

KULLANDIRMA BORCU DOĞURAN SÖZLEŞMELER

1- KİRA SÖZLEŞMESİ

Kira sözleşmesi Borçlar Kanununda yer alan isimli sözleşmelerden biridir ve *TBK md. 299* ve devamında düzenlenmiştir. Borçlar Kanununda kira sözleşmesinin düzenlendiği bölümün birinci ayrımı ‘**Genel Hükümler**’ ikinci ayrımı ‘**Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**’ üçüncü ayrımı ise ‘**Ürün Kirası**’ başlıklarını taşımaktadır. Bu anlamda kira sözleşmesine uygulanacak hükümler tespit edilirken kira konusu şeyin niteliği önem arz etmektedir. Herhangi bir uyuşmazlıkta kira sözleşmesinin bu üç başlıktan hangisine dâhil olduğu belirlendikten sonra, ilgili hükümler uygulanır. Uyuşmazlığa ilişkin özel bir kural yoksa genel hükümlerde yer alan kuralların uygulanması gerekir.

GENEL HÜKÜMLER

Kira sözleşmesinin tanımı *TBK md. 299*’da yapılmıştır. Buna göre ‘kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.’ Bu tanımdan **kira sözleşmesinin karşılıklı borç doğuran, sürekli edimli ve rızai bir sözleşme** olduğu anlaşılmaktadır.

TBK md. 300’de ise kira sözleşmesinin süresi düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi **belirli süreli ve belirli olmayan süreli** şekilde yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin sonunda bildirimle gerek duyulmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli değildir. Bunun dışında kalan tüm kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.

I. Kiraya Veren Borçları

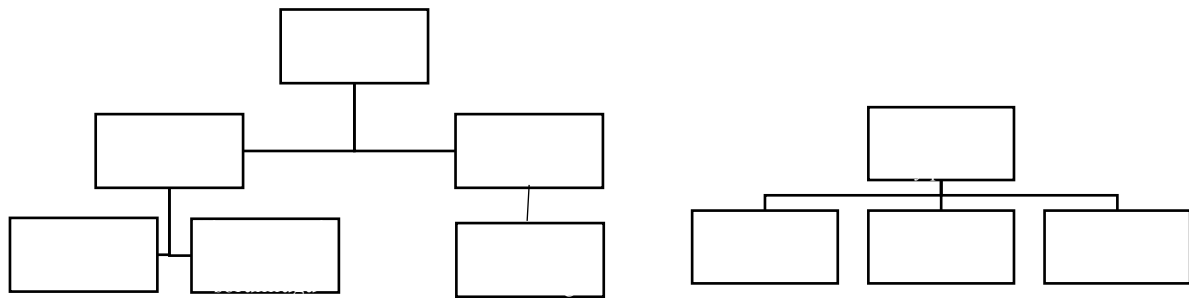
Kira sözleşmesinin tanımından anlaşılabileceği üzere kiraya verenin asıl borcu kira konusunun kullanılmasını veya kullanmayla birlikte yararlanılmasını kiracıya bırakmaktır. *TBK md. 301* ve devamında kiraya verenin borçları düzenlenmiştir. *TBK md. 301* uyarınca kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanana kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmaya yükümlüdür. Bu borç ilgili maddenin kenar başlığında ‘teslim borcu’ olarak nitelendirilmiştir. Kiraya verenin ‘sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurma’ borcu kiraya verenin katlanma borcu haricinde, kira sözleşmesinin sürekli edimli bir sözleşme olduğunu da göstermektedir.

TBK md. 302’de kiraya verenin vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu düzenlenmiştir. Buna göre kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise kiraya veren katlanır.

Kiraya veren yalnızca teslim sırasında değil, kira ilişkisi sürdüğü müddetçe kiralananı ortaya çıkan her türlü ayıptan sorumludur. **Teslim aşamasında**, kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı *TBK md. 304* uyarınca borçlu temerrüdüne veya kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Önemli olmayan ayıplarla teslimi halinde ise yalnızca kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiralanan **sonradan** ayıplı duruma gelirse; *TBK md. 305* gereğince kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı belirli bir indirim yapılmasını ya

da zararın giderilmesini isteyebilir. Ancak zararın giderilmesini istemesi diğer seçimlik haklarını kullanmasına engel teşkil etmez.

TBK md. 306' da kiraya verenden ayıbın giderilmesini isteme ve ayıptan sorumluluğa dayalı fesih düzenlenmiştir. Buna göre kiracı kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse ayıbı kiraya veren kendisi giderir ve bunun sonucunda oluşan zararın kira bedelinden indirimini talep edebilir. Maddenin ikinci fıkrasında yer alan hükme göre ayıbın kiralananın kullanımının elverişsiz hale getirmesi, önemli ölçüde etkilemesi ya da ayıbın verilen sürede giderilmemesi halinde kiracının sözleşmeyi feshedebileceği belirtilmiştir. Eğer kiraya veren ayıplı malı ayıpsız benzeri ile değiştirir ya da kiracının zararlarını giderirse kiracının seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir. **Kiraya veren kusurlu olmadığı ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararlardan sorumludur.**



Kira ilişkisi devam ederken **kira konusunun el değiştirmesi halinde** *TBK md. 310* uyarınca **yeni malik kira sözleşmesinin tarafı sayılır.** Kira konusu üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir sınırlı ayni hak kurulması halinde ise kiralananın el değiştirmesi ile ilgili hüküm burada da kıyasen uygulanır, yani sınırlı ayni hak sahibi de, kiracının kiracılık hakkını etkileyen tasarruflarda bulunamaz. *TBK md. 309'* da ise kiraya verenin zapttan sorumluluğu düzenlenmiştir. Buna göre üçüncü kişinin kiralananında kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirimi üzerine davayı üstlenmek ve kiracının her türlü zararını gidermekle yükümlüdür.

II. Kiracının Borçları

- Kira bedelini ödeme borcu (Esas Borç)
- Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu
- Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu
- Ayıpları kiraya verene bildirme borcu
- Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu

Kira sözleşmesinin tanımından ve *TBK md. 313'* ten de anlaşılacağı üzere **kiracının asli borcu kira bedelini(semen) ödemektir.** Kiracı bu borcunu aksine sözleşme veya yerel adet yoksa her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Kiracı, kira bedelini ve yan gideri ödeme borcunu gereği gibi ifa etmezse kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre **konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az 30 gün, diğer kira sözleşmelerinde ise en az 10 gün** olmalıdır.

Kiracının *TBK md. 316*'da tanımlanan bir diğer borcu da özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcudur. Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermek durumundadır. Kiraya veren, kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda, **konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az 30 gün süre vererek** aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğine konusunda ihbarda bulunur. Bu sürede kiracı borca aykırılığı sürdürürse kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilir. **Ancak** konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının kiralananı ağır bir zarar vermesi, verilen sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırılığının aynı taşınmazda oturanlar ile komşular bakımından çekilmez olması durumunda kiraya veren sözleşmeyi yazılı bir bildirimle hemen feshedebilir. **Diğer kira ilişkilerinde** ise kiraya veren süre vermeksizin yazılı bir bildirimle hemen sözleşmeyi feshedebilir.

TBK md. 317 uyarınca kiracı kiralananın olağan kullanımını için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür.

TBK md. 319'da yer alan ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu kanunda yer alan kiracıya ait bir diğer borçtur. Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ve zararlarının önlenmesine ve zararlarının önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür. Kiracı, bakım, satış, ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Bu noktada kiraya veren de gerekli bildirimleri yapmak ve kiracının menfaatlerini gözetmek zorundadır.

III.Kira İlişkisinde Bazı Özel Durumlar

a. Kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması

Kiralanda değişiklik yapılması kira ilişkisi sürecinde kiraya veren tarafından ya da kiracı tarafından yapılabilir. **Kiraya veren**, *TBK md. 320* uyarınca kiralanda kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir. Bu yenilik ve değişikliklerin yapımı sırasında kiraya veren kiracının menfaatini gözetmekle yükümlüdür. Yenilik ve değişikliklerin yapılması sürecinde kiracının kira bedelinin indirimini isteme hakkı ve zararının giderilmesini isteme hakkı saklıdır.

Kiracı, *TBK md. 321* sebebiyle ancak kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklik yapılabilir. Kiraya veren, yenilik ve değişikliklere rıza gösterirse, aksi kararlaştırılmış olmadıkça kiralananı eski haliyle geri isteyemez. Kiracı da aksine anlaşma yoksa kiralanda yenilik ve değişiklikler sebebiyle ortaya çıkan değer artışını isteyemez.

b. Alt kira ve kullanım hakkının devri

TBK md. 322 uyarınca kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir. **Ancak; konut ve çatılı işyeri kiralalarında** kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamaz ve kullanım hakkını da devredemez. Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Kiraya veren, böyle bir durumda kiracısına karşı ileri sürdüğü hakları, alt kiracıya ya da kullanım hakkı sahibine karşı da ileri sürebilir.

c. Kira ilişkisinin devri

Kiracı, *TBK md. 323(**)* uyarınca kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Ancak; işyeri kiralalarında kiraya veren, haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz. Kira ilişkisinin devredildiği kişi kiracının yerine geçer ve kiracı kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. **Ancak; işyeri kiralalarında, devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralan ile birlikte müteselsilen sorumlu olur.**

d. Kiralananın sözleşmenin sona ermesinden önce geri verilmesi

*TBK md. 325(**)* uyarınca kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği **makul bir süre** için makul bir süre için devam eder. Yargıtay, taşınmaz kiralari bakımından bu makul süreyi 3 ay olarak kabul etmektedir. Ancak kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kirası bulması halinde kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer. Bu noktada kiralananın geri verilmesi ile kira sözleşmesi sona ermektedir. Yargıtay uygulamasında geri verme kavramı ‘anahtar teslimi’ olarak kabul edilmektedir.

IV. Genel Hükümlere Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kira sözleşmesinin kanunda düzenlenen genel hükümleri çerçevesinde sona erdirilmesi üç üst başlık halinde değerlendirilmektedir. Bunlar, **borca aykırılık sebebiyle sona erme, süreye bağlı sona erme ve olağanüstü fesih sebepleri** şeklinde sıralanabilir. Borca aykırılık sebebiyle sona erme daha önceden bahsettiğimiz;

- Ayıptan sorumluluk hallerinde
- Kiracının temerrüdü halinde
- Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğünün ihlali halinde mümkün olmaktadır. Bunun dışında *TBK md. 320 ve devamında* diğer sona erme halleri düzenlenmiştir. Bu sebepler sırasıyla ele alınacaktır.

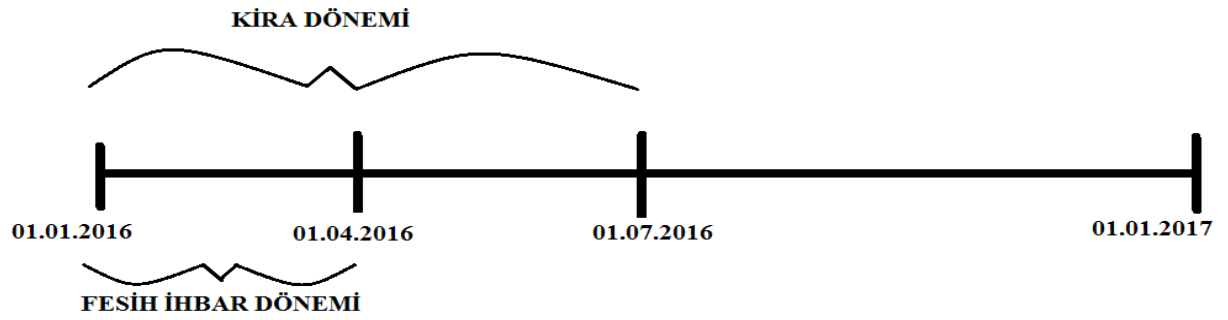
a. Süreye bağlı sona erme

Kira sözleşmeleri *TBK md. 300*’de zikredildiği gibi belirli süreli ve belirsiz süreli şekilde yapılabilir. *TBK md. 327* uyarınca açık veya örtülü olarak bir sürenin belirlenmesi halinde, kira sözleşmesi bu sürenin bitiminde sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. Belirli süreli sözleşmelerde sürenin bitimi halinde sözleşmenin sona ereceği kolayca anlaşılabilirken, belirsiz süreli sözleşmelerde sözleşmenin ne zaman sona ereceği bir problem konusu olur. İşte bu noktada *TBK md. 328*’de belirsiz süreli sözleşmelerin nasıl sona erdirileceği düzenlenmiştir. **Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde** taraflardan her biri daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih döneni kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır. Başlangıç tarihi tam olarak belirlenemeyen kira sözleşmelerinde bilinen ya da hesaplanabilen en yakın tarih

dikkate alınır. **Örneğin**, bir taşınmazın kiralanmasında sözleşmenin başlangıç tarihi belirlenemiyorsa, sözleşimi su yahut elektrik aboneliğinin alındığı tarih kira sözleşmesinin başlangıç tarihi olarak esas alınabilir. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.

Borçlar Kanunu, kira dönemi ve fesih ihbar dönemi sürelerini belirlerken **‘taşınır ve taşınmaz yapı kiralari’** ile **‘taşınır kiralari’** şeklinde bir ayrıma gitmiştir. Bu anlamda *TBK md. 329*’a göre **taşınır ve taşınmaz yapılara ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmeleri**, sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren 6 aylık kira dönemlerine bölünür ve her kira dönemi başlangıcı ile kira dönemi sonunun 3 ay öncesindeki zaman aralığı **fesih ihbar dönemi** olarak kabul edilir. Kira döneminin bitimine 3 aydan daha az bir zamanda bildirim yapılırsa, fesih ancak bir sonraki kira dönemi sonunda gerçekleştirilebilir.

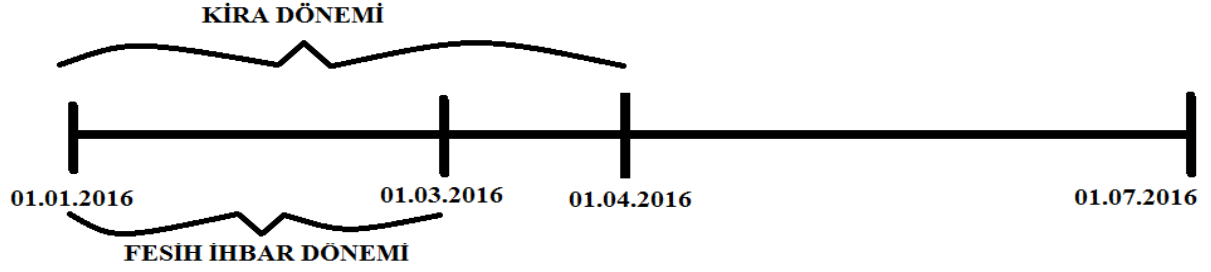
ÖRNEK:



Bu örnekte 01.01.2016 tarihinde başladığı bilinen ya da varsayılan bir kira sözleşmesi 6 aylık kira dönemlerine bölünmüştür. 01.01.2016 ve 01.07.2016 tarihleri aralığı birinci 6 aylık kira dönemi, 01.07.2016 ve 01.01.2017 tarihleri aralığı ise ikinci 6 aylık kira dönemi olarak nitelendirilir. Böyle bir belirsiz süreli kira sözleşmesinde, sözleşmenin feshi bu kira dönemlerinin sonunda mümkündür. Ancak feshin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak bildirim de ilgili kira döneminin içindeki fesih ihbar dönemi içerisinde yapılmalıdır. Bu anlamda verilen bu örnekteki kira sözleşmesini 01.07.2016 tarihinde yani birinci kira dönemi sonunda feshetmek isteyen taraf, bu tarihten en az 3 ay öncesinde yani en geç 01.04.2016 tarihine kadar karşı tarafa bildirimde bulunmalıdır. Eğer 01.04.2016 tarihinden sonra fesih ihbar bildiriminde bulunursa bu bildirim ikinci kira dönemi sonu için yani 01.01.2017 tarihi için geçerli olacaktır. Bu bahsettiğimiz durum **taşınır ve taşınmaz yapılara ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmelerinde** geçerlidir.

TBK md. 330’da ise **taşınırlara ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmelerinin** sona erme hali düzenlenmiştir. Taraflardan her biri, bir taşınırı ilişkin kira sözleşmesini 3 gün önceden yapılacak fesih bildirimine uyarak her zaman feshedebilir. **Ancak; kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı**, kira sözleşmesini, 3 aylık kira dönemi sonu için en az 1 ay önceden yapacağı bir fesih bildirimiyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur.

ÖRNEK:



Bu örnekte 01.01.2016 tarihinde başladığı bilinen ya da varsayılan bir kira sözleşmesi 3 aylık kira dönemlerine bölünmüştür. 01.01.2016 ve 01.04.2016 tarihleri aralığı birinci 3 aylık kira dönemi, 01.04.2016 ve 01.07.2016 tarihleri aralığı ise ikinci 3 aylık kira dönemi olarak nitelendirilir. Böyle bir belirsiz süreli kira sözleşmesinde, sözleşmenin feshi bu kira dönemlerinin sonunda mümkündür. Ancak feshin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak bildirim de ilgili kira döneminin içindeki fesih ihbar dönemi içerisinde yapılmalıdır. Bu anlamda verilen bu örnekteki kira sözleşmesini 01.04.2016 tarihinde yani birinci kira dönemi sonunda feshetmek isteyen taraf, bu tarihten en az 1 ay öncesinde yani en geç 01.03.2016 tarihine kadar karşı tarafa bildirimde bulunmalıdır. Eğer 01.03.2016 tarihinden sonra fesih ihbar bildiriminde bulunursa bu bildirim ikinci kira dönemi sonu için, yani 01.01.2017 tarihi için geçerli olacaktır. Bu bahsettiğimiz durum kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı olduğu durumlarda geçerlidir. Ayrıca burada taşınır ve taşınmaz yapılara ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmelerinden farklı olarak her iki taraf da değil, yalnızca kiracı bu hakkı kullanmaya yetkilidir. Uygulama örneği olarak, otomobil kiralama işi ile uğraşan bir kiraya veren ile kira sözleşmesi akdeden bir kiracı için *TBK md. 330/II* de yer alan bu usul kullanılır.

b. Olağanüstü fesih sebepleri

Kira sözleşmesinin sona ermesi hallerinden olağanüstü fesih sebepleri *TBK md. 331(**)* ve devamında düzenlenmiştir. Bu sebepler;

- Önemli sebepler (Çekilmezlik Kriteri)
- Kiracının iflası
- Kiracının ölümü

üst başlıklarıyla kanunda sayılmıştır.

Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, *TBK md. 331(**)* uyarınca, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak istediği zaman feshedebilir.

Olağanüstü fesih sebeplerinden ikincisi kiracının iflasıdır. *TBK md. 332* uyarınca kiracı, kiralananın, tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir.

Kira sözleşmesi için kanunda düzenlenen bir diğer olağanüstü fesih sebebi kiracının ölümüdür. Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları *TBK md. 333* uyarınca yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler.

V. Kiralananın Geri Verilmesi

Taraflar arasında kira ilişkisinin sona ermesi halinde kiralananın geri verilmesi söz konusu olur. Kiralananın geri verilmesi ile ilgili hükümler *TBK md. 334 ve 335*'te düzenlenmiştir. *TBK md. 334* uyarınca kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. **Ancak**; kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.

TBK md. 335 'kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracıya bildirme' başlığını taşımaktadır. Buna 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 inceleme ile belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı halinde, kiracının sorumluluğu devam eder.

VI. Kiraya Veren Hapis Hakkı

Kiraya verenin hapis hakkı ile ilgili hükümler *TBK md. 336 ve devamında* düzenlenmiştir. Taşınmaz kiralarda kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan 6 aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir. Kiraya verenin hapis hakkı alt kiracının, asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralana getirdiği aynı nitelikteki taşınırları da kapsar. Hapis hakkı, kiracının **hacedilemeyen malları üzerinde kullanılamaz.**

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI

Borçlar Kanununda kira sözleşmesi ile ilgili hükümlerinin yer aldığı bölümün ikinci ayrımında konut ve çatılı işyerleri ile ilgili düzenlemeler yer almaktadır. Konut ve çatılı işyeri kirasına ait hükümlerin bazıları İsviçre Borçlar Kanunundaki maddeler göz önüne alınarak kaleme alınsa da, bu kısımda yer alan hükümlerin büyük çoğunluğu mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda yer alan düzenlemelere dayanılarak hazırlanmıştır.

I. Uygulama Alanı

Konut ve çatılı işyerlerinin kiralınmasına ilişkin hükümler 'uygulama alanı' başlıklı *TBK md. 339* ile başlamaktadır. Buna göre; konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. 'Kullanımı kiracıya bırakılan eşya'dan kasıt konut veya işyeri içerisindeki mobilya, beyaz eşya vs. gibi eşyalardır. İlgili madde gereğince bu eşyalar hakkında da konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ilgili hükümler uygulanır. **Ancak** bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların 6 ay ve daha kısa süreyle kiralınmalarında uygulanmaz. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaza örnek olarak günlük kiralık daireler ve fuar alanları gösterilebilir.

II. Bağlantılı Sözleşme Yasağı

*TBK md. 340(**)*'ta bağlantılı sözleşme yasağı düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa kira ile bağlantılı sözleşme geçersizdir. A'nın maliki olduğu daireyi B'ye kiralarken, kira sözleşmesine 'Apartmanın altında bulunan bakkaldan bir ay içerisinde 300 TL'lik alışveriş yapılacaktır' gibi bir hüküm eklemesi halinde bu hüküm bağlantılı sözleşme niteliğinde olduğundan geçersizdir. Kiralama sözleşmesine bağlanan ek sözleşme, tarafların yaptığı akdi, isimsiz sözleşmeler bağlamında bileşik sözleşme kategorisine sokmaktadır. Bu anlamda kanun kira sözleşmesine adeta yapııştırılan, yeni sözleşmeyi hoş görmemiştir. Bu noktada 'kiracının yararı' kavramının da dar bir biçimde yorumlanması gerekir. Bağlantılı sözleşme genelde AVM'lerden kiralanan dükkânlarda görülür. **Örneğin;** AVM'den bir dükkân kiralayan kiracı, kiraya verenin sağladığı güvenlik, temizlik, internet hizmetlerini kullanmak zorundadır. Ancak burada bu hizmetler kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olduğundan yapılan bu sözleşme uygulamada geçerli kabul edilmektedir. Bu noktada kullanımla doğrudan ilişkisi olmayan sözleşmeler ya da yeni bir sözleşme doğuran hükümler geçersiz kabul edilir.

- ❖ *TBK md. 340(**)*'ın devamında yer alan konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ilgili hükümlerde '**nisbi emredicilik**' esası geçerlidir. Yani bu kurallar bir taraf için emredici nitelikte iken, diğer taraf için ise emredici nitelikte değildir. Yani, emredici kuralı kaldıran değişiklik yapılamaz; ancak bu kuralı koruyan bir değişiklik kararlaştırılabilir. Örneğin; kanunun 8 gün süre öngördüğü bir durumda taraflar 5 günlük süre kararlaştıramaz, ancak 10 günlük bir süre kararlaştırılabilir. Bu nisbi emredici hükmün bir gereğidir.

III. Kullanma Giderleri

Kiracı, *TBK md. 341* uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel adet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.

IV. Kiracının Güvence Vermesi

*TBK md. 342(**)*'de kiracının güvence vermesi konusu düzenlenmiştir. Bu konu uygulamada '**depozito**' kavramı ile kendini göstermektedir. İlgili madde hükmü uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse bu **güvence 3 aylık kira bedelini aşamaz**. Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı;

- ✓ Kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder.
- ✓ Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.

Doktrindeki çoğunluk görüşü, elden verilen veya kiraya verenin şahsi hesabına gönderilen depozitonun, sebepsiz zenginleşmeye dayalı dava açılarak geri alınabileceğini savunmaktadır.

V. Kira Bedeli

*TBK md. 343(**) ve devamında* konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin kira sözleşmelerinde kira bedeli konusu düzenlenmiştir. *TBK md. 343(**)* uyarınca kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.

a. Bedelin belirlenmesi

*TBK md. 344(**)*'te kira bedelinin belirlenmesi ile ilgili kanuni sınırlamalara yer verilmiştir. Buna göre kira sözleşmesinde kira artış oranına ilişkin bir **hüküm varsa**;

- ✓ Bir önceki kira yılındaki ÜFE artış oranını geçmemek koşuluyla sözleşmede yer alan oran geçerlidir.

Kira sözleşmesinde kira artış oranına ilişkin bir **hüküm yoksa**;

- ✓ Bir önceki kira yılının ÜFE artış oranını geçmemek koşuluyla, **hâkim tarafından kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre** kira artış oranı belirlenir.

Taraflarca bu konuda anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yıl sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından ÜFE artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa beş yıl geçmedikçe kira bedelinde **artış yapılamaz**. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak ***TBK md. 344/III(**)* hükümleri uygulanır**.

b. Dava açma süresi ve kararın etkisi

TBK md. 345'te kira tespiti davasına ilişkin hüküm yer almaktadır. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak bu dava;

- ✓ Yeni kira döneminin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı
- ✓ Kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak yazılı bir bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar.

Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.

c. Kiracı aleyhine düzenleme yasağı

*TBK md. 346(**)*'da konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine düzenleme yasağı getirilmiştir. Buna göre 'kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. **Özellikle**, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına (muacceliyet şartı) ilişkin anlaşmalar **geçersizdir**.' Bu noktada ilgili hükümde yer alan 'özellikle' ibaresinden sayılan bu hallerin 'numerus clausus' nitelikte olmadığı anlaşılmaktadır. Özellikle ceza koşulunun ve muacceliyet şartının belirtilmesi, kanunun yaygın olarak yapılan aleyhe

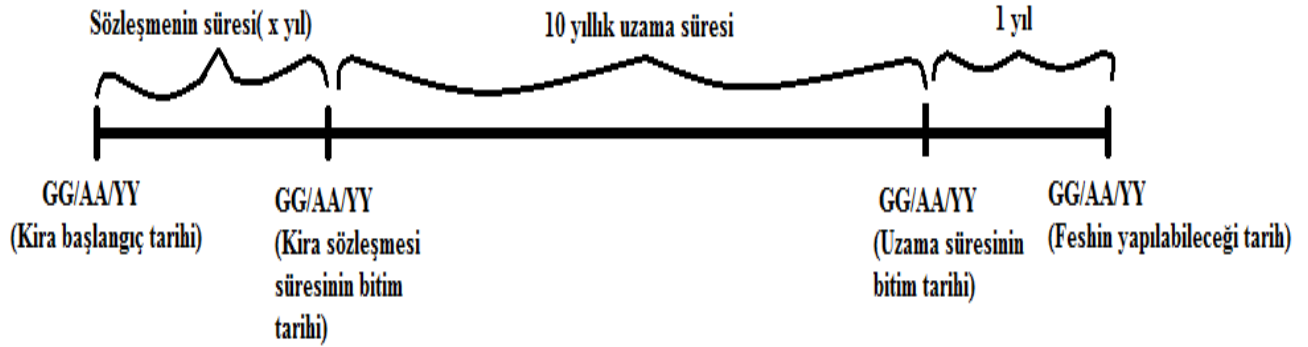
düzenlemeleri örnekseme ihtiyacından ileri gelmektedir. Sonuç olarak, sayılan bu haller dışında kiracıya başka bir bedelin yükletildiği ya da kira bedeli konusunda kiracı aleyhine düzenlemelerin yer aldığı sözleşmeler geçersiz kabul edilmektedir.

VI. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi

Borçlar Kanununda konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi **bildirim yoluyla sona erme** ve **dava yoluyla sona erme** şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Bildirim yoluyla sona erme ile ilgili hükümler *TBK md. 347 ve 348*'de, dava yolu ile sona erme ile ilgili hükümler ise *TBK md. 350-356* arasında düzenlenmiştir.

a. Bildirim yoluyla sona erme

TBK md. 347 kira sözleşmesinin bildirim yolu ile sona ermesi hallerinin ne şekilde olacağını düzenlerken, *TBK md. 348*'de bildirimin şekli düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, **belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça**, sözleşme aynı koşullarla **1 yıl için uzatılmış sayılır**. Bu 1 yıllık süre **uzama süresi** olarak nitelendirilir. Bu noktada kanun bu hakkı her iki tarafa değil **yalnızca kiracıya tanımıştır**. Nitekim maddenin içerisinde 'kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez' denilerek bu hakkın kiraya veren tarafından kullanılamayacağı açık bir şekilde belirtilmiştir. Bunun istisnası ise '**10 yıllık uzama süresi** sonunda kiraya veren bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir **sebepten** göstermeksizin sözleşmeye son verebilir' denilmek suretiyle verilmiştir.



*** Feshin yapılabileceği tarihten en az 3 ay önce fesih bildirimini yapılmalıdır. Aksi halde bildirim bir sonraki kira dönemi sonunda geçerli olur.

Örneğin; 01.01.2016 tarihinde başlayan 4 yıllık kira sözleşmesi 01.01.2020 tarihinde sona erer. Bu tarihten sonra kiracı taraf sözleşmeyi sona erdirmeye dair bir irade göstermezse, sözleşme aynı koşullarla 1 yıl için uzar. Bu süre uzama süresidir. Bu uzama süresinin yıldan yıla devam etmesi ve 10 yılı bulması halinde 01.01.2030 tarihinde 10 yıllık uzama süresi dolar. Bu noktadan sonra kiraya verenin sebepsiz fesih hakkı doğar; ancak kiraya veren bu hakkını kira dönemleri sonunda kullanabileceği için, kiraya veren tarafından sebepsiz feshin gerçekleştirilebileceği en erken tarih 1 yıl sonrası yani 01.01.2031 olur. Ancak feshin bu tarihte gerçekleştirilebilmesi için kiraya verenin, kiracıya uzama süresi dolduktan sonra 01.10.2030 tarihine kadar yani kira döneminin sonundan 3 ay önce yazılı bildirimde bulunması gerekir.

Kiraya verenin sebep göstermeden fesih hakkını düzenleyen *TBK md. 347* ile ilgili de 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunda bir **istisna getirilmiştir**. 6101 sayılı kanunun **geçici 2. maddesine** göre;

- ✓ 1 Temmuz 2012 itibariyle 10 yıllık uzama süresi dolmuş ise sebepsiz fesih hakkı **iki yıl sonra**(1 Temmuz 2014'ten itibaren) uygulanabilir.
- ✓ 1 Temmuz 2012 itibariyle 10 yıllık uzama süresinin dolmasına 5 yıldan daha az süre kalmış ise sebepsiz fesih hakkı **beş yıl sonra** (1 Temmuz 2017'den itibaren) uygulanabilir.

Bu durum da örneklenecek olursa, 01.01.2000 başlangıç tarihli 1 yıllık kira sözleşmesi için 01.01.2011 tarihinde 10 yıllık uzama süresi dolmuş olur. Bu noktada yeni kanunun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinde kira ilişkisini hala sürmesi durumunda kiraya veren sebepsiz fesih hakkını uzama süresi dolmuş olmasına rağmen 01.07.2014 tarihinden önce kullanamaz. Bu sözleşme bağlamında kiraya veren sebepsiz fesih hakkını 01.10.2014 ten önce bildirimde bulunmuş olmak koşuluyla en erken 01.01.2015 tarihinde kullanabilir.

Konut ve çatılı işyerleri için yapılacak belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise, **kiracı her zaman, kiraya veren** ise kiranın başlangıcından itibaren 10 yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre feshi bildirişiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir. *TBK md. 348* uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarda fesih bildiriminin geçerliliği **yazılı** olarak yapılmasına bağlıdır.

- ❖ **Ek:** Borçlar Kanununda ve Medeni Kanunda ailenin korunması anlayışından yola çıkılarak aile konutu ile ilgili hükümler yer almaktadır. Bu hükümler *TMK md. 194* ve *TBK md. 349*'da yer almaktadır. *TBK md. 349* uyarınca aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesin feshedemez. Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir. *TMK md. 194/IV* uyarınca kiracı olmayan eş kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı olabilir ve bu durumda kiracı eş ile birlikte müteselsilen sorumlu olur. Böyle bir durumda kiraya veren, fesih bildirimiyle fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.

b. Dava yoluyla sona erme

Borçlar Kanununda dava yoluyla sona erme halleri *TBK md. 350* ve devamında düzenlenmiştir. Dava yoluyla sona erme halleri kanunda **kiraya verenden kaynaklanan sebepler** ve **kiracıdan kaynaklanan sebepler** olarak ikiye ayrılmıştır.

- **Kiraya verenden kaynaklanan sebepler**

✓ Gereksinim

Kiraya veren kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, **belirli süreli sözleşmelerde** sürenin sonunda, **belirsiz süreli sözleşmelerde** kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle

uyularak belirlenecek tarihten başlayarak **1 ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.**

✓ **Yeniden inşa ve imar**

Kiraya veren kira sözleşmesini; kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak **1 ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.**

✓ **Yeni malikin gereksinimi**

Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak 1 ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirme koşuluyla kira sözleşmesini 6 ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak 1 ay içinde açacağı bir dava yoluyla da kullanabilir. Kanun bu noktada, sonradan edinen için hangi yol daha kısa süreli ise o yoldan gitmesi amacıyla seçimlik yol tayin etmiştir.

• **Kiracıdan kaynaklanan sebepler**

✓ **Tahliye taahhüdü**

TBK md. 352/I uyarınca kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte **boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa** kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir. Bu noktada kiraya veren tarafından **kira sözleşmesine yazılan tahliye taahhüdü geçersiz** kabul edilmektedir. Çünkü kira sözleşmesi içinde yer alan tahliye taahhüdü şartı, kiracının sözleşme içerisinde bulunmasını istemediği bir unsur olabilir ve kiracı buna rağmen sözleşmeye taraf olma mecburiyeti içerisine girmiş olabilir. Bu noktada, tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için kira sözleşmesinden bağımsız bir biçimde ve sözleşmenin kurulma tarihinden sonraki bir tarihte alınması gerekir.

✓ **İki haklı ihtar**

TBK md. 352/II uyarınca kiracı,

1. Bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içerisinde
2. Bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde

kira bedelini ödemediği için kendisine **yazılı olarak iki haklı ihtar**da bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı **kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde**, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Bu noktada genel hükümlerden hatırlanması gereken, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıya kira bedelini ödemediği takdirde **30 günlük süre** verilmesi gerektiğidir. Kiracı, kira bedelini ödemediği için bir kira yılı içerisinde kendisine iki kere süre verilmesine, yani iki kere ihtar da bulunulmasına sebep olmuşsa, bu noktada kiraya veren kira sözleşmesini ilgili maddede verilen sürelerle uyarak dava yoluyla sona erdirme hakkına sahiptir.

✓ **Kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması**

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, **kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu biliyorsa**, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeye dava yoluyla sona erdirebilir.

c. Dava süresinin uzaması

TBK md. 353 uyarınca kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır. **Örneğin;** 01.01.2015'te kurulan 1 yıllık bir kira sözleşmesi 01.01.2016'da sona erer. Kiraya veren 1 aylık süre içinde yani 01.02.2016'ya kadar dava açacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunursa, kiraya verenin dava açma hakkı 01.01.2017'ye kadar uzar.

d. Dava sebeplerinin sınırlılığı

*TBK md. 354(**)* uyarınca dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez. Bu sebepler kanunda sınırlı sayıda sayılmıştır ve bu sebeplerden başka sözleşme ile yeni bir sebep üretilemez ya da bu sebepler kiracı aleyhine değiştirilemez.

e. Yeniden kiralama yasağı

TBK md. 355 uyarınca kiraya veren, gereksinimi amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı 3 yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski haliyle, haklı sebep olmaksızın 3 yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen 1 ay içinde kullanılması gerekir. Bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz 3 yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde eski kiracısına son kira yılında

ödenmiş olan 1 yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.

f. Kiracının Ölümünde Sözleşmenin Sürdürülmesi

TBK md. 356 uyarınca 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.

!!! 6217 sayılı kanunun geçici 2. Maddesi uyarınca kiracının tacir veya tüzel kişi durumlarda Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddeleri 01/07/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu süreçte eski Borçlar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.