracı aybı giderirken kiralandaki bozuklukları giderme sınırını aşmamalıdır. Aksi durumda yapılan işlem kiralanda yenilik ve değişiklik yapma kapsamında deęerlendirilmelidir⁸⁵.

Aybı ilişkin diğer bir durum ise TBK m.306/1 “*Kiracı, kiraya verenden kiralandaki aybın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir.*” hükmü gereğince kiracının kiraya verenden kaynaklanan aybın giderilmesini uygun bir süre vererek isteyebilmesi yahut kiraya veren hesabına kendisi giderebilmesidir⁸⁶. Kiracının kiraya veren hesabına aybın giderilmesi için yapmış olduğu işlemler de yine yenilik ve değişiklik kapsamında kabul edilemez⁸⁷. Ancak kiracının aybı giderme sınırlarını aşması halinde yapılan işlem yenilik ve değişiklik kapsamında değerlendirilecektir. Aybın giderilmesi ve yenilik, değişiklik yapılması arasındaki fark, yapılan işlemin zorunlu olup

⁸⁵ Yılmaz, **a.g.e.**, s.39; İncoğlu, **C.1**, s.475; Türkmén, **a.g.m.**, s.229; Öztas, **a.g.e.**, s.22-23.

⁸⁶ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.286 vd.; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.280 vd.

⁸⁷ İncoğlu, **C.1**, s.475; Öztas, **a.g.e.**, s.23.

olmadığına ve ayıpların giderilmesi ile arasında illiyet bağı olup olmadığına göre belirlenmelidir⁸⁸.

2. Kiracının Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapması

Her ne kadar kiralananda yenilik ve değişiklik yapmak kural olarak kiraya verenin yetkisindeyse de kiracının da istisnai olarak kiralananda yenilik ve değişiklik yapma hakkı bulunmaktadır⁸⁹. 818 sayılı Borçlar Kanununda mevcut olmayan bir düzenleme olan kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması düzenlemesi TBK m.321/1’de düzenlenmiştir⁹⁰. Buna göre “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla*

⁸⁸ Yılmaz, **a.g.e.**, s.39-40; Öztaş, **a.g.e.**, s.23.

⁸⁹ Öztaş, **a.g.e.**, s.145; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.302-303; İnceoğlu, **C.1**, s.470-471. Yarg. 6. HD., T. 06.05.2014, 2014/3279 E., 2014/5769 K.

⁹⁰ 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunundan farklı olarak kiralananda mevcut ayıpları giderme dışında yenilik ve değişiklik yapılmasına ilişkin özel bir düzenleme mevcut değildi. Yalnızca 251/1. madde “*Mecur, icare müddeti zarfında zaruri tamirata muhtaç olduğu takdirde; müstecir, hakkına halel gelmemek şartıyla bu tamiratın icrasına müsaade etmeğe mecburdur.*” düzenlemesiyle kiraya verene kiralananda meydana gelen ayıplara ilişkin tamirat yapma, kiracıya ise bu duruma katlanma borcu yüklenmişti. Maddeyle kiraya verene acil tamirat gerektiren ayıplar dışında (örneğin yalnızca kiralananın değerini arttırıcı etkiye sebep olacak faaliyetler) yenilik ve değişiklikleri serbestçe yapabilme hakkı tanınmamıştı. Tandoğan, **a.g.e.**, s.151; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.474; İnceoğlu, **C.1**, s.431; Akçaal, Uyumaz, **a.g.m.**, s.311. Kiralananın değerini arttırmak isteyen kiraya verenin kiralananda serbestçe yenilik ve değişiklik yapamaması ise onu sözleşmeyi sona erdirmeye yöneltmekteydi. Ayrıntılı bilgi için bkz.: İnceoğlu, **C.1**, s.451. Maddenin ikinci fıkrasında ise “*İntifa başladığı zaman mevcut yahut intifa esnasında hadis olupta külfeti kendine ait olmayan ve mucire yapılan ihbar üzerine münasip bir mehil zarfında bertaraf edilmeyen ufak tefek ayıpları, müstecir, mucir hesabına izale edebilir.*” düzenlemesiyle kiracının, kiralanayı kullanmaya başladıktan sonra kiralananda başlangıçtan beri var olan yahut kullanmayla birlikte ortaya çıkmış ufak tefek ayıpları kiraya verene bildirdikten ve uygun bir süre verdikten sonra ayıpların hala giderilmemiş olması halinde ayıpları kendisinin giderebileceği düzenlenmişti. Bu fıkra ile kiracıya tanınmış olan hak yalnızca ufak tefek ayıpların giderilmesi idi. Kiralanan üzerinde yapılan işlemin ufak tefek ayıpların giderimi sınırını aşması halinde BK m.266’da yer alan teslim alındığı haliyle geri verme borcuna aykırılık meydana gelmekte olup kiracı, borca aykırılıktan sorumlu tutulmaktaydı. Tandoğan, **a.g.e.**, s.184,187. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kiracının kiralananda yaptığı yenilik ve değişikliklere ilişkin uyumsuzluklar, sözleşmede özel bir düzenleme yoksa genel hükümlere göre çözülmekteydi. Bayram Kamçı, “Kiracının Kiralananda Yaptığı Yenilikler ve Değişiklikler Sebebiyle Oluşan Değer Artışının İadesi Davası”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.9, S.92, 2014, s.83; Gökyayla, **a.g.m.**, s.173. Yapılan yenilik ve değişiklikler dolayısıyla ortaya çıkan değer artışının talebine ilişkin özel hüküm bulunmadığından kiracının değer artışını sebepsiz zenginleşme, haksız yapı ve vekâletsiz iş görme hükümlerince talep edebileceği kabul edilmekteydi. Öztaş, **a.g.e.**, s.235; Doğan, **Geri Verme**, s.472. Yarg. 6. HD., T.20.01.2015, 2014/4782 E., 2015/472 K. “*...Zorunlu ve faydalı masraf iddialarına yönelik olarak taraflar sözleşmede özen bir düzenleme yapmamışlarsa konunun Borçlar Kanun’unun genel hükümleri ve vekaletsiz iş görme hükümleri çerçevesinde ele alınıp çözüme kavuşturulması gerekir. Somut olayda davacı sözleşmeyi 01.11.2007 tarihli noter ihtarı ile feshetmiş ve 26.02.2008 tarihinde açtığı dava ile kiralanana yaptığı zorunlu ve faydalı masrafları talep etmiştir. Mahkemece varlığı iddia olunan zorunlu ve faydalı masraflara yönelik olarak mahallinde uzman bilirkişi refakatinde keşif yapılarak söz konusu imalatın faydalı nitelikte olup olmadığı ve davalı yönünden sebepsiz zenginleşmeye neden olup olmadığı*

kiralananda yenilik ve değişiklikler yapabilir.” 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.321/1 hükmünün hukuki niteliğine ilişkin öğretide görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre⁹¹ hüküm mutlak emrediciyken diğer görüşe göre⁹² hüküm kiracı lehine nispi emredicidir. Mutlak emredici olduğunu savunan görüşe göre hükmün mutlak emredici olduğunun kabulüyle beraber tarafların hak ve borçları arasındaki sınır açıkça çizilmiş ve kiracı ve kiraya veren arasındaki menfaat dengesi kurulmuştur⁹³. Üçüncü görüşe göre ise fıkranın aksinin kararlaştırılmasına imkân tanınmış olmasından bahisle düzenleme yedek hukuk kuralıdır⁹⁴. Kanaatimizce TBK m.321/1 hükmünün kiracı lehine nispi emredici olması mümkün değildir. Nitekim hükümde kiracının kiraya verenin izni olmadan yenilik ve değişiklik yapması engellenmiştir. Hüküm mutlak emredici niteliktedir.

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilecektir. Verilen rızanın adi yazılı olması yeterlidir⁹⁵. Bahsi geçen yazılı rızanın ispat şartı mı geçerlilik şartı mı olduğuna ilişkin görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe⁹⁶ göre yazılı şekil şartı, hukuk güvenliği sağlanması amacıyla öngörülmüştür ve ispat kolaylığı sağlaması açısından gereklidir. Diğer görüşe⁹⁷ göre hüküm, mutlak emredicidir ve açıkça geçerli bir rızanın ancak yazılı olarak verilebileceğini kabul etmektedir ve bu sebeple yazılı olmayan rıza geçersizdir. İkinci görüşü savunanlara göre kira sözleşmesi sözlü olarak akdedilmiş olsa dahi yenilik ve değişiklik için verilecek rıza yazılı olmalıdır⁹⁸. Kanaatimizce de aranan yazılı şekil şartı hükmün mutlak emredici özelliği gereği geçerlilik şartı olup

saptanarak...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 12.09.2021. Aynı yönde Yarg. 6. HD., T. 27.02.2012, 2011/13299 E., 2012/2993 K.; Yarg. 6. HD., T. 16.11.2015, 2015/9958 E., 2015/9905 K.

⁹¹ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.303; Türkmen, **a.g.m.**, s.229; Acar, **a.g.e.**, s.440.

⁹² Gümüş, **Kira**, s.246.

⁹³ Mehzar kanundaki “*yalnızca kiraya verenin yazılı rızasıyla*” ifadesindeki “*yalnızca*” ifadesi m.321/1’de yer almasa da hükmün hizmet ettiği amaç dolayısıyla bu şekilde anlaşılması gerekmektedir. Türkmen, **a.g.m.**, s.229.

⁹⁴ İnceoğlu, **C.1**, s.472; Gökyayla, **a.g.m.**, s.188; Bilge Öztan, **Miras Hukuku (Tablolar ve Örneklerle)**, 11. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020, s.151.

⁹⁵ Türkmen, **a.g.m.**, s.230.

⁹⁶ Kaya, **a.g.m.**, s.320; Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.256; Gümüş, **Kira**, s.247; Gökyayla, **a.g.m.**, s.186; Öztan, **a.g.e.**, s.152.

⁹⁷ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.303; Türkmen, **a.g.m.**, s.231; İnceoğlu, **C.1**, s.477; Acar, **a.g.e.**, s.444. Rızanın yazılı olması geçerlilik şartı ise de kiraya verenin şekil şartına uymadan vermiş olduğu rızaya dayanarak kiralanda yenilik ve değişiklik yapan kiracıya karşı sonradan şekle aykırılığı ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması teşkil eder. Türkmen, **a.g.m.**, s.231

⁹⁸ Türkmen, **a.g.m.**, s.231; Acar, **a.g.e.**, s.444.

kiracı, kiralananda yenilik ve değişiklik yapmak için kiraya verenin yazılı rızasını almalıdır. Sözlü olarak verilmiş rıza kesin hükümsüzdür. Kiraya verenin vermiş olduğu rızada imzasının bulunmasının gerekip gerekmediği ise başka bir tartışma konusudur. Bir görüşe göre kiraya verenin imzasının olmadığı hallerde rıza yazılı olarak verilmiş olsa dahi geçerlilik şartı sağlanmadığından geçerli değildir⁹⁹. Örneğin elektronik posta yoluyla verilen rıza, imza şartını taşımadığından geçerli kabul edilemez. Diğer görüşe göre ise TBK m.14/1 yalnızca borç altına girenin imzasını aramakta olduğundan yenilik ve değişikliğe ilişkin sadece yetki verildiği hallerde rızada imza aranması gerekmemektedir. Ancak rıza aynı zamanda kiraya vereni yükümlülük altına sokmaktaysa imza geçerli bir rıza için şarttır¹⁰⁰. Kanaatimizce geçerli bir rızada imzanın bulunması TBK m.14/1 gereğince yalnızca kiraya verenin yükümlülük altına girdiği ihtimalde aranmalıdır. Özellikle konut ve işyeri kiralalarında kiralananda sıklıkla yenilik ve değişiklik yapma ihtiyacı doğabilmektedir. Kiracının her yenilik ve değişiklik için kiraya verenden imzalı rıza almasını beklemek kiracı bakımından zorlayıcı olacaktır.

Kiraya veren, dürüstlük kuralına aykırı olmamak şartıyla yenilik ve değişikliğe rıza verip vermemekte serbesttir¹⁰¹. Malikle kiraya verenin aynı kişi olmadığı durumda yenilik ve değişikliğe yalnızca malikin rıza göstermesi yeterli değildir, kiraya verenin de rıza göstermesi gerekmektedir¹⁰². Alt kira ilişkisinde ise alt kiracının yapacağı yenilik ve değişikliğe rıza göstermesi gereken esas kiracıysa da esas kiracı ancak kiraya verenin kendisine vermiş olduğu rızanın sınırları içerisindeki yenilik ve değişikliklere izin verebilir¹⁰³. Yazılı rıza yenilik ve değişiklik yapılmadan önce verilebileceği gibi sonradan icazet verilmesi de mümkündür¹⁰⁴. Peki kiraya verenin yapılmış bir yenilik ve değişikliğe uzun süre itiraz etmemesi zımni rıza sayılabilecek nitelikte midir? Öğretideki bir görüşe göre kanun maddesinde açıkça

⁹⁹ Türkmen, **a.g.m.**, s.232.

¹⁰⁰ Acar, **a.g.e.**, s.445.

¹⁰¹ İnceoğlu, **C.1**, s.462; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.326; Türkmen, **a.g.m.**, s.230; Gökyayla, **a.g.m.**, s.185.

¹⁰² Gökyayla, **a.g.m.**, s.185; Acar, **a.g.e.**, s.443.

¹⁰³ Gökyayla, **a.g.m.**, s.185.

¹⁰⁴ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.303; Türkmen, **a.g.m.**, s.230; İnceoğlu, **C.1**, s.476; Gümüş, **Kira**, s.246; Gökyayla, **a.g.m.**, s.186. Rıza, tek taraflı irade beyanıdır. Kiracıya varmasıyla sonuçlarını doğurur. Kural olarak rıza beyanı geri alınamasa da TBK m.10 kabulün geri alınması hükümlerince geri alınması mümkündür. Acar, **a.g.e.**, s.443; Gökyayla, **a.g.m.**, s.186; Özataş, **a.g.e.**, s.158-159. Rıza beyanı geri alınamaz görüşü için bkz.: Türkmen, **a.g.m.**, s.231; Gümüş, **Kira**, s.246.

rızanın yazılı olmasının arandığından bahisle kiraya veren yenilik ve değişiklik yapılmasının üzerinden uzun zaman geçmesine rağmen itiraz etmemiş olsa bile sessizlik onay sayılamaz, geçerli bir rızanın varlığı kabul edilemez¹⁰⁵. Diğer görüşe göre ise kiraya vereninin yenilik ve değişikliğe uzun süre itiraz etmeyip tahliye aşamasında itiraz etmesi hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırılık teşkil edecektir¹⁰⁶. Bu durumda kiraya verenin yenilik ve değişikliği zımni olarak kabul etmiş olduğu varsayılmalıdır¹⁰⁷. Kanaatimizce yapılmış olan yenilik ve değişikliğe uzun süre sessiz kalan kiraya verenin sonradan yazılı rızasının olmadığını açıklaması ve yazılı rızasının olmamasının şekle aykırılık teşkil ettiğini ileri sürmesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmektedir. Bu sebeple yenilik ve değişikliğe uzun süre sessiz kalmış kiraya verenin yenilik ve değişikliği zımni olarak kabul ettiği varsayılmalıdır.

Kiraya veren rıza verip vermemekte serbest olduğu gibi rızayı şarta bağlamasında da herhangi bir engel yoktur¹⁰⁸. Kiraya veren vereceği rıza ile yenilik ve değişikliğin sınırlarını belirleyebilir, yalnızca belirli işlemlerin yapılmasına veya yalnızca kiralananın belirli bölümlerine müdahale edilmesine rıza gösterebilir¹⁰⁹. Örneğin kiraya veren, kiracının yalnızca salonda yenilik ve değişiklik yapabileceğini veya tüm evde yalnızca pencereleri değiştirebileceğini belirleyebilir. Kiraya verenin rızasını şarta bağlamış olduğu veya yenilik ve değişikliğin sınırlarını çizdiği hallerde kiracı, kiralanan üzerinde şartlara aykırı, kapsamı aşan bir müdahalede bulunmamalı, yapılan yenilik ve değişiklikler sırasında kiralananı zarar verilmemelidir. Aksi halde kiracının özenle kullanma yükümlülüğünü ihlal ettiği kabul edilmelidir¹¹⁰. Kiracının

¹⁰⁵ Aydemir, **a.g.e.**, s.133; Acar, **a.g.e.**, s.444.

¹⁰⁶ Kamçı, **a.g.m.**, s.88; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s.78; Türkmen, **a.g.m.**, s.231; Köküarı, **a.g.e.**, s.186.

¹⁰⁷ Yarg. 3. HD., T. 21.10.2019, 2017/17091 E., 2019/8167 K. “...Ancak her ne kadar kiraya veren, kiralanda davalı kiracı tarafından yapılan imalat ve değişikliklerin eski hale getirilmesini talep etmiş ise de kiralananın tahliyesi sonrasında kiralananın imalat ve yenilikler ile kullanılmaya devam edilmesi imalatların kiraya veren tarafından benimsendiğini göstereceğinden benimsenen imalatlar bakımından eski hale getirme talebinde bulunulamayacaktır...” (https://www.lexpera.com.tr), 20.09.2021. Aynı yönde: Yarg. 6. HD., T. 26.04.2004, 2004/3071 E., 2004/3144 K. (http://www.kazanci.com), 04.10.2021

¹⁰⁸ İnceoğlu, **C.1**, s.476; Türkmen, **a.g.m.**, s.233; Öztaş, **a.g.e.**, s.160.

¹⁰⁹ Zevkililer, Gökyayla, **a.g.e.**, s.327; İnceoğlu, **C.1**, s.476; Gökyayla, **a.g.m.**, s.186; Öztaş, **a.g.e.**, s.160.

¹¹⁰ İnceoğlu, **C.1**, s.480; Türkmen, **a.g.m.**, s.233-234; Gökyayla, **a.g.m.**, s.190.

özen borcunu ihlal etmesi durumunda kiraya veren, olağanüstü fesih imkânını kullanarak sözleşmeyi sona erdirebilir.

3. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması Durumunda Kiracının Teslim Aldığı Halde Geri Verme Yükümlülüğü

TBK m.334 gereğince kiracı, kiralananı teslim aldığı durumda geri vermekle yükümlüdür. Bu kuralın istisnalarından biri, kiracının, kiralanda, kiraya verenin yazılı rızasıyla yenilik ve değişiklik yapmış olması halidir. Kiraya verenin kiracıya yenilik ve değişiklik yapması konusunda rıza verdiği durumlarda kiraya veren, aksi taraflarca yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kira sözleşmesinin sona ermesi tarihinde kiralananı mevcut haliyle geri almaktan kaçınamaz¹¹¹. Ancak taraflar kiralananın teslim edildiği şekilde geri verileceğini yazılı olarak kararlaştırabilirler¹¹². TBK m.321/2 ile düzenlenen bu hüküm öğretideki bir görüşe göre¹¹³ mutlak emredici nitelikteyken, diğer görüşe göre emredici değildir¹¹⁴. Bizce de fıkradaki “*yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça*” ifadesinin varlığı dolayısıyla hüküm yedek hukuk kuralı niteliğindedir.

Kiracının kiralanda kiraya verenden yazılı rıza almadan veya rızanın sınırlarını aşarak yapmış olduğu yenilik ve değişikliklerin varlığı halinde ise geri verme anında teslim aldığı durumda geri verme borcu son bulmamakta, devam etmektedir¹¹⁵. Bu durumda kiracı TBK m.316 uyarınca özenle kullanma yükümlülüğünü ve TBK m.334 uyarınca aynen geri verme yükümlülüğünü ihlal etmektedir¹¹⁶. Diğer yandan kiraya verenin aynı zamanda kiralananın maliki olması halinde kiracı, kiraya verenin mülkiyet hakkına da müdahale etmiş olmaktadır¹¹⁷.

¹¹¹ Öztaş, **a.g.e.**, s.171; Kırmızı, **a.g.e.**, s.269; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.547; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.327; Türkmen, **a.g.m.**, s.237. Bu husus ilgili maddede açıkça düzenlenmemiş olsaydı dahi TMK m.2 gereğince aynı sonuca ulaşılabilirdi. İncoğlu, **C.1**, s.479.

¹¹² Gökyayla, **a.g.m.**, s.190; Türkmen, **a.g.m.**, s.238.

¹¹³ Acar, **a.g.e.**, s.440; Gümüş, **Kira**, s.247; Kaya, **a.g.m.**, s.330-331; Türkmen, **a.g.m.**, s.238; Yavuz, Acar, Özzen, **a.g.e.**, s.303.

¹¹⁴ Öztaş, **a.g.e.**, s.151; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.548; İncoğlu, **C.1**, s.472; Gökyayla, **a.g.m.**, s.188.

¹¹⁵ Yavuz, Acar, Özzen, **a.g.e.**, s.303; İncoğlu, **C.1**, s.482; Kaya, **a.g.m.**, s.330.

¹¹⁶ Yılmaz, **a.g.e.**, s.84; Gökyayla, **a.g.m.**, s.195; Öztaş, **a.g.e.**, s.182. Yarg. 3. HD., T. 08.02.2017, 2017/265 E., 2017/1020 K.

¹¹⁷ Kaya, **a.g.m.**, s.330-331.

Kiralananda yapılan yenilik ve değişikliğin kiralanana zarar vermemiş olması veya değişikliğin kiralanana fayda sağlamış olması kiracının kiralananı teslim aldığı durumda geri verme borcunu ortadan kaldırmamaktadır. Zira rıza olmadan yapılan yenilik ve değişiklik kiralanana fayda sağlasa dahi rızanın olmaması başlı başına sözleşmeye aykırılık oluşturur¹¹⁸. Kiralananın olağan kullanımı neticesinde oluşan değişiklikler ve yapılan ufak tefek tadilatlar ise aynen geri verme borcunu ihlal etmeyecektir¹¹⁹. Bu durumda kiraya verenin eski hale iade talebi hakkın kötüye kullanımı teşkil etmektedir¹²⁰.

Kiraya veren rızası dışında yapılmış yenilik ve değişikliklerin kaldırılmasını TBK m.113/3 gereğince talep edebilir. Ayrıca masrafları kiracıya ait olmak üzere eski hale iade amacıyla yetkili kılınması için de talepte bulunabilir¹²¹. Kiraya verenin rızası alınmadan yapılan veya yapılacak yenilik ve değişiklik sebebiyle kiralananın eski hale iadesini talep dışında birtakım başka hakları da mevcuttur¹²². Bunlar müdahaleyi önleme ve durdurma haklarıyla sözleşmeyi fesih hakkıdır. Kiraya veren, kiralananda rızası dışında yapılmaya başlanacak yenilik ve değişikliğin yapılmasını men edebilir¹²³. Bu amaçla kiralananda henüz bir yenilik ve değişiklik yapılmadığı dönemde kiraya veren, mahkemeye başvurarak men(önleme) kararı aldırabilmektedir¹²⁴. Kiraya veren başlanmış ancak tamamlanmamış yenilik ve değişikliklerin ise yapımının durdurulmasını talep edebilir¹²⁵. Kiraya verenin diğer bir hakkı ise kira sözleşmesini fesih hakkıdır. TBK m.316 kiracının kiralananı özenle kullanma yükümlülüğünün ihlali hükümlerine dayanarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde otuz gün, diğer kira sözleşmelerinde süre vermeksizin derhal sözleşmeyi feshedebilecektir¹²⁶.

Kiraya verenin bir başka hakkı ise yukarıda saymış olduğumuz haklardan bağımsız olarak tazminat talep etme hakkıdır. Kiraya veren, sözleşmenin sona erdirilmiş olup olmadığına göre TBK m.334 veya TBK m.112 vd. maddelerine

¹¹⁸ Türkmen, **a.g.m.**, s.235; İnceoğlu, **C.2**, s.519.

¹¹⁹ Kaya, **a.g.m.**, s.331-332.

¹²⁰ Türkmen, **a.g.m.**, s.237.

¹²¹ Öztaş, **a.g.e.**, s.187; Acar, **a.g.e.**, s.447; Gökyayla, **a.g.m.**, s.200; Türkmen, **a.g.m.**, s.235,239.

¹²² Yılmaz, **a.g.e.**, s.85 vd.

¹²³ Acar, **a.g.e.**, s.446; Öztaş, **a.g.e.**, s.185.

¹²⁴ İnceoğlu, **C.1**, s.482; Gökyayla, **a.g.m.**, s.200; Türkmen, **a.g.m.**, s.235; Acar, **a.g.e.**, s.446.

¹²⁵ Öztaş, **a.g.e.**, s.186; Türkmen, **a.g.m.**, s.235; Gökyayla, **a.g.m.**, s.200; Acar, **a.g.e.**, s.447.

¹²⁶ İnceoğlu, **C.1**, s.482; Gökyayla, **a.g.m.**, s.196-197; Öztaş, **a.g.e.**, s.187.

dayanarak tazminat talep edebilecektir¹²⁷. Kiraya verenin aynı zamanda malik olması durumunda mülkiyet hakkının ihlal edildiği gerekçesiyle TBK m.49 vd. haksız fiil hükümlerine dayanarak tazminat talep etmesi de mümkündür¹²⁸. Kiraya verenin mülkiyet veya sınırlı ayni hak sahibi olması halinde ayni hakların korunması hükümlerine başvurması da mümkündür. Bu durumda kiraya veren, TMK m.683/2 gereğince haksız el atmanın önlenmesi davası açabilir¹²⁹. Tazminat talebinin içeriğini eski hale iade masrafları¹³⁰, müdahale sebebiyle kiralananın değerinin azalmış olması halinde kiraya verenin uğradığı zarar¹³¹, eşya zarar görmüşse onarımı için yapılan masraf¹³², kira sözleşmesinin özen borcuna aykırılık sebebiyle erken sona erdirilmesi halinde kiraya verenin bu sebeple uğradığı zarar¹³³ ve kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesine rağmen kiracının kiralananı geri vermemesi halinde bu sebeple uğranılan zarar¹³⁴ oluşturur¹³⁵.

4. Kiralananda Ortaya Çıkan Değer Artışının Talebi

Kiralananda yapılan yenilik ve değişiklikler tanımlardan da anlaşılacağı üzere kiralananın ekonomik değerini arttırıcı etki etmesi muhtemel niteliktedir. Kiralananın değerinin arttığı hallerde kiracının değer artışını talep edip edemeyeceği 321. maddenin 3. fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre “*Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.*” Mevzuatından farklı bir düzenleme ile kiraya veren ve kiracı taraf arasında aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça kiracının, kiraya verenin rızasıyla yapmış olduğu yenilik ve değişiklikten doğan değer artışını talep edemeyeceği hüküm altına alınmıştır¹³⁶.

¹²⁷ Yılmaz, **a.g.e.**, s.94-95; Türkmen, **a.g.m.**, s.239-240; Gökyayla, **a.g.m.**, s.199; Öztaş, **a.g.e.**, s.228.

¹²⁸ Acar, **a.g.e.**, s.446; Gökyayla, **a.g.m.**, s.199; Öztaş, **a.g.e.**, s.227-228. Malikin haksız fiil hükümlerine dayanması da mümkündür. Bu durumda malik olan kiraya veren için hakların yarışmasından bahsedilecektir. Acar, **a.g.e.**, s.446.

¹²⁹ Öztaş, **a.g.e.**, s.233; Acar, **a.g.e.**, s.446. Kiraya verenin aynı zamanda mülkiyet hakkı sahibi olması halinde haksız fiil hükümlerine ve ayni hakkını koruyucu hükümlere başvurması mümkün olduğundan hakların yarışması gündeme gelmektedir. Acar, **a.g.e.**, s.446.

¹³⁰ İnceoğlu, **C.1**, s.483; Öztaş, **a.g.e.**, s.231; Gökyayla, **a.g.m.**, s.199.

¹³¹ Öztaş, **a.g.e.**, s.231; Gökyayla, **a.g.m.**, s.199.

¹³² Öztaş, **a.g.e.**, s.231.

¹³³ Öztaş, **a.g.e.**, s.232.

¹³⁴ Öztaş, **a.g.e.**, s.232.

¹³⁵ İnceoğlu, **C.1**, s.483; Gökyayla, **a.g.m.**, s.199.

¹³⁶ Zevkililer, Gökyayla, **a.g.e.**, s.327; Kırmızı, **a.g.e.**, s.270; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.303; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s.78. Öğretideki bir görüşe göre maddede düzenlenen talep edilmesi yazılı

Tasarıda hüküm, mehz kanundakine benzer şekilde düzenlenmişken Adalet Komisyonunca bu şekilde değiştirilmiştir¹³⁷. Bu değişiklikte kiracının kiralanda yaptığı yenilik ve değişiklikten doğan değer artışını kiraya verenden isteyebilmesinin önüne geçilmiştir. Öğretide hükmün hukuki niteliğine ilişkin görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe 321/3 hükmü emredici nitelikte değildir¹³⁸. Düzenlemedeki “*aksine yazılı anlaşma yoksa*” ifadesi ise hükmün emredici olmadığının ispatıdır. Zira kanun koyucu kiracıyı korumak isteseydi değer artışının talep edilebilmesini esas kural olarak belirlerdi¹³⁹. Diğer görüşe göre ise hükümde her ne kadar kiracının değer artışına ilişkin kural olarak talepte bulunamayacağı düzenlenmişse de tarafların aksini yazılı olarak kararlaştırabileceği de öngörülmüş olduğundan hükmün emredici olduğu ifade edilmekte, ancak nispi emredici olduğu kabul edilmektedir¹⁴⁰. Hükmün nispi emredici olması demek tarafların anlaşması ile kiracı lehine düzenleme yapılarak, kiracının değer artışını talep edebileceğine karar verilebilmesidir. Bu görüşü savunanlara göre ispat edilebilmesi halinde sözlü anlaşma ile bile olsa değer artışını talep hakkı kiracıya tanınabilecektir ancak anlaşmanın resmi şekle tabi tutulması kabul edilmeyecektir. Kanaatimizce hükümde tarafların kiracının değer artışını talep edemeyeceğine ilişkin kuralın aksini kararlaştırabileceği kabul edilmiş olup, m.321/3 hükmünün emredici olmadığını kabul etmek daha uygun olacaktır.

Hükmün değiştirilmesiyle değer artışının kiracı tarafından ancak yazılı olarak kararlaştırılmışsa talep edilebilir olması, yazılı anlaşmanın olmadığı hallerde kiraya

anlaşmaya bağlanmış değer artışı küçük değişikliklerin bedelidir. Kiracı, yaptığı yenilik ve değişiklik neticesinde meydana gelen önemli değer artışını yazılı olarak kararlaştırılmış olmasa da kira sözleşmesi sona erdikten sonra talep edebilecektir. Erzan Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, Yenilenmiş 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019, s.106. Kanaatimizce maddenin lafzından açıkça anlaşıldığı üzere kiracının yazılı olarak anlaşılmadıkça değer artışı talep etme hakkı yoktur. Değer artışının önemli yahut önemsiz olması yasağı değiştirmeyecektir.

Tasarıda hüküm mehz kanundakine benzer şekilde düzenlenmişken TBMM’de değiştirilmiştir. Hükmün değiştirilmesi, kiraya veren lehine sebepsiz zenginleşmeye yol açar niteliktedir. Gökyayla, **a.g.m.**, s.193.

¹³⁷ Tasarı m.320/3: “*Aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiracının, sözleşmenin sona ermesinden sonra da, bu yenilik ve değişikliklerin kiralanda meydana getirdiği önemli değer artışının karşılığını kiraya verenden isteyebilir*”

¹³⁸ Türkmen, **a.g.m.**, s.242; Gökyayla, **a.g.m.**, s.188; Gümüş, **Kira**, s.247-248; Öztaş, **a.g.e.**, s.151; Haluk Burcuoğlu, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, **İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’nun Alınışının 80. Yılı**, Haz. Ali Çivi, İstanbul, 2007, (Yenilikler), s.97.

¹³⁹ Öztaş, **a.g.e.**, s.152.

¹⁴⁰ Acar, **a.g.e.**, s.441.

veren lehine haksız menfaat sağlar niteliktedir. Kiraya veren ve kiracı arasında değer artışının talep edilebilirliğine ilişkin yazılı anlaşma olmayan hallerde kiracının değer artışını hangi hükümlere göre talep edebileceği öğretide tartışmalıdır. Öğretideki bir görüşe göre her ne kadar kiracının talep hakkını yazılı rıza olmadığı müddetçe kullanamayacağı kabul edilse de değer artışının sebepsiz zenginleşme hükümleri gereğince talep edilebileceği kabul edilmelidir. Yapılan yenilik ve değişikliğin kiraya verenin rızasına dayanması halinde gerçek vekâletsiz iş görme hükümlerine talepte bulunmak ise mümkün değildir¹⁴¹. Bizim de katıldığımız görüşe göre ise TBK m.321/3 hükmü özel hüküm niteliğindedir. Özel hükmün genel hükmü bertaraf etmesi kuralı gereğince kiracının kiraya verenden sebepsiz zenginleşme, vekâletsiz iş görme ve haksız yapı hükümlerince değer artışını talep etmesi mümkün değildir¹⁴². Bu sebeple TBMM’de tasarı hükmünün değiştirilmiş olması adil değildir¹⁴³. Kiracının kiralananı kira sözleşmesinin sonuna kadar kullanacak olduğu varsayımıyla yapmış olduğu yenilik ve değişiklikleri sözleşmenin süresinden önce feshedilmiş olması halinde talep edip edemeyeceği hususunda Yargıtayca benimsenen görüş uyarınca taraflar arasında yazılı olarak kararlaştırılmamış olsa dahi kiracının sözleşmenin sona ermesine kadar kullanacağına güvenerek yaptırmış olduğu yenilik ve değişiklikler dolayısıyla ortaya çıkan değer artışını talep etme hakkının olduğu kabul edilmektedir¹⁴⁴.

¹⁴¹ Gümüş, **Kira**, s.248; Aydemir, **a.g.e.**, s.134; Kırmızı, **a.g.e.**, s.270. Kiracının değer artışını sebepsiz zenginleşme hükümlerince talep edebileceğine ilişkin karar için bkz.: Yarg. 3.HD., T. 24.04.2019, 2017/5720 E., 2019/3751 K. “...Kural olarak bu gibi zorunlu ve faydalı masrafların kira sözleşmesinin başlangıcında yapılmış olduğu kabul edilmektedir. Kiralananın tahliyesi sonunda kiralayan bunları benimsemiş ve kiracı aleyhine sebepsiz zenginleşme meydana gelmiştir. Kiraya verenin sorumluluğu faydalı imalatların imal tarihindeki değerinden yıpranma payı düşülmek suretiyle bulunacak değer kadardır...” (https://www.lexpera.com.tr), 16.03.2021. Kiracının değer artışını vekâletsiz iş görme hükümlerince talep edebileceğine ilişkin karar için bkz.: Yarg. 3. HD., T. 16.01.2020, 2019/4696 E., 2020/277 K. “...Olayımıza gelince; Taraflar arasında düzenlenen 01.04.2008 başlangıç tarihli 7 yıl süreli kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümünün 3. maddesinde, kiracının dekorasyon amaçlı yapmış olduğu masrafları mal sahibinden talep edemeyeceği düzenlenmiş ise de davalı tarafından faturalar sunulmak sureti ile yapıldığı ileri sürülen imalatlar nazara alındığında, aralarında dekorasyon kapsamında olmayanların da bulunduğu değerlendirilmektedir.Bu durumda davacı kiracı kiralananı yaptığı faydalı ve zorunlu giderlerden alıp götürülmesi mümkün olmayan ve davacı kiraya veren tarafından benimsenenlerin yapıldıkları tarihler itibarıyla bedellerini vekâletsiz iş görme hükümlerine göre isteyebilir....” (https://www.lexpera.com.tr), 16.03.2021.

¹⁴² Inceoğlu, **C.1**, s.483.

¹⁴³ Türkmen, **a.g.m.**, s.242; Gökyayla, **a.g.m.**, s.193.

¹⁴⁴ Yarg. 3. HD., T. 16.01.2020, 2020/2877 E., 2020/6723 K. “...Özgür irade ile kararlaştırılmış bu şart geçerlidir ve tarafları bağlar ve bu hükmü göre davacı tarafından yapılan faydalı masraflar

TBK m.321/3'ün yedek hukuk kuralı niteliğinde olmasından bahisle taraflar, kiracının değer artışını talep edebileceğini kararlaştırmakta serbesttirler¹⁴⁵. Yapılacak anlaşmanın yazılı olması gerektiği hükümde ifade edilmiştir¹⁴⁶. Yazılılık şartının ispat şartı mı geçerlilik şartı mı olduğu öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre yazılı şekil şartını ispat şartı olarak kabul etmek kira sözleşmesinin amacına daha uygun düşmektedir¹⁴⁷. Diğer görüşe göre ise yazılılık şartı geçerlilik şartı olup tarafların değer artışına ilişkin yaptıkları anlaşma yazılı olmalıdır¹⁴⁸. Kanaatimizce hükümde öngörölmüş yazılılık şartı geçerlilik şartı olarak kabul edilmelidir. Bu sebeple tarafların aralarında kiracıya değer artışına ilişkin bedel ödeneceği konusunda yapacakları anlaşma yazılı olmadıkça geçerli olmayacaktır. Ancak öğretide birtakım yazarlarca da ifade edildiği üzere uygulamada tarafların çoğunlukla sözlü olarak anlaştığı görölmektedir. Tarafların sözlü olarak anlaştığı ve kiracıya ödeme yapıldığı ihtimalde kiraya verenin sonradan şekle aykırılığı ileri sürerek ödenen bedelin geri verilmesini talep etmesi bizce de hakkın kötüye kullanılması niteliğindedir.

Tarafların anlaşarak değer artışının talep edilebileceğini kararlaştırmaları halinde talep miktarını da kararlaştırmış olmaları mümkündür¹⁴⁹.

Kiralananda ortaya çıkan değer artışı, değer artış payı ve masraf terimlerinin kapsamı incelenmelidir. Kiracının talep edilebilecek olduğu değer artışı kiralananda objektif olarak ortaya çıkan değer artışıdır. Yani kiralanana yapılan ilavelerin masrafı değil gerçekleştirilen müdahaleler neticesinde kiralananda ortaya çıkan değer

istenemez ise de; söz konusu hüküm kiralananın sözleşme süresi sonunda tahliye edilmesi halinde geçerli olup taşınmazın kira sözleşmesindeki 10 yıllık süre sona ermeden tahliye edildiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle kira sözleşmesi süresince kullanılacağına güvenilerek kiracılar tarafından kiralanana yapılan faydalı ve zorunlu masrafların talep edilmesinde bir usulsüzlük olmamakla birlikte; faydalı masrafların tahliye tarihine göre sözleşmenin kalan süresi ile orantılı olarak hükmedilmesi gerekir..." (<http://www.kazanci.com>), 26.12.2022.

¹⁴⁵ Gökyayla, **a.g.m.**, s.193.

¹⁴⁶ Gökyayla, **a.g.m.**, s.193.

¹⁴⁷ Öztaş, **a.g.e.**, s.242.

¹⁴⁸ Gümüş, **Kira**, s.249; Türkmen, **a.g.m.**, s.244; İnceoğlu, **C.1**, s.485. Yazılılık şartı her ne kadar geçerlilik şartı olarak kabul edilmeliyse de uygulamada çoğunlukla tarafların sözlü olarak anlaştığı görüldüğünden kural katı şekilde uygulanmamalıdır. Kiraya verenin sözlü anlaşma neticesinde yaptığı ödemeler geçerli kabul edilmelidir. İnceoğlu, **C.1**, s.485. Yazılı şekil şartının ispat şartı olduğunu savunan Öztaş'a göre yazılılık şartının geçerlilik şartı olarak kabul edilmesi halinde sözlü anlaşmaya dayanarak kiracıya değer artışının ödenmesinden sonra şekle aykırılık sebebiyle iade talep edilmesi hakkın kötüye kullanılması yasağı kapsamında kabul edilmelidir. Öztaş, **a.g.e.**, s.242, dn.755.

¹⁴⁹ Öztaş, **a.g.e.**, s.238.

artışının talep edilmesi gerekmektedir¹⁵⁰. Kiracının talep etme hakkına sahip olduğu tutar kiralanda objektif olarak ortaya çıkan değer artışıdır. Öğretideki bir görüşe göre değer artışı, edinilmiş paylara katılma rejimindeki değer artış payına benzer bir olacaktır¹⁵¹. Diğer görüşe göre ise kira sözleşmesine ilişkin bahsi geçen değer artışı kavramı yasal mal rejimindekinden nitelik olarak farklıdır. Nitekim kira ilişkisi ve aile birliği birbirinden farklı ilişkilerdir¹⁵².

Kanun maddesinde talep edilebilecek değer artışının miktarına ilişkin kesin bir belirleme yapılmamıştır. İlgili kanun tasarısında “ ...önemli değer artışının karşılığının ödenmesini kira sözleşmesi sona erdiğinde isteyebilir...” ifadesinin mevcudiyetinden dolayı, yürürlükte olan kanunda tasarıdaki bu düzenleme yer almamış olsa da talep edilebilecek değer artışının yalnızca önemli değer artışı olduğunu savunan bir görüş bulunmaktadır¹⁵³. Diğer görüşe göre ise maddede önemli değer artışı nitelmesi olmadığından teorik olarak ufak tefek değer artışlarının dahi talep edilmesi mümkündür. Ancak bu talepler değerlendirilirken yapılan küçük değişikliklerin genellikle kiralananın değerini arttırmayacağı da gözden kaçırılmamalıdır¹⁵⁴. Kanaatimizce talep edilebilecek değer artışının önemli yahut önemsiz olması şeklinde ayrıma tabi tutulması yerinde değildir. Zira tarafların aralarında anlaşmış olmaları halinde objektif olarak ölçülebilen en ufak değer artışı dahi kiracının alacak hakkı kapsamındadır.

Tarafların değer artışının değil yapılan masrafın talep edilebileceğini kararlaştırmaları da mümkündür. Bu durumda talep edilebilecek olan masraflar zorunlu, yararlı veya lüks masraflar olabilir¹⁵⁵. Aksi görüş ise yalnızca estetik amaçla

¹⁵⁰ Kamçı, **a.g.m.**, s.87-88; Gökyayla, **a.g.m.**, s.194; İnceoğlu, **C.1**, s.486; Türkmen, **a.g.m.**, s.244; Öztaş, **a.g.e.**, s.247. Hükmün emredici nitelikte olmamasından dolayı masrafların talep edileceğinin kararlaştırılması da mümkündür. İnceoğlu, **C.1**, s.486.

¹⁵¹ Gümüş, **Kira**, s.248.

¹⁵² Öztaş, **a.g.e.**, s.247; Acar, **a.g.e.**, s.450.

¹⁵³ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.303; Kırmızı, **a.g.e.**, s.271; Gümüş, **Kira**, s.248. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Madde Gerekçeleri m. 320: “...Maddenin üçüncü fıkrasında, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiracının, sözleşmenin sona ermesinden sonra da, bu yenilik ve değişikliklerin kiralanda meydana getirdiği önemli değer artışının karşılığını kiraya verenden isteyebileceği esası benimsenerek, bu konudaki tartışmalar sona erdirilmek istenmiştir...”

¹⁵⁴ İnceoğlu, **C.1**, s.487; Türkmen, **a.g.m.**, s.244-245. Kanunda önemli önemsiz ayrımı yapılmamış olduğundan her türlü değer artışı talep edilebilirse de dürüstlük kuralı gereğince bir sınır olduğu kabul edilmelidir. Gökyayla, **a.g.m.**, s.194. Değer artışı sözleşmeden kaynaklanan bir talep olduğundan taraflar yasaklamadıkça her türlü objektif artış talep edilebilir. Öztaş, **a.g.e.**, s.251.

¹⁵⁵ İnceoğlu, **C.1**, s.487; Gökyayla, **a.g.m.**, s.194; Öztaş, **a.g.e.**, s.250. Lüks masrafların talep edilememesi yasal tasfiye rejimlerinde gündeme gelmektedir. Değer artışı talebi tarafların aralarında

yapılan lüks masrafların talep edilemeyeceğini ileri sürmektedir¹⁵⁶. Kanaatimizce yapılan yenilik ve değişikliğin zorunlu veya lüks olması kiralananın değerini arttırdığı sonucunu değiştirmemektedir. Bu sebeple masrafın niteliği talep edilebilirliğini etkilememelidir. Masraf ister zorunlu veya yararlı olsun ister tamamıyla estetik amaçla yapılmış lüks masraf niteliğinde olsun talep edilebileceği kabul edilmelidir. Zira müdahale her durumda kiralananın değerini arttırıcı nitelikte olacaktır.

Değer artışının talep edilebilmesi için öncelikle muaccel hale gelmesi gerekmektedir. Her ne kadar kanunda değer artışının ne zaman talep edilebileceğine ilişkin bir düzenleme yoksa da kanun tasarısının 319. maddesindeki “ *...önemli değer artışının karşılığının ödenmesini kira sözleşmesi sona erdiğinde isteyebilir...* ” düzenlemesine dayanarak öğretide baskın görüş, taraflar aksini kararlaştırmadıkça kira sözleşmesinin sona ermesinin değer artışına ilişkin borcun doğum ve muaccel hale gelme anı olarak kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır¹⁵⁷. Esasında kiralananın son durumu ve değer artışı geri verme anından önce tespit edilmesi çoğunlukla mümkün olmadığından değer artışının talep zamanı da geri verme anıdır demek yanlış olmayacaktır¹⁵⁸. Diğer görüşe göre ise değer artışını talep hakkı yenilik ve değişikliğin yapılmasıyla doğmakta, sözleşmenin sona ermesiyle muaccel

yaptıkları anlaşmadan kaynaklandığından bu tartışma doğrudan Kira Hukukuna taşınmaz. Öztaş, **a.g.e.**, s.250.

¹⁵⁶ Kamçı, **a.g.m.**, s.84; Türkmen, **a.g.m.**, s.244. Yarg. 6. HD., T. 06.05.2014, 2014/3279 E., 2014/5769 K. “*...Ancak zorunlu ve faydalı masraflar nedeniyle kiracıya ödenecek tutarın belirlenmesinde; imalatın yapıldığı tarihteki rayicin esas alınması zorunlu olduğu gibi lüks harcamalar ile zarar verilmeksizin kiralananın ayrılması mümkün olan ilavelerin de hesaplama dahil edilmemesi gerekir...*” (<https://www.lexpera.com.tr>), 16.03.2021.

¹⁵⁷ Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s.78; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.327; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.304; Kırmızı, **a.g.e.**, s.271; İnceoğlu, **C.1**, s.490; Gökyayla, **a.g.m.**, s.194; Öztaş, **a.g.e.**, s.253; Kaya, **a.g.m.**, s.321.

¹⁵⁸ Kamçı, **a.g.m.**, s.85; İnceoğlu, **C.1**, s.489. Değer artışı talep hakkının doğumu için kiralananın kiraya verenin hakimiyetine girmiş olması gerekmektedir. Bu sebeple kira sözleşmesi devam ederken kiracının değer artışını talep edebilmesi için tahliyenin gerçekleştirilmiş olması gerekmektedir. Kamçı, **a.g.m.**, s.85. Yarg. 3. HD., T. 06.06.2019, 2017/8213 E., 2019/4152 K. “*...Hal böyle olunca, mahkemece; davacının taşınmaz üzerindeki zilyetliğinin devam ettiği, taşınmazı tahliye etmeden yapmış olduğu faydalı ve zorunlu masrafları talep edemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile reddine karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir...*” (<https://www.lexpera.com.tr>), 16.03.2021. Aynı yönde HGK, T. 17.10.2007, 13-661 E. – 726 K. Değer artışı yenilik ve değişikliğin yapıldığı tarihe göre belirlenmelidir. Aydemir, **a.g.e.**, s.134-135. Bu yönde Yarg. 3. HD., T. 04.02.2020, 2019/5207 E., 2020/706 K., (<https://www.lexpera.com.tr>), 16.03.2021.

olmaktadır¹⁵⁹. Bu görüşe göre kiralananın erken geri verildiği yahut kullanılmadığı durumlarda da değer artışının sözleşmenin sona ermesiyle talep edilebilir hale geldiği kabul edilmelidir¹⁶⁰. Nitekim geri verme ve sözleşmenin sona ermesi aynı anlama gelmemektedir. Ancak sözleşmenin sona ermesine rağmen kiralananın geri verilmemesi halinde kiracının kiralananadan yararlanmaya devam ettiği kabul edilerek değer artışının geri vermeyle talep edilebileceği kabul edilmelidir¹⁶¹. Kanaatimizce taraflar arasında aksi bir anlaşmanın olmaması halinde talep hakkının doğması ve muaccel olması geri verme borcunun da muaccel olduğu an olan sözleşmenin sona erme anı olarak kabul edilmelidir. Ancak kiracının sözleşme sona ermiş olmasına rağmen kiralananı teslim etmemiş olduğu durumda değer artışının talep anı kiralananın geri verildiği an olarak kabul edilmelidir. Zira bu ana kadar kiracı, kiralananadan yararlanmaya devam etmektedir.

Yenilik ve değişiklik yapılmasının amacı kiralananın değerini korumak veya arttırmaksa da bu amaç esas olarak kiraya verenin amacı olup kiracının kiralananın kendisine sağladığı verimi arttırmak için yaptığı yenilik ve değişiklikler değeri korumak veya arttırmak amacına hizmet etmeyebilmektedir. Hatta bazı durumlarda yapılan yenilik ve değişikliğin kiralananın değerini azaltması da olasıdır¹⁶². Kanunda yenilik ve değişiklikten kaynaklanan değer artışı neticesinde ne şekilde davranılması gerektiği düzenlenmiş ancak kiralananın değerinin azalması ihtimalinde kiracının sorumluluğunun sınırları açıklanmamıştır¹⁶³. Kiraya verenden geçerli rızanın alındığı durumda kiralanda meydana gelen değer azalışının kiracıdan talep edilebilmesi hükmün lafzından da anlaşılacağı üzere mümkün değildir¹⁶⁴. Ancak öğretide bir görüşe göre kiraya veren, yapılacak müdahalenin kapsamı ve sonuçları ile ilgili yeterince aydınlatılmamış ise yani kiraya veren müdahale neticesinde kiralananın değerinin azalabileceği riskinin farkında değilse kiracı değer azalışından sorumludur¹⁶⁵. Kanaatimizce kiracının kiraya vereni aydınlatma yükümlülüğü riskleri de açıklayacak kadar geniş kabul edilmemelidir. Yenilik ve değişikliğin

¹⁵⁹ Acar, **a.g.e.**, s.463.

¹⁶⁰ Acar, **a.g.e.**, s.463; Öztaş, **a.g.e.**, s.253.

¹⁶¹ Öztaş, **a.g.e.**, s.253.

¹⁶² Gökyayla, **a.g.m.**, s.176.

¹⁶³ Yılmaz, **a.g.e.**, s.83.

¹⁶⁴ İnceoğlu, **C.1**, s.479; Türkmen, **a.g.m.**, s.234; Gökyayla, **a.g.m.**, s.189.

¹⁶⁵ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.328; Öztaş, **a.g.e.**, s.170.

kapsamı gereğince kiraya veren, kiralananın değerinin azalabileceği riskini tahmin etmelidir. Bu sebeple kiraya verenin yenilik ve değişikliğe rıza verdiği hallerde kiralananın değerinin azalması halinde kiracı sorumlu tutulamaz. Kiraya verenin rızası alınmadan yapılan yenilik ve değişiklik sonucu kiralananın değerinin azalması ihtimalinde ise kiracının TBK m.334/1 teslim aldığı şekilde geri verme borcuna aykırı davranmış olduğu söylenebilir¹⁶⁶. Bu durumda kira sözleşmesini ihlal eden kiracı sözleşmeye aykırılık hükümlerince sorumludur¹⁶⁷.

II. KİRAYA VERENİN GÖZDEN GEÇİRME VE BİLDİRİM KÜLFETİ

A. Gözden Geçirme ve Bildirim Külfeti

1. Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.335 uyarınca kiraya verenin kiralananın geri verilmesi anında kiralananı gözden geçirme ve bildirim külfeti vardır¹⁶⁸. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 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."* 818 sayılı Borçlar Kanununda yer almayan bu hüküm İsviçre Borçlar Kanunu m.267a¹⁶⁹ esas alınarak düzenlenmiştir¹⁷⁰.

¹⁶⁶ Gökyayla, **a.g.m.**, s.189.

¹⁶⁷ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.328.

¹⁶⁸ Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.918.

¹⁶⁹ İBK m.267a: *"Kiralayan geri verme sırasında kiralananın durumunu incelemekle ve kiracının sorumlu olduğu ayıpları ona derhal bildirmekle yükümlüdür.(1) Kiralayan bunu ihmal ederse, olağan bir muayene ile fark edilemeyecek ayıplar söz konusu olmadıkça, haklarını kaybeder.(2) Bu tür ayıpları kiralayan daha sonra ortaya çıkarırsa, bunları derhal kiracıya bildirmelidir.(3)"* Maddenin çevirisi için bkz.: Yavuz, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1747-1748.

¹⁷⁰ Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.268; Gümüş, **Kira**, s.241; İnceoğlu, **C.2**, s.516-517; Yavuz, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1747; Günay, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1017. 818 sayılı Borçlar Kanununda kiraya veren tarafından yerine getirilmesi gereken gözden geçirme ve bildirim külfetine ilişkin bir düzenleme olmadığından öğretideki kabule göre kiralananındaki ayıpların belirlenmesinde BK m.197 kıyasen uygulanmalıydı. Buna göre, iade anında bildiği veya olağan incelemeyle bilebileceği ayıplar için

Mehaz İBK m.267a'da gözden geçirme ve bildirim külfeti için 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunundakine benzer bir düzenleme mevcuttur. İki düzenleme arasındaki fark, kiraya verenin ayıba ilişkin kiracıya yapacağı bildirimin şeklinde ortaya çıkmaktadır. Buna göre İsviçre Borçlar Kanunu düzenlemesinde kiraya verenin ayıplara ilişkin kiracıya yapacağı bildirim, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda olduğu gibi yazılı şekil şartına bağlanmamıştır¹⁷¹. Gerek İsviçre Borçlar Kanununda gerekse 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda kiraya verenin olağan bir incelemeyle tespit edemeyeceği gizli ayıplar için ortaya çıkar çıkmaz bildirim külfeti getirilmiştir. Bu sebeple geri verme anında tespit edilip derhal bildirilmesi gereken ayıpların hem İsviçre Hukukunda hem de Türk Hukukunda olağan incelemeyle tespiti mümkün olan ayıplar olduğu ifade edilmelidir¹⁷². Öncesinde olmayan böyle bir düzenlemenin kanunumuza girmesi delil tespiti ve ispat kolaylığı sağlaması ve usul ekonomisi bakımından yerinde bir karar olmuştur¹⁷³. Gözden geçirme ve bildirim külfetini düzenleyen TBK m.335 hükmü tüm kira sözleşmelerine uygulanabilir niteliktedir. Ayrıca kiralananın erken veya geç geri verilmesi veya kısmen geri verilmesi de bu durumu değiştirmeyecektir¹⁷⁴. Anılan madde nispi emredici niteliktedir. Bu durumda gözden geçirme ve bildirim külfetinin tamamen kaldırılması imkânı yokken ağırlaştırılmasının önünde bir engel bulunmamaktadır¹⁷⁵.

Maddede anılan gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü bir borç değil külfet olarak düzenlenmiştir. Gözden geçirme ve bildirim yükümünün borç değil külfet olması sebebiyle kiraya verenin bunları yerine getirmemesi kiracıya karşı sorumluluğunu doğurmaz¹⁷⁶. Kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim yükümünü yerine getirmemesi yalnızca kiraya verenin uğrayacağı zararları talep edememesi

ihirazi kayıtsız olarak kiralananı geri alan kiraya veren, kiracıdan zararının tazminini talep edemez. Ancak aşikâr olmayan ayıplar için dürüstlük kuralına göre uygun bir sürede bildirim yapılarak zararın tazmini talep edilebilir. Gümüş, **Kira**, s.241.

¹⁷¹ Gümüş, **Özel Hükümler**, s.312; İnceoğlu, **C.2**, s.521.

¹⁷² Gümüş, **Kira**, s.243.

¹⁷³ Doğan, **Geri Verme**, 465; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.299.

¹⁷⁴ Bayram, **Geri Verme**, s.159.

¹⁷⁵ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.299; İnceoğlu, **C.2**, s.517; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.541; İnceoğlu, **C.2**, s.517; Bayram, **Geri Verme**, s.127.

¹⁷⁶ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.541; Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.918; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.299; Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.273; Gümüş, **Özel Hükümler**, s.311.

sonucunu doğuracaktır¹⁷⁷. Nitekim 335. maddenin gerekçesinde de kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim yükümünü ihlal etmesinin sonucu olarak kiracının sorumluluktan kurtulacağını belirtilmiştir¹⁷⁸.

2. Gözden Geçirme Külfeti

335. madde ile kiraya verene yüklenen ilk yüküm gözden geçirme külfetidir. Buna göre kiraya veren, kiralanan fiili hâkimiyetine girdiği anda kiralananı hemen gözden geçirmeli ve tespit ettiği eksiklik ve bozuklukları kiracıya bildirmelidir¹⁷⁹. Geri vermeye ilişkin anahtar tesliminin kiraya veren dışında üçüncü kişiye gerçekleştirilmesi kiralananın fiili olarak kiraya verenin hâkimiyet alanına girdiği anlamına gelmemektedir ve gözden geçirme yükümlülüğünün başlaması için kiraya verene anahtar teslimi hakkında bildirim ulaşması beklenmelidir¹⁸⁰. Gözden geçirme faaliyetinin amacı kiralananın kiracıya teslimi ile kiraya verene geri verilmesi arasında kiralanda olağan kullanım ile meydana gelmiş olanlar hariç ortaya çıkan eksiklik ve bozuklukların tespitidir¹⁸¹.

Kiraya verenin kiralanda yapacağı gözden geçirmeyi gözle yapması yeterli kabul edilmiş, ayrıntılı bir muayene yapılması aranmamıştır¹⁸². Satım sözleşmesinde alıcının muayene yükümlülüğüne göre kiraya verenin gözden geçirme yükümünün daha hafif olduğu öğretide kabul edilmektedir¹⁸³. Örneğin beyaz eşyaları ile birlikte kiralanan bir konutun geri verilmesi sırasında yapılan muayenede çamaşır makinesinin, bulaşık makinesinin tek tek çalıştırılarak kontrol edilmesi değil, yalnızca beyaz eşyaların tamamının gözle kontrolü yeterli sayılmıştır¹⁸⁴. Gözden geçirmenin bizzat kiraya veren tarafından yapılması beklenmez. Bu sebeple

¹⁷⁷ Doğan, **Geri Verme**, s.465; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.541; Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.268; Eren, **Özel Hükümler**, s.402-403.

¹⁷⁸ TBK m.335 gerekçesi: “...Bu bildirimin yapılmaması, kiracıyı her türlü sorumluluktan kurtaracaktır. Öte yandan, teslim alma sırasında yapılacak olağan inceleme ile belirlenemeyecek nitelikteki eksikliklerden ve ayıplardan, kiracının sorumluluğu devam edecektir. Ancak, kiraya veren, bu nitelikteki eksiklik ve ayıpları sonradan belirlediği takdirde, durumu hemen kiracıya bildirecektir. Bu bildirim yükünün yerine getirilmemesi de, kiracının sorumluluktan kurtulması sonucunu doğuracaktır...”

¹⁷⁹ Yavuz, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1748; Yavuz, **Kira Hukuku**, s.351; Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.918-919; İncoğlu, **C.2**, s.517.

¹⁸⁰ Bayram, **Geri Verme**, s.159.

¹⁸¹ İncoğlu, **C.2**, s.517; Bayram, **Geri Verme**, s.160-161.

¹⁸² Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.541; İncoğlu, **C.2**, s.518-519.

¹⁸³ Gümüş, **Kira**, s.242; İncoğlu, **C.2**, s.518.

¹⁸⁴ İncoğlu, **C.2**, s.519.

uygulamada muayene külfetinin mahkemede açılacak bir tespit davasıyla bilirkişiye yaptırıldığı da görülmektedir¹⁸⁵.

Kiraya veren gözden geçirme külfetini kiralananın kendisine tesliminden itibaren “*hemen*” yerine getirmelidir. Ancak hayatın olağan akışında kişinin hemen, teslim anında kiralananı gözden geçirememeye ihtimali yüksektir. Bu sebeple öğretide bir görüşe göre ilgili maddedeki hemen ifadesinden anlaşılması gereken 2-3 gündür¹⁸⁶. Kiraya veren kiralananı teslim almasından itibaren 2-3 gün içerisinde gözden geçirmeli tespit ettiği eksiklik ve bozuklukları kiracıya bir gün içinde bildirmelidir¹⁸⁷. Diğer görüşe göre ise bu süre bir hafta olarak kabul edilmelidir¹⁸⁸. Bir başka görüş satım sözleşmesindeki muayene ve bildirim sürelerinin kira sözleşmesindeki gözden geçirme ve bildirim süreleri için de uygulanabilir olduğunu ileri sürmektedir¹⁸⁹. Bizim de katıldığımız başka bir görüşe göre ise gözden geçirme için belirlenecek süre somut olaya göre değişkenlik gösterebilir. Bu sebeple 2-3 gün

¹⁸⁵ İnceoğlu, C.2, s.518; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.319. Karşı görüş: Gözden geçirmenin öncelikle kiraya veren tarafından yapılması gerekmektedir. Ancak taraflar aralarında anlaşmışlarsa yahut da gözden geçirme faaliyeti kiraya verenin sahip olmadığı bilgiyi gerektiriyorsa üçüncü kişi tarafından da gözden geçirme işlemi gerçekleştirilebilir. Yavuz, **Kira Hukuku**, s.531; Yavuz, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1748. Yarg. 6. HD., T. 07.03.2005, 2005/243 E., 2005/1884 K. “...Mahkemenin tek taraflı olarak yapılan tespit raporuna dayanarak hüküm kurması doğru değildir. Mahkemece yapılacak iş taşınmaz kiraya verilmemiş ise yeniden mahallinde keşif yapılarak hasar bedelinin tespiti, kiraya verildiğinin anlaşılması halinde tespit dosyasındaki inşaat mühendisi haricindeki başka bir inşaat mühendisi marifetiyle tespit raporu üzerinde değerlendirme yapılarak hasar bedelinin belirlenmesi ve varılacak sonuca göre bir karar vermek gerekir...” İlgili Yargıtay kararı için bkz.: İnceoğlu, C.2, s.518.

¹⁸⁶ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.299.

¹⁸⁷ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.299.

¹⁸⁸ Bayram, **Geri Verme**, s.162.

¹⁸⁹ Ticari kira sözleşmelerinde TTK m.23/c hükmü gözden geçirme ve bildirim süreleri için kıyasen uygulanmalıdır. Bu durumda açık ayıplar için iki gün; gizli ayıplar için ise sekiz gün kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim süresi olarak kabul edilir. Ticari olmayan kira sözleşmelerinde ise iki ve sekiz günlük sürelerden kısa olmayacak şekilde TBK m.223/2 kıyasen uygulanarak bir belirleme yapılmalıdır. Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.542.

TTK m.23/c: “Malın ayıplı olduğu teslim sırasında açıkça belli ise alıcı iki gün içinde durumu satıcıya ihbar etmelidir. Açıkça belli değilse alıcı malı teslim aldıktan sonra sekiz gün içinde incelemek veya incelettirmekle ve bu inceleme sonucunda malın ayıplı olduğu ortaya çıkarsa, haklarını korumak için durumu bu süre içinde satıcıya ihbarla yükümlüdür. Diğer durumlarda, *Türk Borçlar Kanununun 223 üncü maddesinin ikinci fıkrası uygulanır.*” TBK m.223/2: “Alıcı gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, satılanı kabul etmiş sayılır. Ancak, satılанда olağan bir gözden geçirmeye ortaya çıkarılamayacak bir ayıp bulunması hâlinde, bu hüküm uygulanmaz. Bu tür bir ayıbın bulunduğu sonradan anlaşılırsa, hemen satıcıya bildirilmelidir; bildirilmezse satılan bu ayıpla birlikte kabul edilmiş sayılır.”

yahut 1 hafta gibi kesin bir süre konması yerinde değildir. Somut olayın koşullarına ve dürüstlük kuralına göre uygun süre tespit edilmelidir¹⁹⁰.

Eksiklik ve bozukluklar her durumda gözden geçirme anında ortaya çıkmayabilir. Olağan gözden geçirme ile ortaya çıkmayan gizli ayıplar sonradan ortaya çıktığı anda kiracıya bildirilmelidir¹⁹¹. Bildirimin yapılmadığı durumda kiracı gizli ayıba ilişkin sorumluluktan kurtulmuş olacaktır¹⁹². Öğretide gizli ayıba benzer olarak kiracı tarafça kasıtlı olarak gizlenmiş hileli ayıpların da tespit edildiğinde hemen kiracıya bildirilmesi aksi halde kiracının sorumluluktan kurtulacağı ifade edilmektedir¹⁹³.

Taraflar geri verme sırasında aralarında yapacakları bir anlaşmayla basit bir gözden geçirmeyle tespit edilebilen eksiklik ve bozukluklara ilişkin kiralananın kiracıya tesliminde tutulabilecek olana benzer bir tutanak tutabilirler¹⁹⁴. Yapılan anlaşma eksiklik ve bozukluklara ilişkin olarak her iki tarafı da bağlar, ispat aracıdır¹⁹⁵. Ancak eksiklik ve bozukluklara ilişkin bu tespit yalnızca olağan gözden geçirme ile tespit edilebilecek eksiklik ve bozuklukların tespitinde faydalı olup gizli ayıplar tutanak kapsamına alınamaz¹⁹⁶.

3. Bildirim Külfeti

TBK m.335 gereğince kendisine teslim edilen kiralananı gözden geçiren kiraya veren, olağan incelemeyle tespit edebildiği ayıpları hemen kiracıya bildirmelidir¹⁹⁷. Kiraya verenin kiracıya bildirmesi gerekmekte olan ayıplar olağan kullanım neticesinde oluşmuş olanlar dışındaki eskime ve bozulmalar ve kiracının

¹⁹⁰ Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.273; Doğan, **Geri Verme**, 465; İncoğlu, **C.2**, s.518.

¹⁹¹ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.299; Eren, **Özel Hükümler**, s.403; İncoğlu, **C.2**, s.519.

¹⁹² Eren, **Özel Hükümler**, s.402-403; Kırmızı, **a.g.e.**, s.394; Gümüş, **Kira**, s.242.

¹⁹³ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.541.

¹⁹⁴ Bayram, **Geri Verme**, s.161.

¹⁹⁵ Bayram, **Geri Verme**, s.161. Yarg. 3. HD., T. 28.03.2019, 2017/5568 E., 2019/2737 K. “...Anahtar teslimi sonrasında davacının uhdesinde bulunan taşınmazda tutanak haricinde başka eşyaların davalı şirket tarafından sökülüp alındığına ilişkin herhangi bir delil sunulamamıştır. Bu durumda; mahkemece, sadece taraflar arasında imzalanan anahtar teslim tutanağında sökülerek alındığı belirtilen malzemelerin hurda değerine karar verilmesi gerekirken anahtar tesliminden 9 gün sonra ve davalının yokluğunda yapılan tespit sonucu hazırlanan bilirkişi raporunda söküldüğü belirtilen eşyalar nazara alınarak karar verilmesi yerinde görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir...” (https://www.lexpera.com.tr), 26.03.2021.

¹⁹⁶ Bayram, **Geri Verme**, s.161.

¹⁹⁷ Zevkililer, Gökyayla, **a.g.e.**, s.319; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.299.

kiraya verenin rızasını almadan yapmış olduğu yenilik ve değişikliklerdir¹⁹⁸. Yapılan yenilik ve değişiklik kiralananda değer artışına sebep olsa dahi kiracıya bildirilmelidir¹⁹⁹. Zira gözden geçirmenin amacı kiralananın teslim edildiği haline nazaran kendisinde meydana gelmiş değişikliklerin tespittir.

335. maddede geçen “...ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır...” cümlesindeki hemen ifadesinden ne anlaşılması gerektiği yukarıda gözden geçirme külfetine ilişkin bölümde açıklanmıştı. Aynı açıklamalar bildirim külfeti için de geçerli olacaktır²⁰⁰. Öğretide birçok görüş olmakla birlikte bizim de katıldığımız görüşe göre bildirim külfetinin ne kadar sürede yerine getirilmesi gerektiği somut olayın özelliklerine göre makul bir süre olarak belirlenmelidir²⁰¹. Yargıtay da yerleşik içtihatlarında öğretideki gözden geçirme ve bildirim süresi için uygun görülen 2-3 gün ve 1 haftalık sürelerden daha uzun bir süre belirlenmesi yapmaktadır²⁰². TBK m. 146 uyarınca “*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir.*” Kiraya verenin tazminat alacağını talep edebilmesi için her halde olağan incelemeyle ortaya çıkarılabilen ayıplar için bildirim tarihinden, gizli ayıplar için ise ayıbın ortaya çıkmasından itibaren on yıl içinde talep hakkını kullanması gerekmektedir. Aksi takdirde talep hakkını kaybedecektir²⁰³.

Kiraya verenin yapacağı bildirim yazılı olmalıdır²⁰⁴. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu bu konuda İsviçre Borçlar Kanunu düzenlemesinden farklı bir düzenleme öngörmektedir. İsviçre Borçlar Kanununda bildirimin yazılı olmasına ilişkin bir

¹⁹⁸ İnceoğlu, C.2, s.519.

¹⁹⁹ Kiralananın geri verilmesi sırasında eski hale iadeye konu edilebilecek her şey bildirim konusudur. İnceoğlu, C.2, s.519.

²⁰⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz.: İkinci Bölüm, II, A, 2, s.83-84.

²⁰¹ Doğan, **Geri Verme**, s.465; Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.273; İnceoğlu, C.2, s.518. Bildirim süresi için belirlenecek olan makul süre her somut olaya göre değişiklik gösterse de gözden geçirme süresinden kısa olmalı ve gözden geçirmeden itibaren birkaç gün içinde yerine getirilmelidir. İnceoğlu, C.2, s.520.

²⁰² Yarg. 3. HD., T. 22.01.2020, 2019/4694 E., 2020/490 K. “...Kiralananın tahliye tarihinin 02/10/2014 olduğu anlaşılmalı, kiraya veren tarafından kiracıya gönderilen 14/11/2014 tarihli eksik ve ayıp bildiriminin TBK m. 335 hükmü ve yerleşmiş Dairemiz uygulamaları dikkate alındığında süresinde olduğunun kabulü gerekir...” (https://www.lexpera.com.tr), 26.03.2021.

²⁰³ Kırmızı, **a.g.e.**, s.395; Bayram, **Geri Verme**, s.164; İnceoğlu, C.2, s.521.

²⁰⁴ Kırmızı, **a.g.e.**, s.393; Eren, **Özel Hükümler**, s.402; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.323; Remzi, Aydın, **a.g.e.**, s.155; İsmail Kayar, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler/Özel Borç İlişkileri**, Güncellenmiş On Birinci Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Eylül 2019, s.297; Günay, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1016; Aydemir, **a.g.e.**, s.109; Yavuz, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1747; Gümüş, **Özel Hükümler**, s.312.

düzenleme yoktur²⁰⁵. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda ise bildirim için yazılı şekil şartı öngörülmiştir. Yazılılık şeklinin geçerlilik şartı mı ispat şartı mı olduğuna ilişkin öğretide görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe²⁰⁶ göre yazılı şekil şartı ispat şartıyken diğer görüşe²⁰⁷ göre kanunun açık lafzından dolayı yazılılık geçerlilik şartıdır ve kiracının sorumluluğunun doğabilmesi için bildirimin yazılı olarak yapılması aranır. Başka bir görüş ise yazılılık şartının konut ve çatılı işyeri kiralari için geçerlilik, adi kira ve ürün kirası için ise ispat şartı olması gerektiğini ileri sürmektedir²⁰⁸. Kanımızca kanun düzenlemesinde kira sözleşmesinin türüne göre bir ayırım yapılmadığından bildirimin şeklini kira sözleşmelerinin türlerine göre bir ayırma tabi tutmak yerinde olmayacaktır. Yazılılık şekli tüm kira sözleşmesi türleri için geçerlilik şartı olarak kabul edilmelidir. Kiraya veren borç altına girmedikten TBK m.14/1 *“Yazılı şekilde yapılması öngörülen sözleşmelerde borç altına girenlerin imzalarının bulunması zorunludur.”* düzenlemesi gereğince bildirimde kiraya verenin imzasının bulunması aranmaz. Kiraya veren tarafından kiracıya gönderilecek bir e-posta dahi bildirim niteliği taşıyacaktır²⁰⁹.

Bildirimde kiraya veren tarafından tespit edilen ayıpların tek tek sayılması gerekmektedir. Genel bir “kiralanan kiracıya teslim ettiğim durumda geri verilmedi” benzeri ifade bildirimin şartlarını yerine getirmiş sayılmaz. Zira bildirimin amacı, eksiklik ve bozukluğun kiracının kusurundan mı kaynaklandığı yoksa geri vermeden sonra mı ortaya çıktığının tespit edilebilmesidir. Ancak kiraya veren meydana gelmiş ayıpların kiracı tarafından bilindiğini ispat edebilirse bildirimde yer alacak genel bir ifade kabul edilebilir²¹⁰.

²⁰⁵ Bayram, **Geri Verme**, s.163.

²⁰⁶ Gümü, **Kira**, s.243-244; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.542-543.

²⁰⁷ Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.919; İnceoğlu, **C.2**, s.521. Gözden geçirmenin kiracı ve kiraya veren tarafından birlikte yapılması halinde dahi yazılı şekil bir geçerlilik şartı olduğundan sözlü bildirim geçerli sayılamaz. Bu sebeple taraflar yazılı bir tahliye tutanağı düzenlemeli ve tutanakla borç altına giren kiracı tarafından tutanak imzalanmalıdır. Kiracının imzadan imtina etmesi durumunda tutanak kiraya veren tarafından kiracıya gönderilmelidir. Tutanağın yalnızca kiracı tarafından imzalanması yeterli olup TBK m.14 gereğince borç altına girmeyen kiraya verenin imzasına gerek yoktur. İnceoğlu, **C.2**, s.521.

²⁰⁸ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.300.

²⁰⁹ Bayram, **Geri Verme**, s.163; İnceoğlu, **C.2**, s.521. Karşı görüş: Bildirimin el yazısıyla yahut bir aletle yazılmış olması geçerliliğini etkilemeyecektir. Ancak mutlaka kiraya veren tarafından imzalanmış olmalıdır. Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.919.

²¹⁰ Doğan, **Geri Verme**, s.466; Bayram, **Geri Verme**, s.163.

B. Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetine Aykırılık

Gözden geçirme ve bildirimin külfet niteliğinde olmasından dolayı her ne kadar kiraya veren tarafından yerine getirilmemesi kiraya veren aleyhine borç doğurmamaktaysa da bazı sonuçları olmaktadır²¹¹. Kiralananda meydana gelen ayıplardan dolayı kiracının sorumluluğunun doğması için kiraya verenin zamanında ve şekil şartına uygun gözden geçirme ve bildirim yapması gerekmektedir²¹². Bu sebeple kiraya verenin yükümünü yerine getirmemesi halinde kiracı, kiralanda meydana gelen ayıplardan sorumlu tutulamayacaktır²¹³. Başka bir ifadeyle kiraya veren tazminat talep etme hakkını kaybedecektir. Bu sonuç gözden geçirme ve bildirim külfeti hiç veya gereği gibi yerine getirilmediğinde ortaya çıkmaktadır²¹⁴. Gözden geçirme ve bildirim külfetinin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinin sonucu olarak kiraya veren, tazminat talep etme hakkını kaybetmekteyse de bu yalnızca olağan gözden geçirmeyle tespit edilebilen ayıplar için olup kiracının olağan bir gözden geçirmeyle ortaya çıkmayacak gizli ayıplardan sorumluluğu ise devam etmektedir²¹⁵.

Kiraya veren, kiralananı teslim almaktan kaçınması halinde alacaklı temerrüdüne düşmektedir. Kiralananı teslim almakta temerrüde düşen kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim külfetinin devam edip etmeyeceği ise üzerinde durulması gereken bir konudur. Öğretide görüş birliği bulunmayan bu hususta farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre ilgili maddede bulunan “*Kiraya veren, geri verme sırasında...*” düzenlemesindeki “*geri verme sırasında*” ifadesinin varlığından bahisle geri almaktan kaçınan kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim külfetinin henüz başlamadığı kabul edilmelidir²¹⁶. Bu görüşe göre kiralananı geri almaktan kaçınan kiraya verene karşı gözden geçirme süresinin işlemeye başladığını kabul etmek gerek kanunun lafzına gerekse hükmün amacına aykırıdır. Diğer görüşe göre ise kiraya veren, kiralananı teslim almaktan kaçınsa dahi gözden geçirme ve bildirim

²¹¹ Eren, **Özel Hükümler**, s.402; Günay, **Borçlar Kanunu Şerhi**, s.1016-1017.

²¹² Bayram, **Geri Verme**, s.164; Remzi, Aydın, **a.g.e.**, s.155.

²¹³ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.319; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.323.

²¹⁴ Doğan, **Geri Verme**, s.466; Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.273; Aydemir, **a.g.e.**, s.109.

²¹⁵ Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.273-274; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.323; Eren, **Özel Hükümler**, s.402-403; Kırmızı, **a.g.e.**, s.393; Kayar, **a.g.e.**, s.297.

²¹⁶ İncoğlu, **C.2**, s.522.

yükümü devam etmektedir²¹⁷. Kanımızca ikinci görüş daha isabetlidir. Nitekim amacı ayıptan sorumluluğun kimde olduğunu tespit etmek olan hükmün yalnızca lafzına bakarak bir sonuca varmak yerinde olmayacaktır. Kiracı, kiralananı kiraya verene ayıplı olarak dahi geri vermek istese kiraya verenin haklı sebebi olmaksızın kabulden kaçınması hukuka aykırıdır. Kiraya verenin kiralananı kabul etmediği ihtimalde gözden geçirme ve bildirim külfetini yerine getirmemesi ileriki zamanda ayıptan sorumlunun tespitini zorlaştıracaktır.

Kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim külfetini yerine getirmesi gereken süreyi yukarıda ifade etmiştik. Kiraya verenin zamanında yaptığı bir gözden geçirme ve bildirimle rağmen birtakım aksaklıklar sebebiyle bildirimin kiracıya zamanında ulaşamaması halinde sorumluluğun hangi tarafta olacağı da önemli bir husustur. Örneğin kiraya verenin zamanında gönderdiği bir bildirimin posta servisi sebebiyle gecikmesi halinde kiraya vereni mi kiracıyı mı sorumlu tutmak yerindedir? Öğretideki genel kabul ve bizim de katıldığımız görüş bu halde sorumluluğun kiracıda olacağını kabul etmektedir²¹⁸. Zira ayıbın mevcudiyeti sebebiyle zaten zarara uğramış olan kiraya vereni bir de üzerine düşen yükümü tam olarak yerine getirmesine rağmen elinde olmayan sebeplerle meydana gelmiş gecikmeden dolayı sorumlu tutup zarara uğratmak hakkaniyetli olmayacaktır.

²¹⁷ Gümüş, **Kira**, s.243.

²¹⁸ İnceoğlu, **C.2**, s.520. Karşı görüş: Bildirimin zamanında yapılmış olmasından kasıt kiracıya ulaşma anıdır. Kiraya verenin bildirimi zamanında yapması yeterli değildir. Aynı zamanda bildirimin zamanında ulaşmasını da sağlamalıdır. Bu sebeple bildirimin kiracıya geç ulaşmasından sorumlu olan taraf gecikmenin sonuçlarına katlanmalıdır. Bayram, **Geri Verme**, s.162.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ BORCUNA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

I. KİRACININ GERİ VERME BORCUNA AYKIRI DAVRANIŞLARININ SONUÇLARI

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracı bakımından kiralananın geri verilmesi borcu doğmaktadır. Kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen kiracının kiralananı geri vermekten kaçınması yahut usulüne aykırı bir şekilde geri vermesi geri verme borcuna aykırılık teşkil eder¹. İfası mümkün olduğu halde kiracının kiralananı geri vermemesi halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun temerrüde ilişkin genel hükümleri uygulama alanı bulmaktadır. Bunun yanında kiralananı teslim aldığı haliyle ve ayıpsız olarak geri vermesi gereken kiracı, geri vermeye ilişkin gereği gibi ifa borcunu ihlal ettiği takdirde yani kiralananı gerekli niteliklere sahip olmadığı halde geri verdiği kiraya verenin bu sebeple uğradığı zararı tazminle yükümlüdür². Ancak kiracıya kiralananı sözleşmeye aykırı kullanımı dolayısıyla doğacak zararın tazmini dışında kiracıyla önceden yapılacak bir anlaşma ile başkaca bir tazminat yükümlülüğü getirilmesi TBK m.334/2 hükmü ile yasaklanmıştır³. Buna göre “*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*”

¹ Aydemir, **a.g.e.**, s.106; Kırmızı, **a.g.e.**, s.370 vd.

² Bayram, **Geri Verme**, s.169.

³ Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.273; Eren, **Özel Hükümler**, s.402; Kırmızı, **a.g.e.**, s.377-378. Yarg. 6. HD., T. 16.05.2016, 2015/9315 E., 2016/3924 K. “...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 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...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 12.07.2021.

B. Kiracının Geri Verme Borcuna Aykırılığının Sonuçları

Kiracının geri verme borcuna aykırı davranışları geri verme zamanı geldiği halde kiralananın hiç geri verilmemesi yahut zaman ve nitelik bakımından gereği gibi geri verilmemesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

1. Gereği Gibi Geri Vermemenin Sonuçları

a. Genel Olarak

Gereği gibi ifa etme kavramı kira hukukunda kiralananın geri verilmesi bakımından kiralananın teslim alındığı haliyle ve eksiksiz geri verilmesi olarak kabul edilmektedir⁴. Kiracı, kira sözleşmesi süresince kiralananı kullanım amacına uygun şekilde ve özenle kullanmak, gereken temizlik ve bakım giderlerini karşılamak ve sözleşmeden doğan yan yükümlülükleri yerine getirmekle yükümlüdür⁵. Kiralananın gereği gibi geri verilmemesi halinde kiracı TBK m.334'e aykırı davranışları sebebiyle sorumludur. Bu durumda kiracı TBK m.112 "*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.*" hükmü gereğince gereği gibi ifa etmemede kusuru olmadığını ispat edemedikçe geri verme borcuna aykırı davranışlarından sorumlu tutulacaktır.

Kiracının geri verme borcuna aykırı davranışlarda bulunması halinde kiralanda meydana gelen zararın nasıl tazmin edileceği problemi ortaya çıkmaktadır. Gereği gibi ifa etmeme halinde kiraya veren zararını tazmin ettirme hakkına sahiptir. Zararını tazmin ettirmek isteyen kiraya verenin iki talep hakkı mevcuttur. Kiraya veren kiralananın eski hale iadesini talep edebileceği gibi işi kendisi yaptırıp bu sebeple uğradığı zararın tazminini de isteyebilir⁶.

⁴ Doğan, **Geri Verme**, s.464; Eren, **Özel Hükümler**, s.399; Kırmızı, **a.g.e.**, s.377; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.317; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.529; Yavuz, **Kira Hukuku**, s.506.

⁵ Aydemir, **a.g.e.**, s.292; Eren, **Özel Hükümler**, s.399; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.319; Yavuz, **Kira Hukuku**, s.329,371.

⁶ Acar, **a.g.e.**, s.337-338; Özkan, **Sulh Hukuk**, s.732; Doğan, **Geri Verme**, s.464; Yılmaz, **a.g.e.**, s.94 vd.; Hasan Özkan, **Açıklamalı-İçtihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2007, s.732.

b. Kiraya Verenin Talep Hakları

(1). Eski Hale İade Talebi

Geri verme borcuna aykırılık halinde kiraya veren kiralananın eski hale iadesini talep etme hakkına sahiptir⁷. Kiracı, kiralananı kural olarak ne şekilde teslim alıyorsa o şekilde geri vermekle yükümlüdür. Bu sebeple eski hale iadenin yerine getirilebilmesi için öncelikle kiralananın kiracıya teslim edildiği halinin tespiti gerekmektedir⁸. TBK m.334/1 gereğince kiracı kiralananı teslim aldığı haliyle geri vermekle yükümlüdür. Teslim alındığı haliyle geri verme yükümlülüğü normal kullanım sonucu oluşan eskime ve bozulmaları kapsamamaktadır. Nitekim olağan kullanım neticesinde kiralanda bir miktar eskime ve bozulmanın oluşması kaçınılmazdır. Eski hale iade sorumluluğunun dışında tutulan diğer ihtimaller ise kiraya verenin rızasıyla yapılan yenilik ve değişiklikler ile beklenmeyen halden kaynaklanan zararlardır⁹.

Kiracının eski hale iadede sorumlu olması için belirli şartların birlikte sağlanması aranmaktadır. Buna göre öncelikle kiracı, kiralananı teslim aldığı haliyle geri verme kuralına aykırı davranmış olmalıdır. Teslim alındığı haliyle geri vermenin hangi durumları kapsadığı önem arz etmektedir.

Eski hale iade talebi kiralanda yapılan yenilik ve değişiklikleri kapsar niteliktedir. Ancak yapılmış olan her türlü yenilik ve değişikliğin hukuka aykırı olduğundan bahsetmek doğru olmayacaktır. Kiraya verenin rızası alınmadan yapılmış yenilik ve değişikliklerle kiraya verenin rızasının sınırlarını aşacak nitelikte olan yenilik ve değişiklikler¹⁰ ve yapıldıktan sonra kaldırılmasına karar verilen yenilik ve değişiklikler¹¹ eski hale iade talebi kapsamındadır¹².

Kiraya verenin eski hale iade talebine konu olacak diğer hal ise kiralananın hor kullanılmış olması, özen borcuna uygun davranılmamış olmasıdır. Özen borcuna

⁷ Doğu, **a.g.e.**, s.96.

⁸ Köküarı, **a.g.e.**, s.185. Kiracı, kiralanda var olan ayıpları kira sözleşmesinin başlangıcında kiraya verene bildirmelidir. Aksi halde kiralananı ayıpsız teslim aldığı kabul edilecektir. Eren, **Özel Hükümler**, s.370.

⁹ Doğan, **Geri Verme**, s.452 vd.; Tandoğan, **a.g.e.**, s.186.

¹⁰ Özaş, **a.g.e.**, s.222; Türkmen, **a.g.m.**, s.237-238; İnceoğlu, **C.1**, s.479.

¹¹ Türkmen, **a.g.m.**, s.238; İnceoğlu, **C.1**, s.480.

¹² Aydemir, **a.g.e.**, s.132.-133; Yılmaz, **a.g.e.**, s.93; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.303; Doğu, **a.g.e.**, s.96.

aykırı kullanım sebebiyle oluşan ayıplar da eski hale iade kapsamındadır¹³. Örneğin kiralanan konutun pencere çerçevelerinin kasten kırılması ve bu şekilde geri verilmesi açıkça eski hale iade talebine konu olabilecek bir sözleşmeye aykırılıktır. Kiracı kiralananı teslim aldığı haliyle geri vermediği gibi eski hale iadeyi de yerine getirmiyorsa kiraya veren, özel hüküm niteliğindeki TBK m.113/1 gereğince kendisine veya üçüncü kişiye masrafı kiracıya ait olmak üzere eski hale getirme için yetki verilmesini hakimden talep edebilir¹⁴. Bu durumda kiraya veren kiralananı eski hale getirmek için yaptığı masrafları kiracıdan talep edebilecektir¹⁵.

Kiraya verenin eski hale iade talebi TMK m.2 gereğince hakkın kötüye kullanılması teşkil etmeyecek şekilde kullanılmalıdır. Bu kapsamda kiralanda meydana getirilmiş küçük ve zarar verici olmayan yenilik ve değişikliklerle kiralaya verenin uzun süre sessiz kaldığı yenilik ve değişikliklerin eski hale iadesi istenemeyecektir. Örneğin kiracının bozulan musluk vanasını değiştirmesi önemsiz sayılabilecek bir değişiklik olup eski haline getirilmesinin istenmesi dürüstlük kuralına aykırıdır¹⁶.

Kiraya verenin eski hale iade talebini sözleşmenin hangi aşamasında ileri sürebileceği tartışmalı olmakla birlikte Yargıtay kararlarında talep hakkının geri verme borcunun doğmasıyla doğacağı kabul edilmektedir¹⁷. Öğretide de eski hale iade borcunun TBK m.334 teslim alındığı haliyle geri verme borcuyla bağlantısından bahisle sözleşmenin sona ermesiyle talep hakkının doğacağı kabul edilmektedir¹⁸. Kiraya verenin olağanüstü fesih hakkını kullanarak sözleşmeyi feshetmesi halinde de

¹³ Inceoğlu, C.1, s.394; Acar, a.g.e., s.337-338; Doğu, a.g.e., s.96.

¹⁴ Inceoğlu, C.1, s.394; Doğu, a.g.e., s.99; Öztaş, a.g.e., s.181; Türkmen, a.g.e., s.239; Acar, a.g.e., s.472. Yapma borçlarının ifa edilmemesine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz.: Şirin Aydınçık, **Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi ve Hukuki Sonuçları Özellikle TBK m.113/I Kapsamında Nama İfa**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s.180 vd.

¹⁵ Acar, a.g.e., s.472.

¹⁶ Türkmen, a.g.m., s.237; Köküarı, a.g.e., s.186-187; Yılmaz, a.g.e., s.94; Doğu, a.g.e., s.97.

¹⁷ Yarg. 3. HD., T. 27.11.2017, 2017/7038 E., 2017/16536 K. "... Davacı dava dilekçesinde, davalının tahliyesi ile kiralananın eski hale getirilmesi talebinde bulunmuş ise de kiralananın henüz tahliye edilmediği iade borcu doğmadan eski hale getirme istenemeyeceğinden, Mahkemece davalının bu yöndeki talebinin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir..." (http://www.kazanci.com), 08.07.2021. Aynı yönde: Yarg. HGK, T. 21.03.1984, 1981/13-935 E., 1984/270 K. Yargıtay kararının aksine kiralanda zarar meydana gelmesi ve yapılan yenilik ve değişikliklerin hukuka aykırı olması özen borcuna aykırılık teşkil etmekte olup kiraya veren, TBK m.316/2'ye dayanarak eski hale iadeyi sözleşme sona ermeden önce de talep etme imkânına sahiptir. Köküarı, a.g.e., s.191-192.

¹⁸ Öztaş, a.g.e., s.226; Türkmen, a.g.m., s.237; Doğan, **Geri Verme**, s.451; Doğu, a.g.e., s.98.

eski hale iade talep etmesi mümkündür¹⁹. Kanaatimizce eski hale iade talebi kira sözleşmesinin sona ermesi ile doğmaktadır ve kiralanandaki yenilik, değişiklik veya ayıbın fark edilmesinden itibaren dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmemek şartıyla her zaman yapılabilirse de en geç bildirim yükümlülüğünün yerine getirilmesi gereken sürenin sonuna kadar yapılmış olmalıdır. Bu noktada üzerinde durulması gereken diğer bir konu ise TBK m.335'te düzenlenmiş olan kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğüdür. Kiraya verenin eski hale iade talep edilebilmesi için geri alma sırasında gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirmiş olması gerekmektedir. Öğretideki bir görüşe göre kiralanayı teslim aldığı haliyle geri vermemiş olan kiracı, kiraya verene karşı ancak kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirmiş olması halinde eski hale iade talep ettiği durumlarda eski hale iade yükümlülüğü altındadır²⁰. Diğer bir görüşe göre gözden geçirme ve bildirim külfetini yerine getirmeyen kiraya veren eski hale iade talep etme hakkını kaybetmeyecekse de geç bildirim dolayısıyla kiralananın olumsuz etkilenmesi halinde ortaya çıkan sonuçlara kendisi katlanacaktır²¹. Kanaatimizce teslim alındığı haliyle geri verme borcunu yerine getirmeyen kiracıya karşı eski hale iade talep etmek isteyen kiraya veren, TBK m.335 gereğince gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirmelidir. Gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirmeyen kiraya veren eski hale iade talep etme hakkını kaybedecektir.

(2). Tazminat Talebi

Kiraya veren kiralananın gereği gibi geri verilmemesi sebebiyle TBK m.334/2 gereğince tazminat talep edebilir²². Kiraya verenin aynı zamanda malik

¹⁹ Doğu, **a.g.e.**, s.96; Öztaş, **a.g.e.**, s.226.

²⁰ Kaya, **a.g.m.**, s.330; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.299; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.319; Gökyayla, **a.g.m.**, s.201; Gümüş, **Kira**, s.241. TBK m.335 anlamında bildirilmesi gereken ayıplar kiralanana olumsuz etki eden değişikliklerdir. Olumlu yöndeki yenilik ve değişiklikler (TBK m.321) bildirim yükümlülüğü kapsamında değerlendirilemez. Gümüş, **Kira**, s.241. Kiraya verenin eski hale iade talep edebilmesi için gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirmiş olması gerekmekte ve bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hlinde eski hale iade talp etme hakkı ortadan kalkmaktaysa da bu durum yalnızca kiracının TBK m.334/1'e aykırı davranışları sebebiyle ortaya çıkan eski hale iade talebi için geçerlidir. Yoksa TBK m.321/2 kapsamındaki yenilik ve değişikliklerin kaldırılması ve eski hale iade talebi için kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünün yerine getirmesi şartı aranmaz. Acar, **a.g.e.**, s.472-473.

²¹ Türkmen, **a.g.m.**, s.238-239.

²² Gökyayla, **a.g.m.**, s.199; Öztaş, **a.g.e.**, s.227.

olması halinde TBK m.49 vd. hükümlerine dayanarak tazminat talep etmesi de mümkündür²³. Yargıtay da kiraya verenin tazminat talebini haksız fiil hükümlerine dayandırmaktadır²⁴.

Kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı şekilde ve özensiz kullanması sonucu kiralanda meydana gelen zarar müspet zarar niteliğindedir²⁵. Müspet zarar, sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi sonucu uğranılan zarardır²⁶. Kiraya veren, müspet zarar kapsamında kiralanan için yaptığı giderleri ve zarar dolayısıyla yoksun kaldığı kârı²⁷ talep edebilir²⁸. Kiraya veren henüz kiralananı eski hale iade için tamirat yapmaya başlamadığı dönemde de henüz doğmamış masrafları talep etme hakkına sahiptir²⁹. Tazminat sorumluluğunun doğumu için öncelikle kiralananın kiraya verene fiilen teslimi gerekmektedir³⁰. Nitekim kiralananın henüz kiraya verene teslim edilmemiş olduğu dönemde herhangi bir ifadan bahsedilemeyeceğinden gereği gibi ifa etmeme sonucu da doğmayacaktır. Gereği gibi ifa etmeme için kiralananın erken veya geç geri verilmesi önemli değildir. Önemli olan kiralananın kiraya verene teslim edilmiş olması yani ifanın yerine

²³ Gökyayla, **a.g.m.**, s.199; Öztaş, **a.g.e.**, s.228.

²⁴ Yarg. 6. HD., T. 25.12.2013, 2013/12643 E., 2013/17246 K. “...Öte yandan kira sözleşmesinden kaynaklanan kiralananın verilen hasarın tazmini özünde haksız fiil tazminatını gerektirir...” (https://www.lexpera.com.tr), 12.07.2021. İnceoğlu’na göre taraflar arasında sözleşmesel bir ilişki bulunduğundan tazminat talebini haksız fiil hükümlerine dayandırmak yerinde değildir. İnceoğlu, **C.2**, s.515, dn.1324.

²⁵ Bayram, **Geri Verme**, s.169; Doğan, **Geri Verme**, s.467; Gümüş, **Kira**, s.237; Doğu, **a.g.e.**, s.99.

²⁶ Eren, **Genel Hükümler**, s.1195; Doğan, **Geri Verme**, s.467.

²⁷ Tamirat sebebiyle kiralananın kiraya verilemediği dönemde kiraya verenin yoksun kaldığı kâr da kiracının tazmin yükümlülüğü kapsamındadır. Kiraya veren ise TBK m.52 zararı azaltma külfetinin gereği olarak en kısa sürede tamirata tamamlamalıdır. İnceoğlu, **C.2**, s.525. Ancak kiralanda kiracının kusuru olmaksızın olağan kullanım neticesinde ortaya çıkmış zararların giderilmesi için gereken süre bu kapsamda yer almaz. Hasan Petek, “Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi”, **İzmir Barosu Dergisi Borçlar Kanunu Özel Sayısı**, C.77, S.2, Mayıs 2012, s.166. Eski hale iade süresince yoksun kalınan kâra ilişkin Yargıtay kararı için bkz.: Yarg. 6. HD., T. 11.03.2014, 2013/10398 E., 2014/2865 K. (http://www.kazanci.com), 12.07.2021.

²⁸ Gökyayla, **a.g.m.**, s.199; Gümüş, **Kira**, s.237; Doğan, **Geri Verme**, s.467. Eski hale iade için hükmedilecek tazminat hor kullanma dolayısıyla oluşan zararın giderilebilmesi için yapılmış masraf kadar olmalıdır. Bu bedelin fazlasına hükmedilmesi sebepsiz zenginleşme teşkil edecektir. Aydemir, **a.g.e.**, s.293-294; İnceoğlu, **C.2**, s.524. Tamirat masrafı kiralananın değiştirilmesi bedelinden fazla ise tamirat masrafı olarak değişim bedelinden fazlası talep edilemez. İnceoğlu, **C.2**, s.524. Yarg. 3. HD., T. 30.5.2017, 2017/296 E., 2017/8443 K. (https://www.lexpera.com.tr), 12.07.2021. Yapılan eski hale iade çalışması neticesinde sökülen parçaların hurda değeri zarara ilişkin talep edilecek tazminattan indirilmelidir. Yarg. 6. HD., T. 25.06.2013, 2013/7611 E., 2013/11040 K. “...Yine eski hale getirme bedeli kapsamında sökülen parçaların da hurda olarak bir değeri var ise bunun da zarar miktarından indirilmesi zorunludur...” (http://www.kazanci.com), 26.02.2021.

²⁹ İnceoğlu, **C.2**, s.523.

³⁰ Bayram, **Geri Verme**, s.169.

getirilmiş olmasıdır³¹. Tazminat sorumluluğunun diğer bir şartı ise kiralananın sözleşmeye uygun kullanılmaması dolayısıyla kiralanda olağan kullanım neticesinde meydana gelmiş sayılamayacak bir zararın oluşmuş olmasıdır³². TBK m.316/1 gereğince kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmakla yükümlüdür³³. Sözleşme süresince kiralananı kullanım amacına uygun şekilde, özenle ve temizlik ve bakımını yaptırarak kullanmakla yükümlü olan kiracı, bu yükümlülüğü ihlal ettiği takdirde TBK m.112 gereğince kiralanda zararın meydana gelmesinde kusursuz olduğunu ispat etmedikçe zarardan sorumlu tutulacaktır³⁴. Kiracının kusuruyla meydana gelmiş ancak kiraya verenin yapmayı planladığı yenileme sırasında zaten giderilecek olan zararların ise tazmini kiracıdan talep edilemez³⁵. Örneğin kiraya verenin kiralanan taşınmazı kendi isteğiyle yıktırıp yeniden inşa ettireceği halde kiracıdan tazminat talep edemeyeceği söylenebilir. Yahut da parkelerin rengini değiştirmek amacıyla konutun parkelerini değiştirecek olan kiraya veren, kiracıdan olağan kullanım dışında oluşmuş olsa dahi parkelerdeki çizikler için tazminat talep edemeyecektir. Nitekim bu gibi durumlarda halihazırda

³¹ Bayram, **Geri Verme**, s.169. Yarg. 6. HD., T. 25.12.2013, 2013/12643 E., 2013/17246 K. “... Ne var ki bu tazminatın ödenmesinin olay tarihinde yapılmaması nedeniyle, olay tarihi ile ödeme tarihi arasındaki zamanda bu alacaktan mahrum kalındığından oluşan ek zarar faizle karşılanmalıdır. Hor kullanma tazminatının tahliye tarihinden itibaren işlemiş faizi ile birlikte hüküm altına alınması gerekirken dava tarihinden itibaren faiz yürütülmesi de isabetsiz olmuştur...” (https://www.lexpera.com.tr), 08.07.2021.

³² Bayram, **Geri Verme**, s.169-170; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.411 vd.; Eren, **Özel Hükümler**, s.400; Kırmızı, **a.g.e.**, s.377; İnceoğlu, **C.2**, s.523. Yarg. 3. HD., T. 19.06.2019, 2019/3093 E., 2019/5568 K. “...boya badana masrafının, olağan kullanımdan kaynaklandığı, hor kullanma sonucu oluşmadığı gözetilerek boya ve badana masrafına yönelik talebin reddi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi de hatalı olmuştur...” (https://www.lexpera.com.tr), 31.05.2021. Tazmin ettirilecek bedel belirlenirken kiralananın yıpranma payı da göz önünde bulundurulmalıdır. Örneğin ortalama ömrü on yıl olan halı yedi yıllık kira sözleşmesinin sona ermesiyle değiştirilmek zorunda kalmıyorsa tüm değişim masrafı değil masrafın %30'luk kısmı talep edilmelidir. İnceoğlu, **C.2**, s.523. Yarg. 6. HD., T. 07.07.2014, 2013/15491 E., 2014/9022 K. “...O halde mahkemece, hasar kalemlerine ilişkin olarak hor kullanım ve olağan kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasar ayrımı yapıldıktan sonra kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payının hesap edilip, alacaktan düşülmesi gerekir...” (https://www.lexpera.com.tr), 08.07.2021. Aynı yönde Yarg. 3. HD., T. 25.03.2019, 2017/6611 E., 2019/2539 K. Ayrıca tamiri mümkün olmamakla birlikte kiralananın değiştirilmesinin talep edilmesi de adil olmayan hallerde yalnızca değer kaybı talep edilebilir. Öğretide lavaboda oluşan çizikler bu konuya örnek gösterilmektedir. Buna göre çiziklerin tamiri mümkün olmamakla birlikte lavabonun tamamen değiştirilmesini istemek de adil olmayacaktır. İnceoğlu, **C.2**, s.524.

³³ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.464 vd.; Doğan, **Geri Verme**, s.464; Gümüş, **Kira**, s.156 vd.; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.298; Kırmızı, **a.g.e.**, s.222-223; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.274; Yavuz, **Kira Hukuku**, s.329.

³⁴ Gümüş, **Özel Hükümler**, s.281; Bayram, **Geri Verme**, s.171; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.510; Eren, **Genel Hükümler**, s.1182; Gümüş, **Kira**, s.160; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.471-472; İnceoğlu, **C.1**, s.396; Kırmızı, **a.g.e.**, s.260; İnceoğlu, **C.2**, s.515.

³⁵ Gümüş, **Kira**, s.236; İnceoğlu, **C.2**, s.524.

kiraya veren zararı kendi yenileme isteği ile gidermiş olacağından zararın mevcut olduğundan bahsetmek mümkün değildir.

Kiralananda meydana gelen zarardan sorumluluk için esas olan kusur sorumluluğu ise de kiracının, alt kiracının, çalışanlarının ve aile üyelerinin eylemlerinden kusursuz sorumlu olduğu kabul edilmelidir. Nitekim bu durumda sayılan kişiler ifa yardımcısı olarak kabul edilmektedir³⁶. Ancak kiraya verenin tazminini talep ettiği zararın alt kiracı tarafından meydana getirilmesi halinde kiraya veren TBK m.322/3 gereğince zararın tazminini doğrudan alt kiracıdan da talep edebilir³⁷. Kiracının sorumlu tutulabilmesinin diğer şartı ise uygun illiyet bağının varlığıdır. Sözleşmeyi ihlal eden kiracının fiili ile kiralananda meydana gelen zarar arasında uygun illiyet bağı olmalıdır³⁸. Son olarak, kiralananda meydana gelmiş zarardan kiracının sorumlu tutulabilmesi için kiraya verenin TBK m.335'te düzenlenen gözden geçirme ve bildirim külfetini yerine getirmiş olması gerekmektedir³⁹.

Kiracının tazmin sorumluluğu bakımından TBK m.321 kiracının kiralananda yenilik ve değişiklik yapması hükmü de incelenmesi gereken bir konudur. Yenilik ve değişiklik kiraya verenin rızası alınarak yapılmışsa kiracının eski hale iade sorumluluğu olmadığı gibi müdahalenin kiralananın değerini düşürmüş olması ihtimalinde dahi kiracı sorumlu tutulamayacaktır⁴⁰. Kiraya verenin rızası alınmadan yahut mevcut rızanın sınırı aşılarak yapılan yenilik ve değişikliklerde ise her ne kadar kiracının rızası dışında yapılan yenilik ve değişiklik sözleşmeye aykırılık niteliğinde olsa da yapılan yenilik ve değişikliğin kiralananda bir zarar meydana

³⁶ Gümüş, **Kira**, s.237; Yılmaz, **a.g.e.**, s.94; Cüneyt Pekmez, "Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Borca Aykırılıktan Doğan Kusursuz Sorumluluğa Genel Bakış", **TAAD**, C.6, S.21, 2015, s.512-513; İncoğlu, **C.1**, s.392.

³⁷ İncoğlu, **C.2**, s.516; Bayram, **Geri Verme**, s.170-171.

³⁸ Eren, **Genel Hükümler**, s.1199; Oğuzman, **Öz**, **a.g.e.**, s.409; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.868; Eren, **Özel Hükümler**, s.400.

³⁹ İncoğlu, **C.2**, s.516 vd.

⁴⁰ İncoğlu, **C.1**, s.479; Gökyayla, **a.g.m.**, s.189; Köküarı, **a.g.e.**, s.204-205; Türkmen, **a.g.m.**, s.234. Zarar, hukuka aykırı yenilik ve değişiklik neticesinde kiralananın düşerek meydana gelen yeni değeri ile yenilik ve değişiklik yapılmasaydı kiralananın geri verme anında olacak olan değeri arasındaki farktır. Gökyayla, **a.g.m.**, s.199. Öğretideki bir görüşe göre kiraya verenin rızası alınmış olsa dahi kiraya veren yenilik ve değişikliğin sonuçları hakkında yeterince aydınlatılmamışsa kiracı değerini azalmasından sorumludur. Öztaş, **a.g.e.**, s.170; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.328. Kiraya verenin rızası ile yapılan yenilik ve değişikliklerden dolayı kiracının sorumluluğu yoksa da müdahalenin özensizliği dolayısıyla kiralananın zarar görmesi halinde TBK m.316 gereğince kiracı zarardan sorumludur. İncoğlu, **C.1**, s.480; Türkmen, **a.g.e.**, s.233-234.

getirip getirmediği üzerinde durulması gereken bir husustur. Gündelik hayatta çoğu durumda kiracının yapmış olduğu yenilik ve değişiklik kiralananın değerini arttırmakta olduğundan kiraya verenin rızası alınmadan yapılmış bu yenilik ve değişiklikler kiralananı zarar vermiş kabul edilemez. Bu bahisle kiraya verenin tazminat talep etme hakkının olduğundan bahsetmek mümkün değildir⁴¹.

Kiraya verenin rızası alınmadan yapılmış yenilik ve değişikliğin varlığı halinde kiraya veren, kiracıdan kiralananı eski durumuna getirmek için yaptığı masrafı talep edebilecektir⁴².

Kiralananın gereği gibi geri verilmemesi halinde kiracı eski hale iade yükümlülüğü altındaysa da taraflar, eski hale iade masrafına ilişkin kiracının toptan tazminat ödeyerek borçtan kurtulacağını kararlaştırabilirler⁴³. Ancak belirlenecek tazminat tutarı eski hale iade için yapılacak masrafın çok üstünde olamaz. Zira miktarlar arasındaki oransızlık dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir⁴⁴. Bu tür anlaşmalar aşağıda açıklanacağı üzere TBK m.334/2 hükmüne aykırı olmamalıdır. Aksi takdirde geçersiz kabul edilecektir⁴⁵.

Özetle kiraya verenin tazminat talep edebilmesi için kiralananın fiilen geri verilmiş olması, kiralanda meydana gelmiş zarar, kiracının meydana gelen zararda kusurlu olması ve gereği gibi ifa etmeme ve zarar arasında uygun illiyet bağı olması aranan şartlardır. Bu şartların birlikte varlığı halinde kiraya veren kiracıdan tazminat talep etme hakkına sahiptir. Ayrıca kiralanan tamir edilmiş olsa dahi değer düşmesi meydana gelmişse değer kaybının tazmini de talep edilebilecektir⁴⁶. Tazminat sorumluluğundan kurtulmak isteyen kiracı, kiraya verenin varlığını iddia ettiği zararın sözleşmenin başından itibaren var olduğunu ispat etmelidir⁴⁷.

⁴¹ Köküsarı, **a.g.e.**, s.194.

⁴² İnceoğlu, **C.1**, s.483; Gökyayla, **a.g.m.**, s.199.

⁴³ Türkmen, **a.g.m.**, s.239-240; Doğan, **Geri Verme**, s.468.

⁴⁴ Doğan, **Geri Verme**, s.468; Tandoğan, **a.g.e.**, s.187.

⁴⁵ Türkmen, **a.g.m.**, s.240.

⁴⁶ İnceoğlu, **C.2**, s.526.

⁴⁷ Doğan, **Geri Verme**, s.464. HGK, T. 06.06.1984, 1982/13-749 E., 1984/661 K. “...*Teslim anına kadar olan zararlardan davalı sorumludur. Davalının bu sorumluluktan kurtulabilmesi, ancak bu zararları davacının yapmış olduğunu kanıtlaması ile mümkündür...*” (<http://www.kazanci.com>), 02.10.2021.

c. Kiracının Söküp Alma Hakkı

Kiracının kiralananı yaptığı yenilik ve değişiklikleri söküp alma hakkı vardır. Bu hak kiracı tarafından kiralananı meydana getirilen yenilik ve değişiklik ister hukuka aykırı olsun ister uygun olsun gündeme gelebilir. Kiracının söküp alma hakkına ilişkin özel bir düzenleme 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda mevcut olmayıp bu konuda sebepsiz zenginleşme ve haksız yapıya ilişkin hükümler kıyasen uygulanmalıdır⁴⁸.

Yapılan yenilik ve değişikliğin kiraya verenin rızasıyla yapılmış olduğu hallerde kiracının eylemi hukuka uygun olup bu durumda kiraya verenin eski hale iade talep etme hakkı bulunmamaktadır⁴⁹. Ancak TBK m.321/2 *“Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.”* hükmü gereğince taraflar aralarında yazılı bir anlaşmayla kiraya verene eski hale iadeyi talep etme hakkı tanıyabilmektedirler⁵⁰. Eski hale iadeyi talep etme hakkının kiraya verene tanındığı bu anlaşmayla kiracıya da söküp alma hakkı tanınmış olabilir. Anlaşmada söküp alma hakkının sınırlarının belirlenmiş olması mümkündür. Örneğin tarafların söküp alma hakkının yalnızca kiralananın belirli bölgelerinde kullanılabileceği yahut kiracının yalnızca bazı yenilik ve değişiklikleri söküp alabileceğini kararlaştırmalarına bir engel yoktur⁵¹. Tarafların aralarında böyle bir anlaşma yapmadıkları hallerde kiracının hukuka uygun değişikliği söküp alıp alamayacağı ise öğretide tartışmalıdır. İlk görüşe göre değişiklik hukuka uygun olsa dahi aksi

⁴⁸ Türkmen, **a.g.m.**, s.245. TBK m.80/3: *“Zenginleşen, iyiniyetli olup olmadığına bakılmaksızın, diğer giderlerinin ödenmesini isteyemez. Ancak, kendisine karşılık önerilmezse, o şey ile birleştirdiği ve zararsızca ayrılması mümkün bulunan eklemeleri geri vermeden önce ayırıp alabilir.”* TMK m.722/2: *“Ancak, sahibinin rızası olmaksızın kullanılmış olan malzemenin sökülmesi aşırı zarara yol açmayacaksa, malzeme sahibi, gideri yapıyı yaptırana ait olmak üzere bunların sökülüp kendisine verilmesini isteyebilir.”* Sebepsiz zenginleşmeye ilişkin TBK m.80/3'te, intifa hakkına ilişkin TMK m.801/2'de, haksız zilyetliğe ilişkin TMK m.994/2'de, vekâletsiz iş görmeye ilişkin TBK m.529/2'de söküp alma hakkına ilişkin hükümler vardır. Kiralananda hukuka aykırı yenilik ve değişikliklerin söküp alınmasına bu hükümler kıyasen uygulanmalıdır. Zira söküp alma hakkı bahsi geçen düzenlemelerde aynı kurallara tabi tutulmuştur. Öztaş, **a.g.e.**, s.266-267.

⁴⁹ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.323; Kırmızı, **a.g.e.**, s.269.

⁵⁰ İnceoğlu, **C.1**, s.480; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.323; Kırmızı, **a.g.e.**, s.269; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.327.

⁵¹ Öztaş, **a.g.e.**, s.267. Eski hale iadeye ilişkin anlaşmada söküp alma hakkına dair hüküm olmaması halinde hakkın var olduğu kabul edilmelidir. Zira eski hale iade yükümlülüğü söküp alma hakkını da bünyesinde barındırır. Öztaş, **a.g.e.**, s.267.

tarafarla kararlaştırılmadıkça kiracının söküp alma hakkı bulunmaktadır⁵². İkinci görüş ise değişikliğin hukuka uygun olduğu hallerde söküp alma hakkının ancak sözleşmede kararlaştırılmış olması halinde var olduğunu kabul etmektedir⁵³. Kanaatimizce kiralananda yapılan yenilik ve değişiklik hukuka uygun olsa dahi kiralananın değerini arttırır nitelikteyse sebepsiz zenginleşme teşkil etmekte olup kiralanana zarar vermeden sklebiliyorsa kiracı tarafça sklp alınması mümkündür.

Yapılan yenilik ve değişikliklerin hukuka aykırı olduğu haller ise söküp alma hakkı bakımından incelenmesi gereken diğer ihtimaldir. Kiraya verenin rızasını almadan kiralananda yenilik ve değişiklik yapmış olan kiracı bu durumda teslim aldığı şekilde geri verme yükümlülüğünü ihlal etmektedir. Rızası dışında yapılmış yenilik ve değişikliğin kaldırılmasını isteyen kiraya verenin eski hale iade talep etme hakkı mevcutken buna karşılık olarak eski hale iade yükümlülüğü altındaki kiracı da yaptığı değişiklikleri söküp alma hakkını kullanabilmektedir⁵⁴.

Söküp alma hakkı kullanılırken kiralanana zarar verilmemelidir⁵⁵. Eklenti ve bütünleyici parça niteliği kazanmamış ilaveler kiralanandan kiralanana zarar verilmeden sklp alınabileceğinden bunların sklp alınabileceği řphesizdir⁵⁶. Örneğin eklenti niteliği dahi taşımayan mobilyalar, avizeler, yapıştırma olmayan aynalar kiralanana zarar verilmeden alınabilecek nitelikte eşyalardır. Eklentilerin söküp alınması mümkünken bütünleyici parçalar için konu tartışmalıdır. Öğretideki bir görüşe gre⁵⁷ bütünleyici parçaların söküp alınması mümkün değilken diğer görüşe gre⁵⁸ bütünleyici parçanın söküp alınması kiralanana zarar vermeyecekse sklp alınması mümkündür. Kanaatimizce gerek eklenti niteliğindeki ilaveler gerek bütünleyici parça niteliğindeki ilaveler söküp alınabilirse de sökme işleminin neticesinde kiralanana zarar verilmişse kiralanana eski hale iade edilmelidir. Sökme

⁵² Kaya, **a.g.m.**, s.337; ztaş, **a.g.e.**, s.172, 267. Kiralananda yapılan yenilik ve değişiklik ancak kiralanana zarar verilmeden sklebiliyorsa kiracının söküp alma hakkı vardır. Türkmen, **a.g.m.**, s.245.

⁵³ Gümüş, **Kira**, s.247; Acar, **a.g.e.**, s.459. Kiraya verenin sözleşmeyle tanınmış hukuka uygun yenilik ve değişikliğin eski hale iadesini talep hakkına karşılık kiracının da sözleşmeye dayanan söküp alma hakkı vardır. Gümüş, **Kira**, s.247

⁵⁴ Köküsarı, **a.g.e.**, s.210; ztaş, **a.g.e.**, s.266.

⁵⁵ ztaş, **a.g.e.**, s.269.

⁵⁶ ztaş, **a.g.e.**, s.269; Türkmen, **a.g.m.**, s.245.

⁵⁷ İnceoğlu, **C.1**, s.484; Türkmen, **a.g.e.**, .245; Doğu, **a.g.e.**, s.109.

⁵⁸ ztaş, **a.g.e.**, s.270.

işleminin neticesinde meydana gelen zarar giderilemeyecek nitelikteyse yani kiralananın eski hale iadesi mümkün değilse kiracının ilaveleri söküp alma hakkının olmadığı kabul edilmelidir. Bu bahisle bütünleyici parçaların sökölüp alınmasının çoğunlukla kiralananda ciddi zarara sebebiyet verecek olması sebebiyle genellikle sökölüp alınamayacağı da ifade edilmelidir.

Kiracı söküp alma hakkını yalnızca kiraya verene zarar vermek amacıyla kullanamaz. Bu durum dürüstlük kuralının (TMK m.2) ihlali niteliğindedir⁵⁹. Ayrıca kiracının söküp alma hakkının bulunmadığı ilaveleri alması halinde TBK m.334/2 gereğince tazminat sorumluluğu doğar⁶⁰.

Kiraya verenin yenilik ve değişikliklerin bedelini ödemeyi teklif ederek kiracının söküp alma hakkını bertaraf edip edemeyeceğı ise söküp alma hakkının kanundan mı sözleşmeden mi doğduğuna göre incelenmelidir. Buna göre hukuka aykırı yenilik ve değişikliklerin sökölüp alınması için kanunun söküp alma hakkına ilişkin sebepsiz zenginleşme, vekâletsiz iş görme, intifa hakkı ve haksız zilyede ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanacağından kiraya verenin bu hakkının var olduğu kabul edilmelidir. Söküp alma hakkının sözleşmesel nitelikte olması hali ise (tarafların anlaşarak kiracıya söküp alma hakkı tanıdığı veya kiracının hukuka uygun değişiklikleri kaldırmayı üstlendiğı hallerde) ayrı değerlendirilmelidir. Tarafların anlaşarak söküp alma hakkının varlığını kabul etmeleri halinde kiraya verenin hakkı bertaraf etmesi mümkün değildir. Kiraya verenin bu yöndeki teklifi anlaşmanın değiştirilmesi önerisi niteliğinde kabul edilmelidir. Kiracının hukuka uygun değişiklikleri kaldırmayı üstlendiğı hallerde ise sözleşmeden kiraya verenin menfaatlerinin üstün tutulduğunun anlaşılabilir olması halinde kiraya verene bu hak tanınabilir⁶¹.

d. Kiraya Verenin Kiralananı Geri Alma Yükümlülüğü ve Geri Almaktan Kaçınması

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğü ve kiraya verenin geri alma yükümlülüğü doğar. Kiraya verenin

⁵⁹ Öztaş, **a.g.e.**, s.271.

⁶⁰ Öztaş, **a.g.e.**, s.271; Türkmen, **a.g.m.**, s.244-245.

⁶¹ Öztaş, **a.g.e.**, s.271-272.

kiracının hukuka uygun geri verme teklifini haklı nedeni olmadan kabul etmemesi alacaklı temerrüdüne düşmesine sebep olacaktır⁶². Kiraya verenin temerrüde düşmesi için kiracının ifayı sözle önermesi yeterlidir⁶³. Yine kiraya verenin geri vermenin gerçekleşmesi için kendisine düşeni yapmaması da temerrüt sebebidir⁶⁴. Kiracı uygulamada her zaman kiralananı geri vermek için sözleşmenin sona ermesini beklemeyebilmektedir. “*Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi*” başlığı altında düzenlenmiş olan erken geri verme halinde de kiraya veren kiralananı teslim almaktan kaçındığı durumda temerrüde düşmüş olacaktır⁶⁵.

Kiracının hukuka uygun ifa talebine rağmen kiraya verenin ifayı kabul etmemesi durumunda kiracı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun alacaklı temerrüdünü düzenleyen genel hükümlerine göre hareket etmelidir. Buna göre kiracı, hasar ve masrafı kiraya verene ait olmak üzere kiralananı tevdi ederek borcundan kurtulabilir⁶⁶. Tevdi etmek bir hak olup kiracının bu hakkı kullanma zorunluluğu yoktur⁶⁷. Tevdi yerini ifa yerindeki hakim belirleyecektir⁶⁸. Kiralananın ticari bir mal olması durumunda ise hakim kararı olmaksızın kiralananın ardiyeye tevdi mümkündür⁶⁹. Taşınmazlar ise tevdi edilebilir nitelikte değildir⁷⁰. Bu sebeple geri verme borcunu sona erdirmek isteyen kiracının, taşınmaz kirasında temerrüde

⁶² TBK m.106/1: “Yapma veya verme edimi gereği gibi kendisine önerilen alacaklı, haklı bir sebep olmaksızın onu kabullen veya borçlunun borcunu ifa edebilmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık fiillerini yapmaktan kaçınırsa, temerrüde düşmüş olur.” Antalya, Topuz, **a.g.e.**, s.192-103; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.381; Tekinay vd.,**a.g.e.**, s.841-842; Eren, **Genel Hükümler**, s.1241; Şahin Akıncı, “Alacaklının Temerrüdü”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.7, S.1-2, 1999, (Temerrüt), s.105; Henry Bovay, “Temerrütün Esası”, Çev. Zahit İmre, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C.12, S.2-3, 1946, s.51 .

⁶³ İrfan Baştuğ, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İzmir, İstiklal Matbaası, 1977,s.282; Eren, **Genel Hükümler**, s.1148-1149; Antalya, Topuz, **a.g.e.**, s.191.

⁶⁴ Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.377-378; Eren, **Genel Hükümler**, s.1149; Tekinay vd.,**a.g.e.**, s.838; Baştuğ, **a.g.e.**, s.282-283.

⁶⁵ Bayram, **Geri Verme**, s.156.

⁶⁶ TBK m.107/1: “Alacaklının temerrüde düşmesi durumunda borçlu, hasar ve giderleri alacaklıya ait olmak üzere, teslim edeceği şeyi tevdi ederek borcundan kurtulabilir.” Baştuğ, **a.g.e.**, s.284-285.

⁶⁷ Antalya, Topuz, **a.g.e.**, s.196-197; Tekinay vd.,**a.g.e.**, s.843; Eren, **Genel Hükümler**, s.1155.

⁶⁸ TBK m.170/2 “Tevdi yerini, ifa yerindeki hâkim belirler...” Eren, **Genel Hükümler**, s.1156; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.386; Akıncı, **Temerrüt**, s.110. Yarg. 6. HD., T. 02.02.2010, 2010/3180 E., 2010/824 K. “...Anahtarın muhtara bırakılması kiralananın usulüne uygun şekilde tahliye ve teslim edildiği anlamına gelmez. Davalının anahtarın kiralayan tarafından alınmaması halinde anahtarı bir tevdi yerine teslim edip davacıyı durumdan haberdar etmesi gerekirken bu gereklilik yerine getirilmemiştir...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 26.03.2021.

⁶⁹ TBK m.170/1: “...Bununla birlikte ticari mallar, hâkim kararı olmadan da bir ardiyeye tevdi edilebilir.” Tekinay vd.,**a.g.e.**, s.843; Eren, **Genel Hükümler**, s.1156.

⁷⁰ Antalya, Topuz, **a.g.e.**, s.198; Tuğçe Tekben, “Alacaklı Temerrüdünün Hukuku Sonuçları”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.22, S.3, 2016, s.2606.

düşmüş kiraya verene karşı ne şekilde hareket edeceği sorunuyla karşılaşmaktadır. Öğretide kiralanan taşınmazın anahtarlarının tevdi edilmesinin mümkün olduğu hallerde taşınmazın anahtarlarının tevdiinin (örneğin anahtarların notere teslimi) kiracıyı geri verme borcundan kurtaracağı kabul edilmektedir⁷¹.

Kiracı, kiraya verenin geri almakta temerrüde düştüğü süre boyunca kiralananı kullanmaya devam etme hakkına sahip değildir. Aksi halde kiracının temerrüt süresi boyunca kiralananı kullanmaya devam etmesi sebepsiz zenginleşme kapsamında değerlendirilmeli ve kiraya veren bu süre için kullanıma uygun bir bedel talep edebilmelidir⁷². Aksi görüşe göre kiraya verenin temerrüde düşmesi halinde fakirleşmenin var olmadığından sebepsiz zenginleşmeye dayanılarak talepte bulunulamayacağını ileri sürmektedir. Bu görüşe göre kiraya verenin temerrüdü halinde kira sözleşmesi devam ediyormuş gibi kira bedelleri ödenmeye devam edilmelidir⁷³. Her ne kadar kiracı temerrüt süresince kiralananı kullanamayacaksa da kanun gereği koruma yükümlülüğü devam etmektedir. Bu durumda kiracı bu süre boyunca masrafı kiraya verene ait olmak üzere kiralananı korumak için gereken

⁷¹ Bayram, **Geri Verme**, s.157; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.386; Tekben, **a.g.m.**, s.2606. Yarg. 6. HD., T. 26.11.2015, 2015/7726 E., 2015/10472 K. “...Kiralananın davalı tarafından tahliye edildiğinin kabul edilebilmesi için, kiralananın boşaltılarak, anahtarın kiralayana usulüne uygun olarak teslim edilmesi zorunludur. Kiralananın anahtarının usulüne uygun şekilde kiralayan davacıya teslim edildiğini kanıtlama yükümlülüğü davalı kiracıya aittir. Kiralayanın anahtarı almaktan kaçınması halinde kiracının tevdi mahalli tayini isteyip tayin edilecek yere ya da notere anahtarı teslim etmesi gerekir. Anahtar teslim edilmediği sürece kiralananın kiracının işgalinde olduğunun ve kiracının usulünce anahtarın teslim edildiği tarihe kadar olan kira paralarından sorumlu olacağının kabulü gerekir. Anahtar teslimi hukuki bir işlem olup, bunun ancak kesin delille kanıtlanması gerekir. Davalı tarafından dosyaya sunulan Beşiktaş 6. Noterliği'nin 03.11.2014 tarihli anahtar teslim tutanağına göre, anahtarın notere tevdi edildiği anlaşılmakta...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 17.03.2021. Yarg. 6. HD., T. 14.10.2008, 2004/268 E., 2008/86 K. “...kiralanan anahtarları da tevdi mahalli olarak mahkemeye 14.5.2004 tarihinde teslim edilmiştir. Teslim keyfiyeti de davacıya 4.6.2004 tarihinde tebliğ edilen ihtarname ile bildirilmiştir. Kiralanan anahtarları davacı tarafından 27.7.2004 tarihinde teslim alınmıştır. Bu itibarla davalı kiralanan anahtarların teslim edildiğine ilişkin yapılan bildirim tarihine kadar kira parasını ödemekle yükümlüdür. Geç almadan dolayı davalı anahtarların fiilen teslim alındığı tarihe kadar kira parası ile sorumlu tutulamaz ise de mahkemece 4.6.2004 tarihine kadar olan kira parasının davalıdan tahsiline karar verilmemesi yerinde olmadığı gibi...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 17.03.2021.

⁷² Bayram, **Geri Verme**, s.157.

⁷³ İnceoğlu, **C.2**, s.500.

önlemleri almalıdır⁷⁴. Ancak kiracı tüm yükümlülüklerini yerine getirmesine rağmen kiralanan telef olursa telef olma durumundan kiracı sorumlu tutulamayacaktır⁷⁵.

Kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı olarak ve ayıplı olarak teslim etmesi mümkündür. Kiracının kiralananı teslim aldığı halinde farklı olarak sözleşmeye aykırı şekilde geri vermesi halinde kiraya verenin kabulden kaçınma hakkının olup olmadığı ve kaçınmasının sonuçları da incelenmelidir. Kiracının, kiralananı teslim aldığından farklı şekilde veya ayıplı halde teslim etmesi halinde de kiraya veren kabulden kaçınmamalıdır⁷⁶. Kiraya verenin kabulden kaçınmasının sonuçlarına ilişkin öğretide görüş birliği bulunmamaktadır. Öğretideki bir görüşe göre kiracının, kiralananı teslim aldığından farklı şekilde veya ayıplı halde teslim etmesi halinde kiraya veren kabulden kaçınmamalıdır, kiraya verenin kabulden kaçınması halinde alacaklı temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanmalıdır⁷⁷. Kiracının kiralananı ayıplı olarak geri vermesi halinde kiraya verenin kiralananı geri almaktan kaçınmasına ilişkin öğretideki diğer görüşe göre ise TBK m.475⁷⁸ kıyasen uygulandığında, kiraya veren, hakkaniyet gereği kiralananı ayıplı haliyle kabul etmesi kendisinden beklenemiyorsa kabulden kaçınarak kiralananın değeri kadar tazminat talep edebilir. Bu durum özellikle kiralananın kullanılamaz hale gelmiş olması sebebiyle kiraya verenin kabulden kaçınması halinde uygulanmalıdır⁷⁹. Kanaatimizce kiraya veren ayıplı dahi olsa kiralananı geri almakla yükümlüdür. Aksi takdirde kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşeceği kabul edilmelidir. Kiraya veren bu durumda ancak eski hale iade yahut zararının tazminini talep edebilir.

⁷⁴ Antalya, Topuz, **a.g.e.**, s.194-195; Akıncı, **Temerrüt**, s.108. Öğretideki hakim görüş alacaklının temerrüdü halinde borçlunun muhafaza yükümlülüğünün normale oranla daha hafif olduğunu ileri sürmektedir. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.383; Eren, **Genel Hükümler**, s.1152-1153; Tekben, **a.g.m.**, s.2600.

⁷⁵ Tekben, **a.g.m.**, s.2602; Akıncı, **Temerrüt**, s.107; Tekinay vd.,**a.g.e.**, s.838; Eren, **Genel Hükümler**, s.1153.

⁷⁶ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.300; İnceoğlu, **C.2**, s.513.

⁷⁷ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.300; İnceoğlu, **C.2**, s.513; Köküsarı, **a.g.e.**, s.184; Bayram, **Geri Verme**, s.156.

⁷⁸ TBK m.475: “Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hâllerde işsahibi, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir:

1. Eser işsahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme.

2. Eseri alıkoyup ayıp oranında bedelden indirim isteme.

3. Aşırı masrafi gerektirmediği takdirde, bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere, eserin ücretsiz onarılmasını isteme.

İşsahibinin genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır...”

⁷⁹ Gümüş, **Kira**, s.242; Doğan, **Geri Verme**, s.464.

2. Kiracının Temerrüdü Halinde Sorumluluk

Borcun borçludan kaynaklanan sebeplerle ifasından kaçınılması sıkça rastlanan bir durumdur. Borçlu temerrüdü olarak adlandırılan bu hallerde TBK m.117 vd. hükümleri uygulama alanı bulmaktadır. Borcun ifa edilmemesi olarak karşımıza çıkan temerrüt borca aykırılık hallerinden bir tanesidir⁸⁰. Borçlunun temerrüde düşmüş sayılması için ifası mümkün bir borcun varlığı gerekmektedir.

a. Genel Olarak

Temerrüt, ifası mümkün olan borcun borçlu tarafından zamanında ifa edilmemiş olması durumudur. Muaccel ve ifası mümkün borcun ifa edilmemiş olmasından dolayı borçlu, borçlu temerrüdüne düşmektedir⁸¹. Bu durumda TBK m.112 vd. maddeleri ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun borçlu temerrüdüne ilişkin maddeleri (TBK m. 117-126) birlikte uygulanmalıdır⁸². Temerrüde düşmesi için borçlunun kusuru aranmasa da borçlunun kusurlu olup olmamasına göre temerrüdün genel sonuçları değişmektedir. Borçlunun temerrüde düşmekte kusursuz olması halinde alacaklı aynen ifayı talep edebilmekte ancak temerrüt sebebiyle tazminat talep etme hakkı bulunmamaktadır. Bunun yanı sıra para borçlarında borçlu aleyhine temerrüt faizi de gündeme gelmektedir⁸³. Borçlunun temerrüde düşmekte kusurlu olması da mümkündür. Borçlunun temerrüde düşmekte kusurlu olması halinde alacaklı, aynen ifa talebinde bulunabileceği gibi borçlunun kusurlu davranışıyla zarar arasında uygun illiyet bağı olması halinde gecikme tazminatı da talep edebilecektir⁸⁴. Borçlu temerrüdünün diğer bir şartı ise alacaklının ifayı kabule hazır olmasıdır. Örneğin, alacaklının borçlu temerrüdünden önce alacaklı temerrüde düşmüş olması halinde borçlu temerrüde düşmez⁸⁵.

Genel kural borçlunun beklenmeyen halden sorumlu tutulmaması ise de temerrüde düşmekte kusurlu olan borçlu, temerrüt süresince edim konusunun

⁸⁰ Kılıçoğlu, **Genel Hükümler**, s.872.

⁸¹ Şenyüz, **a.g.e.**, s.183; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.490 vd.; Eren, **Genel Hükümler**, s.1236; Halil Akkanat, “İfada Gecikme ve Borçlu Temerrüdü”, **Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan**, İstanbul, 2000, s.7.

⁸² Kılıçoğlu, **Genel Hükümler**, s.872.

⁸³ Eren, **Genel Hükümler**, s.1244; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.919; Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.403; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.504.

⁸⁴ Eren, **Genel Hükümler**, s.1247 vd; Antalya, **a.g.e.**, s.501-502; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.504.

⁸⁵ Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.503; Eren, **Genel Hükümler**, s.1241.

beklenmeyen halden dolayı yok olmasından veya zarar görmesinden sorumludur⁸⁶. Ancak temerrüde düşmüş olan borçlu, temerrüde düşmekte kusursuz olduğunu yahut da borcu zamanında ifa etmiş olsaydı dahi edim konusunun zarar göreceğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir⁸⁷. Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüdün sonuçları ise genel sonuçlardan farklı düzenlenmiştir⁸⁸.

Kiracının geri verme borcu muaccel olmasına rağmen ifada bulunmaması halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun borçlu temerrüdüne ilişkin hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Bu durumda öncelikle incelenmesi gereken husus geri verme borcunun hukuki niteliği ve temerrüde ilişkin hangi sonuçların kiraya veren tarafından kiracıya karşı ileri sürülebileceğidir.

b. Kiracının Temerrüdü

Kiracının geri verme borcu bakımından temerrüde düşmesi halinde kiraya verenin sahip olduğu talep hakları 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda özel olarak düzenlenmiş değildir. Hakkında herhangi bir özel düzenleme bulunmaması sebebiyle mütemerrit kiracıya karşı genel temerrüt hükümleri uygulanmalıdır. Kira sözleşmesi niteliği gereği iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Bu sebeple 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 123 vd. maddelerinin kira sözleşmesinde geri verme borcunda temerrüde ilişkin uygulama alanı bulacağı düşünülebilirse de öncelikle kiracının geri verme borcunun kiraya verenin teslim etme borcunun karşılığı olup olmadığı değerlendirilmelidir. Bu bağlamda öğretideki baskın görüş geri verme borcunun teslim etme borcunun karşılığı olmadığı dolayısıyla kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğinde olsa da geri verme borcunun karşılıklı borç niteliğini haiz olmadığı yönündedir⁸⁹. Nitekim geri verme borcunun karşılıklı borç

⁸⁶ Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.409; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.926; Antalya, **a.g.e.**, s.512; Eren, **Genel Hükümler**, s.1250.

⁸⁷ Tekinay vd., **a.g.e.**, s.927-928; Eren, **Genel Hükümler**, s.1251; Antalya, **a.g.e.**, s.510-511; Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.409.

⁸⁸ TBK m.125 hükmü yalnızca karşılıklı borç yükleyen sözleşmelere uygulanmak üzere temerrüdün genel sonuçlarına ek olarak özel bir düzenleme ile iki seçimlik hak öngörmektedir. Buna göre karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüde düşen borçluya karşı alacaklının iki seçimlik hakkı mevcuttur. Alacaklı ilk olarak temerrüdün genel sonucu olan aynen ifa ve gecikme tazminatını talep edebilir. Alacaklının ikinci seçimlik hakkı ise ifadan vazgeçip müspet zararın tazminini ya da sözleşmeden dönerek menfi zararının tazminini talep etmektir. Antalya, **a.g.e.**, s.533 vd.; Eren, **Genel Hükümler**, s.1254 vd.; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.962 vd.

⁸⁹ İnceoğlu, **C.2**, s.504. İsviçre Hukukunda geri verme borcunun ifasında temerrüde düşen kiracıya karşı kiraya verenin ifadan vazgeçerek zararın tazminini talep edebileceği kabul edilmektedir. Kiraya

niteliğinde olmaması dolayısıyla temerrüde düşen kiracıya karşı kiraya verenin aynen ifa ve kusurun varlığı halinde gecikme tazminatı talep hakkı mevcuttur⁹⁰.

Kiraya verenin kiracıdan aynen ifa ve gecikme tazminatı talep edebilmesi birtakım şartların varlığına bağlıdır. İfası mümkün ve muaccel olan bir borçta talep hakkının kullanılabilmesi için öncelikle kiracının temerrüde düşürülmüş olması gerekmektedir. Kural her ne kadar kiracıyı temerrüde düşürmek isteyen kiraya verenin kiracıya bir ihtar göndermesiye de kanunda ihtarın gerekmediği istisnai haller düzenlenmiştir⁹¹. Kural kiracıya ihtar gönderilmesiye de kira sözleşmesinin belirli süreli olması halinde kiracı ihtar gerekmezsin temerrüde düşmüş sayılacaktır⁹². Konut ve çatılı işyeri kiralardaki özel hükümler saklıdır. Bunun yanında usulüne uygun yapılmış fesih beyanı⁹³, dava dilekçesinin veya ödeme

verenin aynen ifadan vazgeçip talep edebileceği tazminat kiralananın değeri kadardır. İnceoğlu, **C.2**, s.503-504.

⁹⁰ Kaldı ki geri verme borcunun karşılıklı borç niteliğinde olduğu kabul edilse dahi borcun doğumu anında kira sözleşmesi zaten sona ermiş olduğundan temerrüdün karşılıklı borç yükleyen sözleşmelere uygulanabilir nitelikteki sözleşmeyi feshedip menfi zararın tazminini talep etme hakkının varlığını kabul etmek mantıklı olmayacaktır. Aynı şekilde mülkiyet hakkının çoğu zaman kiraya verende olduğu kira sözleşmesinde ifadan vazgeçip müspet zararın istenebileceğini düşünmek de isabetli değildir. İnceoğlu, **C.2**, s.504.

⁹¹ Antalya, **a.g.e.**, s.481 vd; Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.404-405. Gönderilecek ihtar için şekil şartı öngörülmemiştir. Ancak tacirler arası işlemlerde diğer tarafı temerrüde düşürmek isteyen taraf TTK m.18/3 gereğince yapacağı ihtarı noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapmalıdır. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.494; Antalya, **a.g.e.**, s.487. Alacaklının ihtarının temerrüt için zorunlu olduğu kabul edilmişse de bazı hallerde ihtarın zorunlu olması kuralına istisnalar getirilmiştir. Vadenin belirli olduğu veya tarafların birine muacceliyet anını tayin etme hakkı tanındığı hallerde, ihtar şartının taraflarca kaldırıldığı hallerde, borcun haksız fiilden doğduğu hallerde ve borçlunun alacaklıya karşı açıkça ifada bulunmayacağını ifade ettiği hallerde ihtar gerekmezsin borçlu temerrüde düşürülebilmektedir. Antalya, **a.g.e.**, s.490 vd.; Eren, **Genel Hükümler**, s.1239 vd.; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.916 vd. Vadenin kanun ile belirlendiği hallerde temerrüt için ihtar gerekip gerekmediği ise öğretide tartışmalıdır. Bir görüş vadenin taraflarca değil de kanun ile belirlendiği hallerde temerrüt için ihtarın şart olduğunu kabul etmektedir. Tekinay vd., **a.g.e.**, s.916; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.497. Karşı görüşe göre ise vadeye ilişkin kesinlik vadenin kanun ile belirlendiği hallerde de taraflarca belirlendiğinde olduğu gibi olduğundan bu hallerde de borçlu ihtar gerekmezsin temerrüde düşecektir. Antalya, **a.g.e.**, s.493; Eren, **Genel Hükümler**, s.1241. TBK m.334'te kiracının kiralananı sözleşmenin bitimi ile geri vereceği düzenlendiğinden kira sözleşmelerinde geri verme borcu bakımından vadenin kanun tarafından belirlendiğini söylenebilir. Köküarı, **a.g.e.**, s.214, dn.891. Belirli süreli kira sözleşmelerinde kiracıyı temerrüde düşürmek için zaten ihtar gerekmediğinden (vadenin belirli olması durumu), belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih bildirimi ile sözleşme sona erdiği için (tarafların birine muacceliyet anını belirleme yetkisinin verilmesi durumu) burada da ihtar gerekmediğinden bu tartışmanın geri verme borcu bakımından pratik bir sonucu olmadığı kanısındayız.

⁹² Akkanat, **a.g.e.**, s.33-34; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.496; Eren, **Genel Hükümler**, s.1239-1240.

⁹³ TBK m.117/2'de vadenin ihbarla belirlenmesi hakkının taraflardan birine verildiği hallerde de ihtar gerekmezsin borçlunun temerrüde düşeceği kabul edilmiştir. Bu hak alacaklıya kanunla veya sözleşme ile tanınmış olabilir. Akkanat, **a.g.e.**, s.35; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.497; Antalya, **a.g.e.**, s.493; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.919. Öğretide bazı yazarlarca bu durumda ihtar gerekmezsin temerrüde düşme sonucunun yalnızca hakkın sözleşmeden doğması halinde ortaya çıktığını savunmaktadır.

emrinin kiracıya tebliği⁹⁴ ve kiracının açıkça geri verme borcunu yerine getirmeyeceğini beyan etmiş olması⁹⁵ kiraya verenin ayrıca ihtar çekmesinin gerekmediği diğer hallerdir. Bu durumların bir veya birkaçının varlığı halinde kiracı ihtarsız olarak temerrüde düşmüş sayılacaktır⁹⁶. Şu halde, kira sözleşmesi ister belirli süreli olsun ister belirsiz süreli olsun kiracıyı temerrüde düşürmek için ihtar çekilmesine ihtiyaç olmadığı söylenebilir⁹⁷.

Muaccel ve ifası mümkün geri verme borcunun ifasında temerrüde düşen kiracıya karşı kiraya veren, dava veya dava dışı yollarla aynen ifa talebinde bulunabilmektedir. Kiraya verenin aynı zamanda malik olması halinde geri verme talebini kira sözleşmesi dışında istihkak davasına dayandırması da mümkündür⁹⁸. Kiraya veren istihkak davası açması halinde öncelikle ecrimisil talep edebilecektir⁹⁹. Ecrimisil talebi için kiracının temerrüde düşmüş olması şartı aranmamaktadır. Kiralanan haksız olarak kendisine teslim edilmeyen kiraya verenin zilyetliğin koruması hükümlerine başvurması da mümkündür.

Kiraya veren taşınırlarda geri verme, taşınmazlarda tahliye davası ile kiralananın geri verilmesini talep edebilir¹⁰⁰. Dava yoluyla kiralananın geri verilmesi talebinde bulunmak isteyen kiraya veren, görevli ve yetkili mahkemede kiracıya karşı geri verme davası açmalıdır. Mahkeme ilamına rağmen geri verme borcunu yerine getirmeyen kiracıya karşı ise icra marifetiyle geri verme yoluna gidilebilmektedir. Temerrüdün diğer sonucu ise şartların varlığı halinde (kiracının

Diğer görüşe göre ise hakkın kanundan veya sözleşmeden doğması önemli değildir. Zira kanun hükmüne dayanan ihtarın sözleşmeye dayanan ihtardan daha az önemli olduğu söylenemez. Ayrıntılı bilgi için bkz.: Antalya, **a.g.e.**, s.494; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.918; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.497.

⁹⁴ Tekinay vd., **a.g.e.**, s.919; Antalya, **a.g.e.**, s.494-495; Akkanat, **a.g.e.**, s.28.

⁹⁵ Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.499; Antalya, **a.g.e.**, s.495.

⁹⁶ Mustafa Reşit Karahasan, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.2, Tümü Yeniden İşlenmiş ve Genişletilerek Yenilenmiş Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2003, s.895 vd.; Kılıçoğlu, **Genel Hükümler**, s.873 vd.

⁹⁷ Bayram, **Geri Verme**, s.154; İncoğlu, **C.2**, s.493; Doğu, **a.g.e.**, s.112.

⁹⁸ İncoğlu, **C.2**, s.498; Haluk Burcuoğlu, “6570 S. GKHK’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.58, S.10-12, 1984, (Tahliye Bildirimi), s.639.

⁹⁹ Karşı görüş: Malik olan kiraya verenin temerrüt sebebiyle ecrimisil talep edebilmesi için kiracıyla arasında ya hiçbir hukuki ilişki bulunmaması ya da kira sözleşmesinin geçersiz olması gerekmektedir. Geçerli şekilde kurulmuş kira sözleşmesinde temerrüde düşen kiracıya karşı kiraya veren yalnızca kira sözleşmesinden kaynaklanan tazminat talebinde bulunabilir. Yavuz, **a.g.m.**, s.9. Ecrimisile ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz.: İrem Durğun Şanlı, **Haksız İşgal - Ecrimisil Tazminatı**, İstanbul, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2019, s.99 vd., (Çevrimiçi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> - 30.09.2021).

¹⁰⁰ İncoğlu, **C.2**, s.498; Gümüş, **Kira**, s.237.

temerrüde düşmekte kusurlu olması) gecikme tazminatı talep hakkıdır. Kiracının temerrüdü halinde kiraya verenin sahip olduğu aynen ifayı talebe ilişkin geri verme davası ve tahliye davası ile geri alma aşağıdaki bölümde ayrıntısıyla incelenmiştir. Bu sebeple bu başlık altında yalnızca gecikme tazminatı incelenmektedir.

c. Gecikme Tazminatı

Kiralananın zamanında geri verilmemesi sebebiyle temerrüde düşen kiracı temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispatlayamaması halinde kiraya verenin bu sebeple uğradığı zararı tazminle yükümlüdür (TBK m.118)¹⁰¹. Tazmini gereken zarar müspet zararın bir türüdür¹⁰². Kiraya veren tazminat talebini geri verme davasında ileri sürebileceği gibi ayrıca talep etmesi de mümkündür¹⁰³.

Sözleşme sona ermiş olmasına rağmen kiracının geri verme borcunu yerine getirmemiş olması halinde kiraya veren aynı zamanda malik ise sözleşmeden kaynaklanan geri verme talep edebileceği gibi geri vermeyi istihkak talebine de dayandırabilir. Kiracının borcunu ifa etmemesi sebebiyle kiraya veren aynı zamanda malik olsun ya da olmasın sözleşmeye dayanarak gecikme tazminatı talep edebilir. Ancak iki durum arasında tazminat talebinin hukuki dayanağına ilişkin fark bulunmaktadır. Kiraya verenin tazminat talebini sözleşmeye dayandırması halinde geri verme borcunun yerine getirilmemiş olması sebebiyle meydana gelen zararını ispat etmesi gerekmektedir¹⁰⁴. Kiraya veren kiracıdan gecikme dolayısıyla uğradığı fiili zararı ve yoksun kaldığı kârı talep edebilir¹⁰⁵. Kiraya verenin uğradığı zararın kapsamına kiraya verenin kiralananı geri alabilmek için yaptığı yargılama ve takip masrafları (fiili zarar)¹⁰⁶ ve kiralananın ifasında gecikilmesi dolayısıyla yeniden kiraya verilememesi veya kendisi tarafından kullanılamaması sebebiyle uğradığı zarar (yoksun kalınan kâr)¹⁰⁷ gibi zarar kalemleri girmektedir. Kiracının kiralananı

¹⁰¹ Antalya, **a.g.e.**, s.501; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.504; Eren, **Genel Hükümler**, s.1247; İncoğlu, **C.2**, s.503; Bayram, **Geri Verme**, s.154; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.926; Burcuoğlu, **Tahliye Bildirimi**, s.639.

¹⁰² Eren, **Genel Hükümler**, s.1248; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.520; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.925. Müspet zarar, ifanın gerçekleşmemesi yüzünden alacaklının uğradığı zarardır. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.412.

¹⁰³ Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.520; Eren, **Genel Hükümler**, s.1247.

¹⁰⁴ İncoğlu, **C.2**, s.500; Eren, **Genel Hükümler**, s.1249; Antalya, **a.g.e.**, s.504.

¹⁰⁵ Tekinay vd., **a.g.e.**, s.925; Gümüş, **Kira**, s.237.

¹⁰⁶ Antalya, **a.g.e.**, s.503; Eren, **Genel Hükümler**, s.1248-1249.

¹⁰⁷ Tekinay vd., **a.g.e.**, s.925; Antalya, **a.g.e.**, s.503; Bayram, **Geri Verme**, s.155; İncoğlu, **C.2**, s.502; Eren, **Genel Hükümler**, s.1249. Öğretide kiralananın yeniden kiraya verilememesi sebebiyle uğranılan zarar hesaplanırken kiracının ödemekte olduğu kira bedelinin dikkate alınması gerektiği

zamanında geri vereceğine güvenen kiraya verenin başka bir kira sözleşmesi akdetmesi halinde kiracının temerrüdü dolayısıyla yeni kira sözleşmesindeki kiracıya karşı teslim borcunu yerine getirememiş olması mümkündür. Bu durumda temerrüde düşmüş olan kiracı, kiraya verenin borca aykırılık dolayısıyla tazmin etmek zorunda kaldığı zarar sebebiyle uğradığı zararı (fiili zarar) da tazmin etmelidir¹⁰⁸. Temerrüt süresince kiralananın değerinin düşmesi de tazmin edilmesi gereken zararlar kapsamındadır¹⁰⁹. Bunun yanında kiraya veren, temerrüt süresince kiralanda kiracının kusuruyla veya kusuru olmaksızın meydana gelen zararın da tazminini talep edebilecektir (TBK m.119)¹¹⁰. Kiraya veren saydığımız zararlar dışında temerrüt sebebiyle uğradığı başkaca zararlar varsa bunları da ispatlayarak talep edebilir¹¹¹.

d. Temerrüt Süresince Meydana Gelen Beklenmeyen Halden Sorumluluk

Borçlunun borcunu ifada temerrüde düşmüş olması halinde alacaklı alacağını zamanında elde edememektedir. Temerrüt süresince borçlunun borcu devam etmekteyse de bu dönemde borç konusunun beklenmeyen hal nedeniyle yok olması veya zarar görmesi alacaklıyı zarara uğratacaktır. Alacaklının zararını tazmin etmek isteyen kanun koyucu TBK m.119'da temerrüt süresince beklenmeyen halden sorumluluğun şartlarını ve sonuçlarını düzenlenmiştir. İlk fıkra gereğince temerrüde düşen borçlu beklenmeyen halden doğan zarardan sorumlu tutulmaktadır¹¹². Sorumluluktan kurtulmak isteyen borçlu, temerrüde düşmekte kusurlu olmadığını yahut da borcunu zamanında ifa etmiş olsaydı dahi aynı sonucun doğacak olduğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir (TBK m.119/2)¹¹³. Beklenmeyen hal

kabul edilmektedir. Rayiç kira bedelinin daha yüksek olduğunu kiraya veren, daha düşük olduğunu ise kiracı ispatlamalıdır. İnceoğlu, **C.2**, s.502-503.

¹⁰⁸ Antalya, **a.g.e.**, s.503; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.521; Eren, **Genel Hükümler**, s.1248-1249; Köküsarı, **a.g.e.**, s.239; Bayram, **Geri Verme**, s.155; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.535. Kiraya veren kiralananı önceki kira sözleşmesinde kararlaştırılmış bedelin üstünde bir bedele kiralamışsa yahut da henüz kiralamamış olmakla birlikte daha yüksek bedele kiralayabilecek olduğunu ispat etmişse kira bedelleri arasındaki farkı da talep edebilir. Bayram, **Geri Verme**, s.155.

¹⁰⁹ Antalya, **a.g.e.**, s.503; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.521.

¹¹⁰ Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.523-524.

¹¹¹ Bayram, **Geri Verme**, s.154.

¹¹² Antalya, **a.g.e.**, s.512; Eren, **Genel Hükümler**, s.1250; Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.409; Kılıçoğlu, **Genel Hükümler**, s.896; Karahasan, **a.g.e.**, s.992-993; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.523.

¹¹³ Kılıçoğlu, **Genel Hükümler**, s.896-897; Karahasan, **a.g.e.**, s.993-994; Eren, **Genel Hükümler**, s.1251; Tekinay vd., **a.g.e.**, s. 927-928; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.523.

sebebiyle ifa imkânsızlaşırsa artık temerrüt hükümleri değil imkânsızlık hükümleri uygulanacaktır¹¹⁴.

Kira sözleşmesinde geri verme borcu bakımından ifada temerrüde düşmüş olan kiracı, temerrüt sebebiyle kiraya verene karşı sorumludur. Temerrüt süresince kiralananın beklenmeyen halden dolayı zarara uğramış veya yok olmuş olması durumunda kiracı temerrüde düşmekte kusuru olmadığını veya kiralananı zamanında teslim etmiş olsaydı dahi zararın meydana geleceğini ispat etmelidir ki kiraya verene karşı zarardan sorumlu tutulmasın¹¹⁵. Örneğin, kiraladığı arabayı geri vermesi gereken gün teslim etmemiş olan kiracı, arabayı zamanında teslim etmiş olsaydı bile yağan dolunun arabaya zarar vereceğinin ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir¹¹⁶.

3. İfa İmkânsızlığı

İfa imkânsızlığı, var olan bir borcun borçlu tarafça ifa edilemeyecek hale gelmesidir¹¹⁷. Biz bu bölümde geri verme borcu bakımından ifa imkânsızlığını kiracının kusurunun olup olmamasına göre ayrı ayrı inceleyeceğiz.

a. Kiracının Sorumlu Olmadığı İmkânsızlık

Kira sözleşmesi geçerli şekilde kurulduktan sonra geri verme borcunun ifasının bir sebeple imkânsızlaşması halinde önemli olan kiracının ifanın imkânsızlaşmasında kusurunun olup olmadığıdır. Şöyle ki; ifanın imkânsızlaşmasında kusuru olmayan kiracı TBK m.136 gereğince borçtan

¹¹⁴ Temerrütten sonraki ifa imkânsızlığına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz.: Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.502-503; Eren, **Genel Hükümler**, s.1214; Akkanat, **a.g.e.**, s.48.

¹¹⁵ Karahasan, **a.g.e.**, s.993-994; Tekinay vd., **a.g.e.**, s. 927-928; Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.409.

¹¹⁶ Temerrüt süresince edimde zararı meydana getiren beklenmeyen hal ile borçlu temerrüde düşmeseydi edim konusunun alacaklının elindeyken uğrayacak olduğu beklemeyen halin aynı beklenmeyen hal olması gerekip gerekmediği öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre zarara sebep olan beklenmeyen halin iki durumda farklı olması halinde de aynı sonuç ortaya çıkacaktır. Eren, **Genel Hükümler**, s.1251. Diğer görüşe göre ise bahsi geçen beklenmeyen haller aynı olmalıdır. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.524; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.928.

¹¹⁷ Kılıçoğlu, **Genel Hükümler**, s.849; Sinan Sami Akkurt, Kemal Erdoğan, Hüseyin Tokat, **Borçlar Hukuku (Genel Hükümler- Özel Borç İlişkileri)**, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021, s.295, 299. Oğuzman/Öz'e göre ifa imkânsızlığı borcun cebri icra yoluyla elde edilememesidir. Ancak öğretideki baskın görüş imkânsızlığı borçlu bakımından ele almakta ve alacak cebri icra ile elde edilememekteyse bile borçlu ifayı gerçekleştirebilir durumdaysa ifa etmeyecek bile olsa imkânsızlığın varlığını kabul etmemektedir. Oğuzman/Öz ise bu görüşe karşı çıkmakta, imkânsızlığı alacaklı yönünden değerlendirmenin daha yerinde olacağını bu sebeple alacaklının alacağını elde edemediği her durumun imkânsızlık olarak kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz.: Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.474-475.

kurtulur¹¹⁸. TBK m.136 gereğince borcun sona ermesine beklenmeyen hal sebebiyle ifanın imkânsızlaşması örnek gösterilebilir¹¹⁹. Örneğin kira sözleşmesi akdedildikten bir süre sonra kiracının kusuru olmaksızın konutun yıkılması halinde kiracı kusursuz ifa imkânsızlığı sebebiyle geri verme borcundan kurtulmaktadır. Kusursuz ifa imkânsızlığı hallerinde borcun sona ermesi için devamlı nitelikte bir imkânsızlık mevcut olmalıdır¹²⁰. İmkânsızlığın geçici olması halinde temerrüt hükümleri uygulanmalıdır¹²¹. Mücbir sebep ve beklenmeyen hal gibi sebepler de kusursuz ifa imkânsızlığı halleridir. Bu durumların varlığı halinde borçlu imkânsızlıktan sorumlu tutulmayacaktır. Beklenmeyen hal ve mücbir sebebin varlığını borçlu ispatlamalıdır¹²².

Kiracının imkânsızlıktan sorumlu olmadığı diğer bir hal ise imkânsızlığın kiraya verenden kaynaklanması halidir. Geri verme borcunun ifası kiraya verenin kusuru sebebiyle imkânsızlaşabilir. Alacaklı sebebiyle ifanın imkânsızlaşması 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda düzenlemiş bir konu değildir. Alman Medeni Kanununda (BGB) ise alacaklı sebebiyle ifanın imkânsızlaşması düzenlemesi mevcuttur¹²³. BGB düzenlemesine göre alacaklı yüzünden ifanın imkânsızlaşması halinde borçlu borçtan kurtulmaktaysa da borçtan kurtulduğu için elde ettiği veya kötüniyetle elde etmekten kaçındığı kazancının karşı edimden indirilmesi

¹¹⁸ Tekinay vd., **a.g.e.**, s.904. Yarg. 6. HD., T. 05.02.2013, 2012/9490 E., 2013/1612 K. “...6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'unun 136. (818 Sayılı Borçlar Kanun'unun 117.) maddesinde borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkansızlaşırsa, borcun sona ereceği hükmü mevcuttur. Eğer sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ifa imkansızlığı, doğa olayları, kamu makamlarının engellemeleri veya üçüncü kişinin eylemleri gibi önceden kestirilemeyecek, aşılamayacak zorlayıcı nedenlerle gerçekleşmişse borçlu rizikodan sorumlu tutulamaz. Borçlu, ifası imkansızlaşmış borcundan kurtulmuş olur...” (https://www.lexpera.com.tr), 02.10.2021.

¹¹⁹ Yarg. 3. HD., T. 16.10.2008, 2008/12044 E., 2008/17039 K. (https://www.lexpera.com.tr), 02.10.2021. Beklenmeyen hal sebebiyle kiralananın zarar gömesi halinde kiracının sorumluluğuna ilişkin bkz.: İkinci Bölüm, I, B, 2, s.59 vd.

¹²⁰ Eren, **Genel Hükümler**, s.1476; Tekinay vd., **a.g.e.**, s. 909; Müjde Kurt, **Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (TBK m.136)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016, s.170.

¹²¹ Tekinay vd., **a.g.e.**, s. 909; Eren, **Genel Hükümler**, s.1477.

¹²² Eren, **Genel Hükümler**, s.1478; Kenan Tunçomağ, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.1, İstanbul, Sermet Matbaası, 1976, (Genel Hükümler), s.791.

¹²³ BGB §326/b. 2, http://www.gesetze-im-internet.de/. Çevrimiçi, 21.04.2021. Serkan Ergüne, “Reform Sonrası Alman Medeni Kanununda İmkânsızlık Halleri Ve Sonuçları”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C.62, S.1-2, 2004, s.373-374; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.392-393; Serozan, **a.g.e.**, s.155.

gerekmektedir¹²⁴. Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde ise borçlu borçtan kurtulmaktadır ancak karşı edimi talep etme hakkı vardır¹²⁵.

Geri vermenin kiraya verenin eylemleriyle imkânsız hale gelmesi halinde kiracı için geri verme borcu sona ermektedir. Örneğin kiralananın kiraya veren tarafından telef edilmesi alacaklı yüzünden ifanın imkânsızlaşması örneğidir. Bu durumda ifa kiraya veren yüzünden imkânsızlaşmaktadır. Kusuru olmaksızın geri verme borcunun ifası imkânsızlaşan kiracı geri verme yükümlülüğünden kurtulur¹²⁶. Geri verme yükümlülüğü teslim borcunun karşılığı olmadığından borçlunun karşı edimi talep etme hakkı ise yoktur. Geri vermenin kiralanda mevcut olan sürekli bir ayıp sebebiyle imkânsızlaşması halinde ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda özel olarak düzenlenmiş ayıp hükümleri (TBK m.304 vd.) uygulanmalıdır¹²⁷.

b. Kiracının Sorumlu Olduğu İmkânsızlık

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle geri verme borcu doğmaktaysa da kiracıdan kaynaklanan sebeplerle borcun imkânsızlaşması halinde geri verme borcu yerine getirilemeyecektir¹²⁸. Örneğin kiralanan taşınmazın tamamının veya bir kısmının yanarak yok olması durumunda imkânsızlığın varlığı şüphesizdir¹²⁹.

İfanın imkânsızlaşmasında kusuru olan borçlu TBK m.112 gereğince sorumludur. Buna göre *“Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.”* Bu durumda kusurlu olan borçlu, kusursuzluğunu

¹²⁴ Alacaklı sebebiyle ifanın imkânsızlaşmasına ilişkin olarak Alman Medeni Kanunu hükümlerinin hakkaniyete ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunumuzun ruhuna uygun olduğu ve bizim hukukumuzda da uygulanması gerektiği görüşü için bkz.: Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.393; Gündoğdu, **a.g.e.**, s.363.

¹²⁵ Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.393.

¹²⁶ Köküarı, **a.g.e.**, s.251. Genel olarak ifa imkânsızlığı bakımından bkz. Gündoğdu, **a.g.e.**, s.357; Mustafa Dural, **Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK 117)**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976, s.125.

¹²⁷ Seliçi, **a.g.e.**, s.94.

¹²⁸ Kılıçoğlu, **Genel Hükümler**, s.848.

¹²⁹ Kiralananın geri verilmesi borcu genellikle bölünemez nitelikte olduğundan kiralananın bir kısmının yok olmuş olması hali dahi tam imkânsızlık niteliğindedir. Feride Demirbaş, **Kısmi İfa**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018, s.112; Elif Şen, **Kısmi İfa**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018, s.89. Ancak yukarıdaki bölümde ifade ettiğimiz üzere kiralananın bölünebilir olması da mümkündür. Kiralanan gerek bölünebilir nitelikte olsun gerek bölünemez nitelikte olsun imkânsızlığa ilişkin değerlendirme yapılırken Yargıtayın da isabetli olarak vermiş olduğu kararlarda olduğu gibi kiralananın ne kadarının zarar gördüğüne göre belirleme yapılmalıdır. İkinci Bölüm, I, B, 2, s.59 vd.

ispat etmedikçe alacaklının imkânsızlıktan doğan zararını tazminle yükümlüdür¹³⁰. Öğretideki baskın görüşe göre borçlunun kusuruyla imkânsızlaşan borç ilişkisinde borç sona ermez, yalnızca edimin içeriği değişir. Bu halde ifa edileceği kararlaştırılan edimin yerini alacaklının zararını tazmin borcu alır¹³¹. Diğer görüşe göre ise borcun ifası imkânsız hale gelince borç sona erer¹³². Bu görüşe göre alacaklı, borcun yerine getirilmemesinden doğan zararının tazminini ayrıca talep edebilir. Karşılanacak olan zarar müspet zarardır. Müspet zarar alacaklının mevcut durumu ile borç gereği gibi ifa edilseydi içinde olacağı duruma göre belirlenir¹³³. Kanaatimizce sonraki kusurlu ifa imkânsızlığının varlığı halinde borç sona erer. Alacaklı ifa etmemeden doğan zararının tazmin edilmesini talep edebilir.

C. İspat Yüğü

Kiraya verenin kiracının geri verme borcuna aykırı davranışları sebebiyle zarara uğradığını ileri sürmesi ve zararını tazmin ettirmek istemesi durumunda ispat yükünün hangi taraf üzerinde olduğu incelenmesi gereken bir konudur. İspatın ne şekilde yapılacağına ilişkin açıklamalar aynen geri verme borcunun kapsamı açıklanırken incelendiğinden bu bölümde yalnızca ispat yükünün hangi taraf üzerinde olduğu incelenecektir¹³⁴.

Kiralananın geri verilmesi konusunda aynen geri verme borcunun ispatında TMK m.6 ve HMK m.190 uyarınca genel ispat kuralları geçerlidir. TMK m.6 uyarınca “*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür.*” Kiralananın teslim ettiği

¹³⁰ Tekinay vd., **a.g.e.**, s.904 vd.; Haluk Nami Nomer, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 18. Bası, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2021, s.377; Gündoğdu, **a.g.e.**, s149; Kılıçoğlu, **Genel Hükümler**, s.853; Yavuz, **Borçlar Hukuku**, s.463; Altan Fahri Gülerci, **Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Eylül 2018, s.506; Karahasan, **a.g.e.**, s.860; Şenyüz, **a.g.e.**, s.178. Yarg. 6. HD., T. 25.12.2008, 2008/463 E., 2008/250 K. “...*Borçlar Kanunu 266 ncı maddesine göre kiracı sözleşme konusu dozeri aldığı gibi geri vermekle yükümlüdür. Kiralananın yanması halinde Borçlar Kanunun 96. maddesi uyarınca kendisine hiçbir kusurun yükletilemeyeceğini ispat etmedikçe meydana gelen zarardan sorumludur. Bir başka deyişle dozerin yanmasında kusursuz olduğunu kanıtlamalıdır...*” (<https://www.lexpera.com.tr>), 02.10.2021.

¹³¹ Feyzi Necmettin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.2, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1977, s.181; Tekinay vd., **a.g.e.**, s.853-854; Serozan, **a.g.e.**, s.200; Tunçomağ, **Genel Hükümler**, s.791.

¹³² Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s.481; Nomer, **a.g.e.**, s.385-386; Şenyüz, **a.g.e.**, s.178.

¹³³ Gündoğdu, **a.g.e.**, s.199 vd; Aral, **a.g.e.**, s.70-71; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s.182; Tunçomağ, **Genel Hükümler**, s.806.

¹³⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz.: İkinci Bölüm, I, A, s.50 vd.

şekilde geri verilmediğini ve zarara uğradığını ileri süren kiraya veren iddiasını ispatla yükümlüdür¹³⁵. Kiraya verenin uğradığını ileri sürdüğü zararın belirlenmesi konusunda ilk husus kiralananın kiracıya ne durumda teslim edildiğinin tespit edilebilmesidir. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kiralananın kiracıya iyi durumda teslim edildiğine ilişkin var olan karinenin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda olmaması, kiralananın teslim edildiği durumunun tespitini daha da önemli hale getirmiştir¹³⁶. Taraflar, kiralananın başlangıçtaki durumunu tespit etmek amacıyla kira sözleşmesine hüküm koymuş ve kiralananın teslim edildiği durumu belirlemiş olabilirler¹³⁷. Tarafların sözleşmeyle kiralananın durumuna ilişkin bir belirleme yapmamış olmaları halinde varsa kiralananın kiracıya teslimi sırasında tutulmuş tutanak ispata ilişkin delil niteliğindedir¹³⁸.

Kiralananın zamansal olarak geç geri verilmesi de kiraya vereni zarara uğratan bir durumdur. Bu durumda da TMK m.6 gereğince zarara uğradığını ileri süren kiraya veren iddiasını ispat yükü altındadır¹³⁹.

D. Zamanaşımı

TBK m.146 “*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir.*” hükmü gereğince alacağa ilişkin özel bir zamanaşımı düzenlemesi bulunmayan hallerde her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir. Kiracının kira sözleşmesini ihlalden doğan tazminat alacağının varlığı halinde zararının nakden tazmin edilmesini isteyen kiraya veren, tazminat talebini genel

¹³⁵ İnceoğlu, C.2, s.525; Halil Yılmaz, “Kiracının Taşınmazı Özenle Kullanma Borcunun İhlali: Hor Kullanma Tazminatı”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.9, S.95, 2014, s.96; İnceoğlu, C.2, s.508.

¹³⁶ İnceoğlu, C.2, s.507; Gümüş, **Kira**, s.236.

¹³⁷ Doğan, **Geri Verme**, s.450; İnceoğlu, C.2, s.508. Yarg. 6. HD., T. 06.03.2012, 2011/14767 E., 2012/3489 K. “...Sözleşmede kiralanan “temiz ve boş” olarak tanımlanmıştır...” (https://www.lexpera.com.tr), 08.07.2021. Yarg. 6. HD., T. 30.01.2007, 2007/13193 E., 2007/552 K. “...Ayrıca sözleşmede kiralananın ne şekilde teslim edildiği belirtildiğine göre mahkemece kiralana verilen zarar konusunda birbirini doğrulayan bilirkişi raporlarını bertaraf edecek şekilde hüküm kurulması doğru değildir...” (https://www.lexpera.com.tr), 08.07.2021. Yarg. 6. HD., T. 15.12.2014, 2014/4098 E., 2014/13895 K. “...Öte yandan kiralanan noksansız daire olarak verildiği sözleşmede kabul edildiğinden dairenin boyalı ve temiz olarak kiracıya teslim edildiğinin kabulü ile bilirkişi tarafından tesbit edilen boya ve badana bedelinin de kabulüne karar verilmesi ayrıca tesbit masraflarının yargılama masrafları içinde değerlendirilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik inceleme ile karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir...” (https://www.lexpera.com.tr), 08.07.2021. Sözleşmede bu yönde bir hükmün varlığı halinde sözleşme hükmünün aksini iddia eden kiracı, iddiasını ispat etmek zorundadır. İspat yükü kiracının üzerindedir. İnceoğlu, C.2, s.508

¹³⁸ Doğan, **Geri Verme**, s.450; İnceoğlu, C.2, s.508.

¹³⁹ Gümüş, **Kira**, s.237.

hüküm gereğince on yıl içinde talep etmelidir¹⁴⁰. Henüz sözleşmenin sona ermediği dönemde kiraya verenin tazminat talep etme hakkı bulunmamaktadır¹⁴¹. Zira sözleşmenin devam ettiği süre boyunca kiracının sözleşmeden kaynaklanan ihlalleri düzeltme imkânı vardır. Aynı şekilde sözleşmenin açık veya zımni olarak yenilendiği hallerde de iade borcunun henüz doğmadığı kabul edilmekte olup tazminat talep edilemeyecektir¹⁴².

Geri verme borcuna aykırılık başlığı altında incelenen zamanında geri vermeme (kiracının temerrüdü) ve teslim alındığı haliyle geri vermeme konularının her ikisi için de zamanaşımı süresi on yıla da zamanaşımı süresinin başlangıç tarihi iki durum için farklıdır. Geri verme borcunun zamanında yerine getirilmemesi halinde talep edilecek tazminat için zamanaşımı süresi sözleşmenin sona ermesiyle (geri verme borcunun muaccel olmasıyla) başlar¹⁴³. Buna karşın sözleşmeye aykırılık dolayısıyla kiralanda oluşan zarara ilişkin tazminat talebinin zamanaşımı süresinin başlangıcına ilişkin öğretide fikir birliği yoktur. Öğretideki bir görüş zamanaşımı süresinin kiraya verenin bildirim külfetini yerine getirmesiyle başlayacağını ileri sürerken diğer görüş zararın öğrenilmesinden itibaren başlayacağını ileri sürmektedir. Bizim de katıldığımız üçüncü görüşe göre ise zamanaşımı süresi geri verme anından itibaren başlamaktadır¹⁴⁴.

E. Güvence Bedelinin Geri Verilmesi

1. Genel Olarak

Güvence bedeli, kira sözleşmesinin başında veya devamı sırasında kiracı tarafca kiraya verene verilir ve kiracının kira sözleşmesini ihlal etme ihtimalinin teminatını oluşturmaktadır¹⁴⁵. Güvence ile kiraya veren lehine kira sözleşmesinden

¹⁴⁰ İnceoğlu, C.2, 504; Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s.540; Gümüş, **Özel Hükümler**, s.311; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s.320; Tandoğan, a.g.e., s.184-185, 187; Kırmızı, a.g.e., s.376; Gümüş, **Kira**, s.240; Yavuz, **Kira Hukuku**, s.516; Burcuoğlu, **Tahliye Bildirimi**, s.639. Yarg. 6. HD., T. 17.11.2015, 2015/7925 E., 2015/9987 K. “...Alacak kira sözleşmesinden kaynaklanan tazminat davasıdır. Kira sözleşmesinden kaynaklanan tazminatlarda zaman aşımı süresi TBK 146 maddesi (BK 125) gereğince 10 yıllık zaman aşımına tabi olduğundan işin...” (https://www.lexpera.com.tr), 13.08.2021.

¹⁴¹ Gümüş, **Özel Hükümler**, s.311; İnceoğlu, C.2, 504.

¹⁴² Aydoğdu, Kahveci, a.g.e., s.540; Gümüş, **Özel Hükümler**, s.311; Gümüş, **Kira**, s.240.

¹⁴³ İnceoğlu, C.2, 504.

¹⁴⁴ Öğretideki görüşlere ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz.: İnceoğlu, C.2, s.526.

¹⁴⁵ Abdülkerim Yıldırım, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, **AÜHFD**, C.64, S.1, 2015, s.240-241; Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s.321.

doğacak alacaklar garanti altına alınmış olmaktadır¹⁴⁶. Yalnızca konut ve çatılı işyeri kirası için özel olarak öngörülmüş olan kiracının güvence vermesi TBK m.342’de düzenlenmiştir. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde olmayan güvence düzenlemesi ile kanun koyucu kiraya verenin depozito adı altında kiracıdan haksız bedel talep etmesini engellemeyi ve kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracıyı, kiraya verene karşı korumayı amaçlamıştır¹⁴⁷. Güvence verme borcu sözleşmeden kaynaklanan borç niteliğinde olup taraflar güvence verilmesini kararlaştırıp kararlaştırmamakta serbesttir¹⁴⁸.

Kiracının güvence vermesi her ne kadar yalnızca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için düzenlenmiş olsa da bu durum diğer kira sözleşmelerinde güvence verilmesinin kararlaştırılamayacağı anlamına gelmemektedir. Kanun koyucu yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralaları için sınırlamalar getirmiş bunun dışında diğer kira sözleşmelerinde güvence verilmesini yasaklar nitelikte hüküm koymamıştır. Sözleşme özgürlüğü ilkesi gereğince diğer kira sözleşmesi türleri için taraflar güvence düzenlemesi yapmakta serbesttir¹⁴⁹.

¹⁴⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz.: Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.329-330; İncoğlu, **C.2**, s.66-67.

¹⁴⁷ Yıldırım, **a.g.m.**, s.241-242; İncoğlu, **C.2**, s.60. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde güvenceye ilişkin herhangi bir düzenleme olmadığından bu kapsamdaki uyumsuzluklar Yargıtay kararları ile çözülmekteydi. 818 sayılı Borçlar Kanunu dönemi Yargıtay uygulaması incelendiğinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükmüne paralel kararlar verildiği görülmektedir. Gümüş, **Kira**, s.161; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.504; Aydemir, **a.g.e.**, s.245. Yarg. 3. HD., T. 03.06.1999, 1999/4930 E., 1999/5843 K. “...O halde kiracının (davalının) muhtemel hasarlara karşı önceden bir güvence parası vermesi halinde bunu (doğması muhtemel bir borcun ifası uğruna verilen teminat) olarak nitelendirip kiralayanın (davacının) tazminat alacağını bu paradan muaccel olduğu tarih itibariyle mahsup edilebileceğini kabul etmek gerekir...”(<https://www.lexpera.com.tr>), 13.08.2021. GKHK m.16’da ise hava parası veya başka bir adla kiracıdan kira bedeli dışında para alınması yasaklanmıştır. İncoğlu, **C.2**, s.102-103; Murat Aydoğdu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342), **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.14, S.1, 2012, (Güvence), s.3. Yarg. 3. HD T. 20.04.2010, 2010/4729 E., 2010/6965 K. “...Mevzuatımızda açık bir hüküm bulunmamakla birlikte, sözleşme serbestisi ilkesi gereğince, gerek öğretide, gerekse yargı kararlarında kira sözleşmelerinde yer alan depozitoya ilişkin anlaşmaların kural olarak geçerli olduğu kabul edilmektedir. Depozitonun temel amacı ve tek fonksiyonu, kiralayanı güvence altına almaktır. Öte yandan, kiralayanın depozitodan bir ekonomik fayda sağlaması hem kira sözleşmesinin amacını aşar, hem de 6570 sayılı Kanunun 16. maddesindeki kira bedelinden fazla para alma yasağına aykırı bir davranış teşkil eder...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 13.08.2021.

¹⁴⁸ Eren, **Özel Hükümler**, s.411; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.327.

¹⁴⁹ Gümüş, **Özel Hükümler**, s.282; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.327-328; M. Murat İncoğlu, Ece Baş, “Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito Ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu”, **BATİDER**, C.28, S.1, 2012, s.115; Hayriye Şen Doğramacı, “Kira Bedelinin Ödenmesini Teminat Altına Almaya Yönelik Hukuki Çareler”, **AndHD**, C.5, S.2, 2019, s.295.

2. Geri Verme Borcuna Aykırılık Halinde Güvence Bedelinin Durumu

Kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının ihlalinin teminatı olarak kiraya verene verilen güvence bedeli, çalışma konumuzla bağlantılı olarak kiralananın gereği gibi geri verilmemesi durumu için de önem arz etmektedir.

Kiracının sözleşmeden doğan borçlarını gereği gibi ifa ettiği durumda sözleşmenin bitimini takip eden üç ay içinde güvence bedelinin kiracıya geri verilmesi gerekmektedir¹⁵⁰. Bu durum TBK m.342/3'te *“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.”* şeklinde ifade edilmiştir. Güvence bedelinin garanti altına aldığı hakların biri de kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanmaması ve kiralananı gereği gibi geri vermemesi hallerinde ortaya çıkan, kiraya verenin tazminat talep etme hakkıdır¹⁵¹. Kiralananın sözleşmeye aykırı kullanılması ve kiralanda zarar meydana gelmesi halinde kiralandaki zarar dolayısıyla kiraya veren, zararını tazmin için güvence bedelinden kesinti yapılabilir veya güvence bedelinin tamamı kiraya verene bırakılabilir¹⁵². Hükümde güvence bedelini geri vermek istemeyen kiraya verenin başvurabileceği yollar açıkça düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren güvence bedelinin kiracıya geri verilmesini önlemek amacıyla dava açabileceği gibi icra yahut iflas yoluyla takibe giriştiğini de bankaya bildirebilir¹⁵³. Kiraya verenin bankaya yapacağı bildirimin yazılı olması aranmaktadır¹⁵⁴. Kendisine uygun bir

¹⁵⁰ Gümüş, **Özel Hükümler**, s.284; İnceoğlu, Baş, **a.g.m.**, s.133.

¹⁵¹ Aydoğdu, **Güvence**, s.9-10, 39; Eren, **Özel Hükümler**, s.411; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.320; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.504-505.

¹⁵² Aydoğdu, **Güvence**, s.3. Yarg. 3. HD., T. 15.06.2017, 2017/12663 E., 2017/19312 K. *“...Davaya konu taşınmazın dava sırasında 17.03.2015 tarihli tutanak ile tahliye edildiği anlaşılmaktadır. Davalı kiraya verenler tahliye sonrası hasar, kira veya yan gider alacağı bulunduğunu ileri sürmediğine göre davacının depozito alacağına ilişkin talebinin kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde depozito alacağının da reddine karar verilmesi doğru değildir....”* (<https://www.lexpera.com.tr>), 02.10.2021. Güvence verilmesine ilişkin düzenleme olmayan 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde depozitoya ilişkin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde verilmiş kararla aynı yönde verilmiş bir karar için bkz.: Yarg. 6. HD., T. 28.09.2004, 2004/6372 E., 2004/6631 K. (<http://www.kazanci.com>), 02.10.2021

¹⁵³ İnceoğlu, Baş, **a.g.m.**, s.133-134; Ece Başaran, “Borçlar Kanunu Tasarısı:Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.4, S.38, 2009, s.64; İnceoğlu, **C.2**, s.86-87.

¹⁵⁴ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.321; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.323.

bildirim yapılmayan banka, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren üç ayın bitiminde güvenceyi kiracının talebi üzerine geri vermekle yükümlüdür¹⁵⁵. İfade edelim ki, TBK m.334/2 “*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*” düzenlemesi gereğince kiraya verenin olağan kullanım neticesinde ortaya çıkmış zararların ve hukuka uygun yenilik ve değişikliklerin varlığını öne sürerek güvenceden kesinti yapması mümkün değildir¹⁵⁶. 342. maddedeki güvencenin vadeli hesaba yatırılması düzenlemesi kiraya verenin serbestçe güvenceden kesinti yapmasının önüne geçen bir düzenlemedir¹⁵⁷. Ancak 342. madde yalnızca konut ve çatılı işyeri için ve güvencenin para veya kıymetli evrak olarak kararlaştırdığı haller için uygulanmak üzere getirilmiş olup diğer kira sözleşmesi türleri için ve konut ve çatılı işyeri kirasında para ve kıymetli evrak dışındaki güvence belirlemeleri için kiraya verenin yapacağı kesintiyi sınırlayan bir düzenleme değildir¹⁵⁸. Bu sebeple güvencenin doğrudan kiraya verene verildiği hallerde veya konut ve çatılı işyeri kiralarda güvence bedelinin para ve kıymetli evrak dışında belirlenmesi halinde kiraya veren tarafından kesinti yapılmasının önünde kiracıyı koruyucu bir engel de yoktur. Ancak bu şekilde yapılan kesinti TBK m.334’e aykırılık oluşturmakta olup kiracı yapılan kesintinin iadesini talep edebilir¹⁵⁹.

F. Kefilin Geri Verme Borcundan Sorumluluğu

1. Genel Olarak

Kefalet sözleşmesi TBK m.581’de düzenlenmiştir. Buna göre “*Kefalet sözleşmesi, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir*” Sözleşmenin tarafları alacaklı ve kefildir. Borçlu ise kefalet sözleşmesinin tarafı değildir¹⁶⁰.

¹⁵⁵ Kırmızı, **a.g.e.**, s.423; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.333.

¹⁵⁶ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.321; İncoğlu, **C.2**, s.60; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.505.

¹⁵⁷ Kiracı tarafı korumak amacıyla getirilen sınırlamalar güvencenin miktarına ve kiraya verenin güvenceden serbestçe kesinti yapamamasına ilişkindir. İncoğlu, **C.2**, s.61.

¹⁵⁸ Yıldırım, **a.g.m.**, s.245; Gümüş, **Kira**, s.163.

¹⁵⁹ Köküarı, **a.g.e.**, s.155.

¹⁶⁰ Serkan Ayan, **Kefalet Sözleşmesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018, (Kefalet), s.15; Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.654.

Kefalet sözleşmesinde kefil, asıl borcun ifasını değil, asıl borcun ifa edilmemesi halinde alacaklının menfaatini karşılamayı üstlenir¹⁶¹. Asıl edim ne olursa olsun kefilin borcu para borcudur¹⁶².

Kefalet sözleşmesinin geçerliliği birtakım şartlara bağlıdır. Öncelikle fer'i niteliğinden dolayı kefalet sözleşmesinin geçerli şekilde kurulabilmesi için geçerli bir borcun varlığı gerekmektedir (TBK m.582/1)¹⁶³. Aynı sebeple asıl borcun sona ermesi kefalet sözleşmesini de sona erdirir¹⁶⁴. Kefalet sözleşmesi yazılı olarak akdedilmeli ve kefilin sorumlu olacağı miktar ile kefalet tarihi kefilin el yazısıyla sözleşmeye yazılmalıdır¹⁶⁵. Ayrıca kefilin evli olması halinde kural olarak eşin rızası da aranmaktadır¹⁶⁶. Yalnızca müteselsil kefalet için getirilmiş ek şarta göre müteselsil kefalette sorumluluğun müteselsil olduğu kefilin el yazısıyla sözleşmede belirtilmiş olmalıdır (TBK m.583/1)¹⁶⁷.

Kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan borçları için kefalet sözleşmesi akdedilmesi mümkündür. Kefalet sözleşmesinin geçerliliği için öncelikle geçerli şekilde kurulmuş bir kira sözleşmesinin varlığı aranmaktadır (TBK m.582/1)¹⁶⁸. Bununla birlikte kefalet sözleşmesinin geçerliliği için aranan şekil şartları ve ehliyet gibi şartlar da sağlanmalıdır (TBK m.582 vd.).

2. Kefilin Geri Verme Borcundan Sorumluluğu

TBK m.589/2'de kefilin kefalet sözleşmesinden doğan sorumluluğunun kapsamı düzenlenmiştir¹⁶⁹. Hükümde sayılanlar sınırlı sayıda olmayıp taraflar kefilin sorumluluğunu genişletmekte veya daraltmakta serbesttir. Kira sözleşmesi

¹⁶¹ Ayan, **Kefalet**, s.40; Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.655.

¹⁶² Ayan, **Kefalet**, s.41.

¹⁶³ Filiz Berberoğlu Yenipınar, **Kefalet Sözleşmesi**, İstanbul, Aristo Yayınevi, s.2018, s.28; Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.655.

¹⁶⁴ Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.656-657, 666.

¹⁶⁵ Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.661-662; Berberoğlu Yenipınar, **a.g.e.**, s.30.

¹⁶⁶ Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.655. Bu kuralın istisnası TBK m.584/3'te düzenlenmiştir.

¹⁶⁷ Ayan, **Kefalet**, s.326, Kılıçoğlu, **Özel Hükümler**, s.664.

¹⁶⁸ Halil Yılmaz, "Taşınmaz Kira Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsam ve Süresi", **Terazi Hukuk Dergisi**, C.3, S.18, 2003, (Kefil), s.22.

¹⁶⁹ TBK m.589/2: "Aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa kefil, belirtilen azamî miktarla sınırlı olmak üzere, aşağıdakilerden sorumludur: 1. Asıl borç ile borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçları. 2. Alacaklının, kefile, onun borcu ödeyerek yapılmalarını önleyebileceği uygun bir zaman önce bildirmesi koşuluyla, borçluya karşı yönelttiği takip ve davaların masrafları ile gerektiğinde rehinlerin kefile tesliminin ve rehin haklarının devrinin sebep olduğu masraflar. 3. İşlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait akdi faizler ile gerektiğinde tahvil karşılığında ödünç verilen anaparanın işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait faizleri."

bakımından kefilin sorumluluğunun kapsamı ve özellikle kiracının geri verme borcuna aykırı davranışlarından kefilin sorumlu olup olmadığı incelenmesi gereken bir konudur. Tarafların kefalet sözleşmesinde kefilin, kiracının geri verme borcuna aykırı davranışları sebebiyle kiraya verenin uğradığı zararlardan sorumlu olduğunu açıkça kararlaştırmış olmaları mümkündür. Bu durumda kefil kuşkusuz kiraya verenin bu sebeple uğradığı zararı tazmin borcu altındadır¹⁷⁰. Ancak kefilin sorumluluğu kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirttiği miktarla sınırlıdır¹⁷¹. Tarafların kefalet sözleşmesinde tek tek saymaksızın kefilin kira sözleşmesinden doğan tüm borçlardan sorumlu olduğunu kararlaştırdıkları ihtimalde ise kefil, geri verme borcuna aykırı davranışlardan yine sorumlu kabul edilmelidir¹⁷². Yargıtay hor kullanma tazminatından kefilin sorumluluğuna ilişkin vermiş olduğu kararlarda kefalet sözleşmesi akdedilirken özel olarak belirtilmedikçe kefilin hor kullanmadan doğan zarardan sorumlu olmadığına hükmetmektedir¹⁷³. Bu kararını kefalet sözleşmesinin akdedildiği dönemde hor kullanma tazminatının miktarının henüz belirli veya belirlenebilir olmadığından bahisle kefilin hor kullanma tazminatından sorumlu tutulamayacağı görüşüne dayandırmaktadır. Ancak kanaatimizce kefil, sözleşmede açıkça kararlaştırılmamış olsa da hor kullanma dolayısıyla meydana gelen zararın tazmininden kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmiş olduğu miktarla sınırlı olmak kaydıyla sorumlu kabul edilmelidir. Zira hor kullanma tazminatından sorumluluğun sözleşmede açıkça belirtilmemesi kefalet sözleşmesinin

¹⁷⁰ Yılmaz, **Kefil**, s.28,30; Özlem Acar Ünal, Nihal Ural Çınar, “Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi”, **İKÜHFD**, C.15, S.2, 2016, s.59.

¹⁷¹ Ayan, **Kefalet**, s.514.

¹⁷² Serkan Ayan, “Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması”, **DEÜHFD**, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, s.324; Acar Ünal, Ural Çınar, **a.g.m.**, s.60.

¹⁷³ Yarg. 6. HD., T. 04.02.2013, 2012/9850 E., 2013/1546 K. “...Kefili sınırsız bir sorumluluk altına sokan kefalet hükümleri geçerli değildir. Hor kullanma tazminatı sözleşmenin kurulması sırasında belirli ve belirlenebilir bir miktar olmadığı gibi sözleşmede kefilin hor kullanma tazminatı ile sorumlu olduğuna ilişkin bir hüküm de bulunmamaktadır. Bu nedenle mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabuluine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir...” (https://www.lexpera.com.tr), 04.10.2021. Samsun BAM 6. HD., T. 22.03.2018, 2018/1249 E., 2018/1249 K. “...Kefilin sorumluluğu sözleşme kapsamındaki borçlar için ve sözleşme süresince geçerli olup, davada talep edilen hor kullanmadan kaynaklanan eski hale getirme bedeli ve tazminat niteliğinde olan erken tahliye nedeniyle yeniden kiraya verme süresi (makul süre) kira bedelinin belli ve muayyen olduğundan söz edilemez, kefilin hor kullanma tazminatı ile erken tahliye halinde makul süre kira bedelinden sorumlu olabilmesi için taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde bu bedellerden davalı kefilin sorumlu olacağına dair açık bir düzenleme bulunması gerekir...” (https://www.lexpera.com.tr), 04.10.2021. Yarg. 6. HD., T. 19.06.2014, 2013/16335 E., 2014/8140 K. (https://www.lexpera.com.tr), 04.10.2021.

geçerliliğini etkiler bir eksiklik değildir. Kefilin sorumluluğuna ilişkin üçüncü durum ise taraflarca kefilin sorumluluğunun kapsamının hiç belirlenmediği yalnızca sorumlu tutulacağı miktarın belirlendiği hallerdir. Bu durumda borçlu lehine daraltıcı yorum ilkesi gereğince kefilin yalnızca asli edim yükümü olan kira bedelini ödeme borcundan sorumlu olduğu kabul edilmektedir¹⁷⁴.

G. Kiracı ile Kiraya Veren Arasında Önceden Akdedilen Borca Aykırılık Halinde Başkaca Tazminat Ödeneceğine İlişkin Anlaşmaların Geçerliliği

1. Genel Olarak

TBK m.334/2 ile kiracı aleyhine sözleşmeye aykırı kullanım neticesinde meydana gelen zararları tazmin dışında başkaca tazminat yükümlülüğü getirilmesine ilişkin önceden yapılan anlaşmalar yasaklanmıştır. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde olmayan bir düzenleme olan sözleşmeye aykırı kullanım neticesinde ortaya çıkan zararlara ilişkin olanlar dışında kiracıya başkaca tazminat yükümlülüğü

¹⁷⁴ Ayan, **a.g.m.**, s.322; Yılmaz, **Kefil**, s.28. Karşı görüş: Kefilin kira bedelini ödeme borcunun kapsamına yan giderlerden sorumluluk da girmelidir. Zira TBK m.315'te kira bedeli ile yan giderleri ödeme borcundan temerrüdün sonuçları birlikte düzenlenmiştir. Acar Ünal, Ural Çınar, **a.g.m.**, s.57. Kiralananın erken geri verilmesi halinde doğan zarar da bu kapsamda kabul edilmelidir. Ayan, **a.g.m.**, s.322. Yarg. 6. HD., T. 27.01.2015, 2014/13876 E., 2015/834 K. "...Davalı kefilin sorumluluğu sözleşme süresince ve sözleşme kapsamındaki borçlar için geçerli olup, davalı kefilin sözleşme sona erdikten sonraki erken tahliyeyle ilgili olarak istenen alacak kalemleri yönünden sorumlu olduğu düşünülemez. Kaldı ki erken tahliye nedeniyle yeniden kiraya verme süresi (makul süre) kirası altında bir kira alacağı olmayıp tazminat niteliğindedir..." (<https://www.lexpera.com.tr>), 04.10.2021. Yarg. 6. HD., T. 16.09.2014, 2014/7158 E., 2014/9816 K. "...Kural olarak kefilin sorumluluğu sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça erken tahliye tazminatı isteklerini kapsamaz..." (<https://www.lexpera.com.tr>), 04.10.2021. Samsun BAM 6. HD., T. 22.03.2018, 2018/1249 E., 2018/1249 K. (<https://www.lexpera.com.tr>), 04.10.2021. Kanaatimizce Yargıtayın görüşü isabetlidir. Zira erken geri verme durumunda kiracının makul süre için ödemekle yükümlü olduğu bedel kira bedeli niteliğinde değil, erken geri veme sebebiyle kiraya verenin zararını tazmini niteliğindedir.

getirilemeyeceği düzenlemesi TBK m.334/2'de düzenlenmiştir¹⁷⁵. Buna göre *“Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”* Hükümün amacı kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracıyı korumaktır. Bu amaçla kiracının kusuruyla sebep olduğu zararlar dışında kiralanda meydana gelmiş zararları tazmin edeceğinin önceden kararlaştırılması engellenmiştir¹⁷⁶. Her ne kadar kiracı aleyhine bu yönde tazminat yükümlülüğü getirilemeyecekse de kiracının sorumluluğunun hafifletilip hafifletilemeyeceği öğretide tartışmalıdır. Birtakım yazarlar hükmün kiracı lehine nispi emredici olduğunu kabul etmektedir¹⁷⁷. Diğer görüşe göre ise hüküm mutlak emredici niteliktedir. Bu sebeple taraflar sözleşme ile düzenlemenin aksini kararlaştıramaz¹⁷⁸. Kanaatimizce hüküm kiracı lehine nispi emredici niteliktedir. Tarafların aralarında anlaşarak kiracının kiralanda meydana gelen zarardan kusurlu olsa dahi sorumsuz olduğunu kararlaştırmaları mümkün kabul edilmelidir. Zira bizce bu kabul, amacı zayıf konumdaki kiracıyı korumak olan hükmün amacına daha uygundur.

¹⁷⁵ Yarg. 6. HD., T. 16.05.2016, 2015/9315 E., 2016/3924 K. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde TBK m.334 düzenlemesine benzer bir düzenleme kanunda olmadığından uyuşmazlıklar Yargıtay kararları ile çözülmekteydi. Yargıtayın ise kiracıyı olağan kullanımdan sorumlu tutan anlaşmaları geçerli kabul ettiği kararları olduğu gibi aksi yönde kararları da mevcutu. Yarg. 13. HD., T. 05.03.2002, 2002/1149 E., 2002/2043 K. *“...Taraflar arasında düzenlenmiş bulunan 1.10.1997 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 3. maddesinde "kiracı taşınmazı boyası badanası yapılmış tam ve sağlam olarak teslim almış tahliye ederken de aynı şekilde teslim edecektir" yazılıdır. Sözleşmenin bu hükmü karşısında kiralananın boya ve badanasının bozulmasının hor kullanmadan kaynaklanmadığı kabul edilse bile sözleşme hükmü nedeniyle davalı badana ve boya bedelinden sorumludur...”* (http://www.kazanci.com), 04.10.2021. Aksi yönde Yarg. 13. HD., T. 14.03.2002, 2002/432 E., 2007/2617 K. *“...BK. 266.maddesi hükmüne göre, davalı kiracının mecuru iyi bir halde teslim ettiği asıl olup, aldığı gibi teslim etmesi ve normal kullanımdan meydana gelen hasarlardan da sorumlu olmaması gerekir. Sözleşme hükümlerine göre kiracının normal kullanımdan kaynaklanan eskime ve aşınmadan sorumlu olduğunun kabulü de mümkün değildir...”* (http://www.kazanci.com), 04.10.2021. Ancak öğretide 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde de 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun'dakine benzer bir düzenlemenin var olması gerektiğini savuna yazarlar mevcuttur. Doğan, **Geri Verme**, s.458.

¹⁷⁶ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.536; Gümüş, **Kira**, s.238. Geri verme sonrasında kiralanda var olan zarara ilişkin tutarın mahkeme yahut bilirkişi incelemesi yapılmaksızın belirlenmesi konusunda yapılan zarar tasfiye anlaşmaları yasak kapsamında değildir. Gümüş, **Kira**, s.238; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.537. Zarar tasfiye anlaşmaları önceden yapılırsa dahi zarar tutarınca geçerli kabul edilmelidir. Nitekim hüküm gereğince önceden yapılan anlaşmalar sözleşmeye aykırı kullanımdan doğan zararlar dışında geçersiz kabul edilmiştir. Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.537.

¹⁷⁷ İnceoğlu, **C.2**, s.510-511; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.298.

¹⁷⁸ Köküarı, **a.g.e.**, s.253; Bayram, **Geri Verme**, s.137.

Hüküm her ne kadar tazminat sorumluluğuna ilişkin düzenleme getirmişse de cezai şart anlaşmaları da bu başlık altında değerlendirilmelidir¹⁷⁹.

2. Tazminat Anlaşmaları

334/2’de düzenlenmiş olan sözleşmeye aykırı kullanım neticesinde ortaya çıkanlar dışında meydana gelen zararlara ilişkin önceden kararlaştırılmış hükme dayanarak tazminat talep edilemeyeceği düzenlemesi kanaatimizce kiracı lehine nispi emredici niteliktedir. Hükümün nispi emredici niteliğinin kabulü gereği tazminat sorumluluğuna ilişkin kiracı lehine değişiklik yapılmasına engel yoktur. Ancak tazminat sorumluluğu kiracı aleyhine ağırlaştırılmaz. Önceden yapılacak anlaşma ile getirilebilecek olan tazminat yükümlülüğü sözleşmeye aykırı kullanım neticesinde meydana gelen zararlar içindir. Bunun dışında olağan kullanım neticesinde ortaya çıkmış zararlar için kiracı aleyhine tazminat anlaşması yapılamaz¹⁸⁰. Örneğin beklenmeyen hal, mücbir sebep gibi durumlarda ortaya çıkan zarardan sorumlu tutulmayan kiracının kusursuz olduğu halde zarardan sorumlu olacağını kabul eden anlaşmalar geçersizdir¹⁸¹. Aynı şekilde kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullanması sebebiyle sorumlu olduğu tazminatı ağırlaştıran sözleşmeler de geçersiz kabul edilmektedir¹⁸². Bu duruma kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünün kaldırılmasına ilişkin anlaşmalar örnek gösterilebilir¹⁸³.

Düzenlemede görüleceği üzere kiracıya yüklenmesi yasaklanmış olan tazminat sorumluluğu yalnızca sözleşmeye uygun kullanım neticesinde ortaya çıkmış zarara ilişkin tazminat ödeneceğine dair önceden yapılan anlaşmalarla ilgilidir¹⁸⁴. Bu

¹⁷⁹ İncoğlu, C.2, s.511; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.536.

¹⁸⁰ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.536; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.320; Ararlı, Ayrancı, **a.g.e.**, s.323.

¹⁸¹ Doğan, **Geri Verme**, s.458-459; İncoğlu, C.2, s.516.

¹⁸² Köküsarı, **a.g.e.**, s.254.

¹⁸³ Köküsarı, **a.g.e.**, s.254.

¹⁸⁴ Tarafların aralarında önceden yapacakları anlaşmayla kiralananın geç geri verilmesi hali için tazminat sorumluluğu kararlaştırmaları mümkündür. Zira kararlaştırılması yasaklanmış tazminatlar sözleşmeye uygun kullanım neticesinde kiralanda ortaya çıkan zarara ilişkindir. Ancak kararlaştırılan tazminat götürü tazminat niteliğinde olmamalıdır. Bayram, **Geri Verme**, s.175-176. Karşı görüş: Düzenleme ile kiracıya sözleşmeye aykırı kullanım neticesinde oluşan zararlara ilişkin olanlar dışında başkaca tazminat sorumluluğu getirilmesi yasaklandığından geç geri vermeye ilişkin de sözleşmenin başlangıcında cezai şart kararlaştırılmaz. Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.536. İncoğlu ise kiralananın geç geri verilmesi hali için önceden yapılan tazminat anlaşmaları konusunda yorum yapmamış olmakla birlikte hükmün amacı gereği sözleşmenin başlangıcında yapılan götürü tazminat anlaşmalarının geçersiz olduğunu ifade etmiştir. Bu görüşe göre meydana gelen zararın çok üzerinde bir götürü tazminat belirlemesi yapılması ihtimaline karşılık bu tür düzenlemeler geçersiz kabul

sebeple geri verme sırasında veya sonrasında bu yönde yapılan anlaşmalar geçerlidir¹⁸⁵. Tarafların tazminata ilişkin bahsi geçen anlaşmayı kira sözleşmesinin hükmü olarak düzenlemeleri halinde tüm kira sözleşmesi değil yalnızca ilgili hüküm geçersiz kabul edilmelidir.

3. Cezai Şart Anlaşmaları

Cezai şart, borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi ihtimaline karşı alacaklının kendini güvence altına alması amacıyla taraflar arasında kararlaştırılan edimdir¹⁸⁶.

İlgili kanunda gereği gibi geri vermeme ve hiç geri vermeme durumları için kesin bir cezai şart düzenlemesi yasağı getirilmemiş, konu yalnızca bazı sınırlamalara tabi tutulmuştur. Bu sebeple sözleşmeye kiracı aleyhine konan cezai şart hükmünün geçerliliği bazı şartlara göre incelenmelidir. Öncelikle ifade edilmelidir ki cezai şart anlaşmalarının fer'i niteliği gereği kararlaştırılan cezai şartın geçerli olması kira sözleşmesinin geçerli olması ve devam ediyor olması şartına bağlıdır. Kira sözleşmesinde cezai şarta ilişkin getirilen sınırlamalardan biri olan TBK m.334/2 "*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*" Hüküm gereğince tarafların borca aykırı kullanımdan kaynaklanan zararın giderilmesine ilişkin "*önceden*" yapacakları cezai şart anlaşması geçerli olsa da normal kullanımdan kaynaklanan bozulma ve eskimelere ilişkin kararlaştırılan cezai şart anlaşmaları geçersizdir¹⁸⁷.

edilmelidir. İnceoğlu, C.2, s.511, dn.1313. Karşı görüş; Kira sözleşmesi akdedilirken yapılan götürü tazminat anlaşmaları geçerli kabul edilmelidir. Gümüş, **Kira**, s.238. Kanaatimizce kiralananın geç geri verilmesi sebebiyle kiraya verenin uğradığı zarar kiralananın sözleşmeye aykırı kullanımı sebebiyle ortaya çıkan zarar kapsamında olmadığından TBK m.334/2 ile yapılması yasaklanmış anlaşmalardan değildir. Kiralananın geç geri verilmesi hali için önceden tazminat anlaşması akdedilebilir. Ancak bizce de kararlaştırılan tazminat götürü tazminat niteliğinde olmamalıdır.

¹⁸⁵ İnceoğlu, C.2, s.511; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.536-537. Her ne kadar geri verme sırasında veya sonrasında yapılan anlaşmalar geçerlidir denilmekteyse de kiracı kiralananı fiilen girdikten sonra yapılan anlaşmalar geçerli kabul edilmelidir. Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.537.

¹⁸⁶ Didem Başar, "İfaya Eklenen Cezai Şart", **Dicle Üniversitesi Adalet Meslek Yüksekokulu Dicle Adalet Dergisi**, C.2, S.4, 2018, s.54-55; Sebla Demirtaş, "Cezai Şart", **İstanbul Barosu Dergisi**, C.84, S.2, 2010, s.850; Cevdet İlhan Günay, **Cezai Şart (BK m.158-161)**, Ankara, Turhan Kitabevi, 2002, s.3.

¹⁸⁷ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.536-537.

Diğer bir incelenmesi gereken cezai şart hükmü ise TBK m.346 konut ve işyeri kira sözleşmesinde kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmemesi hali için cezai şart konmasına ilişkindir. Hükme göre “*Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*” Öğretide TBK m. 346 hükmünün yalnızca kira bedeli ve yan giderlere ilişkin bir yasaklama getirdiği ve kira sözleşmesinde borca aykırı geri verme veya hiç geri vermemeye ilişkin cezai şart yasağı öngörmediği ifade edilmektedir. Bu sebeple tarafların aralarında gereği gibi geri vermeme yahut hiç geri vermeme için kararlaştırdıkları cezai şart düzenlemeleri geçerli kabul edilmelidir¹⁸⁸.

II. DAVA YOLUYLA KİRALANANIN GERİ ALINMASI

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin sona ermiş olmasına rağmen kiracının kiralananı geri vermeye yanaşmaması halinde gündeme gelen geri verme davası, uygulamada sıklıkla tahliye davasıyla karıştırılmakta ve kavramlar birbiri yerine kullanılmaktadır¹⁸⁹. Esasında aynı amaca hizmet eden iki dava olmakla birlikte hukuki nitelikleri birbirinden farklı olan geri verme ve tahliye davalarının uyuşmazlığın hangi aşamasında uygulanabilir olduğu da farklılık göstermektedir. Sözleşme sona ermesine rağmen kiracının geri vermeyi gerçekleştirmemesi halinde geri verme davası TBK m.334’e dayanılarak açılmaktayken tahliye davası TBK m.350 vd. hükümlerine dayanmaktadır. Geri verme davası, sona ermiş olan kira

¹⁸⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz.: İnceoğlu, C.2, s.439; Doğan, **Geri Verme**, s.463; Aslı Uluçay, **6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri**, İstanbul, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi SBE, 2010, s.19-20, (Çevrimiçi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp-10.02.2021>). Yarg. 3. HD., T. 04.02.2019, 2017/4355 E., 2019/607 K. “...Ayrıca fesih ve ibra protokolünde kiralananın tesliminin en geç 31/08/2013 tarihinde yapılması öngörüldüğü halde, kiralananın tesliminin 12/09/2013 tarihinde yapıldığı, buna göre taraflar arasındaki fesih ve ibra protokolüne göre geç teslimden kaynaklı cezai şart alacağının oluşup oluşmadığının değerlendirilip varsa bu alacağın da depozito bedelinden düşülmesi gerekir...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 11.02.2021.

¹⁸⁹ Haluk Burcuoğlu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, **Yaşar Üniversitesi E-Dergisi**, C.8, Özel Sayı, 2013, (Aykırılık), s.659.

sözleşmesinin varlığına rağmen kiraya verenin kiralananı geri alamaması halinde gündeme gelmektedir. Tahliye davası ise öncelikle kira sözleşmesini sona erdirmeyi ardından kiralananı geri almayı amaçlayan ve konut ve çatılı işyeri kiralaları için uygulama alanı bulan bir davadır¹⁹⁰. Geri verme davası hukuki niteliği gereği eda davası niteliğindedir¹⁹¹. Zira dava sonunda verilen karar taraflar arasındaki hukuki ilişkiyi etkilememekte kira sözleşmesinin sona erdiğinin tespitini ve kiralananın geri verilmesini sağlamaktadır¹⁹². Tahliye davası ise öncelikle sözleşmeyi sona erdirip ardından geri vermeyi amaçladığından inşai niteliktedir¹⁹³. Her ne kadar uygulama alanları ve hukuki nitelikleri farklı olsa da geri verme davasının usulüne ilişkin yapacak olduğumuz açıklamalar tahliye davası için de geçerlidir.

1. Geri Verme ve Tahliye Davaları

a. Görevli ve Yetkili Mahkeme

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 4. maddesi gereğince dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklara ilişkin davalar Sulh Hukuk Mahkemelerinde görülmektedir. Kiralananın geri verilmesine ilişkin olarak açılacak olan geri verme ve tahliye davaları da kira sözleşmesinden kaynaklanan davalar olup kira sözleşmesinin türü bakımından ayırım gözetilmeksizin Sulh Hukuk Mahkemelerinin görev alanına girmektedir¹⁹⁴. Ancak aynı düzenlemede kiralanan taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin davalarda İcra Mahkemesinin görevli olduğu düzenlenmiştir¹⁹⁵. Bu

¹⁹⁰ İnceoğlu, C.1, s.415; Burcuoğlu, **Aykırılık**, s.659, 662.

¹⁹¹ Köküarı, **a.g.e.**, s.219.

¹⁹² Eda davası neticesinde verilen karar davalıyı bir işi yapmaya yahut yapmamaya veya bir şeyi vermeye zorlamaktadır. Eda davasının kabulü halinde verilen karar davacının dayandığı hakkın varlığının tespiti ve edanın yerine getirilmesi için davalıya yöneltilmiş emri kapsar. Baki Kuru, **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, C.2, 6. Baskı, İstanbul, Demir-Demir Yayıncılık, 2001, (C.2), s.1405 vd.

¹⁹³ Köküarı, **a.g.e.**, s.221. İnşai dava neticesinde verilen karar ile var olan hukuki durumun değiştirilmesi veya kaldırılması yahut yeni bir hukuki durumun yaratılması sağlanmaktadır. Kuru, **C.2**, s.1468.

¹⁹⁴ Baki Kuru, **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, C.1, 6. Baskı, İstanbul, Demir-Demir Yayıncılık, 2001, (C.1), s.213; Süha Tanrıver, **Medeni Usul Hukuku**, C.1, 3. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020, s.144-145; Müslim Tunaboylu, **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2013, s.17; İlhan E. Postacıoğlu, **Medeni Usul Hukuku Dersleri**, Haz. Sümer Altay, Güncelleştirilmiş Genişletilmiş 8. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020, s.103-104; Kırmızı, **a.g.e.**, s.827; Aydemir, **a.g.e.**, s.299; Anıl, **a.g.e.**, s.47-48; Ceran, **a.g.e.**, s.18; Oy, Oy, **a.g.e.**, s.152.

¹⁹⁵ Oy, Oy, **a.g.e.**, s.152.

sebeple tahliyenin İİK m.269 ve m.272 vd. gereğince yapılan takibe dayandığı haller genel kuralın dışındadır. Geri verme davasının Sulh Hukuk Mahkemesinde görülmesinin şartı kira sözleşmesine dayanması olduğundan mevcut olmayan veya geçersiz kira sözleşmesine dayanılarak Sulh Hukuk Mahkemesinde açılan geri verme davası görevsizlik sebebiyle reddedilecektir¹⁹⁶.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununda yargılamaya ilişkin düzenlemiş olan diğer bir konu ise yetkidir. Genel yetki kuralı gereğince yargılamada genel yetkili mahkeme davalının yerleşim yeri mahkemesidir¹⁹⁷. Bu durumda geri verme davası bakımından davalı taraf kiracı olduğundan yetkili mahkeme kiracının yerleşim yeri Sulh Hukuk Mahkemesidir. Kanun, genel yetkili mahkeme kuralının yanı sıra bazı özel durumlar için özel yetki kuralları da öngörmüştür. HMK m.10 “Sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir.” hükmü gereğince kira sözleşmesinden kaynaklanan geri verme davası (tarafklar aksini kararlaştırmış olmadıkça kanuni ifa yeri olan) kiralananın taşınmaz olması durumunda bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesinde, taşınır olması halinde ise sözleşmenin kurulduğu sırada taşınırın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesinde açılabilir¹⁹⁸. Kiracının birden fazla olması halinde ise davalıların birden fazla kişi olması dolayısıyla HMK m.7 gereğince dava, kiracıların birinin yerleşim yeri mahkemesinde açılabilecektir¹⁹⁹.

¹⁹⁶ Yarg. 3. HD., T. 30.05.2019, 2017/8612 E., 2019/5171 K. “...Açıklanan tüm bu yasal düzenleme ve ilkeler çerçevesinde somut olay değerlendirildiğinde, dava dilekçesinde çekişme konusu taşınmazda davalının füzuli şağıl durumunda oldukları ileri sürülerek taşınmaza el atmanın önlenmesi ve ecrimisil isteminde bulunulmuş, talep sonucu kısmında da bu istem tekrar edilmiştir. Görüleceği üzere dava dilekçesinde açıklanan maddi vakıalar, davalılar arasındaki kira sözleşmesinin davacı yönünden bağlayıcı olmadığı iddiasını da içermekte olup, hukuki nitelendirme de davacı tarafından bu iddiaya (maddi vakıaya) uygun olarak yapılmış ve açık bir şekilde TMK'nın 683 ve 995. maddeleri uyarınca taşınmaza el atmanın önlenmesi ile ecrimisil istenilmiştir. Az yukarıda açıklandığı üzere kira sözleşmesi 6098 sayılı TBK'nda düzenlenmiş olup, davalılar arasında yapılan kira sözleşmesinin kendisi yönünden bağlayıcı olmadığını ileri süren davacı bakımından açtığı davanın, farklı yasa ve koşullara tabi bulunan kiralananın tahliyesi ve kira alacağı istemine ilişkin olduğunu kabul etmek mümkün değildir. (Hukuk Genel Kurulunun ... esas 2018/1568 karar sayılı 25/10/2018 tarihli ilamı) Bu durumda, anılan bu isteğin 4721 sayılı TMK hükümlerinden kaynaklandığı ve uyuşmazlığın çözümünün 6100 sayılı HMK'nın 2/1. maddesi uyarınca Asliye Hukuk Mahkemesinin görevinde bulunduğu açıktır...” (<https://www.lexpera.com.tr>), 20.09.2021.

¹⁹⁷ Postacıoğlu, a.g.e., s.111; Tunaboylu, a.g.e., s.39; Aydemir, a.g.e., s.300; Anıl, a.g.e., s.50; Ceran, a.g.e., s.57; Oy, Oy, a.g.e., s.156.

¹⁹⁸ Kuru, C.1, s.437; Tanrıver, a.g.e., s.239-240; Tunaboylu, a.g.e., s.39; Kırmızı, a.g.e., s.849-850; Aydemir, a.g.e., s.300; Ceran, a.g.e., s.57; Oy, Oy, a.g.e., s.156.

¹⁹⁹ Tanrıver, a.g.e., s.235-236.

Her ne kadar ilgili kanunda yetkiye ilişkin düzenlemeler mevcutsa da kira sözleşmesinden doğan geri verme ve tahliye davaları bakımından kesin yetkinin varlığından söz edilemez. Yetkinin kesin olmadığı uyuşmazlıklarda tarafların tacir veya kamu tüzel kişisi olması halinde yazılı bir yetki sözleşmesi yapılmış olması mümkündür. Bu durumda uyuşmazlığa ilişkin yetkili mahkeme tarafların kararlaştırdığı yer mahkemesidir²⁰⁰.

b. Davanın Tarafları

Bir uyuşmazlığa ilişkin davada davacı ve davalı olmak üzere iki taraf mevcuttur. Her ne kadar davanın iki tarafı olsa da her bir tarafın birden fazla kişiden oluşması da söz konusu olabilir. Böyle bir durumda taraflar arasında mecburi yahut ihtiyari dava arkadaşlığının varlığından söz edilebilir. Geri verme davası kiraya veren tarafından kiralananın geri verilmesini sağlamak amacıyla açılır. Bu sebeple davanın tarafları sözleşmenin de tarafları olan kiraya veren ve kiracıdır²⁰¹. Kişinin dava açabilmesi için ehliyeteye ilişkin belirli nitelikleri taşıyor olması aranmaktadır. Uyuşmazlığa ilişkin dava açmak isteyen davacının taraf ehliyetini haiz olması gerekmektedir. Medeni Hukuktaki haklardan yararlanma ehliyetinin Usul Hukukundaki görünümü olan taraf ehliyeti tam ve sağ doğmak şartıyla ana rahmine düşmeyle kazanılır²⁰². Dava ehliyeti ise kişinin davayı takip edebilme ve usul işlemlerini yapabilme ehliyetidir. Medeni hukuktaki fiil ehliyetinin usul hukukundaki karşılığı dava ehliyetidir²⁰³.

(1). Davacı

Kira sözleşmesi uyarınca kiraladığı kiralananın geri verilmesini isteyen kiraya veren açacağı geri verme davası ile bunu gerçekleştirebilir. Bu durumda davayı açan kiraya veren, davanın davacı tarafını oluşturmaktadır²⁰⁴. Kira sözleşmesine

²⁰⁰ Postacıoğlu, **a.g.e.**, s.122 vd.; Tanrıver, **a.g.e.**, s.252 vd.; Kuru, **C.1**, s.555 vd.; Anıl, **a.g.e.**, s.50; Ceran, **a.g.e.**, s.58; Oy, Oy, **a.g.e.**, s.156.

²⁰¹ Anıl, **a.g.e.**, s.51.

²⁰² Kuru, **C.1**, s.887.

²⁰³ Kuru, **C.1**, s.1027.

²⁰⁴ Anıl, **a.g.e.**, s.51; Ceran, **a.g.e.**, s.149.

dayanarak geri alma talep eden kiraya veren sözleşmenin geçerli olduğunu ve sona erdiğini ispatla yükümlüdür²⁰⁵.

Uygulamada her durumda tek bir kiraya verenin olduğunu kabul etmek doğru olmayacaktır. Kanundan veya sözleşmeden kaynaklı olarak birden fazla kişinin birlikte kiraya veren sıfatına sahip olması da mümkündür. Bu durumun gerçekleşmesi halinde kiraya verenler arasında mecburi dava arkadaşlığının varlığından söz edilmektedir (HMK m.59)²⁰⁶. Kiralananın birlikte mülkiyet hükümlerine tabi olması sıkça karşılaşılan bir durumdur. Birlikte mülkiyet hallerinden biri olan paylı mülkiyetin varlığı halinde her bir kiraya verenin dava açma hakkını tek başına kullanamayacağı kural olarak kabul edilmelidir. TMK 691/1 gereğince önemli yönetim işi sayılması gereken geri verme davası açılması için pay ve paydaş çoğunluğu aranacaktır²⁰⁷. Ancak maliklerin aralarında yapacakları anlaşmayla bu kuralı bertaraf etmesi mümkündür²⁰⁸. Elbirliği mülkiyetinin varlığı halinde ise ortakların oybirliği olmadıkça geri verme davası açılmamaktadır (TMK m.702)²⁰⁹. Örneğin kiraya verenin ölmesi durumunda geri verme davası tüm mirasçılar tarafından birlikte açılmalıdır²¹⁰. Gerek paylı mülkiyette gerekse de elbirliğiyle mülkiyette yeterli pay ve paydaş çoğunluğu sağlanamamış olmasına rağmen hukuka aykırı olarak akdedilmiş olan kira sözleşmesinin sözleşmenin tarafları arasında geçerli olduğunun kabulünden bahisle sözleşmenin kiraya veren

²⁰⁵ Haluk Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1995, s.137-138. Yarg. 3. HD., T. 28.09.2017, 2014/14748 E., 2917/12951 K. "...Somut olayda davacı, kira ilişkisinin varlığından hareketle tahliye isteminde bulunduğu göre kira ilişkisinin varlığı ve başlangıç tarihinin ispat külfeti davacı yana aittir. Davacılar, yazılı delillerle davanın kiralanda kiracı olduğunu, kira ilişkisinin başlangıç tarihi ile süresini ispat edememiştir..." (https://www.lexpera.com.tr), 08.07.2021. Yarg. 3. HD., T. 22.01.2018, 2017/8196 E., 2018/464 K. "...Kural olarak kira ilişkisinin varlığını ve aylık kira bedelinin ne kadar olduğunu ispat külfeti davacıya, davalı tarafından kabul edilen kira bedelinin ödendiğinin ispat külfeti ise davalıya düşer..." (https://www.lexpera.com.tr), 08.07.2021.

²⁰⁶ Tunaboylu, **a.g.e.**, s.199; Ceran, **a.g.e.**, s.150; Anıl, **a.g.e.**, s.52.

²⁰⁷ Celal Erdoğan, **Tahliye ve Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, Yenilenmiş 10. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2000, s.118; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s.551; Gümüş, **Kira**, s.317; Ceran, **a.g.e.**, s.152.

²⁰⁸ Necla Akgün, **Toplu Mülkiyette Ve Kiracı Tarafın Çokluğu Halinde Tahliye**, İstanbul, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 1994, s.31, (Çevrimiçi, https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp-15.02.2021).

²⁰⁹ Erdoğan, **a.g.e.**, s.118; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s.551; Anıl, **a.g.e.**, s.52.

²¹⁰ Kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle açılacak tahliye davasında birden fazla mirasçının olduğu olayda ihtar tüm mirasçılara gönderilmiş ancak dava mirasçılardan biri tarafından açılmışsa dava hemen reddedilmemeli, diğer mirasçıların davaya muvafakati sağlanmalı yahut terekeye temsilci tayin edilmelidir. Ancak ihtar mirasçılardan biri yahut birkaçı tarafından gönderilmişse dava şartı noksanlığından dolayı usulden reddedilmelidir. Ceran, **a.g.e.**, s.149; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s.71.

tarafı olan malikin tek başına sözleşmeye dayanarak geri verme davası açabileceği kabul edilmelidir²¹¹. Ancak sözleşmenin tarafı olmayan malikler ancak pay ve paydaş çoğunluğu şartını sağlayarak geri verme davası açabileceklerdir²¹². Kira sözleşmesine taraf olmayan malikin tek başına açabileceği dava ise kira sözleşmesinin iptali ve meni müdahale davasıdır²¹³.

Kiraya verenin kira sözleşmesi akdetmek için mülkiyet hakkına sahip olması gerekmemekteyse de aynı zamanda malik olduğu hallerde geri verme davasının hem şahsi hakka hem de aynı hakka dayandırılması mümkündür²¹⁴.

(2). Davalı

Davanın davalı tarafı sözleşme sona ermiş olmasına rağmen kiralananı geri vermeyen kiracıdır. Tek bir kiracı olması halinde davalının kiracı olduğu konusunda tartışma yoktur. Ancak kira sözleşmesinin kiracı tarafında birden fazla kişinin bulunması da mümkündür. Kiracı tarafın birden fazla kişiden oluştuğu durumda kiralananı geri almak isteyen kiraya veren kural olarak tüm kiracılara karşı birlikte dava açmakla yükümlüdür²¹⁵. Zira geri verme borcunun çoğunlukla bölünemeyen

²¹¹ Erdoğan, **a.g.e.**, s.118; Ceran, **a.g.e.**, s.152; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s.68.

²¹² Kiraya veren olmayan maliklerin gerekli pay ve paydaş çoğunluğunu sağlayamamalarına rağmen tahliye davası açmış olmaları halinde dava hemen reddedilmemeli ve şartın tamamlanması için süre verilmelidir. Eksikliğin giderilmemesi halinde dava reddedilmelidir. Ceran, **a.g.e.**, s.152-153.

²¹³ Ceran, **a.g.e.**, s.152; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s.58.

²¹⁴ İncoğlu, **C.2**, s.491; Doğan, **Geri Verme**, s.445; Köküsarı, **a.g.e.**, s.222. Kira sözleşmesi akdetmek isteyen kiraya verenin aynı zamanda kiralananın maliki yahut kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak sahibi olan bir kişi olması gerekmemektedir. Kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olan ancak sözleşmenin tarafı olmayan kişi de aynı hakkına dayanarak geri vermeyi talep etme hakkına sahiptir. Anıl, **a.g.e.**, s.52-53

²¹⁵ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s.78; İncoğlu, **C.1**, s.69; Tunaboşlu, **a.g.e.**, s.200; Anıl, **a.g.e.**, s.54. Öğretideki bir görüşe göre kural bu olmakla birlikte kiracıların yasadan veya sözleşmeden kaynaklanan müteselsil borçlu olması halinde geri verme davasının kiracılardan birine veya birkaçına açılması da yanlış olmayacaktır. Ceran, **a.g.e.**, s.155; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s.270; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s.79. Başka bir görüşe göre ise kiracılardan yalnızca bir veya birkaçının sözleşmeye aykırı davranışları sebebiyle sözleşmenin feshedilmesi ve tahliye davası açılması halinde yalnızca sözleşmeye aykırı davranan kiracılara tahliye davası açılması mümkündür. Akgün, **a.g.e.**, s.41-42. Yargıtayın da birlikte kiracıların müteselsil sorumlu olması halinde tek bir kiracı için verilmiş tahliye kararının tüm kiracılara etki edeceğine ilişkin çelişkili kararları vardır. Kiracıların müteselsil sorumlu olması halinde tek bir tahliye kararının yeterli olduğuna ilişkin karar için bkz: Yarg. 6. HD., T. 31.05.1991, 1991/7013 E., 1991/7688 K. Aksi yönde HGK, T. 25.09.1985, 1984/638 E., 1985/730 K. Kararlara ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz.: Köküsarı, **a.g.e.**, s.224, dn.936. Kiracıların müteselsil borçlu olmasına rağmen birine açılan tahliye davasının yeterli olmadığına ilişkin Yargıtay kararı için bkz.: Yarg. 6. HD., T. 17.10.1983, 1983/9600 E., 1983/9793 K. Kararlara ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz.: Burcuoğlu, **a.g.e.**, s.80.

borç niteliğinde olmasının bir sonucu olarak kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunmaktadır.

Birden fazla kiracının kira sözleşmesinin kiracı tarafında yer alması kanundan yahut sözleşmeden kaynaklanabilir. Birlikte kiracılığın varlığı halinde maliklerin her biri davalı sıfatına sahip olmaktadır²¹⁶. Birlikte kiracılığın aile konutundan kaynaklanması halinde ise eşlerin her ikisi de başlangıçtan beri sözleşmenin tarafı olabileceği gibi eşlerin biri sonradan taraf haline de gelebilir. Bu durumların varlığı halinde eşler arasında zorunlu dava arkadaşlığı olup her ikisi de davalı olarak gösterilmelidir²¹⁷. Sözleşmenin başlangıcında birden fazla kiracı olup da davanın açıldığı tarihte kiracıların bir kısmı taşınmazı terk etmişse tahliye davası taşınmazda bulunan kiracıya açılmalıdır²¹⁸. Kira sözleşmesinin kiracı adına vekâleten imzalanması halinde tahliye davası vekil adına açılmaz, husumet asile yöneltilmelidir²¹⁹.

c. Yargılama Usulü

Sulh Hukuk Mahkemelerinde uygulanan yargılama usulü HMK m.316/1-a gereğince basit yargılama usulüdür²²⁰. Basit yargılama usulünde amaç, uyuşmazlığı yazılı yargılama usulüne nazaran hızlı şekilde ve daha az masrafla çözüme kavuşturmadır²²¹. Geri verme davasının HMK m.4 gereğince Sulh Hukuk Mahkemesinde görüleceğinden bahisle yargılamada kullanılacak usul basit yargılama usulü olacaktır²²².

²¹⁶ Abdurrahim Karşlı, **Medeni Muhakeme Hukuku**, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020, s.312-313.

²¹⁷ Ceran, **a.g.e.**, s.155-156.

²¹⁸ Ceran, **a.g.e.**, s.155.

²¹⁹ Ceran, **a.g.e.**, s.155.

²²⁰ Murat Atalı, **Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku**, C.3, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s.2090; Anıl, **a.g.e.**, s.56.

²²¹ Ahmet Aymaz, **6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Sulh Hukuk Mahkemesinin Kira İlişkilerinden Doğan Davalarda Görevi**, Kırıkkale, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi SBE, 2017, s.3, (Çevrimiçi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp-05.07.2021>).; Süha Tanrıver, "Sulh Hukuk-Asliye Hukuk Ayırımının Anlam ve Önemi Üzerine Bazı Düşünceler", **TBB Dergisi**, C.25, S.105, 2013, s.39.

²²² Atalı, **a.g.e.**, s.2093; Ceran, **a.g.e.**, s.157.

Basit yargılama usulünde yazılı yargılama usulünden farklı olarak tarafların birer dilekçe ibraz etme hakkı bulunmaktadır²²³. Davacının (kiraya veren) dava dilekçesine karşılık davalının (kiracı) cevap dilekçesini ibrazıyla dilekçeler teatisi tamamlanacaktır.

Basit yargılama usulüne tabi davalarda işlemten kaldırılmasına karar verilen dosyanın bir kez daha takipsiz bırakılması halinde açılmamış sayılmasına karar verilir (HMK m.320/4)²²⁴. Bu durumda açılmış olan geri verme davasının yenilendikten sonra tekrar takipsiz bırakılması halinde geri verme davası açılmamış sayılır²²⁵.

d. Tahkime Elverişlilik

Tahkim, taraflar arasında ortaya çıkmış olan uyuşmazlığın mahkemeler yerine tarafsız hakemlerce çözüme kavuşturulması olarak tanımlanabilir²²⁶. Tahkim neticesinde verilen hakem kararları mahkeme kararları gibi uygulanmaktadır²²⁷. Uyuşmazlığı tahkim yoluyla çözmek isteyen taraflar aralarında öncelikle bir tahkim sözleşmesi yapmalıdır veya uyuşmazlığa ilişkin sözleşmede bir tahkim şartı bulunmalıdır²²⁸.

Mevcut her uyuşmazlığın tahkime elverişli olduğunu söylemek yerinde olmayacaktır. Her uyuşmazlığın tahkim yoluyla çözümü mümkün olmadığı gibi uyuşmazlığın tahkim yoluyla çözümünün zorunlu olduğu haller de mevcuttur²²⁹. İlgili kanunlarda tahkimin zorunlu ve ihtiyari olduğu haller sayılmıştır. Tahkime elverişlilik, uyuşmazlığın tahkim yoluyla çözülebilirliğini ifade etmektedir²³⁰. HMK m.408 “*Taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir.*” hükmü gereğince taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklara ilişkin olan uyuşmazlıklarla taraf

²²³ Mehmet Akif Tutumlu, “Medeni Usul Hukuku Uygulamaları Basit Yargılama Usulünde Hızlandırıcı Yenilikler”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.6, S.62, 2011, s.98; Atalı, **a.g.e.**, s.2097; Karşı, **a.g.e.**, s.711; Ceran, **a.g.e.**, s.158.

²²⁴ Tutumlu, **a.g.m.**, s.99.

²²⁵ Ceran, **a.g.e.**, s.158; Karşı, **a.g.e.**, s.715.

²²⁶ Karşı, **a.g.e.**, s.888; Zeki Delikaya, “Tahkimin Niteliği”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.91, S.5, 2017, s.214.

²²⁷ Bennar Aydoğdu, “Tahkim”, **Bursa Barosu Dergisi**, C.42, S.100, 2017, s.77.

²²⁸ Hakan Pekantez, Ali Yeşilirmak, **Pekantez Usul Medeni Usul Hukuku**, C.3, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s.2645 vd.

²²⁹ Pekantez, Yeşilirmak, **a.g.e.**, s.2614-2615.

²³⁰ Mehmet Sarı, “Tahkime Elverişlilik”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.4, S.32, 2009, s.148

iradelerine bağılı olmayan uyuşmazlıklar için tahkim yoluna gidilemeyecektir²³¹. “İki tarafın iradesine tabi işler” ifadesinden tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği (örneğin sulh olma) uyuşmazlıklar anlaşılmalıdır²³².

Özel hukuka tabi uyuşmazlıkların büyük çoğunluğu tahkime elverişliyse de tamamının elverişli olduğunu söylemek mümkün değildir²³³. Bu bağlamda kira hukukuyla bağlantılı olarak geri verme ve tahliyeyle ilişkin uyuşmazlıkların tahkime elverişliliği özel olarak incelenmelidir. Kira hukukundan kaynaklanan geri alma hakkı aynı bir hak olmayıp şahsi hak niteliğinde olduğundan 408. maddedeki yasak kapsamında olmadığını söylemek yerinde olacaktır²³⁴. Ancak öğretilde kira sözleşmesinden kaynaklanan geri alma ve tahliye davalarının tahkime elverişliliğine ilişkin görüş birliği bulunmamaktadır. Öğretildeki bir görüş esasında tahkime elverişli gibi görünen kiralananın geri verilmesi ve tahliyesi davalarının taraflardan birinin üstün menfaatinin (genellikle kiracının) korunması gerekliliğinden dolayı tarafların serbest iradesine bırakılamayacağını, bu sebeple tahkime elverişli olmadığını savunmaktadır²³⁵. Diğer görüşe göre kira hukukundan kaynaklanan geri verme ve tahliye davaları tahkime elverişli uyuşmazlıklardır²³⁶. Bu görüşe göre kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerin emredici olması tahkime elverişli olmasına engel değildir ancak hakemler emredici hükümlere uygun karar vermekle yükümlüdür. Üçüncü görüş ise tahkim anlaşmasının yapılma zamanına ilişkin bir ayrıma giderek, kira sözleşmesi yapılırken koyulacak bir tahkim şartının geçerli olduğundan söz edilemeyeceğini ancak kira sözleşmesi akdedildikten sonra yapılan bir tahkim

²³¹ Nuray Ekşi, **Hukuk Muhakemeleri Kanununda Tahkim (6100 Sayılı HMK md.407-444)**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2013, s.75; Karşlı, **a.g.e.**, s.891-892; Postacıoğlu, **a.g.e.**, s.999; Ziya Akıncı, “Türkiyede Milletlerarası Tahkim”, **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.4, S.1, 2005, (Tahkim), s.19-20.

²³² Karşlı, **a.g.e.**, s.891; Ekşi, **a.g.e.**, s.77-78; Sarı, **a.g.m.**, s.151.

²³³ Pekcanitez, Yeşilırmak, **a.g.e.**, s.2632.

²³⁴ Köküarı, **a.g.e.**, s.228.

²³⁵ Pekcanitez, Yeşilırmak, **a.g.e.**, s.2639-2640; Sarı, **a.g.m.**, s.156 . Alman ve Avusturya Medeni Usul Kanunlarında konut kiralarda kiracının korunması gereken taraf olarak kabulünden dolayı kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklarda tahkime gidilemeyeceği kabul edilmektedir. Ekin Ömeroğlu, “Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri”, **TBB Dergisi**, C.29, S.127, 2016, s.392. Konut kirasında tahliyeyle ilişkin uyuşmazlıklar Alman Hukukunda da kabul edildiği üzere kiracının korunması gerekliliğinden dolayı tahkime elverişsizken işyeri kiralarda tahliyeyle ilişkin uyuşmazlıklar tahkime elverişlidir. Hatice Selin Pürselim, “Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerini Tahkime Elverişliliği”, **MÜHF-HAD**, C.27, S.1, 2021, s.509.

²³⁶ Burak Huysal, **Milletlerarası Ticari Tahkimde Tahkime Elverişlilik**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010, s.142-143; Ömeroğlu, **a.g.m.**, s.392-393; Akıncı, **Tahkim**, s.19-20; Köküarı, **a.g.e.**, s.230.

anlaşmasının sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracının da tamamıyla serbest iradesine dayanmakta olduğunu bu sebeple geçerli sayılması gerektiğini ileri sürer²³⁷. Kanaatimizce her ne kadar kira sözleşmesinde genellikle kiracının zayıf taraf olduğu ve korunması gerektiği düşünülebilirse de kira sözleşmesinin sona ermesiyle doğan geri vermeyi talep hakkı bakımından kiracının korunması gerektiği kabul edilemez. Buna ek olarak geri verme davası, HMK m.408’de sayılan tahkime elverişli olmayan uyuşmazlıklar kapsamında da yer almadığından geri verme ve tahliye davalarına ilişkin uyuşmazlıkların tahkime elverişli olduğu kabul edilmelidir

e. Arabuluculuk

Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları arasında sayılan arabuluculuk kurumu, taraflar arasında ortaya çıkmış olan uyuşmazlığın yargılama yapılmaksızın arabulucu eşliğinde çözüme kavuşturulması amacına hizmet eder²³⁸. HUAK m.2’de arabuluculuğun “...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 ettiği açıklanmıştır. HUAK gereğince arabuluculuğun dava şartı olduğu haller dışında taraflar arabulucuya başvurup başvurmamakta serbesttirler²³⁹. Aralarında arabulucuya başvurmayı kararlaştırmış olmaları halinde bir arabuluculuk sözleşmesi veya esas sözleşmeye eklenmiş bir arabuluculuk şartının olması aranır²⁴⁰. Arabulucuya başvuru dava açılmadan önce veya dava açıldıktan sonra yapılabilir²⁴¹.

²³⁷ Nasıl ki kira sözleşmesi ile birlikte verilen tahliye taahhüdü geçersizse kira sözleşmesi akdedilirken getirilen tahkim şartı da geçersiz sayılmalıdır. Baki Kuru, **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, C.6, 6. Baskı, İstanbul, Demir-Demir Yayıncılık, 2001, s.5952.

²³⁸ Postacıoğlu, **a.g.e.**, s.1023.

²³⁹ Mustafa Göksu, **Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları Ve Tahkim**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021, s.73.

²⁴⁰ Muhammet Özekes, **Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku**, C.3, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s.2830.

²⁴¹ Özekes, **a.g.e.**, s. s.2828-2829.

Arabuluculuk faaliyeti, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği özel hukuktan kaynaklanan uyuşmazlıklara uygulanabilir nitelikte olan uyuşmazlık çözüm yöntemidir²⁴². Kira sözleşmesinden kaynaklanan geri verme davasının tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği, özel hukuktan kaynaklanan bir uyuşmazlığa ilişkin olduğundan arabuluculuğa elverişli olduğunu söylemek yerinde olacaktır²⁴³.



²⁴² Özekes, **a.g.e.**, s.2831; Postacıoğlu, **a.g.e.**, s.1026; Göksu, **a.g.e.**, s.37; Ömer Ulukapı, **Medenî Usûl Hukuku**, 3. Baskı, Konya, Mimoza Yayınları, Kasım 2015, s.559-560.

²⁴³ Yarg. 3. HD., T. 22.11.2018, 2017/1089 E., 2018/11936 K.

SONUÇ

Kira sözleşmesi, bedel karşılığı kiralananı sözleşmenin kiracı tarafına kullandırma amacı güden iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda adi kira, konut ve çatılı işyeri kirası ve ürün kirası olmak üzere üç türde düzenlenmiş olan kira sözleşmeleri için hakkında özel hüküm bulunmayan konularda her kira sözleşmesine genel hükümler uygulanmaktadır. Konut ve çatılı işyeri ve ürün kiralarında özel düzenleme bulunan hallerde ise genel hükümler uygulama alanı bulmamaktadır.

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda geri verme borcu 334. maddede düzenlenmiştir. Buna göre kiracı, sözleşmenin sona ermesiyle kiralananı geri vermekle yükümlüdür. Geri verme borcunun doğum ve muaccel olma anına ilişkin öğretide fikir birliği bulunmamaktadır. Bizim de katıldığımız görüşe göre geri verme borcu sözleşmenin sona ermesi ile doğmaktadır. TBK m.334'te düzenlenmiş olan borç gereğince kiracı, kiralananı teslim aldığı haliyle kiraya verene geri vermelidir. Düzenleme açıkça kiracının borcun sorumlusu olduğundan bahsetse de birlikte kiracılık veya alt kiracılığın varlığı halinde yahut kira sözleşmesinin devredilmiş olması halinde geri verme borcunun sorumlusu ayrıca tespit edilmelidir.

Kira sözleşmelerinde kiraya veren ve kiracı olmak üzere iki taraf mevcuttur. Kira sözleşmenin geçerli şekilde kurulabilmesi, tarafların kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması hususundaki birbirine uygun irade beyanlarının varlığına bağlıdır. Sözleşmenin kiraya veren ve kiracı taraflarında birden fazla kişinin bulunması mümkündür. Birlikte kiraya verenlik ve birlikte kiracılık olarak adlandırılan bu durumlar sözleşmeden yahut kanundan kaynaklanabilmektedir. Sözleşmenin kiraya veren tarafında birden fazla kişinin bulunması mümkündür. Uygulamada sıklıkla karşımıza çıkan paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyet hallerinde kiraya verenler 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili hükümlerinde belirlenmiş olan pay ve paydaş çoğunluklarına uyarak kira sözleşmesi akdedebilirler. Kuralın aksine hareket eden malik diğerlerine karşı sorumludur. Ancak ifade edelim ki kira sözleşmesi akdedebilmek için tasarruf ehliyetinin varlığı şartı aranmadığından haksız kiraya veren malik ve kiracı arasında yapılmış olan sözleşme geçerlidir. Bu durumda

kiraya veren malik gerek diğerk maliklere gerekse de kiracıya karşı sorumludur. Sözleşmenin kiracı tarafında birden fazla kişinin olması halinde ise kiracıların sorumluluğı kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan borcunun niteliğine göre belirlenmelidir. Niteliğı gereğı kiralanan her zaman olmasa da çoğunlukla bölünemez niteliktedir. Bu sebeple bölünemez nitelikteki kiralananın geri verilmesi borcunun kısmi borç olduğundan söz edilemez. Taraflar kira sözleşmesinden kaynaklanan geri verme borcundan kiracıların müteselsil sorumlu olduğunu kararlaştırabilirler. Borcun müteselsil borç olduğunun kararlaştırılması yahut somut olayda kanundan kaynaklanan müteselsil borçluluk halinin (kira sözleşmesinin ticari iş niteliğinde olması) var olması halinde kiracılar geri verme borcundan müteselsil sorumludur.

Kiracının kiraladığı şeyi üçüncü kişiye kiraya vermesi halinde gündeme gelen alt kiracılığın varlığı halinde asıl sözleşmenin taraflarında bir değişiklik olmayıp kiracı ve üçüncü kişi arasında yeni bir kira sözleşmesi kurulmaktadır. Kabul ettiğimiz görüş gereğince esas kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesi bağımsız niteliktedir. Bu sebeple esas kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesini sona erdirir nitelikte değildir. Ancak esas kira sözleşmesinin sona ermesi ile esas kiracının kiralananı geri verme borcu doğduğundan kiralananı alt kiracıya kullandırma imkânı ortadan kalkmakta ve alt kira sözleşmesi ifa imkânsızlığı sebebiyle sona ermektedir. Bu durumda alt kira sözleşmesinin süresinin esas kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde alt kira sözleşmesi ifa imkânsızlığı sebebiyle sona ermektedir. Esas kiraya verenle alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmadığından kural olarak esas kiraya verenin alt kiracıdan geri vermeyi talep etme hakkı yoktur. Ancak alt kira sözleşmesinin süresinin esas kira sözleşmesinin süresinden uzun olması halinde kanaatimizce TBK m.322 “*Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.*” hükmü gereğince hem esas kiracı hem de alt kiracı kiraya verene karşı geri vermeden sorumludur. Alt kira sözleşmesinin süresinin esas kira sözleşmesininkinden kısa olması halinde ise alt kiracı kiralananı esas kiracıya teslim etmelidir. Esas kiraya veren ise kiralananın kendisine değil esas kiracıya verilmesini talep edebilir. Zira esas kiraya veren ile esas kiracı arasındaki kira sözleşmesi devam etmektedir. Kiraya

veren esas kiracı ve alt kiracıdan geri vermeyi talep etme hakkının bulunduğu hallerde aynı zamanda malikse geri verme talebini kira sözleşmesinden kaynaklanan şahsi hakkına dayandırabileceği gibi aynı hakkına dayandırması da mümkündür.

Alt kira sözleşmesinin caiz olmaması halinde ise alt kira sözleşmesi bu sebeple geçersiz hale gelmezse de caiz olmama durumu alt kiracıyı fuzuli şağıl konumuna getirmektedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda kiraya verenin rızası hilafına kurulan alt kira sözleşmesinin varlığı halinde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun olduğu gibi esas kiraya verene tahliyeyi talep hakkı tanınmamıştır. Esas kiraya veren, TBK m.316 gereğince kira sözleşmesini feshederek kiralananın geri verilmesini talep edebilir. Ayrıca kiraya verenin 3091 sayılı Kanun gereğince taşınmazın idari yoldan korunmasını talep etme imkânı da vardır. Alt kiranın caiz olmaması halinde kiraya verenin sahip olduğu kabul edilen diğer imkân ise TBK m.322/3 kıyasen uygulanarak dava hakkıdır. Esas kiraya veren fuzuli şağıl durumundaki alt kiracıdan şartların varlığı halinde ecrimisil talebinde de bulunabilir.

Üçüncü kişiyle yapılan alacağın temliki niteliğindeki kiralananın kullanım hakkının devri sözleşmesi ise alt kira sözleşmesi ile aynı madde de düzenlenmiştir. Alt kira sözleşmesi bakımından geri verme borcuna ilişkin yapmış olduğumuz açıklamalar çoğunlukla kullanımın hakkının devri sözleşmesi için de geçerlidir. Ancak caiz olmayan kullanım hakkının devri sözleşmesi alt kira sözleşmesinden farklı olarak geçersizdir.

Diğer bir hukuki durum olan kira sözleşmesinin devredilmiş olması halinde ise sözleşmeden doğan tüm hak ve borçlar taraflar aksini kararlaştırmadıkça devralana geçmekte olup geri verme borcunun yeni borçlusu devralan haline gelmektedir. Yeni kiracının devirden önceki ayıplardan sorumlu olup olmadığı öğretilde tartışılmalıysa da kanaatimizce yeni kiracı devirden önceki ayıplardan da geri verme sırasında kiraya verene karşı sorumlu kabul edilmelidir. Kanun koyucu işyeri kiraları için özel bir düzenleme getirmiş olup sözleşmeyi devreden kiracının devirden itibaren iki yıl süresince devralanla müteselsil sorumlu tutulacağını kabul etmiştir. Devir sözleşmesinin geçersiz olması halinde ise geri verme borcunun borçlusu değişmemekte olup ilk kiracı borçtan sorumlu olmaya devam edecektir. Ancak geçersiz devir sözleşmesine dayanarak kiralananı kullanan devralan fuzuli şağıl

konumuna gelir. Kiraya veren ise arzusu hilafına kurulmuş devir sözleşmesi sebebiyle TBK m.316 gereğince kira sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir.

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiracının kiralananı geri verme borcu muaccel hale gelmektedir. Ancak kiracının her durumda kiralananı gereken zamanda geri verdiğini söylemek mümkün değildir. Kiracının kiralananı sözleşme sona ermeden (erken) geri verebileceği gibi zamanında veya zamanından sonra geri vermesi de mümkündür. Her ne kadar 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda erken geri vermeye ilişkin düzenleme yapılmışsa da (TBK m.325) kiralananın geri verme borcu muaccel olmasına rağmen ifa edilmemesi (temerrüt) hali için özel bir düzenleme getirilmemiştir. Bu durumda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun temerrüde ilişkin genel hükümleri uygulanmalıdır. Nitekim borcunu ifa etmeyen kiracı temerrüde düşmüş olacaktır.

Geri verme borcuna ilişkin incelenmesi gereken bir diğer husus ise geri verme yeridir. Taraflar sözleşmeyi akdederken sözleşmenin bitiminde geri vermenin nerede gerçekleştirileceğini kararlaştırabilecekleri gibi bu yönde herhangi bir belirleme yapmamış olmaları da mümkündür. Tarafların aralarında ifa yerine ilişkin bir karar vermedikleri durumda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun ifa yerine ilişkin genel hüküm niteliğindeki maddeleri değerlendirilerek teslim yeri belirlenmelidir. Kiralananın taşınır veya taşınmaz olması halinde ifa yerine ilişkin ulaşılabilecek sonuçlar farklılık arz etmektedir. Kiralananın taşınmaz olması halinde şüphesiz ki geri verme yeri sözleşmenin başlangıcında kiralananın bulunduğu yerdir. Taşınırın geri verileceği yere ilişkin ise öğretide fikir birliği bulunmasa da bizim de katıldığımız görüşe göre ifa yeri TBK m.89'a göre belirlenmelidir. Şu halde kiralananın taşınır olması halinde kiracı, kiralananı sözleşmenin kurulduğu sırada bulunduğu yerde geri vermelidir.

Kiralanan taşınmazın teslimine ilişkin uygulamada sıklıkla gündeme gelen bir konu da anahtarların teslimidir. Günlük hayatta kiracı bazı durumlarda kiralananı boşalttığı halde anahtarları teslim etmemekte bazı durumlarda ise anahtarları teslim etmesi gereken kişi dışında üçüncü kişiye teslim edebilmektedir. Taşınmazı boşalttığı halde anahtarları teslim etmemiş olan kiracı, kiralananın fiili olarak kullanılmasını engellemekte olup kiraya vereni zarara uğratmaktadır. Bu durumda kiracının gereği gibi geri verme gerçekleştirmiş olduğundan bahsetmek mümkün değildir. Aynı

şekilde kiracının taşınmazı boşaltmasına rağmen anahtarları teslim almaya yetkisiz kişiye teslim etmiş olması da borca aykırılık teşkil etmektedir. Örneğin kiralanan taşınmazın anahtarlarının muhtara bırakılması uygulamada sıklıkla karşımıza çıkmaktaysa da muhtar ifayı kabul etmeye yetkili kişilerden değildir. Anahtar teslimi kiraya verene, kiraya verenin yetkili temsilcisine yahut da tahliye için taşınmaza gelmiş icra memuruna yapılmalıdır. Kiraya verenin kiralananı teslim almaktan kaçınması halinde kiracı anahtarları notere yahut mahkemeye tevdi etmekle borçtan kurtulur. Her ne kadar Yargıtay alacaklının temerrüdü halinde anahtarların notere yahut mahkemeye tevdiini zorunlu kabul etse de bu durumu zorunlu kabul etmek öğretide isabetli görülmemiş alacaklının kusuru sebebiyle borcunu ifa edemeyen kiracı bakımından hakkaniyetli görülmemiştir.

Kiracının kiralananı kiraya verene geri vermesi sorumluluktan kurtulması için tek başına yeterli değildir. Kiracının kiralananı teslim aldığı haliyle teslim etmesi aranır. BK m.266'da geri verme borcuna ilişkin TBK m.334 düzenlemesinden farklı olarak kiralananın kiracıya iyi halde teslim edildiğine ilişkin bir karine mevcuttur. Kiralananın kendisine iyi halde teslim edilmediğini ileri süren kiracı karinenin aksini ispatla yükümlüdür. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda ise iyi halde teslimat ilişkisi karine düzenlemesi öngörülmemiş yalnızca kiracının kiralananı ne şekilde teslim almışsa o şekilde geri vermesi gerektiği kabul edilmiştir.

Kural teslim alındığı haliyle geri verme olmakla birlikte kiralanda olağan kullanım neticesinde birtakım eskime ve bozulmaların meydana gelmesi normaldir. Kiracı, olağan kullanım neticesinde meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumlu tutulamayacaktır. Kiracının sorumlu tutulmadığı diğer bir durum ise kiralanda yapılan yenilik ve değişikliğe kiraya verenin önceden veya sonradan rıza göstermiş olmasıdır. Rıza verilmeden önce hukuka aykırı kabul edilen yenilik ve değişiklikler rızayla birlikte hukuka uygun hale gelmektedir. Ancak yapılan değişikliğe rıza verilmemesi yahut da yenilik ve değişikliğin verilen rızanın sınırını aşar nitelikte olması halinde geri verme sırasında kiracının eski hale iade yükümlülüğü gündeme gelir. Bu şekilde hukuka aykırı olarak yapılan yenilik ve değişiklikler TBK m.316 özenle kullanma ve TBK m.334 kiracının teslim aldığı haliyle geri verme borcunu ihlal eder niteliktedir. Aynen geri verme borcunun bir istisnası da beklenmeyen hal sebebiyle kiralananın zarar görmesidir. Bu durumda

kiracı TBK m.136 gereğince zarardan sorumlu değildir. Ancak kiracının temerrütte düşmüş olması halinde TBK m.119 gereğince beklenmeyen hal sebebiyle meydana gelen zarardan sorumluluğu doğmaktadır.

Kiralananı teslim alan kiraya veren, kiracının, kiralananı kullandığı sürece meydana gelen olağan dışı eksik ve bozulmalardan ve hukuka aykırı yapılmış yenilik ve değişikliklerden sorumluluğunun doğması için TBK m.335'te düzenlenen gözden geçirme ve ihbar yükümlülüklerini yerine getirmelidir. Gözden geçirme ve bildirim külfeti ilk kez 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun ile öngörüldüğünden 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim külfeti için BK m.97 hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği ifade edilmekteydi. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu düzenlemesi gereğince külfet niteliğinde olan gözden geçirme ve bildirim yükümlülüklerinin yerine getirilmemesinin sonucu kiraya verenin kiralananda meydana gelen eskime ve bozulmalardan dolayı var olan talep hakkını kaybetmesidir. Kiralananın fiili hâkimiyetine girmesinden itibaren kiraya veren kiralananı derhal gözden geçirmeli ve tespit ettiği eskime ve bozulmaları ve rızası dışında yapılan yenilik ve değişiklikleri kiracıya bildirilmelidir. Derhal ifadesinden ne kadarlık bir sürenin anlaşılması gerektiği öğretide tartışmalıdır. Sürenin iki üç günü geçmemesi gerektiği görüşünün yanı sıra bir haftanın makul olduğunu savunan bir görüş de mevcuttur. Bizim de katıldığımız görüşe göre ise makul süre her somut olaya göre farklı olabilir. Bu sebeple kesin bir süre belirlemesi yapmak yerinde olmayacaktır. Kiraya verenin yapacak olduğu gözden geçirmenin ayrıntılı olması gerekmeyip gözle yapılan ve açıkça görünür olağan dışı eskime ve bozulmalarla hukuka aykırı yenilik ve değişikliklerin tespitine yetecek nitelikte olması yükümlülüğün yerine getirilmiş sayılması için yeterli kabul edilmiştir. Gözle görülemeyecek ancak zaman içerisinde anlaşılan ayıplar ise tespit edildiği anda derhal bildirilmelidir.

Kiracının borca uygun olacak şekilde doğru yerde, doğru zamanda ve doğru şekilde geri verme borcunu ifa etmesi onu borçtan kurtaracaktır. Ancak her durumda borca uygun ifadan bahsetmek mümkün değildir. Kiracı, kiralananı zamanından önce veya sonra geri verebileceği gibi uygulamada sıklıkla karşılaştığı üzere teslim aldığı şekilden farklı halde (ayıplı geri verme) de geri verebilmektedir. Çalışmamızda borcun gereği gibi ifa edilmemiş olması, hiç ifa edilmemiş olması (temerrüt) ve

ifanın imkânsızlaşması ihtimalleri incelenmiştir. Kiracının borca aykırı davranışları sebebiyle doğacak olan sorumluluk kira sözleşmelerini düzenleyen maddelerde özel olarak düzenlenmemiş olduğundan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun genel hükümlerince belirlenmelidir

Borca aykırı davranışların ilki kiralananın gereği gibi geri verilmemiş olmasıdır. Buna göre kiralananın gereği gibi geri verilmemesi aynen teslim yükümlülüğüne (TBK m.334) aykırılık ve TBK m.316 özenle kullanma borcuna aykırılık şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Kiracının kiralananı vermiş olduğu zararı tazmin ettirmek isteyen kiraya veren, eski hale iade talep edebileceği gibi tazminat talep etme hakkına da sahiptir. Eski hale iade talep eden kiraya verenin eski hale iade talebi, kiralananın sözleşmenin başında teslim edildiği hale dönüştürülmesini amaçlamaktadır. Olağan eskime ve bozulmalar ve rıza ile yapılan yenilik ve değişiklikler eski hale iade talebinin kapsamı dışındadır. Ancak taraflar yapacakları anlaşmayla kiraya verene hukuka uygun yenilik ve değişikliklerin eski hale iadesini talep etme hakkı tanıyabilir. Taraflar aralarında yaptıkları anlaşma ile hukuka uygun yenilik ve değişikliklerin eski hale iadesine karar verdikleri takdirde bu anlaşma ile kiracıya da söküp alma hakkı tanımış olabilirler. Kiracıya bu yönde bir hak tanınmamış olması halinde ise kiracı kiralananı zarar vermemek şartıyla söküp alma hakkını kullanabilir. Yapılan ilavelerin hukuka aykırı olması halinde ise kiraya verenin eski hale iade talep etme hakkına karşılık kiracının da söküp alma hakkı vardır. Eski hale iade talebi sözleşmenin sona erdiği andan itibaren kullanılabilir. Söküp alma hakkının kullanılabileceği durumda hangi ilavelerin sökülüp alınabileceğine ilişkin öğretide görüş birliği bulunmamaktadır. Kanaatimizce kiracının söküp alabileceği ilaveler kiralananı zarar vermeden sökülebilecek olan eklenti ve bütünleyici parçaları kapsamaktadır.

Kiraya verenin eski hale iade talebine karşın kiracının eski hale iade borcunu yerine getirmemesi halinde TBK m.113 gereğince kiraya veren, kendisine veya üçüncü kişiye yetki verilmesini talep edebilir. Bu durumda kiralananı eski hale getirmek için yaptığı masrafları kiracıdan talep hakkı vardır. Eski hale iade talebinin yanı sıra kiraya verenin diğer talep hakkı ise tazminat talebidir. Müspet zarar kapsamındaki tazminat sorumluluğu kiralananın eski haline getirilmesi için yapılan masrafı ve bu süreçte kiraya verenin yoksun kaldığı kârı kapsamaktadır. Tazmini

talep edilebilecek zarar kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullanımı neticesinde ortaya çıkmış olan zararlardır. Doğan zarardan kusuruyla sorumlu olmadığını ispat eden kiracı zarardan sorumlu tutulamayacaktır (TBK m.112). Yardımcı kişinin fiillerinden sorumluluk hükümleri gereğince esas kiracı, alt kiracının, çalışanlarının ve aile üyelerinin kiralananı vermiş olduğu zararlardan kusursuz olarak sorumludur (TBK m.116). Ayrıca kiraya verenin alt kiracıya karşı TBK m.322/3 gereğince tazminat talep hakkı da mevcuttur.

Borca aykırılık kapsamındaki incelemiş olduğumuz diğer durum ise geri verme borcunda temerrüttür. Kiracının temerrüde düşmüş olduğu haller için kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde özel düzenleme bulunmamakta olup 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun genel temerrüt hükümleri bu durum için de uygulanabilir niteliktedir. Her ne kadar kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğinde olsa da öğretide kiralananın geri verilmesi borcu karşılıklı borç niteliğinde kabul edilmediğinden temerrüde ilişkin genel sonuçlar geri verme borcu için de doğmaktadır. Bu durumda temerrüde düşen kiracıya karşı kiraya veren aynen ifa ve kusurun varlığı halinde gecikme tazminatı talebinde bulunma hakkına sahiptir. Kiraya verenin talep edebileceği gecikme tazminatı müspet zarar niteliğine olup kiraya verenin gecikme sebebiyle uğradığı fiili zararı ve yoksun kaldığı kârı kapsamaktadır. Temerrüt süresince kiralananın beklenmeyen hal sebebiyle zarar görmesi yahut yok olması halinde kiracı beklenmeyen hal dolayısıyla kiraya verenin uğradığı zarardan sorumludur. Kiracı temerrüde düşmekte kusursuz olduğunu veya kiralananı kiraya verene geri vermiş olsaydı dahi kiralananın zarar görmesinin kaçınılmaz olduğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir.

Geri verme borcunun ifanın imkânsızlaşması sebebiyle ifa edilememesi de mümkündür. İfa imkânsızlığının varlığı halinde kiracının kusurlu olup olmadığı sonuçları bakımından ayrı ayrı incelenmelidir. Buna göre kiracının geri verme borcunun imkânsız hale gelmesinde kusursuz olması halinde TBK m.136 gereğince borç sona ermekte olup kiracı geri verme borcundan kurtulur. Geri vermenin kiraya veren sebebiyle imkânsızlaşması da kiracının kusurunu olmadığı imkânsızlık hallerindendir. İfanın kiracının kusuruyla imkânsızlaşması halinde ise kabul ettiğimiz görüş uyarınca kira sözleşmesi ve geri verme borcu sona ermektedir. Kiraya veren ifa edememe dolayısıyla uğradığı zararın tazminini talep edebilir. Kiralananın geri

verilmesi borcunun genellikle bölünemez nitelikte olmasından dolayı edimin kısmen zarar görmüş olması ihtimalinde de imkânsızlığın tam imkânsızlık olduğu kabul edilse de Yargıtay kararlarında edimin ne kadarının imkânsız hale geldiğinin tespiti yapılarak geri verme borcunun sona erip ermediğine karar verilmesi gerektiğine hükmedilmektedir. Örneğin yanan konutun hangi kısımlarının ve ne kadarlık bir alanın yandığının geri verme borcunda imkânsızlık bakımından önemli olduğu bir kararda ifade edilmiştir.

Borca aykırılık sebebiyle zarara uğradığını ileri süren kiraya veren, TMK m.6 gereğince iddiasını ispatla yükümlüdür. Zararın kiralananın özen borcuna aykırı kullanım veya hukuka aykırı yenilik ve değişikliklerden kaynaklandığını ileri süren, ispat yükü üzerinde olan kiraya veren sözleşmeye önceden konmuş kiralananın durumunu belirtir hükme dayanabileceği gibi teslim sırasında tutulmuş tutanak varsa bu tutanağı da ispat aracı olarak kullanabilir. Sayılanların herhangi birinin bulunmaması halinde 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun ispata ilişkin hükümleri gereğince iddiasını ispat etmelidir. Kiraya verenin temerrüt sebebiyle zarara uğradığını ileri sürmesi durumunda da TMK m.6 gereğince ispat yükü kiraya veren üzerindedir. Meydana gelen zararın tazminini talebe ilişkin zamanaşımı süresi ise TBK m.146 gereğince on yıldır.

Kiracının, sözleşmeyi ihlal etmesi ihtimaline karşılık sözleşmenin başında veya devamında teminat olarak kiraya verene güvence bedeli vermiş olması halinde kiraya veren, kiralananın sözleşmeye aykırı kullanılması veya gereği gibi geri verilmemesi sebebiyle uğradığı zararın karşılığı olarak güvence bedelinin bir kısmının veya tamamının kendisine verilmesini talep edebilir. Kanun koyucu güvence bedelinden haksız yere kesinti yapılmasını önlemek amacıyla bazı hallerde güvencenin vadeli hesaba yatırılmasını öngörmüştür. Güvence bedelinin vadeli hesaba yatırılmadığı hallerde kiraya verenin hakkı olmamasına rağmen güvence bedelinden kesinti yaptığı görülmektedir. Bu durumda kiracı yapılan kesintinin kendisine iadesini talep edebilir.

Kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları için üçüncü kişiyle kiraya veren arasında kefalet sözleşmesi akdedilmesi de mümkündür. Bu halde kefil, kiracının borca aykırı davranışlarından sorumludur. Kefilin sorumlu olduğu borca aykırılıklardan biri de kiracının kiralananı gereği gibi geri vermemesi sebebiyle

kiraya verenin uğradığı zarardır. Tarafların sözleşmede kefilin gereği gibi vermeme dolayısıyla uğranılan zarardan sorumlu olduğunu açıkça kararlaştırmaları halinde kefil kuşkusuz zarardan sorumludur. Ancak kefilin sorumlu olduğu zararın parasal değeri kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirlenmiş olan miktarı aşamaz. Tarafların kefalet sözleşmesinde tek tek saymaksızın kefilin kira sözleşmesinden doğan tüm borçlardan sorumlu olduğunu kararlaştırmaları halinde ise kanaatimizce kefilin geri verme borcuna aykırılıktan da sorumlu olacağı kabul edilmeliyse de Yargıtay hor kullanma tazminatının sözleşmenin başında belirli veya belirlenebilir olmadığından bahisle kefilin bu yöndeki anlaşmalarla hor kullanma tazminatından sorumlu kabul edilemeyeceğine hükmetmektedir. Kefalet sözleşmesinde kefilin sorumlu olduğu zarardan hiç bahsedilmemiş yalnızca sorumluluğun parasal değeri ifade edilmiş ise öğretideki kabul gereğince kefil yalnızca asli edim borcu olan kira bedelini ödeme borcundan sorumlu tutulmalıdır. Bu sonuç borçlu lehine daraltıcı yorum ilkesinin bir sonucudur.

TBK m.334/2 ile kiracıyı sözleşmeye aykırı kullanım neticesinde ortaya çıkmış olanlar dışında önceden yapılacak anlaşmayla başkaca tazminat yükümlülüğü altında sokaan anlaşmalar geçersiz kabul edilmiştir. Şu halde kiracı önceden yapılacak bir anlaşma ile olağan kullanım neticesinde ortaya çıkan eskime ve bozulmalardan sorumlu tutulamayacağı gibi kiracının var olan tazminat sorumluluğunu ağırlaştırıcı anlaşmalar da yapılamaz. Ancak hükmün kiracı lehine nispi emredici niteliği gereği kiracının sözleşmeye aykırı kullanımdan doğan tazminat yükümlülüğünün hafifletilmesi yahut tamamen ortadan kaldırılması mümkündür. Kiralananda zarar ortaya çıkması ihtimaline karşılık sözleşmeyle veya sonradan kiraya veren lehine cezai şart kararlaştırması yapılıp yapılamayacağı ise zarara ilişkin üzerinde durulması gereken son husustur. Kiralananın sözleşmeye aykırı kullanımı sebebiyle kiracı aleyhine cezai şart hükmü getirilmesinde bir sakınca yoksa da sözleşmeye uygun kullanım neticesinde oluşabilecek zararın giderimi için cezai şart kararlaştırılıp kararlaştırılamayacağı öğretide tartışmalıdır. TBK m.334 hükmü gereğince olağan kullanım neticesinde ortaya çıkacak zararlar için önceden yapılmış cezai şart anlaşmaları geçersizken kiralananın geri verilmesi anında yahut sonrasında yapılan anlaşmaların geçerli olacağı kabul edilmelidir. Kanundaki diğer bir cezai şart sınırlaması ise TBK m.346 hükmüdür. Her ne kadar bu hükümde de cezai şart

anlaşmalarına ilişkin yasak getirilmişse de bu yasak yalnızca kira bedelinin ödenmemesine ilişkin olup kanımızca geri verme borcuna aykırı hareket eden kiracıya karşı uygulanabilir değildir.

Kiralananı zamanında teslim etmeyen kiracıya karşı kiraya verenin kiralananın geri verilmesini sağlamak amacıyla başvurabileceği hukuki yollar biri dava yoluyla geri almadır. Dava yoluyla geri alma dendiğinde akla gelebilecek iki dava geri verme davası ve tahliye davasıdır. Tahliye davasının geri verme davasından farkı, tahliye davası sonucunda verilen kararlar birlikte öncelikle sözleşmenin sona erdirilmiş olması ve kiralananın tahliye edilmesidir. Geri verme davası ise zaten sona ermiş olan kira sözleşmesine dayanılarak açılmaktadır. Nitekim geri verme davası eda davası niteliğindeki tahliye davası inşai niteliktedir. Kira sözleşmesine dayanan geri alma ve tahliye davaları farklı nitelikte davalar olsa da usule ilişkin uygulanacak hükümler iki dava için de ortaktır. Bu sebeple geri verme davası için yaptığımız açıklamalar tahliye davası için de geçerli kabul edilmelidir.

Geri verme davasının davacı tarafı kiraya verendir. Kira sözleşmesinin tek kiraya vereni olması halinde davacı sıfatına sahip tek bir kişi olacağı da kanundan veya sözleşmeden kaynaklanan birden fazla kiraya verenin olması halinde aralarında zorunlu dava arkadaşlığı olan birçok davacı mevcuttur. Aynı şekilde sözleşmenin kiracı (davalı) tarafında da birden fazla kiracının olması mümkündür. Bu durumda da kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır. Geri verme davası Sulh Hukuk Mahkemesinde açılması gereken kiralanayı geri almak isteyen kiraya verenin başvurabileceği hukuki bir yoldur. Yetkili mahkeme dava konusunun taşınır veya taşınmaz olmasına göre belirlenmelidir. Öncelikle genel yetkili mahkeme olan borçlunun (kiracının) yerleşim yeri mahkemesinin yetkili olduğu söylenebilir. Ayrıca HMK m.10 gereğince taşınmaz kiralarda taşınmazın bulunduğu yer, taşınır kiralarda ise sözleşmenin yapıldığı sırada taşınırın bulunduğu yer mahkemesi de yetkilidir. Birlikte kiracılığın mevcut olduğu uyuşmazlıklarda ise HMK m.7 hükmü gereğince davalıların (kiracıların) birinin yerleşim yeri mahkemesi de yetkilidir. Sulh Hukuk Mahkemelerinde basit yargılama usulünün uygulanmasından bahisle geri verme davalarına uygulanacak yargılama usulü de basit yargılama usulüdür. Tarafların uyuşmazlığı mahkeme huzurunda çözüme kavuşturamıyorsa alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinden olan tahkim ve arabuluculuk yollarına

başvuruları da mümkündür. Kira sözleşmesinden kaynaklanan geri verme davalarının tahkime elverişli olup olmadığı öğretide tartışmalı olmakla birlikte bizim de katıldığımız görüş uyarınca geri alma hakkının şahsi bir hak olmasından bahisle kira sözleşmesinden kaynaklanan geri verme davası tahkime elverişlidir. Arabuluculuk ise uyuşmazlığın arabulucu yardımıyla çözümü amacını taşıyan alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir. Tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği uyuşmazlıklar için mümkün olan arabuluculuk kurumu, zorunlu arabuluculuk kapsamında sayılmamış olan kira sözleşmesinden kaynaklanan geri verme davaları için mümkündür. Bu sebeple taraflar dava açılmadan önce yahut dava süresince arabulucuya başvurma hakkına sahiptir.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk :**Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332)**, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, Aralık 2017.
- Acar Ünal, Özlem,
Ural Çınar, Nihal :“Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi”, **İKÜHFD**, C.15, S.2, 2016, s.43-80.
- Akçaal, Mehmet,
Uyumaz, Alper :“Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.21, S.1, 2013, s.297-325.
- Akıncı, Şahin :“Alacaklının Temerrüdü”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.7, S.1-2, 1999, s.97-113. (“**Temerrüt**”)
- Akıncı, Ziya :“Türkiyede Milletlerarası Tahkim”, **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.4, S.1, 2005, s.13-24. (“**Tahkim**”)
- Akıntürk, Turgut,
Ateş, Derya :**Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku**, C.2, Yenilenmiş 23. Bası, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2021. (“**Aile Hukuku**”)
- Akıntürk, Turgut,
Ateş, Derya :**Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri**, Yirmidokuzuncu Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2020. (“**Borçlar Hukuku**”)
- Akipek, Jale,
Akıntürk, Turgut,

- Ateş, Derya :**Eşya Hukuku**, 2. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2018.
- Akyol, Coşkun :**Türk Borçlar Kanununa Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri**, İstanbul, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi SBE, 2016.
- Akgün, Necla :**Toplu Mülkiyette Ve Kiracı Tarafın Çokluğu Halinde Tahliye**, İstanbul, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 1994.
- Akkanat, Halil :“İfada Gecikme ve Borçlu Temerrüdü”, **Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan**, İstanbul, 2000, s.1-49.
- Akkurt, Sinan Sami,
Erdoğan, Kemal
Tokat, Hüseyin :**Borçlar Hukuku (Genel Hükümler- Özel Borç İlişkileri)**, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Anıl, Yaşar Şahin :**Kira Tahliye Davaları**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2007.
- Antalya, O. Gökhan,
Topuz, Murat :**Marmara Hukuk Yorumu-Eşya Hukuku**, C.IV/1, Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Antalya, Gökhan :**Marmara Hukuk Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. V/1,3, Haz. O. Gökhan Antalya, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Aral, Fahrettin,
Ayrancı, Hasan :**Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021.

- Arıkan, Süreyya :**Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri**, İstanbul, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 1988.
- Armutcuoğlu, Can Yalçın :“Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği”, **MÜHF-HAD**, C. 17, S. 1-2, 2011, s.413-436.
- Atalı, Murat :**Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku**, C.3, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Ayan, Serkan :**Kefalet Sözleşmesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018. (“**Kefalet**”)
- Ayan, Serkan :“Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması”, **DEÜHFD**, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, s.295-348.
- Ayan, Mehmet :**Borçlar Hukuk (Genel Hükümler)**, Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2020. (“**Borçlar**”)
- Aydemir, Efrail :**Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Aydın, Gülşah Sinem :**Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Ekim 2013.
- Aydıncık, Şirin :**Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi ve Hukuki Sonuçları Özellikle TBK m.113/I Kapsamında Nama İfa**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.
- Aydoğdu, Bennar :“Tahkim”, **Bursa Barosu Dergisi**, C.42, S.100, 2017, s.76-78.

Aydoğdu, Murat

:“Konut ve atılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342), **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.14, S.1, 2012, s.1-53. (“Güvence”)

Aydoğdu, Murat,

Kahveci, Nalan

:Türk Borçlar Hukuku zel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, Gözden Geçirilmiş, Yenilenmiş ve Dipnotlu 4. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.

Aymaz, Ahmet

:**6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre Sulh Hukuk Mahkemesinin Kira İlişkilerinden Doğan Davalarda Görevi**, Kırıkkale, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi SBE, 2017.

Balcı, Betül

:**Kira İlişkisinin Devri ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 2019.

Başar, Didem

:“İfaya Eklenen Cezai şart”, **Dicle Üniversitesi Adalet Meslek Yüksekokulu Dicle Adalet Dergisi**, C.2, S.4, 2018, s.49-77.

Başaran, Ece

:“Borçlar Kanunu Tasarısı:Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.4, S.38, 2009, s.55-69.

Baştuğ, İrfan

:**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İzmir, İstiklal Matbaası, 1977.

Baysal, Başak

:“Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü”, **İÜHFİM**, C.70, S.1, 2012, s.221-244.

Baysal, Başak

:“Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü”, **Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2004, s.475-503.

- Bayram, Aziz Erman :“Birlikte Kira”, **Ankara Barosu Dergisi**, C.77, S.1, 2019, s.89-154. (“**Birlikte Kira**”)
- Bayram, Aziz Erman :“Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.21, S.4, 2017, s.131-181. (“**Geri Verme**”)
- Berberoğlu Yenipınar, Filiz :Kefalet Sözleşmesi, İstanbul, Aristo Yayınevi, s.2018.
- Bovay, Henry :“Temerrütün Esası”, Çev. Zahit İmre, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C.12, S.2-3, 1946, s.765-804.
- Bozer, Ali :**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, y.y., Banka Ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları (T. İş Bankası A.Ş. Vakfı), 2017.
- Burcuoğlu, Haluk :“Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, **Yaşar Üniversitesi E-Dergisi**, C.8, Özel Sayı, 2013, s.657-673. (“**Aykırılık**”)
- Burcuoğlu, Haluk :“Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, **İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’nun Alınışının 80. Yılı**, Haz. Ali Çivi, İstanbul, 2007, s.87-120. (“**Yenilikler**”)
- Burcuoğlu, Haluk :“6570 S. GKHK’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.58,

- S.10-12, 1984, s.637-647. (**“Tahliye Bildirimi”**)
- Burcuoğlu, Haluk :**Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1995.
- Canyürek, Murat :**Müteselsil Borçlulukta İç ve Dış İlişkiler**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, Kasım 2003.
- Cansel, Erol,
Özel, Çağlar :**Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1**, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Ekim, 2017.
- Cansel, Erol,
Özel, Çağlar :**“Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu”**, **Journal Of Yasar University**, C.8, Özel Sayı, 2013, s.713-733.
- Ceran, Mithat :**Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları**, Genişletilmiş 2.Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015.
- Cihan, A. Hulki :**Kullandırma Sözleşmelerinde Hasar**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015.
- Delikaya, Zeki :**“Tahkimin Niteliği”**, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.91, S.5, 2017, s.213-232.
- Demir, Sevgi :**Türk Medeni Kanunu Aile Hukuku Alanında 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunun Getirdiği Yenilikler**, Ankara, Kartal Yayınevi, 2004.
- Demirbaş, Feride :**Kısmi İfa**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018.
- Demirci Dil, Nazlıcan :**Kira İlişisinin Devri**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Demirtaş, Sebla :**“Cezai Şart”**, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.84, S.2, 2010, s.849-873.

- Doğan, Murat :“Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, **AÜEHFD**, C.VIII, S.1-2, 2004, s.443-476. (“**Geri Verme**”)
- Doğan, Murat :“Türk Medeni Kanununun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler”, **AÜHFD**, C.52, S.4, 2003, 93-129.
- Doğan, Murat :“Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu”, **AÜEHFD**, C.VI, S.1-4, 2002, s.285-300.
- Doğu, Hicret :**Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi**, Konya, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2022.
- Dural, Mustafa :**Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK 117)**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976.
- Dural, Mustafa :“İmkânsızlık Kavramı ve Türleri”, **BATİDER**, C.VII, S.1, 1973, s.11-58.
- Dural, Mustafa,
Öğüz, Tufan,
Gümüş, Mustafa Alper :**Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku**, C.3, Gözden Geçirilmiş Onaltıncı Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2021.
- Durğun Şanlı, İrem :**Haksız İşgal- Ecrimisil Tazminatı**, İstanbul, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2019.
- Erdem, Mehmet :**Aile Hukuku**, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Şubat 2019.
- Ekşi, Nuray :**Hukuk Muhakemeleri Kanununda Tahkim (6100 Sayılı HMK md.407-444)**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2013.

- Erdoğan, Celal :**Tahliye ve Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, Yenilenmiş 10. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2000.
- Eren, Fikret :**Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021. (“**Özel Hükümler**”)
- Eren, Fikret :**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 26. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021. (“**Genel Hükümler**”)
- Ergüne, Serkan :“Reform Sonrası Alman Medeni Kanununda İmkânsızlık Halleri ve Sonuçları”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C.62, S.1-2, 2004, s.351-380.
- Erol Durak, Yasemin :**6098 S. Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017.
- Erzurumluoğlu, Erzan :**Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, Yenilenmiş 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019.
- Erzurumluoğlu, Erzan :“Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler”, **Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.1, S.2, 2016, s.445-450.
- Feyzioğlu, Feyzi Necmettin :**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.2, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1977.
- Genç Arıdemir, Arzu :**Kat Mülkiyeti I**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Gökçe, Erdoğan :“Kiralananın Boşaltıldığı, Boşaltma Günü Nasıl ve Hangi Delillerle İspatlanır. Kiracı Kiraya Verene Verdiği Depozitoyu Ne Zaman Geri Alabilir?”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.86, S.4, 2012, s.182-186.

Göksu, Mustafa

:**Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Tahkim**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021.

Gökyayla, Emre

:“Kiralanda Kiracı Tarafından Yenilik ve Değişiklik Yapılması”, **Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri**, Haz. Tuğçe Tuzcuoğlu, A. Hulki Cihan, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019.

Gülerci, Altan Fahri

:**Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Eylül 2018.

Güleryüz, M. Tarık,
Karaosman, Emre

:“Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek”, **Haccettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.6, S.1, 2016, s.212-228.

Gümüş, Mustafa Alper

:**Borçlar Hukuku Özel Hükümler İsimli Sözleşmeler Teorisi/ Satış/Mal Değişimi/ Bağışlama/Kira/Kullanım Öduncü/Tüketim Öduncü/Genel Hizmet Sözleşmesi**, C.1, 3. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013. (“Özel Hükümler”)

Gümüş, Mustafa Alper

:**Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)**, 04.07.2012 Tarihli ve 6356 Sayılı Kanun’a Göre Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012. (“Kira”)

Gümüş, Mustafa Alper

:**Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 5. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020. (“Ders Kitabı”)

- Günay, Cevdet İlhan :**Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015. ("**Borçlar Kanunu Şerhi**")
- Günay, Cevdet İlhan :**Cezai Şart (BK m.158-161)**, Ankara, Turhan Kitabevi, 2002.
- Gündoğdu, Fatih :**Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Günergök, Özcan :**Alacağın Devrinde Borçlunun Hukuki Durumu**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014.
- Hatemi, Hüseyin, :**Aile Hukuku**, 9. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2021.
- Hatemi, Hüseyin, :**Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014.
- Aybay, Aydın
- Huysal, Burak :**Milletlerarası Ticari Tahkimde Tahkime Elverişlilik**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010.
- İnceoğlu, Murat :**Kira Hukuku**, C.1, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2014. ("**C.1**")
- İnceoğlu, Murat :**Kira Hukuku**, C.2, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2014. ("**C.2**")
- İnceoğlu, M. Murat, :**"Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu"**, **BATİDER**, C.28, S.1, 2012, s.111-154.
- Baş, Ece
- Kahveci, Nalan :**Alt Kira ve Kiranın Devri**, İzmir, Güncel Yayınevi, 2005.
- Kahveci, Nalan :**"6098 Sayılı TBK'nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk"**, **D.E.Ü Hukuk Fakültesi Dergisi**,

- Prof. Dr. Şeref Ertay'a Armağan**, C.19, Özel Sayı, 2017, s.695-728.
- Kamçı, Bayram :“Kiracının Kiralananda Yaptığı Yenilikler ve Değişiklikler Sebebiyle Oluşan Değer Artışının İadesi Davası”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.9, S.92, 2014, s.82-89.
- Kapancı, Kadir Berk :**Birlikte Borçlulukta Borçlular Arası İlişkiler**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014.
- Karahasan, Mustafa Reşit :**Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.2, Tümü Yeniden İşlenmiş Ve Genişletilerek Yenilenmiş Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2003.
- Karlı, Abdurrahim :**Medeni Muhakeme Hukuku**, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020.
- Kaya, Asım :“Kiralayan Ve Kiracının Kiralananda Yenilik Ve Değişiklik Yapması”, **TBB Dergisi**, S.115, s.315-340.
- Kayar, İsmail :**6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler/Özel Borç İlişkileri**, Güncellenmiş On Birinci Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Eylül 2019.
- Kayıhan, Şaban, Ünlütepe, Mustafa :**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş Ve Güncellenmiş 6. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Ekim, 2018.
- Kılıçoğlu, Ahmet, M. :**Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Genişletilmiş 3. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2021. (“Özel Hükümler”)
- Kılıçoğlu, Ahmet M. :**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 25. Bası, Ankara Turhan Kitabevi, 2021. (“Genel Hükümler”)

- Kırmızı, Mustafa :**Açıklamalı İctihatlı Kira Hukuku**, 2. Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2020.
- Köküsarı, Elif :**6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu (TBK M. 334-335)**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2021.
- Kurt, Müjde :**Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (TBK m.136)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016.
- Kuru, Baki :**Hukuk Muhakemeleri Usulü**, C.1, 6. Baskı, İstanbul, Demir-Demir Yayıncılık, 2001. (“C.1”)
- Kuru, Baki :**Hukuk Muhakemeleri Usulü**, C.2, 6. Baskı, İstanbul, Demir-Demir Yayıncılık, 2001. (“C.2”)
- Kuru, Baki :**Hukuk Muhakemeleri Usulü**, C.6, 6. Baskı, İstanbul, Demir-Demir Yayıncılık, 2001.
- Küçükçapraz, Serhat :“Kira İlişkisinin Devri”, **ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.2, S.2, 2020, s.504-550.
- Mamük, Damla :“Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu İle Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi”, **Ankara Barosu Dergisi**, S.1, 2013, s.407-453.
- Nomer, Haluk Nami :**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 18. Bası, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2021.
- Nomer, Haluk Nami,
Ergüne, Mehmet Serkan :**Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 6. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Oğuzman, M. Kemal

Öz, M. Turgut

:Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 19. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2021.

Oğuzman, M. Kemal,
Seliçi, Özer,
Oktay-Özdemir, Saibe

:Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı, Mevzuata Uyarlanmış 3. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020.

Oğuzman, M. Kemal,
Seliçi, Özer,
Oktay-Özdemir, Saibe

:Eşya Hukuku, 20. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017.

Oy, Osman,
Oy, Gerçek Onur

:Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2015.

Öktem Çevik, Seda

:“Türk Borçlar Kanunu m. 323 Uyarınca Kira Sözleşmesinin Devri”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S.145-146, 2016, s.659-678.

Özçelik, Ş. Barış

:“Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukukî İmkânsızlık ve Sonuçları”, AÜHFD, C.63, S.3, 2014, s.569-621.

Özdoğan, Mustafa;
Oymak, Tuba

:6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013.

Ömeroğlu, Ekin

:“Tasınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri”, TBB Dergisi, C.29, S.127, 2016, s.375-396.

- Özekes, Muhammet :**Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku**, C.3, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Özen, Burak :**Haksız Zilyetlikte İade**, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, 2002.
- Özen, Burak :**Sebepsiz Zenginleşme Talebinin Konusu Olarak “Ticari İşletme”**, Bilgi Toplumunda Hukuk-Ünal Tekinalp’e Armağan, C.2, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2003, s.707-725. (“**Ticari İşletme**”)
- Özkan, Hasan :**Açıklamalı - İctihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı Borçlar Hukuku Tahliye Davaları (Kira) (TBY. 299-378)**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2015. (“**Sulh Hukuk**”)
- Özkan, Hasan :**Açıklamalı-İctihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2007.
- Öztaş, İlker :**Miras Hukuku (Tablolar ve Örneklerle)**, 11. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.
- Öztaş, İlker :**Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016.
- Pekcanıtez, Hakan, Yeşilırmak, Ali, :**Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku**, C.3, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Pekmez, Cüneyt :**“Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Borca Aykırılıktan Doğan Kusursuz Sorumluluğa Genel Bakış”**, TAAD, C.6, S.21, 2015, s.489-522.
- Petek, Hasan :**“Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi”**, İzmir Barosu Dergisi

- Postacıoğlu, İlhan E. :**Borçlar Kanunu Özel Sayısı**, C.77, S.2, Mayıs 2012, s. 143-170.
- Pürselim, Hatice Selin :**Medeni Usul Hukuku Dersleri**, Haz. Sümer Altay, Güncelleştirilmiş Genişletilmiş 8. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020.
- Remzi, Mehmet, Aydın, Sezer :“Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerini Tahkime Elverişliliği”, **MÜHF-HAD**, C.27, S.1, 2021, s.497-512.
- Ruhi, Ahmet Cemal :**Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 9. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, Ekim 2019.
- Sağlam, İpek :**Kira Hukuku**, C.1, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Mayıs 2011.
- Sarı, Mehmet :“Kiracının Ölümünün Her Türü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler”, **MÜHF-HAD**, C.23, S.2, 2017, s.249-266.
- Seliçi, Özer :“Tahkime Elverişlilik”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.4, S.32, 2009, s.145-172.
- Seliçi, Özer :“Seçimlik Borçların İfası”, **İÜHFM**, C.34, S.1-4, 1968, s.375-399.
- Serozan, Rona :**Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976.
- Seliçi, Özer :**Borçlar Hukuku Genel Bölüm İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme – Ek Uygulama Çalışmaları-**, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 6. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014.

- Serozan, Rona :“Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukuki Rejimi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C.41, S.1-2, 1975, s.235-253.
- Sevinç, Ayşe Bengü :**Alt Kira ve Kiranın Devri**, İstanbul, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2010.
- Sirmen, A. Lale :**Eşya Hukuku**, 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021.
- Suiçmez, Nevran :“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri”, **D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s.1597-1622.
- Şahin, Büşra :“Kira İlişkisinin Devri ve Kiracının İade Borcunun İfası”, **Kira Sözleşmesindeki Sorunlar**, Haz. Hüseyin Altaş, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019.
- Şahin, Hale :**Mücbir Sebep Nedeniyle Borcun İfa Edilememesi**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.
- Şahin Caner, Ayşenur :**Türk Borçlar Kanununda Müteselsil Borçluluk**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Haziran 2017.
- Şen, Elif :**Kısmi İfa**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018.
- Şen Doğramacı, Hayriye :“Kira Bedelinin Ödenmesini Teminat Altına Almaya Yönelik Hukuki Çareler”, **AndHD**, C.5, S.2, 2019, s.291-311.
- Şengül, Mehmet :“Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı”, **TBB Dergisi**, C.31, S.137, 2018, s.337-374.

- Şenyüz, Doğan
: **Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler**,
10. Baskı, Bursa, Ekin Basım Yayın Dağıtım,
2021.
- Tandoğan, Haluk
: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve
Ödünç Verme (Ariyet, Karz,) Sözleşmeleri**,
CI/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı
Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.
- Tanrıver, Süha
: **Medeni Usul Hukuku**, C.1, 3. Bası, Ankara,
Yetkin Yayınları, 2020.
- Tanrıver, Süha
: “Sulh Hukuk-Asliye Hukuk Ayrımının Anlam
ve Önemi Üzerine Bazı Düşünceler”, **TBB
Dergisi**, C.25, S.105, 2013, s.35-50.
- Tatlısoy, Zafer
: **Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde
Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma
Borcu**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2020.
- Tekben, Tuğçe
: “Alacaklı Temerrüdünün Hukuki Sonuçları”,
**Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.22, S.3, 2016,
s.2597-2621.
- Tekelioğlu, Tuğba
: “TBK Madde 316 Kapsamında Kiracının Kira
Sözleşmesini İhlali”, **İstanbul Ticaret
Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, C.18,
S.36, 2019, s.119-142.
- Tekinay, Selahattin Sulhi,
Akman, Sermet,
Burcuoğlu, Haluk,
Altop, Atilla
: **Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler**,
Yeniden Gözen Geçirilmiş Ve Genişletilmiş
Yedinci Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993.
- Tok, Ozan,
Koltaş, Harika
: “Senetle İspat Kuralının Tesis Ediliş Amacı
Bakımından Bazı Vakıaların İspatına İlişkin

- Değerlendirmeler”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Cevdet Yavuz’a Armağan**, C.22, S.3, 2016, s.2665-2691.
- Topuz, Seçkin,
Canbolat, Ferhat :“Kira İlişkisinin Devri -(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi-”, **TBB Dergisi**, C.24, S.95, 2011, s. 97-134.
- Toraman, Barış :“Medeni Usul Hukukunda İspat Hakkına Dair Bazı Tespit ve Değerlendirmeler”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 16, Özel Sayı Prof. Dr. Hakan PEKCANITEZ’e Armağan, 2014, s.1483-1523.
- Tunaboylu, Müslim :**Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2013.
- Tunçomağ, Kenan :**Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.2, İstanbul, Sermet Matbaası, 1977. (“**Özel Borç İlişkileri**”)
- Tunçomağ, Kenan :**Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.1, İstanbul, Sermet Matbaası, 1976. (“**Genel Hükümler**”)
- Tunçomağ, Kenan :**Türk Hukukunda Cezai Şart**, İstanbul, Baha Matbaası, 1963.
- Tutumlu, Mehmet Akif :“Medeni Usul Hukuku Uygulamaları Basit Yargılama Usulünde Hızlandırıcı Yenilikler”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.6, S.62, 2011, s.98-99.
- Türkmen, Ahmet :“Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m.321)”, **AÜHFD**, C.62, S.1, 2013, s.219-250.

- Uluçay, Aslı :**6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri**, İstanbul, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2010.
- Ulukapı, Ömer :**Medenî Usûl Hukuku**, 3. Baskı, Konya, Mimoza Yayınları, Kasım 2015.
- Ural Çınar, Nihal :“TMK m.316 Çerçevesinde Genel Olarak Kiracının Özenli Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu”, **İKÜHFD**, C.15, S.1-2, 2016, s.719-741.
- Yağcıoğlu, Burcu :**Türk ve İsviçre Hukukunda Ceza Koşulu (Cezai Şart)**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Mayıs, 2019.
- Yavuz, Cevdet,
Acar, Faruk,
Özen, Burak :**Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 17. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2021.
- Yavuz, Nihat :**Kira Hukuku**, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 9. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2021. (“**Kira Hukuku**”)
- Yavuz, Nihat :**Borçlar Hukuku El Kitabı**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018. (“**Borçlar Hukuku**”)
- Yavuz, Nihat :**6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, 1. Cilt, 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2015. (“**Borçlar Kanunu Şerhi**”)
- Yavuz, Nihat :“Kira Hukukunun Nedensiz Zenginleşme ve Vekâletsiz İşgörme Davaları ile İlgili Kimi Sorunları”, **Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi**, S.120, 2003, s.1-10.

- Yıldırım, Abdulkerim :“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, **AÜHFD**, C.64, S.1, 2015, s.237-265.
- Yılmaz, Halil :“Kiracının Taşınmazı Özenle Kullanma Borcunun İhlali: Hor Kullanma Tazminatı”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.9, S.95, 2014, s.95-100.
- Yılmaz, Halil :“Taşınmaz Kira Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsam ve Süresi”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.3, S.18, 2003, s.21-31. (“Kefil”)
- Yılmaz, Zeynep Pınar :**6098 S. Borçlar Kanunu’na Göre Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması**, Bursa, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bursa Uludağ Üniversitesi SBE, 2019.
- Yücer, İpek :“Alt Kira”, **AÜHFD**, 2008, C.57, S.3, s.791-829.
- Zevkliler, Aydın,
Gökyayla, K. Emre :**Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 20. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020.
- Zeytinoğlu, Emin :“Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmesinde Tarafların Borçları”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, C.14, S.28, 2014, s.111-144.

ÇEVİRİMİÇİ KAYNAKLAR

- <http://www.gesetze-im-internet.de/>
<https://www.karartek.com.tr/>
<http://www.kazanci.com.tr/>
<https://www.lexpera.com.tr>
<https://www.mevzuat.gov.tr/>