

İSTANBUL BİLGİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ PROGRAMLAR ENSTİTÜSÜ
HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KİRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞANÜSTÜ SEBEPLE FESHİ

Menekşe Merve TEKTEN

112615088

Prof. Dr. Mehmet Murat İNCEOĞLU

İSTANBUL

2021

KİRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞANÜSTÜ SEBEPLE FESHİ
TERMINATION OF THE RENTAL AGREEMENT WITH EXTRAORDINARY
REASON

Menekşe Merve TEKTEN

112615088

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Mehmet Murat İNCEOĞLU.**

İstanbul Bilgi Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Dr. Öğr. Üyesi Nilgün BAŞALP YILDIRIM**

İstanbul Bilgi Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Gülşah Sinem AYDIN

Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi

Tezin Onaylandığı Tarih : 25.01.2021

Toplam Sayfa Sayısı : 198

Anahtar Kelimeler

- 1) Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Sebeple Feshi
- 2) Önemli Sebeple Fesih
- 3) Kiracının İflası
- 4) Kiracının Ölümü
- 5) Kiracının Ölümünde Sözleşmenin Sürdürülmesi

Anahtar Kelimeler

- 1) Termination of Rental Agreement With Extraordinary Reason
- 2) Termination With Just Cause
- 3) Bankruptcy of Renter
- 4) Death of Renter
- 5) Continuation of Contract in Death of Renter

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	iii
KISALTMALAR	vii
ABSTRACT	viii
ÖZET.....	xi
GİRİŞ	1
I.BÖLÜM: GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ	3
1.1.Kira Sözleşmesinin Tanımı Ve Unsurları	3
1.1.1.Tanımı.....	3
1.1.2.Unsurları.....	4
1.1.2.1.Anlaşma.....	4
1.1.2.2.Sözleşme Konusu Eşya Veya Hak	5
1.1.2.3.Kullanma Veya Yararlanma Hakkının Kiracıya Devri	7
1.1.2.4.Kira Bedeli.....	8
1.1.2.4.1.Genel Olarak.....	8
1.1.2.4.2.Kira Bedelinin Belirlenmesi	8
1.2.Kira Sözleşmesinin Tarafları	11
1.2.1.Genel Olarak	11
1.2.2.Kiraya Veren	13
1.2.2.1.Birden Fazla Kiraya Vereninin Olması.....	13
1.2.2.1.1.Elbirliği Mülkiyeti Halinde Kiraya Verenlerin Durumu.....	13
1.2.2.1.2.Paylı Mülkiyet Halinde Kiraya Verenlerin Durumu	15
1.1.2.1.Kiracı	18
1.3.Kira Sözleşmesinin Süresi	20
1.3.1.Belirli Süreli Kira Sözleşmesi.....	21
1.3.2.Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi.....	23
II.BÖLÜM: GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	28
2.1.Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümleri Çerçevesinde Sona Erme	28
2.2.Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Hukuku Hükümleri Çerçevesinde Genel Sona Erme Halleri.....	32
2.2.1.Olağan Sebepler.....	33
2.2.1.1.Sürenin Geçmesi.....	33
2.2.1.2.Fesih Bildirimi	38

2.2.1.2.1.Taşınmaz Ve Taşınır Yapı Kiralarında	42
2.2.1.2.2.Taşınır Kiralarında.....	45
2.2.2.Olağanüstü Sebepler.....	49
2.2.2.1.Genel Olarak.....	49
2.2.2.2.Feshin Şekli.....	55
III.BÖLÜM: ÖNEMLİ SEBEPLE FESİH.....	57
3.1.Genel Olarak	57
3.2.Hukuki Niteliği	61
3.3.Önemli Sebep Feshin Kullanım Şartları.....	64
3.3.1.Kira Sözleşmesinin Konusu.....	64
3.3.2.Kira Sözleşmesinin Süresi	64
3.3.3.Kira Sözleşmesinin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Sebepler	65
3.3.3.1.Genel Olarak.....	65
3.3.3.2.Çekilmezlik.....	67
3.3.3.2.1.Çekilmezlik Kıstasları.....	67
3.3.3.2.1.1.Objektif Olması Ve Sübjektif Ağırlık Taşınması Açısından.....	67
3.3.3.2.1.2.Kaynağı Açısından... ..	74
3.3.3.2.1.2.1.Taraflar.....	74
3.3.3.2.1.2.2.Dış Etkenler.....	78
3.3.3.2.2.Önemli Sebebin Sözleşmede Düzenlenmesi.....	80
3.3.4.Kusur.....	83
3.4.Birden Fazla Kiracı Veya Kiraya Veren Olması Halinde Önemli Sebep	84
3.5. Fesih Bildirimi	85
3.5.1. Genel Olarak	85
3.5.2.Bildirim Şekli.....	86
3.5.3.Fesih Bildirim Süresi Ve Bildirim Zamanı	88
3.6.Feshin Sonuçları	90
3.6.1.Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	90
3.6.2.Feshin Parasal Sonuçları	94
3.6.2.1.Genel Olarak.....	94
3.6.2.2.Hâkim Tarafından Belirlenmesi.....	97
3.6.2.3.Tarafların Anlaşması.....	101
3.7.Önemli Sebep Feshin Diğer Sona Erme Halleri Karşısındaki Konumu	102
3.7.1.Kira Sözleşmelerinde Uygulanan Diğer Olağanüstü Fesih Halleri	102

3.7.2.Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Feshi.....	103
3.7.3.Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Feshi	104
3.7.4.Kira Hukukuna Dair Borca Aykırılık Halleri	105
3.7.5.İrade Bozuklukları	108
3.7.6.İmkânsızlık Halleri.....	109
3.8.Önemli Sebep Feshin Diğer Kira Çeşitleri Bakımından Uygulaması	111
3.8.1.Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları	111
3.8.2.Ürün Kiraları.....	112
IV.BÖLÜM: KİRACININ İFLASI	113
4.1.Genel Olarak	113
4.2.Hukuki Niteliği	115
4.3.Şartları.....	116
4.3.1.Kiracının Kiralananın Tesliminden Sonra İflas Etmesi.....	116
4.3.2.Kiraya Veren Vereceği Uygun Sürede Güvence Gösterilmemesi	119
4.3.2.1.Güvence Kavramı ve Görünümleri.....	120
4.3.2.2.Güvence Talebinin Muhatapı Ve Talepte Bulunma Usulü.....	124
4.3.2.3.Güvence için Verilecek Uygun Süre	125
4.3.2.4.Güvence Gerektirmeyen Haller	126
4.3.2.5.Güvence Talebinin Olumsuz Sonuçlanması ve Kiraya Veren Fesih Hakkının Doğması.....	128
4.4.Fesih Beyanı.....	131
4.4.1.Genel Olarak	131
4.4.2.Fesih Beyanının Şekli	131
4.4.3.Fesih Beyanının Süresi Ve Yapılacağı Zaman.....	132
4.5.Feshin Sonuçları	134
4.6.Kiracının İflası Halinde Feshin İfa Güçsüzlüğü Karşısındaki Konumu.....	135
4.7.Kiracının İflası Halinde Feshin Diğer Kira Çeşitleri Bakımından Uygulanması.....	137
4.7.1.Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları	137
4.7.2.Ürün Kiraları.....	138
4.8.Kiraya Veren İflasının Kira Sözleşmesine Etkisi	138
V.BÖLÜM: KİRACININ ÖLÜMÜ	140
5.1.Genel Olarak	140
5.2.Hukuki Niteliği	144
5.3.Şartları.....	145

5.4.Fesih Bildirimi	147
5.4.1.Genel Olarak	147
5.4.2. Bildirimi Gerçekleştirecek Kişiler.....	147
5.4.3.Bildirimin Şekli.....	149
5.4.4.Fesih Bildirim Süresi Ve Bildirim Zamanı	150
5.5.Feshin Sonuçları	152
5.6.Kiracının Ölümü Halinde Feshin Diğer Sona Erme Halleri Karşısındaki Konumu.....	153
5.7.Kiracının Ölümü Halinde Feshin Diğer Kira Çeşitleri Bakımından Uygulanması.....	155
5.7.1.Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları	155
5.7.2.Ürün Kiraları.....	157
5.8.Kiracının Ölümünde Sözleşmenin Sürdürülmesinin İstisnası	158
5.8.1.Genel Olarak	158
5.8.2.İstisnai Özellik Teşkil Etmesi	161
5.8.3. Hakkın Kullanılması Ve Sonuçları	164
5.9.Kiraya Veren Ölümünün Kira Sözleşmesine Etkisi	165
SONUÇ.....	166
KAYNAKÇA.....	172

KISALTMALAR

a.	: Article
b.	: Bent
BK	: Borçlar Kanunu
C.	: Cilt
CO	: Code of Obligations
DİK	: Devlet İhale Kanunu
f.	: Fıkra
H.D.	: Hukuk Dairesi
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
s.	: Sayfa
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TCO	: Turkish Code of Obligations
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
vd.	: Ve devamı

ABSTRACT

TERMINATION OF THE RENTAL AGREEMENT WITH EXTRAORDINARY REASON

Menekşe Merve TEKTEN

Institute of Postgraduate Programs Law Master Program

Thesis Supervisor: Prof. Dr. Mehmet Murat İNCEOĞLU

January, 2021

“Termination of The Rental Agreement With Extraordinary Reason” is arranged under three articles for three special cases in the section where the general provisions of the Turkish Code of Obligations numbered 6098 (“TCO”) regarding lease agreements are included. The first one of these circumstances is the “Termination with just cause” which is regulated in TCO article (“a”) 331, the second one is “Bankruptcy of renter” in TCO a.332 and the last one is “Death of renter” in TCO a.333. The subject of this study constitutes the three extraordinary terminations in question, as well as the connection of TCO a.333 with the TCO a.356, which was brought in relation to housing and roofed workplace rents.

Although the issue of extraordinary termination, which constitutes the subject of this study, is regulated in the section where the general provisions of the TCO regarding the rental agreements are included, the scope of the study is not limited to general provisions and the appearance and application patterns of extraordinary termination in the subtitles of housing and roofed workplace rents and usufructuary rents are also examined.

Associated with this study, it is aimed to evaluate the extraordinary termination in all types and subtitles of the rental contracts. In accordance with this purpose, in the first part of the study, a general evaluation of the rental agreements was made. The definition, elements, legal nature, parties and termination terms of the rental are discussed. The main purpose here is to draw attention to the difference between extraordinary termination situations and the ongoing section by explaining the usual termination conditions of the rental agreement in the general provisions. In the second part of the study, in parallel with this purpose, the cases of termination for extraordinary reasons are examined separately within the scope of TCO a.331, a.332 and a.333, and the legal nature, terms, appearance and termination procedure and the results of termination in each case are explained. In addition, each extraordinary termination was compared with other forms of termination, and the special connection of a.333 specifically to a.356, which arranges housing and roofed workplace rents, was also examined and evaluated.

At the point of the creation of the study, the TCO and the justification of the law, which is currently in force, has been comprehensively examined and its word and essence has been evaluated. In addition, the abolished Code of Obligations numbered 818 (“CO”) and other legislative arrangements have been linked to the TCO. All this legislation has also been enriched with the doctrine opinions and resources regarding the application of the Supreme Court. The aim here is to reach the appropriate conclusion by making use of the greatest number of sources and considering different opinions.

As a main result of working with the combination of all these purposes and methods, it may be said that the regulation of the termination of the rental contract with extraordinary reason is brought in order to protect one or both parties and not to impose an equitable burden, according to the case, for some extraordinary situations that may occur in the rental relations that are constantly performing.

Keywords: Rental Law, Rental Agreement, Termination of Rental Agreement with Extraordinary Reason, Extraordinary Reason, Termination with Just Cause, Intolerableness, Bankruptcy of Renter, Death of Renter, Continuation of Contract in Death of Renter,

ÖZET

KİRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞANÜSTÜ SEBEPLE FESHİ

Menekşe Merve TEKTEN

Lisansüstü Programlar Enstitüsü Hukuk Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Mehmet Murat İNCEOĞLU

Ocak, 2021

“Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Sebeple Feshi”, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerinin yer aldığı kısımda üç özel durum için üç madde altında düzenlenmiştir. Bu hallerden birincisi, TBK madde 331’de düzenlenen “Önemli sebeple fesih”, ikincisi TBK m.332’de düzenlenen “Kiracının iflası” ve sonuncusu ise TBK m.333’te düzenlenen “Kiracının ölümü” halleridir. İşbu çalışmanın konusunu, söz konusu üç olağanüstü fesih hali teşkil etmekle, aynı zamanda TBK m.333’ün, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin olarak getirilmiş TBK m.356 ile olan bağlantısı da ayrıca dikkate alınmalıdır.

Her ne kadar bu çalışmanın konusunu teşkil eden olağanüstü fesih hususu, TBK’nın kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerinin yer aldığı kısımda düzenlenmişse de, çalışmanın kapsamı sadece genel hükümler ile sınırlandırılmamış, olağanüstü feshin konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ürün kiralaları alt başlıklarındaki görünüşleri ve uygulama şekilleri de incelenmiştir.

Çalışma ile olağanüstü feshin kira sözleşmelerinin her türü ve alt başlığı nezdinde kapsamlı bir değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bu amaca uygun olarak çalışmanın ilk bölümünde, kira sözleşmelerinin genel bir değerlendirilmesi yapılmıştır. Kira

sözleşmesinin tanımı, unsurları, hukuki niteliği, tarafları ve genel anlamda sona erme halleri irdelenmiştir. Buradaki esas amaç, kira sözleşmesinin genel hükümlerde yer alan olağan sona erme hallerini açıklayarak devam eden bölümde olağanüstü fesih halleri ile arasındaki farka dikkat çekebilmektir. Çalışmanın ikinci bölümünde ise bu amaç ile paralel olarak, olağanüstü sebeple fesih halleri TBK m.331, m.332 ve m.333 kapsamında ayrı ayrı incelenmiş ve her bir hal özelinde hukuki niteliği, şartları, görünüşleri ve fesih usulü ile feshin sonuçları açıklanmıştır. Ayrıca her bir olağanüstü fesih halinin, diğer sona erme şekilleri ile karşılaştırılması yapılmış ve özel olarak m.333'ün, konut ve çatılı işyeri kiralarını düzenleyen m.356 ile olan özel bağlantısı da ayrıca incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

Çalışmanın oluşturulması noktasında hâlihazırda yürürlükte olan TBK ve kanun gerekçesi kapsamlı bir şekilde incelenmiş, lafzı ve özü değerlendirilmiştir. Bunun yanı sıra 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu, başkaca mevzuat düzenlemelerinin TBK ile olan bağlantılarına yer verilmiştir.

Tüm bu amaç ve yöntemlerin birleşmesi ile çalışmanın ana sonucu olarak, kira sözleşmesinin olağanüstü sebeple feshi düzenlemesinin, sürekli edim arz eden kira ilişkilerinde vuku bulabilecek bazı olağanüstü durumlar için, halin icabına göre taraflardan birini veya her ikisini korumak ve hakkaniyete aykırı bir yük altına sokmamak amacıyla getirildiği söylenebilecektir.

Anahtar Kelimeler: Kira Hukuku, Kira Sözleşmesi, Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Sebeple Feshi, Olağanüstü Sebep, Önemli Sebeple Fesih, Çekilmezlik, Kiracının İflası, Kiracının Ölümü, Kiracının Ölümünde Sözleşmenin Sürdürülmesi

GİRİŞ

Çalışmanın kapsamı, TBK'nın kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerinin düzenlediği kısımda, "Sözleşmenin sona ermesi" ana başlığı altında düzenlenen "Olağanüstü fesih" alt başlığı altındaki sona erme hallerine ilişkindir. Bu haller, TBK m.331'de düzenlenen "Önemli sebep", m.332'de düzenlenen "Kiracının iflası" ve m.333'te düzenlenen "Kiracının ölümü" hallerdir. Ayrıca kiracının ölümü halinin TBK m.356 ile olan bağlantısı da çalışmanın konusuna dâhildir.

Çalışma, "Genel Olarak Kira Sözleşmesi", "Genel Olarak Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi", "Önemli Sebep Fesih", "Kiracının İflası" ve "Kiracının Ölümü" olmak üzere beş ana bölümden oluşturulacaktır.

Çalışmanın ilk bölümünde, kira sözleşmeleri genel bakış ile değerlendirilecek ve unsurları, hukuki niteliği, tarafları ve sona erme halleri genel hükümler kapsamında düzenlendiği şekli ile irdelenecektir. İkinci bölümde, "Sürenin sona ermesi" ve "Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimini" hususlarına ilişkin olarak TBK m.327, m.328, m.329 ve m.330 hükümleri detaylı olarak irdelenecektir. Her ne kadar esas olarak kira sözleşmesinin genel hükümleri ele alınacaksa da, işbu genel hükümlerin yeri geldiğinde konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ürün kiralaları kapsamındaki bağlantılarına da yer verilecektir.

Çalışmanın diğer bölümlerinde ise, esas konuyu teşkil eden "Olağanüstü fesih" hususu değerlendirmeye alınacak, ilk etapta genel anlamda olağanüstü fesih kurumu değerlendirilecek, devamında ise konu, TBK m.331, m.332 ve m.333 ile m.333'ün m.356 ile olan bağlantısı konusunda çeşitlendirilecektir. Bu üç ana maddenin değerlendirilmesi ise kanun metninde yer alan madde sıralamalarına bağlı kalınarak yapılacaktır.

TBK m.331'de kendisine yer bulan ve "Önemli sebepler" başlığı altında düzenlenen kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi kurumu, hukuki niteliği,

unsurları, şartları ve fesih usulü ile feshin sonuçları bakımından üçüncü bölüm başlığı altında detaylıca ele alınacaktır. Ayrıca konunun, “Aşırı ifa güçlüğü” hususunun düzenlendiği TBK m.138 ile olan bağlantısı da detaylıca irdelenecek ve başkaca sona erme halleri ile de kıyaslaması yapılacaktır. Son olarak, m.331’in konut ve çatılı işyeri kiraları ile ürün kiralarında uygulama bulup bulmadığı da ayrıca açıklanacaktır.

TBK m.332’de düzenlenen “Kiracının iflası” başlıklı olağanüstü sona erme hali ise, dördüncü bölüm başlığı altında aynı şekilde hukuki niteliği, unsurları, şartları ve fesih usulü ile sonuçları bakımından detaylıca irdelenecek; konunu diğer sona erme halleri ile bağlantısına değinilecek ve konut ve çatılı işyeri kiraları ile ürün kiralarında uygulama bulup bulmayacağı açıklanacaktır. Ek olarak, kiraya verenin iflası hali ile iflas kavramının 2004 sayılı İcra İflas Kanunu (“İİK”) nezdindeki değerlendirmesi de yapılacaktır.

Olağanüstü sebeple fesih hallerinin sonuncusu olan ve TBK m.333’te düzenlenen “Kiracının ölümü” hali ise, beşinci ve son bölüm başlığı altında diğer iki olağanüstü sona erme hali ile aynı sistematik düzende incelenecek ve onlardan farklı olarak bu maddenin TBK m.356 ile olan bağlantısı da ayrıca değerlendirilecektir. Bunun yanı sıra kiraya verenin ölümünün sözleşmenin akıbetine etkisi de incelenecektir.

Çalışmanın konusuna dair genel değerlendirmeler ve varılan kanaatler ise “Sonuç” başlığı altında ifade edilerek çalışma tamamlanacaktır.

I. BÖLÜM: GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

1.1.Kira Sözleşmesinin Tanımı Ve Unsurları

1.1.1.Tanımı

6098 sayılı TBK'nın Dördüncü Bölüm, Birinci Ayrımında yer alan m.299'da kira sözleşmesinin tanımı şu şekilde yapılmıştır:

“Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.”

Madde metni incelendiğinde, ilgili tanımdan, kira sözleşmesinin her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu anlaşılmaktadır. Buna göre kiraya veren, kira konusu şeyin kullanma ve bununla birlikte yararlanma hakkını kiracıya devrederken; kiracı ise devraldığı haklar karşılığında kiraya verene bir bedel ödemektedir¹.

Söz konusu tanımda dikkat çeken en önemli özellik, kiraya verenin kiracıya kullanma hakkı ile birlikte kira konusu şeyden yararlanma hakkını da vermesidir. Doktrinde, kanun koyucunun bu düzenleme ile 818 sayılı mülga BK'dan² farklı olarak, genel hükümler başlığı altında adi kira ve ürün kirasını birlikte kapsayacak bir yenilik getirmeyi amaçladığı ifade edilmektedir³.

¹Çeşitli tanımlar için bkz. *Nihat Yavuz*, Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara 2014, [2014], s.3; *Mustafa Kırmızı*, Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku, Bilge Yayınevi, Ocak 2013 1. Baskı, s.23; *Mithat Ceran*, Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2015, s.71; *Ahmet Cemal Ruhi*, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, I. Cilt, Seçkin Yayınevi, Ankara 2011, s.15; *Haluk Tandoğan*, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1/2, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul, 2008, s. 2

²BK m. 248 kira sözleşmesini, “*Adi icar, bir akittirki mucir onunla, müstecire ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder.*” şeklinde tanımlamaktadır.

³*Mehmet Murat İnceoğlu*; Kira Hukuku Cilt 1, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2014 1. Baskı, [Cilt I], s.8

Bununla birlikte, TBK'nın Dördüncü Bölüm Üçüncü Ayrımında yer alan m.357 f.1'de ürün kirasına dair, sadece bu kira türü bakımından hususi bir düzenleme getirilmiştir⁴. Bu madde düzenlemesi ile kanun koyucu, yukarıda açıklanan genel hükümlere konu kira sözleşmesi tanımından uzaklaşarak sözleşmeyi ve tarafların yükümlülüklerini sadece "ürün" ekseninde belirlemiştir. Bu kapsamda kanun koyucunun ürün kirasına dair m.357'de yer verdiği spesifik nitelendirmeler çıkarıldığında kira sözleşmesi için; "kiraya verenin, kira bedeli karşılığında, kira konusu eşyanın kullanımını kiracıya bıraktığı tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme" tanımlamasını yapmamız mümkündür⁵.

1.1.2.Unsurları

TBK'nın m. 299 kapsamında yapılan tanımlamadan hareketle, kira sözleşmesinin unsurlarını; (i) anlaşma, (ii) sözleşme konusu eşya veya hak, (iii) kullanma veya yararlanma hakkının kiracıya devri ve (iv) kira bedeli olarak sıralayabiliriz.

1.1.2.1.Anlaşma

Kira sözleşmelerinde anlaşma, herhangi bir şekil şartına bağlı olmaksızın, tarafların ortak rızalarının bir araya gelmesi ile sağlanır. Akdin tamamlanması için tarafların, kira konusunun kullanılmasının ve ondan yararlanılmasının bir bedel karşılığında devri hususunda anlaşmış olmaları yeterli ve gereklidir⁶. Bunun dışında, kira konusu şeyin veya kira bedelinin teslimi şart olmayıp, tarafların sözleşmenin

⁴TBK m. 357 f.1: "Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir."

⁵Gülşah Sinem Aydın, Kira Sözleşmelerinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, On İki Levha Yayıncılık, Ekim 2013 baskı, s.5; Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, İstanbul, 2012, [Borçlar Özel], s. 279-280; Mustafa Alper Gümüş, Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, 1. Baskı, İstanbul, 2011, [Kira 2011], s.22 Tandoğan, s. 2; Murat Doğan, Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Ankara, 2011, Şubat, s. 5; Cevdet Yavuz/Faruk Acar/ Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 16. Baskı, İstanbul, 2019, s.235

⁶Kırmızı, s.30; Yavuz/Acar/Özen, s.236; Gümüş, [Kira 2011], s.27

süresini de belirtmelerine gerek bulunmamaktadır⁷. Kira sözleşmesinin herhangi bir şekil şartına bağlı olmamasının sonucu olarak, sözleşmenin örtülü ve sözlü olarak yapılması da mümkündür⁸. Bununla birlikte, ispat imkânı sağlamak⁹, vergisel yükümlülükleri yerine getirmek ve tapu siciline şerh verilmesi için kira sözleşmelerinin yazılı olarak düzenlenmesi daha uygun olacaktır. Ancak bu durumlarda dahi amaç hiçbir zaman bir şekil şartını yerine getirmek değildir.

Kira sözleşmelerinde anlaşma, herhangi bir şekil şartına bağlanmamış olmasına karşın, anlaşmanın geçerliliği konusunda genel esaslara göre değerlendirme yapılması gerekmektedir. Buna göre tarafların ehliyeti, sözleşmenin kurulması, temsil ve şekil gibi konularda TBK ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun ("TMK") genel hükümleri uygulanma alanı bulacaktır¹⁰.

1.1.2.2.Sözleşme Konusu Eşya Veya Hak

TBK m.299'daki kira sözleşmesi tanımının, devredilen hakkın niteliği bakımından adi kira ve ürün kirasını bir arada kapsadığı göz önünde bulundurulduğunda, kira sözleşmesinin unsurlarından birinin de sözleşme konusu eşya veya hak olduğu söylenebilecektir¹¹.

Bu durumda eşya, herhangi bir taşınır veya taşınmaz eşyadır¹². Hak ise bir ticari veya sınai işletme hakkıdır¹³. Her iki durumda da eşya ve hak kavramları kira sözleşmesinin konusunu teşkil eder. Kira sözleşmesinin geçerliliği açısından,

⁷Aydın, s.13,14; Yavuz/Acar/Özen, s.236; Aydın, s.14; Abdülkadir Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul, 1. Baskı, 2002, s.20

⁸Kırmızı, s.30; Yavuz/Acar/Özen, s.237; Aydın, s.15; Tandoğan, s.11; Doğan, s.10; Ruhi, s.15

⁹Ruhi, s.15

¹⁰Aydın, s.14; Yavuz/Acar/Özen, s.241; Doğan, s.10

¹¹Kırmızı, s.32

¹²İnceoğlu, [Cilt I], s.8, Mustafa Alper Gümüş, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, İstanbul, 2012, s.32

¹³Kırmızı, s.32

sözleşmenin konusunu oluşturacak şeyin mülkiyetinin mutlaka kiraya verene ait olması gerekmektedir¹⁴.

Konuyu, eşya kavramı özelinde detaylandırmak gerekirse; eşyanın tamamının kiralanmasının mümkün olduğu gibi, bir kısmı da kiralanabilmektedir¹⁵. Bu durum özellikle taşınmaz kiralalarında kendisini göstermektedir¹⁶. Öte yandan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m.2 b.(a)'da yer alan "eklentî" tanımı uyarınca¹⁷, işbu kanuna tabi taşınmazların kiraya verilmesi durumunda, taşınmazın ortak kullanıma açık eklentileri de ortak kullanım kapsamı dâhilinde kiraya verilmiş olacaktır¹⁸. Benzer bir durum, kira konusu eşyanın içinde bulunan veya onun bağlı parçası olan şeyler ile birlikte kiraya verilen şeyler için geçerlidir. Bu durumda kira konusu asıl eşyanın içinde bulunan veya onun bağlı parçası olan şeyleri kiralanan ile birlikte bırakılan eşya olarak nitelendirmek mümkün olabilecektir. Doktrinde, bu şekildeki kiralamalarda, TBK m.339 f.1¹⁹ uyarınca, kiralanan ile birlikte bırakılan eşyanın kaderinin asıl eşyaya bağlı olduğu ve yapılacak tek bir kira sözleşmesi ile işbu bırakılan eşyaların asıl eşya ile aynı anda kiralanmış olacağı savunulmaktadır²⁰.

Kiralanan eşyanın kural olarak tüketilebilir olmaması gerekmektedir²¹. Ancak tüketilebilir eşyalar dahi, tüketim amacı dışında bir niyet ile kiralanabilecektir. Örneğin, bir sepet meyvenin fotoğraf çekim faaliyeti için fotoğrafçıya kiralanması gibi²². Böyle bir durumda, kiralanan eşya tüketilebilir olmasına rağmen kiracı

¹⁴Kırmızı, s.32; Aydın, s.7,8; Tandoğan, s.11; Hasan Erdoğan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Bası, Ankara, 2010, s.14

¹⁵İnceoğlu, , [Cilt I], s.10

¹⁶İnceoğlu, , [Cilt I], s.10

¹⁷Bkz. m.2, b.(a): "...bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti).. denir"

¹⁸İnceoğlu, , [Cilt I], s.11

¹⁹TBK m.339 f.1: "*Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz*"

²⁰İnceoğlu, , [Cilt I], s.11; Yavuz/ Acar/ Özen, s.231,322; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Genişletilmiş 9. Baskı, İstanbul, 2012, s.221

²¹Gümüüş, [Borçlar Özel], s.281, 282; İnceoğlu, [Cilt I], s.10; Aydın, s.7; Doğan, s.7

²²Kırmızı, s.32; Aydın, s.7

tarafından tüketilemeyecektir²³. Aksi durumda taraflar arasında kurulan sözleşme, kira sözleşmesi olarak değil, satım sözleşmesi veya tüketilecek eşyanın misli ile iadesi amaçlanıyorsa tüketim ödücü sözleşmesi olarak nitelendirilecektir²⁴.

1.1.2.3.Kullanma Veya Yararlanma Hakkının Kiracıya Devri

Kira sözleşmelerinin kiraya veren bakımından asli unsuru, kullanma veya yararlanma hakkının kiracıya devridir. Kanun koyucu, bu unsuru, kullanma veya yararlanma hakkının devri olmak üzere iki alternatif şekilde düzenlemiştir. Bu düzenlemenin sebebi, TBK m.299'un adi kira ve ürün kirasını bir arada düzenlemesi ve işbu iki farklı tip kira türünde devredilen hak olgusunun farklılık teşkil etmesidir²⁵. Buna göre, adi kirada ve konut ve çatılı iş yeri kirasında kira konusu eşyanın yalnızca kullanım hakkı söz konusudur²⁶.

Kullanım hakkının devri için öncelikle kira konusu eşyanın doğrudan zilyetliğinin kiracıya devri, devamında ise kira süresince eşyanın kullanılabilir olmasının sağlanması gerekmektedir²⁷. Kiraya verenin bu yükümlülüğü, kira sözleşmesini sürekli hale getiren temel unsurdur²⁸. Zira bu noktada, alacaklının edimdeki menfaatinin gerçekleşmesi bir zaman aralığına yayılmaktadır²⁹.

Kullanım hakkı, mahiyeti gereği yalnızca kiralananın kullanımına ilişkin olduğundan mülkiyet devrini içermez³⁰. Bu nedenle, kiraya verenin de kiralananın mülkiyetine sahip olması gerekmemektedir.

²³Aydın, s.7; Gümüş, s.33; Arpacı, s.17

²⁴Kırmızı, s.32; Aydın, s.7, dipnot 15

²⁵İnceoğlu, [Cilt I], s.11

²⁶İnceoğlu, [Cilt I], s.11

²⁷İnceoğlu, [Cilt I], s.11; Kırmızı, s.33,34

²⁸İnceoğlu, [Cilt I], s.12

²⁹Aydın, s.17; Özer Seliçi, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul, 1976, s.7,22

³⁰Gümüş, [Kira 2011], s.26

1.1.2.4.Kira Bedeli

1.1.2.4.1.Genel Olarak

Kira sözleşmesi ivazlı sözleşmelerdendir³¹. Buna göre kiraya verenin, kullanma veya yararlanma hakkının devrini bir bedel karşılığında kiracıya devretmesi esastır ve tarafların belirli bir kira bedelinin ödenmesi hususunda anlaşması, sözleşmenin kurulabilmesi için gerekli olan şartlardandır³².

Kiracının kira bedelini ödeme borcu; kiraya verenin kullanma veya yararlanma hakkının devri borcunun karşılığını oluşturur ve kiracının asli borcunu teşkil eder³³. Kira bedeli unsuru, hem adi kira hem de ürün kirası için geçerli olan ve kira sözleşmesini ariyet sözleşmesinden ayıran temel unsurdur³⁴.

1.1.2.4.2.Kira Bedelinin Belirlenmesi

Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için bir kira bedelinin varlığı zaruri ise de, bu kira bedelinin miktar olarak belirlenmiş olması şart değildir. Doktrinde, kira bedelinin belirlenebilir olması da yeterli sayılmaktadır³⁵. Öte yandan tarafların kira bedelinin varlığı konusunda mutabık olmalarına rağmen miktarının sözleşmede belirlenmemiş ve belirlenebilir bir şekilde de tanımlanmamış olması durumunda, kullanma dönemine ilişkin kira bedeli mahkeme tarafından objektif ilkeler ışığında ve adet olan kira bedeli üzerinden belirlenecektir³⁶. Ancak doktrinde³⁷ ve son dönemdeki İsviçre Federal Mahkemesi uygulamalarında³⁸, aksi yönünde görüşler de bulunmaktadır ki bu görüşlere göre, kira bedelinin belirlenebilir nitelikte dahi olmaması durumunda, kira bedelinin miktarı sözleşmenin esaslı unsurlarından birin

³¹Kırmızı, s.35; Aydın, s.10

³²Aydın, s. 10

³³Yavuz/Acar/Özen, s.239; İnceoğlu, [Cilt I], s.12; Gümüş, s.182,

³⁴Kırmızı, s.35; Tandoğan, s.14

³⁵Yavuz/Acar/Özen, s.239; Gümüş, [Kira 2011], s.27; İnceoğlu, [Cilt I], s.14; Aral/Ayrancı, s.213; Doğan, s.8; Tandoğan, s.11, Aydın, s.13; Arpacı, s.19

³⁶Aydın, s.13; Gümüş, s.182; Aral/Ayrancı, s.213

³⁷İnceoğlu, [Cilt I], s.15; Aral/Ayrancı, s.213, Doğan, s.8

³⁸İnceoğlu, [Cilt I], s.15, dipnot 47'deki atf

teşkil ettiği için, sözleşme hiç kurulmamış sayılacaktır. İnceoğlu'na göre kira hukukuna dair düzenlemelerde, satış sözleşmelerine ilişkin TBK m.233'deki³⁹ gibi bedelin belirtilmesine dair açık bir istisna düzenlenmediğine göre, kira sözleşmelerinde “miktarın” belirlenebilir olmadığı durumlarda, sözleşmenin esaslı unsuru eksik olacağından sözleşme hiç kurulmamış sayılmalıdır⁴⁰. Bu görüşün kabul gördüğü durumlar için kira bedelinin miktarının hâkim tarafından tayin edilmesi gündeme gelmeyecektir.

Kira bedelinin miktarına dair yukarıdaki açıklamaların yanı sıra; kira bedeli unsuru için önem teşkil eden bir diğer husus ise kira bedelinin cinsidir. TBK m.299 düzenlemesinde kanun koyucu “kira bedeli” ifadesine yer vermiş ve bedelin cinsi bakımından kanunun lafzı dâhilinde herhangi bir sınırlama getirmemiştir. Kanun koyucunun bu iradesinin, kira bedelinin cinsi konusunda taraflara açık bir serbesti sağlamak amacı güttüğü söylenebilecektir⁴¹. Buna göre kira bedeli, para veya altın gibi misli bir eşya cinsinden ve hatta ürün kiralalarında, kiracının elde edeceği ürünün belirli bir kısmı şeklinde kararlaştırılabilecektir⁴².

13 Eylül 2018 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 12 Eylül 2018 tarihli ve 85 karar sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile “*Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar’ın yürürlüğe konulmasına, 20/02/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Paranın Kıymetini Koruma Hakkında Kanununun 1 inci maddesi gereğince karar verilmiş*”⁴³ ve kira bedelinin döviz cinsinden para ile belirlenmesi, gayrimenkullerin kirası bakımından sınırlandırılmıştır. Şöyle ki, belirtilen Cumhurbaşkanlığı kararı uyarınca 6 Ekim 2018

³⁹ TBK m.233: “Alıcı, **satış bedelini belirtmeksizin**, malı alacağını kesin olarak bildirmişse satış, ifa yeri ve zamanındaki ortalama piyasa fiyatı üzerinden yapılmış sayılır.”

⁴⁰ İnceoğlu, [Cilt I], s.15

⁴¹ İnceoğlu, [Cilt I], s.13

⁴² Yavuz/Acar/Özen, s.240; Gümüş [Kira 2011], s.26; İnceoğlu, [Cilt I], s. 12-13; Kırmızı, s.36; Emre Gökyayla, “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2013, C. 9, S. 103-104, s.19

⁴³ Bkz. 13 Eylül 2018 tarihli Resmi Gazete,

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180913-7.pdf>, (Son erişim tarihi: 19.02.2020)

tarıhli 30557 sayılı Resmi Gazete’de Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51) yayınlanarak yürürlüğe girmiştir⁴⁴. İlgili Tebliğ’in “Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli Sözleşmeler” başlıklı m.8 f.2 düzenlemesi şu şekildedir:

“Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dâhil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.”

İlgili madde metninden de anlaşıldığı üzere, adı geçen Tebliğ’in yayımlanarak yürürlüğe girmesi akabinde kira bedelinin cinsinin döviz ile belirlenmesi hususuna sınırlama getirilmiştir. Bu sınırlamanın uygulanabilmesi için kira sözleşmesinin taraflarının (i) Türkiye’de yerleşik kişiler olması, (ii) sözleşme konusu eşyanın gayrimenkul cinsinden olması, (iii) gayrimenkulün serbest bölgeler dâhil yurtiçinde yer alması gerekmektedir. Buna karşın, Tebliğ m.8 f.2 düzenlemesine göre, *“gümrüksüz satış mağazalarının kiralanmasına ilişkin gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür”*.

Taşıt kiralama sözleşmeleri dışında kalan ve konusu menkul eşya teşkil eden kira sözleşmeleri için ilgili düzenleme ile getirilen döviz cinsinden para sınırlandırması

⁴⁴Bkz. 6 Ekim 2018 tarihli Resmi Gazete, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/10/20181006-4.htm>, (Son erişim tarihi: 19.02.2020)

geçerli değildir⁴⁵. İstisna dışında kalan menkul eşyalara dair kira sözleşmelerinde kira bedeli, döviz cinsinden para ile belirlenmeye devam edilebilecektir⁴⁶.

Tebliğ'in yayımı tarihinden önce akdedilmiş ve kira bedeli döviz cinsinden belirlenmiş veya dövize endekli sözleşmeler ise, Tebliğ'in yayımı tarihinden itibaren otuz (30) gün içerisinde döviz cinsinden veya dövize endekli sözleşmeleri Türk Lirası cinsinden yeniden belirlemeleri gerekmektedir⁴⁷.

Önemle belirtmek gerekir ki, kanun koyucu, döviz cinsi para sınırlamasını sadece kira bedeli için değil, aynı zamanda ilgili kira sözleşmelerinden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri için de getirmiştir. Kanun koyucu tarafından diğer ödeme yükümlülükleri olarak belirtilen bu kavramın içerisinde, başta, TBK m.342 ile düzenlenen güvence bedeli yer almaktadır⁴⁸. Buna göre, konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kendisine uygulama alanı bulan güvence bedelinin, miktar bakımından maruz kaldığı sınırlamaya ayrıca döviz cinsinden para ile karşılaştırılmama sınırlaması da eklenmiştir.

1.2. Kira Sözleşmesinin Tarafları

1.2.1.Genel Olarak

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ("DİK") m.64 f.2 düzenlemesine göre genel bütçeye dâhil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin *üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, önceden Maliye Bakanlığından izin alınması şarttır*⁴⁹.

⁴⁵Tebliğ m.8 f.10: "Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt kiralama sözleşmeleri dışında kalan menkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endekli olarak karşılaştırmaları mümkündür."

⁴⁶Mustafa Görmez, Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, Ocak 2019, s.214

⁴⁷Görmez, s.216

⁴⁸TBK m.342 f.1: "Konut ve çatılı iş yeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz."

⁴⁹İnceoğlu, [Cilt I], s.51

Bir diğerk özellikli husus ise 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun m.356 f.1 düzenlemesinde, anonim şirketlere ilişkin olarak karşımıza çıkmaktadır. Buna göre kanun koyucu, *“bir anonim şirketin tescilinden itibaren iki yıl içinde bir işletme veya aynın, sermayenin onda birini aşan bir bedel karşılığında devralınmasına veya kiralanmasına ilişkin sözleşmelerin, genel kurulca onaylanıp ticaret siciline tescil edilmedikçe geçerli olmayacağını”* düzenlemiştir. Madde metninin devamında belirtildiği üzere; *“bu sözleşmelerin onaylanmasından ve tescilinden önce, bunların ifası amacıyla yapılmış olan ödemeler dâhil, her türlü tasarruf geçersizdir.”* Kanun koyucunun bu ifadesi, ilk etapta belirtilen onayın verilmesi ve bu onayın ticaret sicil gazetesine işlenmesi işlemlerinin bir geçerlilik şartı olduğu izlemi uyandırır da, esasında bu onay bir tamamlayıcı unsurdur⁵⁰. Zira ilgili onay, kira sözleşmesinin kuruluş anı için şart koşulmamıştır. Tarafların karşılıklı iradelerini ortaya koyarak kira sözleşmesini oluşturmasından sonra ancak genel kurulun onayı gündeme gelmektedir. Verilecek onayın sözleşmenin kuruluşundan sonraki bir aşamaya dair olması, bu onayın gerçekte tamamlayıcı bir unsur olduğunun göstergesidir. Yargıtay'ın uygulaması da genel kurul onayının tamamlayıcı unsur olduğu yönündedir. Zira Yargıtay, böyle bir onay verilmemiş olsa dahi, yapılan işlemin şirketin işgal konusu, şirkete sağladığı kazanım ve tarafların iyi niyetli olup olmadığı hususlarını bir arada değerlendirerek TMK m.2 uyarınca genel bir yorumlama ile geçerli bir işlemin söz konusu olacağını ifade etmektedir⁵¹.

⁵⁰*İnceoğlu*, [Cilt I], s.68; *Gümiş*, s.40

⁵¹Bkz. *Yargıtay 11. Hukuk Dairesi (“H.D.”)*, 10.04.2001, 2001/858-3023; Bu karar esas olarak mülga Ticaret Kanunu'nun 311'nci maddesine dair verilmiş bir karar olmakla; Türk Ticaret Kanunu'nun 356'ncı maddesinin, madde gerekçesinde de belirtildiği üzere, mülga Ticaret Kanunu'nun 311'inci maddesinden tek farklı düzenlemesinin, yeni madde metnine “kira sözleşmesi” kavramının da eklenmiş olduğu hususu birlikte değerlendirildiğinde; 11. HD'nin 2001 tarihli işbu kararı esasında “devir” işlemine ilişkin olsa da, kararın özü gereği kira sözleşmeleri için de aynı açıklamaların geçerli olduğu söylenebilecektir.; www.hukuki.net; (Son erişim tarihi: 01.01.2021)

1.2.2.Kiraya Veren

Kiraya veren kural olarak, kiralanan üzerinden mülkiyet hakkına veya başkaca bir ayni hakka sahip olmak zorunda değildir⁵². Zira kira sözleşmesi, yalnızca borç doğuran bir sözleşme olup, kiracıya herhangi bir ayni hak devretmemektedir⁵³. Ancak kira sözleşmesinin bu özelliği, kiraya verenin, kiralananı kullanma ve yararlanma için hazır bulundurması borcunu yerine getirmemesi için bir gerekçe olmayacaktır. Kiraya veren, sözleşmenin kuruluşunda veya devamındaki herhangi bir anda, kiralananı kiracının kullanımına veya yararlanmasına hazır halde bulduramaması durumunda; TBK m.112 gereği edimini ifa edememesinin sonuçlarına katlanmakla mükelleftir⁵⁴. Sözleşmenin kuruluşundan sonra bu yükümlülüğe aykırılık söz konusu olur ise, bu halde artık zapta karşı tekeffül hükümlerine başvurulması gerekmektedir⁵⁵.

1.2.2.1.Birden Fazla Kiraya Verenin Olması

1.2.2.1.1.Elbirliği Mülkiyeti Halinde Kiraya Verenlerin Durumu

Elbirliği mülkiyeti, kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan toplulukların üyelerinin, mallara birlikte malik olmaları durumudur. TMK m. 701'e göre *"Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır."*

En yaygın iki elbirliği mülkiyeti hali miras ortaklığı ve adi ortaklık halleridir. Miras ortaklığı, TMK m.640'ta düzenlenmiş olup, maddenin 2'nci fıkrasında belirtildiği üzere; *"mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olurlar ve sözleşme veya kanundan*

⁵²Gümüş, [Kira 2011], s.28

⁵³İnceoğlu, [Cilt I], s. 51; Aral/Ayrancı, s.211; Ercan Akyiğit, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayınevi, 1. Baskı, Ankara, 2012, s.68; Aydın Zevkliler/Kadir Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, 18. Baskı, Ankara, 2018, s.183; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İleri Kitabevi, 1. Baskı, İzmir, Ocak 2013 s.366

⁵⁴TBK m.112: *"Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür."*

⁵⁵İnceoğlu, [Cilt I], s.56; Gümüş, [2011], s.28

doğan temsil ya da yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler.” Adi ortaklık müessesesi ise TBK m.638’de kendisine yer edinmiştir. Maddenin 1’nci fıkrasında belirtildiği üzere; “*ortaklık için edinilen veya ortaklığa devredilen şeyler, alacaklar ve aynı haklar, ortaklık sözleşmesi çerçevesinde elbirliği hâlinde bütün ortaklara ait olur.”*

Bu iki yaygın hal haricinde, TMK m.374, 376 ve 379’da yer bulan aile malları ortaklığı ve TMK m.257’de yer bulan karı koca mal ortaklığı hallerinde de bu ortaklık üyeleri ortaklığa dâhil edilmiş tüm mallar üzerinde elbirliği mülkiyetine sahip olmaktadır.

Ortaklık malları üzerinde elbirliği mülkiyeti hükümlerinin uygulandığı durumlarda ve kiralananın böyle bir ortaklığa ait bir eşya olması durumunda, kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tüm maliklerin ortak kararının olması gerekmektedir⁵⁶. Zira TMK m.702 f.2’de de belirtildiği üzere; kanunda veya sözleşmede (ortaklık sözleşmesinde) aksine bir hüküm bulunmadıkça, el birliği mülkiyeti hallerinde, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların (maliklerin) oybirliğiyle karar vermeleri gerekir. Ancak kurulum aşamasında, maliklerden birinin diğer malikleri temsilen tek başına hareket etmesi durumunda; temsil edilen maliklerin bu aşamada bilgisi var olmasına rağmen sözleşmeye itiraz etmemişlerse, sözleşmenin kuruluşuna zımnen onay verdikleri söylenebilecektir⁵⁷.

Buna karşın oybirliği ile karar alınmadığı ve verilmiş bir temsil yetkisinin de olmadığı hallerde, maliklerden birinin diğer malikleri temsilen tek başına kira sözleşmesi akdetmesi durumunda, TBK m.46’da düzenlenmiş yetkisiz temsil hükümlerinin uygulanması gerekecektir⁵⁸. Bu durumda, sözleşmenin geçerlilik kazanabilmesi için önemli olan husus, yetkisiz olarak temsil edilen maliklerin bu sözleşmeye onay verip vermemesidir. Eğer ki malikler onay verir ise sözleşme

⁵⁶Gümüş, [Kira 2011], s.30; Kırmızı, s.43; Tandoğan, s.106

⁵⁷İnceođlu, [Cilt I], s.54-55; Yargıtay I. H.D., 30.4.2014, 2013/20758-2014/8997 www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi: 02.04.2020)

⁵⁸İnceođlu, [Cilt I], s.55; Gümüş, [Kira 2011], s.29

geçerlilik kazanarak hukuk âleminde kendisine yer bulacak; onay vermezler ise sözleşme geçersiz olacak ve üçüncü kişi bu işlemin geçersiz olmasından doğan zararlarını yetkisiz temsilciden tazmin edebileceklerdir⁵⁹.

Paydaşlardan birinin kendi adına hareket ettiği hallerde, kiraya verenin, kiralanan üzerinde mülkiyet veya başkaca bir aynı hak sahibi olması şartı aranmadığı göz önünde bulundurularak; kira sözleşmesinin bu açıdan geçerli bir sözleşme olduğu söylenebilecektir. Bu durumda önem arz eden husus, diğer maliklerin kiralananın kullanımını engelleyip engellemediğidir ki, eğer ki engelleme söz konusu ise bu durumda kiraya veren malikin, kiracıya karşı tazminat ödemekle mükellef olacağı açıktır⁶⁰. Nitekim daha önce de belirtildiği üzere, kiraya verenin, kiralananı, sözleşmenin kuruluşu ve devamı aşamasında her zaman kiracının kullanması ve yararlanması için hazır bulundurması gereklidir. Bu, kiraya verenin süreklilik arz eden asli edimidir. Kiraya veren, sözleşmenin kuruluşu aşamasında bu yükümlülüğüne aykırılıkta bulunur ise kiralananın teslim durumuna göre TBK m.112 gereğince edimini ifa edememesinin veya zapta karşı tekeffül hükümlerinin sonuçlarına katlanır⁶¹. Diğer maliklerin, vekâletsiz iş görme hükümlerine başvuru hakkı var olup, bu malikler, iş görmeden doğan faydaları talep etme hakkına sahip olacaklardır⁶². Öte yandan malikler, kiracıya karşı da el atmanın önlenmesi davası açarak ayrıca ecri misil talebinde bulunabileceklerdir⁶³.

1.2.2.1.2. Paylı Mülkiyet Halinde Kiraya Verenlerin Durumu

Kendisine TMK m.688 ve devamında yer bulmuş olan paylı mülkiyet kurumu, birden çok kimsenin, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına, belli paylarla malik olması durumudur. Paylı mülkiyet halinde, açıkça belirtilmedikçe tüm paydaşların o şey üzerindeki payları eşit sayılmaktadır. Bunun dışında

⁵⁹Kırmızı, s.44, Tandoğan, s.106,

⁶⁰İnceoğlu, [Cilt I], s.55-56; Tandoğan, s.108; Zevkliler/Gökyayla, s.186; Aral/ayrancı, s.216

⁶¹İnceoğlu, [Cilt I], s.56; Gümüş, [2011], s.28

⁶²İnceoğlu, [Cilt I], s.55; TBK m.530 f.1

⁶³İnceoğlu, [Cilt I], s.55; TBK m.530 f.1

paydaşlar, oybirliği ile yapacakları anlaşmalar uyarınca paylarının oranlarını farklı şekillerde belirleyebilir ve hatta paylı mülkiyete konu şey üzerinde pay sahibi oldukları alanı fiziken de belirleyebilirler.

Paylı mülkiyete konu bir eşya hakkında adi veya ürün kirasına dair sözleşme yapılması için kural olarak pay ve paydaş çoğunluğu aranmaktadır⁶⁴. Çoğunluk paydaşın rızasının olmadığı durumlarda, kiraya veren paydaş, diğer paydaşları temsilen onların adına hareketle sözleşme yapamayacaktır. Aksine bir durumda yetkisiz temsil hükümleri devreye girecek olup, bu durumda ise çoğunluk paydaşın işleme sonradan onay vermesi halinde sözleşme geçerlilik kazanacaktır⁶⁵. Bu onay, elbirliği mülkiyetinde de olduğu gibi açık veya zımni şekilde verilebilecek olup; zımni onaya ilişkin doktrinde kabul edilen örneklerden bazıları; kira sözleşmesinin varlığını bilerek uzun süre ses çıkarmamak, payına düşen kira bedelinin ödenmesini istemek gibi haller olabilir⁶⁶. Ancak buna karşın; onay vermeyen paydaşın daha sonradan payına düşen kira bedelinin ödenmesini istemesi, zımni onay olarak değerlendirilmemelidir. Bu durum daha çok, kiracıdan ecri misil bedelinin talebi olarak yorumlanabilecektir⁶⁷.

Paydaşların yetkisiz temsile onay vermemesi halinde ise, kira sözleşmesi geçersiz hale gelecek olup; bu duruma dair, bu çalışma kapsamında “*Elbirliği Mülkiyeti Halinde Kiraya Verenlerin Durumu*” başlığı altında detaylıca ifade edilen hususlar, yetkisiz olarak temsil edilen paylı mülkiyet paydaşları bakımından da aynen geçerlidir.

⁶⁴TMK m.691 f.1: “*İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.*”; *Yargıtay 1. H.D.*, 19.06.2014, 2014/8236-11909, www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi 02.04.2020); *Yargıtay*, İçtihadı Birleştirme Kararı, 06.05.1955, 12/18 sayılı www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi 02.04.2020); *Gümüş*, [Kira 2011], s.28,29; *Kırmızı*, s.43

⁶⁵*İnceoğlu*, [Cilt I], s.59; *Gümüş*, [Kira 2011], s.29; *Kırmızı*, s.44; *Şener Akyol*, Türk Medeni Hukukunda Temsil, Seçkin Yayınevi, 1. Baskı, İstanbul 2009, s.485

⁶⁶*İnceoğlu*, [Cilt I], s.59; *Yargıtay*, 1. H.D., 30.4.2014, 2013/20758-2014/8997 www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi 02.04.2020); *Gümüş*, [Kira 2011], s.29

⁶⁷*İnceoğlu*, [Cilt I], s.59

Kiraya veren paydaşın, diğer paydaşlar adına değil de münhasıran kendi adına bir kira sözleşmesi yapması durumunda, bu sözleşme diğer paydaşların sözleşmeye katılımı ile geçerli hale gelebilecektir⁶⁸. Her ne kadar TBK'nın m.206 f.3 düzenlemesinde sözleşmeye katılmanın, o sözleşmenin şekline bağlı olarak aynı şekilde yapılması öngörülmüşse de; Yargıtay'ın kararları incelendiğinde uygulamada bu durumda da onay (icazet) verilmesinin yeterli olduğu ifade edilmektedir⁶⁹. Yargıtay uygulamasında onaydan bahsedilmesine rağmen, bu onayın aslında yetkisiz temsil düzenlemesindeki “onay” kavramından farklı olduğu ve sonuçlarının sözleşmeye katılma sonuçları ile aynı olması gerektiği söylenebilecektir. Bu durumun neticesi olarak, diğer paydaşların kira sözleşmesine onay vermesi halinde, kira sözleşmenin en başından itibaren tarafı haline gelecekler ve artık kiracıdan ecri misil talep edemeyeceklerdir⁷⁰.

Öte yandan paydaşlar, istisnai bazı durumlarda münhasıran kendi adlarına sözleşme yapabileceklerdir. Bu hallerin ilki, paydaşların kendi mutabık kalarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin anlaşma gerçekleştirmeleridir⁷¹. Kanuna göre bu anlaşmanın oybirliği ile yapılması esastır. Buna göre paydaşlar arasında, paydaşlardan birinin veya birkaçının münhasıran veya birlikte paylı mülkiyet konusu eşyayı kiraya vermesi yönünde karar alınmış ise, bu karar doğrultusunda yapılan kira sözleşmesi geçerli olacaktır. Ayrıca böyle bir anlaşma olmaksızın paydaşlardan birinin kendi payını kiraya vermesi de mümkündür; meğerki kiracının kullanım veya yararlanma hakkı diğer paydaşların haklarını engellesin⁷².

⁶⁸İnceoğlu, [Cilt I], s.60; Gümüş, [Kira 2011], s.29: Burada aksi bir görüş olarak, paydaşlardan birinin, kendi adına ve hesabına, yeter sayı ile karar alınmadan yapacağı kira sözleşmesinin geçerli olduğunu ifade edilmektedir. Ancak böyle bir durumda diğer paydaşlar kiralananın kullanımını engeller ise, kiraya veren paydaş kiracıya karşı sorumlu olacaktır.

⁶⁹İnceoğlu, [Cilt I], s.60; Yargıtay I. H.D., 15.7.2009, 2009/7134-8445, www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi: 02.04.2020); Yargıtay I. H.D., 02.6.2008, 2008/3988-6868, www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi: 02.04.2020)

⁷⁰İnceoğlu, [Cilt I], s.60,61; Yargıtay I. H.D., 15.7.2009, 2009/7134-8445, www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi: 02.04.2020); Yargıtay I. H.D., 2.6.2008, 2008/3988-6868, www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi: 02.04.2020); Yargıtay I. H.D., 30.4.2014, 2013/20758-2014/8997, www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi: 02.04.2020)

⁷¹Gümüş, [Kira 2011], s.30

⁷²İnceoğlu, [Cilt I], s.62; Gümüş, s.39

Kira sözleşmesinin borç doğuran bir sözleşme olduğu ve kiraya verenin mülkiyet veya aynı hak sahibi olması şartı aranmadığı için kiracı ve kiraya veren paydaş arasındaki sözleşme, bu iki taraf için geçerli ve bağlayıcıdır. Bu duruma dair “*Elbirliği Mülkiyeti Halinde Kiraya Verenlerin Durumu*” başlığı altında detaylıca ifade edilen hususlar, paydaş kiraya veren ve kiracı bakımından da aynen geçerlidir. Ayrıca Yargıtay uygulamasının da bu yönde olduğunu belirtmek gerekir ki Yargıtay, “*paydaşlardan birinin kiraya veren olarak yapmış olduğu kira sözleşmesinin diğer paydaşlarca iptal edilmediği sürece geçerli olup bu kira sözleşmesi taraflarını bağlayacağını*” ifade etmektedir⁷³.

1.1.2.1.Kiracı

TBK m.299 ve m.300 birlikte değerlendirildiğinde, kiracı, kira sözleşmesinin süreye bağlı olarak kullanma ve yararlanma hakkından, belirli bir ivaz ödemek karşılığında faydalanan tarafıdır. Kiracı, gerçek veya tüzel kişi olabilir⁷⁴.

TMK m.194 f.(son) düzenlemesine göre, “*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.*” Görüldüğü üzere kanun koyucu, her ne kadar kuruluş aşamasında kiracı sıfatıyla irade beyanında bulunulmasa da, eşlerden birinin sonradan kira sözleşmesinin tarafı olabileceği istisnai bir düzenleme getirmiştir. Bu bildirim, bildirimde bulunan eşi sadece sözleşmenin tarafı yapmakla kalmaz; ayrıca her iki eş için de kira sözleşmesi dâhilinde müteselsil sorumluluk getirir. TMK’nın işbu ilgili madde düzenlemesi akabinde bu hususun bağlı sonuçları, TBK’da konut ve çatılı iş yeri kiralarının sona ermesi başlığı altında ayrıca düzenlenmiştir⁷⁵.

⁷³ Bkz. *Yargıtay 6. H.D.*, 11.2.2016, 2015/3244-2016/892, www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi: 02.04.2020)

⁷⁴ *Gümüş*, [Kira 2011], s.31; *Akyiğit*, s.70;

⁷⁵ TBK m.349: “*Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.*

Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir.

Yukarıda bahsedilen eşlerden birinin kira sözleşmesinin sonradan tarafı haline gelmesi durumu, kiracılık sıfatı açısından kanun koyucunun öngördüğü yasal bir zorunluluk olmakla; rızaen birden fazla kiracılık durumu da bir başka müessesedir. Böyle bir durumda, birden fazla kiracının müteselsil sorumluluk altında olup olmayacağı tartışma konusudur. Zira TBK'nın müteselsil borç ilişkisini düzenleyen maddelerinden olan m.162 düzenlemesi şu şekildedir:

“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 hâllerde doğar.”

TBK'nın bu düzenlemesi, müteselsil borçluluğun doğumuna dair genel kabul olup, kural olarak, tüm kiracılar, alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olduklarını bildirmedikçe veya hal ve şartlardan müteselsil borçluluk iradesi açıkça çıkarılmadıkça kısmi borçluluk söz konusu olur ve kiracılar kira bedeli ödeme borcundan kendi iç ilişkilerindeki payları oranında sorumlu olurlar⁷⁶. Buna karşın uygulamada birden fazla kiracının olduğu hallerde genellikle müteselsil sorumluluğun öngörüldüğüne rastlanmaktadır⁷⁷. Ayrıca TTK m.7 f.1 düzenlemesi de kısmi borçluluk kabulünün saklı hallerinden birini teşkil etmektedir⁷⁸. TTK m.7 f.1'in ilk cümlesine göre, *“İki veya daha fazla kişi, içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla, diğer bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse müteselsilen sorumlu olurlar.”* Görüldüğü üzere burada kanun koyucu TMK m.194 düzenlemesinde olduğu gibi açıkça bir müteselsil borçluluk hali öngörmüştür. Ancak bu açıklamalara karşın, kiracılara karşı tahliye talepli dava ikamesinde veya ihtarname çekilmesi durumlarında, kiracıların müteselsil borçlu olup olmadığına

Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.”

⁷⁶Gümüş, [Kira 2011], s.31,32; Tandoğan, s.108,109; İnceoğlu, [Cilt I], s.69

⁷⁷İnceoğlu, [Cilt I], s.70

⁷⁸Gümüş, [Kira 2011], s.32; Tandoğan, s.108,109; İnceoğlu, [Cilt I], s.70; Aral/Ayrancı, s.218

bakılmaksızın, davanın ve ihtarnamenin tüm kiracılara yöneltmesi gerekmektedir⁷⁹.

1.3.Kira Sözleşmesinin Süresi

Kira sözleşmeleri, hukuki niteliği itibariyle süreye bağlı sözleşmelerdendir. Zira kiraya verenin ediminin sürekliliği ancak süre kavramı ile açıklanabilecektir⁸⁰. Bunun bir diğer anlamı, kiracının, kiralananı geçici bir süreyle kiralayabileceğidir. Kira sözleşmesinin ebedi olarak yapılması mümkün değildir⁸¹. TBK nezdinde ise bu husus, “Kira süresi” başlıklı m.300’de şu şekilde ifade edilmiştir:

“Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.

Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.”

Buna göre kanun koyucu, ilk aşamada kira sözleşmesinin bir süreye bağlı olarak yapılması gerektiğini ifade etmiştir. Bu süreye bağlılık, yukarıda da belirtildiği üzere, mutlaka belirli bir süre için yapılması gerekliliği anlamına değil, ebedi bir süre için yapılmaması anlamına gelmektedir⁸². Buna karşın kira sözleşmesinin geçerliliği, sözleşmenin belirli bir süre ile yapılmış olmasına bağlı değildir⁸³. İlgili madde gerekçesinde ise kanun koyucu, düzenlemesini şu ifadeler ile açıklamıştır:

“Maddenin birinci fıkrasında, kira sözleşmesinin bir unsurunu oluşturmamakla birlikte, kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından önemli olan kira süresinin düzenlenmesi zorunlu görülmüştür. Böylece, türü ne olursa olsun, tüm kira

⁷⁹İnceoğlu, [Cilt I] s. 69; Tandoğan, s.109, Aral/Ayrancı, s.217

⁸⁰Yavuz/Acar/Özen, s.242

⁸¹Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2015, s.318; Yavuz/Acar/Özen, s.245

⁸²Eren, s.318

⁸³Aydın, s.45; Tandoğan, s.96; Aral/Ayrancı, s.218

sözleşmelerinin, belirli veya belirli olmayan bir süre için yapılabileceği belirtilmiştir⁸⁴.”

Bu kanun gerekçesi metni ile kanun koyucunun kira sözleşmelerinde süre hususunu düzenlerken asıl amacının kira sözleşmesinin sona erme hükümlerine belirlilik kazandırmak olduğunu anlamaktayız⁸⁵. Ayrıca bu madde hükmü, TBK m.327 f.1⁸⁶ ile birlikte değerlendirildiğinde de pekiştirilmiş bir anlam kazanmaktadır.

Aynı kanun maddesinin ikinci fıkrasında ise bağlı olduğu sürenin belirli veya belirsiz olmasına göre kira sözleşmeleri süre bakımından iki alt başlıkta sınıflandırılmıştır. Bu sınıflandırmaya tabi sözleşmeler, belirli süreli kira sözleşmeleri ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri olarak kanunda kendisine yer bulmaktadır.

1.3.1.Belirli Süreli Kira Sözleşmesi

Kanun koyucu tarafından da açıkça belirtildiği üzere⁸⁷; *“kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir⁸⁸.”*

Kira sözleşmesinin süresinin belirli olması, sözleşmenin sona ermesi bakımından önem arz eden bir özelliktir. Esasında bu özellik, sözleşmenin sona erme şeklini belirlemektedir⁸⁹. Bunun için öncelikle kira sözleşmesinin kurulması anında tarafların, sözleşmenin geçerli olacağı belirli bir süre öngörmeleri gerekmektedir. Devamında ise bu sürenin tamamlanarak geçmesi gerekmektedir⁹⁰. Bu iki şartın bir

⁸⁴TBK m.300 gerekçesi, Kanun tasarısında sonra gerçekleşen değişiklikler nedeniyle tasarıdaki m.299 gerekçesine tekabül etmektedir.

⁸⁵Yavuz/Acar/Özen, s.242

⁸⁶TBK m.327 f.1: *“Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.”*

⁸⁷TBK m.300 f.1: *“Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.”*

⁸⁸Çeşitli tanımlar için bkz. Eren, s.318; Aydın, s.45,46; Aydoğdu/Kahveci, s.371; Yavuz, s.212

⁸⁹Yavuz/Acar/Özen, s.242

⁹⁰Yavuz/Acar/Özen, s.242

araya gelmesi, kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi sonucunu doğurmaktadır. Tarafların bu halde ayrıca herhangi bir bildirimde bulunmalarına gerek bulunmamaktadır. Bu iki şart, belirli süreli kira sözleşmesinin iki ana unsurunu teşkil etmektedir⁹¹.

Taraflar, kira süresini serbestçe belirleyebilirler⁹². Belirli süreli kira sözleşmelerinde kararlaştırılacak süre, bir tarih ve/veya açıkça belirtilmiş bir zaman dilimi olabileceği gibi, zımni olarak veya süreye bağlı bir eylemin veya bir işin gerçekleşmesi şeklinde de öngörülebilir⁹³. Buna örnek olarak, belirli süreli bir organizasyon için bir yerin veya bir şeyin kiralanması gösterilebilir⁹⁴. Nitekim böyle bir durumda kiralama amacı olan ve bir zaman dilimi içerisinde gerçekleşmesi öngörülen faaliyetin sona ermesi ile kira sözleşmesinin de belirlenen süresi tamamlanarak geçeceğinden, böyle bir durumda belirli süreye bağlanmış bu sözleşme de kendiliğinden sonra erecektir. Burada önemli olan sürede bir kesinlik olmasıdır. Sürenin belirli bir tarih ile işaretlenmiş olması şart değildir. Sözleşmenin otuz gün süre ile geçerli olacağı, yılbaşına kadar geçerli olacağı, yaz mevsimi bitene kadar geçerli olacağı gibi netice itibariyle kesin bir zaman diliminin dolmasını gerektiren haller de belirli süreden sayılmaktadır⁹⁵. Doktrinde, kanun koyucunun burada vurgulamaya çalıştığı esas hususun tarafların belirli bir süre sonunda bildirimlessiz olarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi konusunda anlaşması olduğu ifade edilmektedir⁹⁶.

Yukarıda belirtilen sürenin belirlenmesi olgusunun dışında, doktrinde, kira sözleşmesinin bozucu şarta bağlanması halinin de belirli süre teşkil edeceği ifade edilmektedir. Buna göre, kira sözleşmesi kurulurken tarafların belirledikleri bir bozucu şartın gerçekleşmesini, kira ilişkisinin sona ermesi olarak belirtmeleri

⁹¹*İnceoğlu*, [Cilt I], s.37,38,39

⁹²*Eren*, s.319

⁹³*TBK m.327 f.1; Eren*, s.319; *Yavuz/Acar/Özen*, s.243

⁹⁴*İnceoğlu*, [Cilt I], s.38; *Eren*, s.319

⁹⁵*Nihat Yavuz*, *Yeni TBK HMK İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, Adalet Yayınevi, 7. Baskı, Ankara 2019, s.73

⁹⁶*Yavuz/Acar/Özen*, s.243

halinde, bu bozucu şartın gerçekleşmesi ile birlikte kira sözleşmesinin de herhangi bir bildirim gerek kalmaksızın sona ereceği ifade edilmektedir⁹⁷.

Belirli bir süreye bağlanan kira sözleşmesinin sona ermesi için kanun koyucu, “herhangi bir bildirim olmaksızın” sürenin geçmesini yeterli görmüştür. Kanun koyucunun burada bahsettiği “bildirim” ifadesinden, TBK m.328’de bahsi geçen fesih bildirimini anlamak gerekir⁹⁸. Nitekim kanun koyucu, “Sözleşmenin sona ermesi” başlığı altında önce m.327’ye yer vererek, açık ve zımni olarak belirlenmiş sürenin sonunda kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğini düzenlemiş ve devamında ise, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih şekli olarak m.328 ve arkasından gelen maddelerde fesih bildiriminden bahsederek bu hususu düzenlemiştir.

Kira sözleşmesinin belirli bir süre için düzenlemesi, bir başka deyişle, tarafların sözleşmenin sona ermesi için bildirimde bulunmama şartı konusunda anlaşmış oldukları anlamına gelebilecektir. Öte yandan tarafların sözleşmenin sona ermesi için fesih bildiriminde bulunması gerekiyor ise bu durumda artık belirsiz süreli kira sözleşmesinden bahsetmek gerekmektedir⁹⁹.

1.3.2.Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi

Kanun koyucu, kira süresini belirlediği TBK m.300’de; belirli süreli kira sözleşmesini açıkça ifade etmiş ve buna karşılık kira sözleşmesinin oluşturulması anında tarafların herhangi bir süre belirlememiş olması halinde ise bu sözleşmenin belirsiz süreli kira sözleşmesi olacağını düzenlemiştir¹⁰⁰.

⁹⁷Eren, s.319,320

⁹⁸İnceoğlu, [Cilt I], s.39

⁹⁹İnceoğlu, [Cilt I], s.39; Yavuz/Acar/Özen, s.245; Eren, s.319

¹⁰⁰Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Vedat Kitapçılık, C. 1, 1. Baskı, İstanbul, 2008, [Borçlar Özel 2008], s.325; İnceoğlu, [Cilt I], s.37

Buna göre belirsiz süreli kira sözleşmesi için, tarafların ilgili sözleşme kapsamında belirli bir süre belirlememiş olması yeterlidir. Keza zaten kira sözleşmesinin kurulması için tarafların herhangi bir süre belirleme şartı da bulunmamaktadır. Sözleşmenin belirli süreli veya belirsiz süreli olup olmadığı konusunda şüpheye düşüldüğü halde ise sözleşme, belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak kabul edilecektir¹⁰¹. Böyle bir durumda tarafların ayrıca sözleşmenin belirsiz süreli olarak yapıldığını belirtmeleri şart değildir¹⁰².

Belirli süreli kira sözleşmelerinde tarafların sözleşmenin kuruluş aşamasında bir süre öngörmeleri gerekirken, sona erme aşamasında herhangi bir bildirimde bulunmalarına gerek bulunmamaktaydı. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise bu yükümlülükler tam tersi yönde konumlanmıştır. Şöyle ki; tarafların sözleşmenin kuruluş aşamasında bir süre öngörmelerine gerek bulunmazken, sözleşmenin feshi aşamasında fesih bildiriminde bulunmaları gerekmektedir¹⁰³.

TBK'nın belirsiz süreli kira sözleşmesine dair bir diğer düzenlemesi ise m.327 f.2'dir. İlgili madde metni şu şekildedir:

“Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.”

Söz konusu madde metni, ilk fıkrası ile birlikte değerlendirildiğinde, belirli süreli kira sözleşmesinin süresinin sona ermesi akabinde tarafların açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkilerine devam etmelerinin, belirli süreli kira sözleşmesini belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüştüreceği şeklinde düzenlenmiştir¹⁰⁴.

¹⁰¹Yavuz, s.74; Aydın, s.47; Yavuz/Acar/Özen, s.245; Gümüş, s.44; Mehmet Demir, Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler, Adalet Yayınevi, 2. Baskı, Ankara, 2012

¹⁰²Aydın, s.47; Zevkliler/Gökyayla, s.193; Aral/Ayranacı, s.220

¹⁰³Eren, s.319; Gümüş, [Borçlar Özel 2008], s.325

¹⁰⁴TBK m.347, Konut ve çatılı işyeri kiralarında, belirlenen sürenin sonunda yalnızca kiracının bildirimde bulunarak sözleşmeye devam etmeme hakkı bulunmaktadır. Kiraya verenin böyle bir hakkı bulunmamaktadır. Kiraya veren ancak on yıllık sürenin sonunda kira sözleşmesini bildirimle feshetme hakkına sahip olabilecektir.

Kanunun burada açıkça yer verdiği “dönüşme” ifadesine karşın doktrinde kira sözleşmesinin, kira ilişkisine zımnen devam edilmesi halinde dönüşmek yerine “yenileneceği” yönünde görüşler de mevcuttur.

818 sayılı mülga BK döneminde, belirli sürenin sona ermesi akabinde kira ilişkisine zımnen devam edildiği hallerde, kira sözleşmesinin yenilenmiş sayılacağı açıkça belirtilmişti¹⁰⁵. Bu dönemde doktrindeki hâkim görüş de böyle bir durumda “yenilenme” halinin söz konusu olacağına yönelikti¹⁰⁶. Bu görüş, TBK döneminde de doktrindeki hâkim görüş olarak yer almaktadır¹⁰⁷. Buna görüşe göre, belirlenen sürenin sonunda taraflar zımni olarak kira ilişkisine devam ediyorlarsa, kira sözleşmesi belirsiz bir süre için yenilenmiş sayılır ve tarafları ve içeriği sona eren sözleşme ile aynı olan “yeni” bir süresiz kira sözleşmesi vuku bulur¹⁰⁸. Bu yenilemenin gerçekleşebilmesi için belirli süreli olarak akdedilen ilk sözleşmenin, şekle bağlı olarak düzenlenmesinin şart koşulmamış olması gerektiği (örneğin özel bir kanun düzenlemesi ile) ifade edilmektedir¹⁰⁹. Bu görüşün en önemli sonucu olarak, yenileme hali ile üçünü kişilerin belirli süreli ilk sözleşme için verdiği tüm teminatlar (ve kira sözleşmesine bağlı akdi önalım hakkı¹¹⁰) yenilenen sözleşme döneminde son bularak geçerliliğini kaybedecektir¹¹¹.

¹⁰⁵BK’nın ilgili m.263 düzenlemesinde açık bir şekilde “tecdit edilmiş sayılır” ifadesine yer verilmiştir. Ayrıca bkz. *Gümüş*, [Kira 2011], s.252

¹⁰⁶*Gümüş*, [Kira 2011], s.251,252; *Tandoğan*, s.101; *Mehmet Murat İnceoğlu*, Kira Hukuku, Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2014 1. Baskı, [Cilt II], s.199; *Aydın*, s.75

¹⁰⁷*Gümüş*, [Kira 2011], s.253,254; *Aydın*, s.75,76; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.199; *Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci*, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Adalet Yayınevi, Gözden geçirilmiş ve yenilenmiş 3. baskı, Ankara, 2017, [Sözleşmeler Hukuku], s.623; *Eren*, s.379 vd.; *Yavuz*, s.79

¹⁰⁸*Gümüş*, [Kira 2011], s.254; *Aydoğdu/Kahveci*, s.623; *Yavuz*, s.79; *Aydın*, s.76; Ayrıca bkz. *Eren*, s.379,380, burada bir “yenileme sözleşmesi” yapılmış olacağını ileri sürmektedir. Buna göre bu durumda “yenileme sözleşmesi” açık değil, örtülü olarak yapılır. Tarafların bu “yenileme sözleşmesini” yapabilmek için sözleşme ehliyetine sahip olması gerekir. “Yenileme sözleşmesi” ilke olarak şekle tabi değildir.

¹⁰⁹*Aydın*, s.75,76; *Tandoğan*, s.101; *Feyzi Necmeddin Feyzioğlu*, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul 1980, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.508

¹¹⁰*Gümüş*, [Kira 2011], s.254; *Aydoğdu/Kahveci*, s.623; *Eren*, s.380

¹¹¹*İnceoğlu*, [Cilt II], s.199; *Gümüş*, [Kira 2011], s.254; *Aydoğdu/Kahveci*, s.623; *Eren*, s.380

Doktrinadaki hâkim görüşe karşın, tarafların belirli sürenin sona ermesi akabinde kira ilişkisine zımnen devam ettiği noktada, mevcut kira sözleşmesinin “yenilenmeyeceği”, yalnızca eski kira sözleşmesinin süre hükmünün kanun gereği değişerek “belirsiz süreli” olarak uygulama bulacağı da savunulmaktadır¹¹². Bu görüş temelini mehz İsviçre hukukundan almakla, İsviçre Borçlar Kanunu’nun (“İBK”) bu konuya dair m.266 f.2 düzenlemesi şu şekildedir: “*Taraflar kira ilişkisini örtülü olarak devam ettirirlerse, söz konusu kira ilişkisi belirsiz süreli kira ilişkisi sayılır*”¹¹³. Buna göre İBK düzenlemesinde kira ilişkisinin “devam edeceği” düzenlenmiş olup, burada artık yeni bir kira sözleşmesinden bahsedilmeyecektir. Bunun sonucu olarak İsviçre doktrinindeki hâkim görüşe göre, burada bir “devam etme karinesi”¹¹⁴ mevcuttur ve bu karine gereği belirli süreli olarak düzenlenen ilk kira sözleşmesi artık belirsiz süreli bir kira sözleşmesi olarak varlığını sürdürür ve bu durumda ilk sözleşme kapsamında kiracı ve üçüncü kişiler tarafından verilen teminatlar da varlığını sürdürürler¹¹⁵. Buna karşın İsviçre doktrininde de böyle bir durumda, eski kira sözleşmesinin varlığını sürdürmeyeceğini, süre bitiminde sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğini ve kira ilişkisine devam etmenin yeni bir sözleşme olarak nitelendirileceğini savunan karşıt bir görüş de mevcuttur¹¹⁶. Türk hukukunda ise, belirli sürenin dolması ve kira ilişkisine zımni olarak devam etme iradesinin aynı anda gerçekleştiği, bu nedenle burada eski sözleşmenin sürdürüldüğü şeklinde bir yorum yapılmasının daha uygun olduğunu savunan bir görüş de mevcuttur¹¹⁷. Kanaatimce, mülga BK döneminde açıkça “yeni bir sözleşme” vuku bulacağı düzenlenmişken TBK döneminde “dönüşme” ifadesinin kullanılması kanun koyucunun mehz İsviçre Hukuku’ndaki hâkim görüşe yaklaşma niyetini ortaya koymaktadır. Bu durumda, belirli sürenin dolması akabinde eski kira sözleşmesinin varlığını devam ettireceği ve bu sözleşmenin yalnızca süre yönünden belirsiz nitelik taşıyacağı yönündeki görüş daha isabetlidir.

¹¹²İnceoğlu, [Cilt II], s.201; Gümüş, [Kira 2011], s.253

¹¹³Gümüş, [Kira 2011], s.252, dipnot 784

¹¹⁴Gümüş, [Kira 2011], s.253

¹¹⁵Gümüş, [Kira 2011], s.253; İnceoğlu, [Cilt II], s.200

¹¹⁶İnceoğlu, [Cilt II], s.200, dipnot 69’daki yazarlar

¹¹⁷İnceoğlu, [Cilt II], s.200,201

Madde metninde geçen, taraflar arasında açık bir anlaşma olmaması ifadesi ise, kiraya verenin bu durumdan haberdar olmadığı anlamına gelmemektedir. Aksine, kiraya verenin bu durumu bilmeli ve bu duruma sessiz kalıp karşı koymamalıdır¹¹⁸. Kiraya verenin kira bedelini ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin teslim alması böyle bir duruma örnek verilebilecektir.

Ayrıca burada istisnai bir hal olarak, tarafların kira sözleşmesine zımnen uzamaya ilişkin bir hüküm koyup koymadıklarının da incelenmesi gerekmektedir. Zira tarafların, belirli sürenin sona ermesi akabinde sözleşmeye zımnen devam edilmesi halinde sözleşmenin belirli bir süre için uzatılmış sayılacağı yönünde bir hüküm düzenlemeleri ve uzayan süreyi bu şekilde sınırlandırmaları mümkündür. Böyle bir durumda belirli süreli kira sözleşmesi, belirli sürenin bitimi akabinde belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmeyecektir¹¹⁹.

Belirli süreli kira sözleşmesinin belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmesi durumu, ürün kirası açısından TBK m.367 f.2’de de karşımıza çıkmaktadır¹²⁰. İlgili düzenlemede kanun koyucu “örtülü olarak yenilenme” ifadesini kullanmıştır.

Kira sözleşmeleri, ister en başından itibaren belirsiz süreli olarak akdedilmiş olsun isterse belirli süreli olarak kurulmasına karşın sürenin bitimi akabinde belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmüş olsun; TBK m.328 düzenlemesine göre her iki durumda da sona ermeleri, ancak kanun koyucunun belirlediği fesih ihbar sürelerine uyarak mümkün olacaktır. Fesih ihbar süreleri ise TBK m.329 ve m.330’da taşınmaz ve taşınır yapı kiraları ile taşınır için ayrı ayrı düzenlenmiştir.

Fesih ihbar sürelerine ek olarak taraflar belirsiz süreli kira sözleşmesini, olağanüstü fesih yollarından biri ve ikale sözleşmesi ile de sona erdirebileceklerdir¹²¹.

¹¹⁸Yavuz, s.76

¹¹⁹İnceoğlu, [Cilt II], s.199

¹²⁰TBK m.367 f.2 şu şekildedir: “Ancak, tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır.”

¹²¹Aral/Ayrancı, s.220; Gümüş, [Kira 2011], s.35

II. BÖLÜM: GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

2.1. Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümleri Çerçevesinde Sona Erme

Kira sözleşmeleri, TBK nezdinde fesih usulleri kendine özgü maddeler ile düzenlenmiş sözleşmelerdendir. Ancak buna karşın, bu sözleşmeler aynı zamanda borçlar hukuku kapsamında kendisine yer bulmuş sözleşmeler olduğundan, TBK'nın sözleşmelerin sona erme hallerine ilişkin getirdiği genel düzenlemeler ile fesih hal ve usulleri, kira sözleşmeleri için de geçerli olacaktır¹²². TBK'nın genel hükümleri çerçevesinde yer alan ve kira sözleşmeleri için de uygulama alanı bulabilecek fesih hallerinden bazıları şu şekildedir:

TBK'nın üçüncü bölümünün birinci ayrımında yer alan ve sona erme hallerinden biri olarak kendisine yer bulmuş alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesi hususu, kira sözleşmeleri bakımından uygulanabilecek genel sona erme hallerinden ilkidir¹²³. Alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesi, kira sözleşmelerine uyarlandığında, kiraya veren ve kiracı sıfatlarının aynı kişide birleşmesi sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu duruma verilebilecek en temel iki örnek; kiracının sonradan kiralananı satın alarak maliki olması ve kiralananın tek mirasçı olan kiracıya miras kalmasıdır¹²⁴. Ancak bu durumun kira sözleşmesinin sona ermesi sonucunu doğurmadığı bir hal vardır ki o da sonradan kiralananın maliki

¹²² Aydın, s.19; Nihat Yavuz, 6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, 1. Baskı, Ankara, 2012, [2012], s. 168-169

¹²³ TBK m.135 f.1 c.1: "Alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesiyle borç sona erer."

¹²⁴ Eren s.377; Fikret Eren, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, 14. Baskı Ankara, 2012, [Genel Hükümler], s.1267,1268; Aydın, s.19; Inceoğlu, [Cilt II], s.181; İbrahim Alpan, Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler), İmaj Yayınevi, Gözden Geçirilmiş 6. Baskı, Ankara, 2012, s.146; Hüseyin Hatemi/Kadir Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Vedat Kitapçılık, 1. Basım, İstanbul, 2011, s.309; Haluk Nomer, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Gözden Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul, 2012, s.297; Ahmet M. Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Genişletilmiş 16.Bası, Ankara, 2012, s.839 ve devamı ("vd"); Tandoğan, s.194; Gümüş, [Kira 2011], s.232, dipnot 705:Kiraya verenin taşınmaz kiracıya satmasını, tarafların kira sözleşmesini sona erdirmek amaçlı ikale sözleşmesi olarak değerlendirmektedir.; Altan Fahri Gülerci/Ayşe Kılınc, 6098 sayılı Yeni TBK ile Karşılaştırmalı Olarak Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, s.286

olan veya tek mirasçı olan kiracının, alt kira sözleşmesinin kiracısı olmasıdır. Bu durumda alt kiraya veren ve alt kiracı arasındaki kira sözleşmesi son bulur ancak, asıl kira sözleşmesi, alt kiracının malik sıfatına haiz olması ve asıl kiraya veren olarak sözleşmenin tarafı haline gelmesi ile geçerliliğini korur¹²⁵.

Genel hükümlere göre kira sözleşmesine uygulanabilecek bir diğer sona erme hali ise, TBK m.136 düzenlemesinde yer bulan ifa imkânsızlığı kurumudur. Kanun koyucu ilgili maddenin ilk cümlesinde bu hususu “*borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer*” şeklinde ifade etmiştir. Bu maddede düzenlenen ifa imkânsızlığı sonradan vuku bulabilecek ifa imkânsızlığı halidir¹²⁶. Nitekim m.136 düzenlemesinin lafzından da bu husus açıkça anlaşılmaktadır. Zira kanun koyucu borcun ifasının imkânsızlaşmasından bahsetmektedir. Bu imkânsızlığın ifa konusu şey bakımından, hukuki ve maddi imkânsızlık; borçlunun edimi bakımından ise sübjektif ve objektif imkânsızlık hallerinden olması mümkündür. Ancak her ne kadar kira sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olsa da, ifa imkânsızlığı sadece kiraya verenin borcu bakımından geçerli olabilecektir. Nitekim kiracının borcu, bir para borcu olmakla; para borcunda imkânsızlık söz konusu değildir¹²⁷. Kiraya veren bakımından ise; imkânsızlık halleri oldukça çeşitlidir ve kiralanan özelinde kendisini gösterir. Bu imkânsızlık hallerine örnek olarak; kiralananın kamulaştırılması hukuki imkânsızlık¹²⁸; kiralananın yok olması veya depremde oturulamaz hale gelmesi¹²⁹

¹²⁵ Aydın, s.19

¹²⁶ Hatemi/Gökyayla, s.310; Aydın, s.20, Nomer, s.233; Mustafa Dural, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK m.117), İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1976, s.120

¹²⁷ Hatemi/Gökyayla, s.313; Aydın, s.21; M. Kemal Oğuzman/ Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Güncellenip, Vedat Kitapçılık, Genişletilmiş 9. Baskı, İstanbul, 2011, s.9,10; Kılıçoğlu, s.843; Selahattin Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. Baskı, İstanbul, 1993, s.909

¹²⁸ Oğuzman/Öz, s.589; Doğan s.22; Hatemi/Gökyayla, s.31; Dural, s.9; Aydın, s.21; Necip Kocayusufpaşaoğlu/Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa-İfa Engelleri- Haksız Zenginleşme, C. 3, Gözden Geçirilip Genişletilmiş 4’üncü Baskı, İstanbul, 2006, s.166

¹²⁹ Gümüş, [Borçlar Özel 2008], s.388, dipnot:1930; Yargıtay 19 H.D. 04.07.2003, 2003/10432-7437, www.lexpera.com, (Son erişim tarihi: 05.11.2020): “Somut olayda kira sözleşmesinin temelini oluşturan binanın deprem nedeniyle yıkılması kira konusunu ortadan kaldırdığından sözleşmenin sona erdiğinin kabulü gerekir.”

maddi imkânsızlık çeşitlerinden sayılabilir. Örnek verilen her iki imkânsızlık hali için de objektif imkânsızlık söz konusu olmakla; sübjektif imkânsızlık için münhasıran kiraya verenin gerçekleştiremediği özel bir imkânsızlık halinin söz konusu olması gerekmektedir¹³⁰. İfa imkânsızlığının çeşidi ne olursa olsun, imkânsızlıktan söz edebilmek için, en başta ifası imkân dâhilinde olan bir borcun, borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle sonradan kesin ve sürekli olarak imkânsız hale gelmesi esas şarttır¹³¹. Nitekim eğer ki kira ilişkisi devam ederken kiraya verenin kullandırma edimi geçici imkânsızlığa uğrarsa bu durumda TBK m.136 hükümlerinin değil, temerrüt hükümlerinin uygulanacağı ifade edilmektedir. Böyle bir halde kiraya veren, edimini geçici olarak ifa edemediği süreye dair, imkânsızlığın kendisine yüklenip yüklenememesine göre ifa etmeme tazminatı ödeyebilir veya ödemeyebilir. Geçici imkânsızlık sebebi ortadan kalktıktan sonra ise kira ilişkisi ve tarafların bu ilişkiden doğan edimleri kaldığı yerden devam eder¹³². Buna karşın bu “geçici” sürenin uzunluğu da önem teşkil etmektedir. Zira birkaç aylık bir süre ile birkaç yıllık bir sürenin geçici olsa bile aynı ağırlıkta olmayacağı açıktır. Çekilmezliğe yönelik değerlendirmenin bu doğrultuda yapılması gerekmektedir¹³³.

Bir diğer genel hükümler çerçevesinde sona erme hali ise, tarafların karşılıklı olarak anlaşmak suretiyle kira sözleşmesini feshetmeleridir¹³⁴ ki bu karşılıklı fesih iradesini *ikale anlaşması*¹³⁵ olarak adlandırmamız mümkündür. İ kale anlaşmasının dayanağı *irade özgürlüğü prensibi* olmakla, bu prensip uyarınca tarafların her zaman aralarındaki borç ilişkisini tümüyle ortadan kaldıran bir sözleşme yapmaları

¹³⁰ *Aydın*, s.21; *Oğuzman/Öz*, s.411

¹³¹ *Aydın*, s.20; *Feyzi Necmeddin Feyzioğlu*, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1977, s.172, vd.; *Seliçi*, s.90; *Eren*, [Genel Hükümler], s.1299 vd.

¹³² *Hatemi/Gökyayla*, s.312; *Dural*, s.123; *Aydın*, s.24; Geçici imkânsızlığın, sözleşmenin amacını tehlikeye soktuğu durumlar için önemli sebeple fesih hakkının kullanılabilmesine dair ayrıca bkz. *Seliçi*, s.97

¹³³ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.234

¹³⁴ *Yavuz*, s. 409; *Gümüş*, [Kira 2011], s.232; *Aydın*, s.20; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.180

¹³⁵ *Aydın*, s.20; *Akyiğit*, s.309: Akyiğit'e göre “sözleşmeye son veren anlaşma” denmesi daha uygundur; *Eren*, s.376: Eren, böyle bir ikale sözleşmesini “ortadan kaldırma sözleşmesi” olarak adlandırmaktadır.

mümkündür¹³⁶. Buna göre kira sözleşmesinin tarafları da, diğer borç doğuran sözleşmelerde olduğu gibi kira sözleşmesini, diledikleri an sözleşmeden doğan edimlerinden karşılıklı olarak vaz geçerek sona erdirebilmektedirler¹³⁷. Böyle bir durumda kira sözleşmesi, tarafların öngördüğü tarihte sona erecektir. Bu tarih, ikale sözleşmesinin yapıldığı tarih olabileceği gibi, ileriye dönük bir tarih de olabilecektir¹³⁸.

Son olarak; kira sözleşmelerine uygulanması mümkün olan genel hükümler çerçevesindeki sona erme hallerinden birisi olarak kesin hükümsüzlük halleri ve irade bozukluklarından bahsedilebilecektir¹³⁹. Burada dikkat edilmesi gereken husus, kesin hükümsüzlük hallerinin ve irade bozukluklarının kira sözleşmesinin en başından beri bilinmiyor olmasıdır. Kira sözleşmesinin taraflarından birinin sözleşmenin kurulmasından sonra bu hallerin varlığından haberdar olması gerekir ki öbür türlü TBK'nın kesin hükümsüzlüğe dair genel uygulaması uyarınca sözleşme zaten en başından itibaren kesin hükümsüz olacağından, bir sona erme halinden bahsedilemeyecektir. Kesin hükümsüzlük hallerinin varlığının, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra öğrenilmesi halinde ise; kira sözleşmesinin süreklilik arz eden bir sözleşme olması ve kullanma ve yararlanmaya dair edim içermesi hususları göz önünde bulundurularak, öğrenme anından sonrası için kesin hükümsüzlük kurallarının uygulanması ve bu ana kadar geçen süre için kira sözleşmesinin geçerli sayılması sözleşmenin amacı ve niteliği itibariyle daha uygun olacaktır¹⁴⁰. Öte yandan irade bozukluklarının tamamının da kira sözleşmeleri bakımından doğrudan uygulama bulması mümkün görünmemektedir. Söz konusu irade bozukluk halinin kime yönelik olduğu, hangi zaman diliminde öğrenildiği ve

¹³⁶ Aydın, s.20

¹³⁷ Yargıtay 3. H.D., 02.05.2002, 2002/4011-4827: “Kira sözleşmesi de, diğer borç doğuran sözleşmeler gibi tarafların karşılıklı olarak sözleşmeyi süresinden önce feshi (ikale); (...) gibi durumlarda son bulabilir.”, lexpera.gov.tr, (Son erişim tarihi: 22.12.2020)

¹³⁸ Tandoğan, s.194; Aydın, s.20; Halil Akkanat, “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, M. Murat İnceoğlu, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, Ocak 2012 s.262

¹³⁹ Oğuzman/Öz, s.185; Aydın, s.24 Doğan, s.23; Erzan Erzurumluoğlu, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Yayınları 67, Ankara, 1973, s.18

¹⁴⁰ Seliçi, s.53,60,61; Aydın, s.25

hangi tarafın eylemi neticesinde vuku bulduğu hususları ayrı ayrı değerlendirilerek; irade bozukluğuna dair genel hükümler, olduğu gibi uygulama bulabilecek veyahut kira sözleşmesinin edimin ifası bakımından özel durumu göz önünde bulundurularak ileriye etkili bir sona erme hali olarak uygulanabilecektir¹⁴¹.

Tüm bu hallerin yanı sıra, borçlar hukukunun genel ilkelerinden biri olan sözleşme serbestisi ilkesi uyarınca, taraflar, düzenleyecekleri kira sözleşmesinde mevzuatta yer almayan bir sona erme hali de öngörebilirler. Ancak iradi olarak eklenen bu haller, kiraya veren lehine düzenlenmişse TBK m. 343 ve 354 uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uygulama bulamayacaktır¹⁴². Esasında bu kanun maddesi düzenlemesi, sözleşme serbestisi ilkesinin sona erme bakımından bir istisnasını teşkil etmektedir.

2.2.Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Hukuku Hükümleri Çerçevesinde Genel Sona Erme Halleri

TBK nezdinde kendisine özel bir düzenleme bulan kira sözleşmeleri, sona erme halleri bakımından da genel hükümlere göre sona erme hallerinden ayrı olarak özel bir düzenlemeye sahiptir. Buna göre TBK m.327'den itibaren bu haller, m.333'e kadar (bu madde de dâhil olmak üzere) detaylıca belirtilmiştir.

Kanun koyucu bu maddelerde sona erme hallerini; (i) sürenin geçmesi, (ii) fesih bildirim ve (iii) olağanüstü fesih halleri olarak üç ana başlıkta belirtmiştir. Olağanüstü fesih halleri alt başlığında (i) önemli sebepler, (ii) kiracının iflası ve (iii) kiracının ölümü hallerini düzenlenmesi göz önünde bulundurularak; esasında sürenin geçmesi ve fesih bildirim hallerini de “olağan sona erme halleri” olarak nitelendirilmek gerekir.

¹⁴¹ *Aydın*, s.25,26,27: Aydın, irade bozukluğu hallerinin ileriye etkili olduğu durumların çoğu zaman taraflardan birinin kendi hatasından dolayı yanılması hallerinde uygulanabileceğini, diğer hallerde irade bozukluğuna dair genel hükümlerin uygulanacağını ifade etmektedir; *Seliçi*, s.57 vd.

¹⁴² *İnceoğlu*, [Cilt II], s.181; *Gümüş*, [Kira 2011], s.234

2.2.1. Olağan Sebepler

2.2.1.1. Sürenin Geçmesi

TBK m.327’de sürenin geçmesi nedeniyle kira sözleşmesinin sona erme hali şu şekilde düzenlenmiştir:

“Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.

Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür”.

Buna göre burada kanun koyucunun ikili bir ayırım ile madde metnini oluşturduğu söylenebilecektir. İlki, kira sözleşmesi için belirlenen açık veya örtülü sürenin sona ermesi hali ile sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi hali; ikincisi ise tarafların sürenin bitiminden sonra kira ilişkisine devam etmesi halinde belirli süreli sözleşmenin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşerek geçerliliğini korumasıdır. Bu kapsamda öncelikle durumu, “dönüşme” hususundan ayrı olarak belirli süreli kira sözleşmesi özelinde ele almak gerekirse; kanun koyucu, belirli süreli kira sözleşmelerinin sona ermesi bakımından oldukça açık bir düzenleme ihdas etmiştir. Şöyle ki, kira sözleşmesi için belirlenen sürenin dolması halinde sözleşme kendiliğinden son bulacaktır¹⁴³ ve her iki tarafın da bunun için herhangi bir bildirimde bulunmasına veya başkaca bir şartı gerçekleştirmesine gerek yoktur. Hatta burada feshin gerçekleştirilmesi sözleşmenin mahiyeti gereği mümkün de değildir¹⁴⁴. Tarafların sürenin bitimi akabinde sözleşmeyi sürdürmemeleri yeterlidir. Bu durumda kiracının kiralananı iade etme borcunu ifa etmesi gerekir. Aksi durumda kiracı, haksız zilyet olarak ecrimisil ödemek ve varsa kiraya verenin

¹⁴³Detaylı bilgi için bkz. 1.3.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi

¹⁴⁴Eren, s.378; Yavuz/Acar/Özen, s.313: Tarafların kira sözleşmesi için bir süre belirlerken aynı zamanda bu sürenin dolmasıyla sözleşmenin sona ermesi halini bir fesih bildirimine bağlı tutabileceklerini söylemektedir. Bu durumda sözleşmeye uyulacak ve sürenin sona ermesi ile sözleşme kendiliğinden sona ermeyecek, bir fesih bildirim yapılması gerekecektir.

başkaca zararlarını da gidermek durumunda kalacaktır¹⁴⁵. Kiraya verenin tahliyeye ilişkin dava hakları ise saklıdır¹⁴⁶.

Devam eden ikinci fıkra düzenlemesi ise esasında ilk fıkranın istisnası olarak yorumlanabilecektir. Nitekim belirli süreli kira sözleşmelerindeki sürenin bitimi ile sözleşmenin sona ermesi uygulamasının yer bulmayacağı bir başka seçeneği düzenlenmektedir. Bu seçenek için kanun koyucu “dönüşme” ifadesini kullanmayı tercih etmiştir. Bu konuya ilişkin olarak “*Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi*” başlığındaki açıklamalara atıfta bulunmak gerekirse; her ne kadar kanun koyucu “dönüşme” ifadesini kullanmışsa da, doktrinde, böyle bir durumda sözleşmenin sona ermeyerek belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüştüğünü ve içeriği ve tarafları aynı olan yeni bir sözleşme ortaya çıktığını savunan görüşler mevcuttur¹⁴⁷. 818 sayılı mülga BK döneminde, belirli sürenin sona ermesi akabinde kira ilişkisine zımnen devam edildiği hallerde kira sözleşmesinin yenilenmiş sayılacağı açıkça belirtilmişti¹⁴⁸. Bu görüş, TBK döneminde de doktrindeki hâkim görüş olarak yer almaktadır¹⁴⁹. Bu görüşün en önemli sonucu olarak, yenileme hali ile üçünü kişilerin belirli süreli ilk sözleşme için verdiği tüm teminatlar (ve kira sözleşmesine bağlı akdi önalım hakkı¹⁵⁰) yenilenen sözleşme döneminde son bularak geçerliliğini kaybedecektir¹⁵¹.

¹⁴⁵ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.203

¹⁴⁶ *Aydoğdu/Kahveci*, [Sözleşmeler Hukuku], s.622

¹⁴⁷ *Yavuz*, s.79,406,409,412; *Kırmızı*, s.279; *Yavuz/Acar/Özen*, s.313; *Gümüş*, [Kira 2011], s.243; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.199; *Aydın*, s.73; *Kenan Tunçomağ*, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Sermet Matbaası, C. 2, 3. Bası, İstanbul, 1977, s.579; *Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat*, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 1, S. 1, Yıl: 2011, Ankara, 2011, s. 1-31, s.18 vd. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/701093>, (Son erişim tarihi: 09.11.2020); Aksi görüş için bkz. *Aral/Ayrancı*, s.271; *Fahrettin Aral*, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları s.239; *Topuz/Canbolat*, s.18, dipnot:94; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.201

¹⁴⁸ BK'nın ilgili m.263 düzenlemesinde açık bir şekilde “tecdit edilmiş sayılır” ifadesine yer verilmiştir. Ayrıca bkz. *Gümüş*, [Kira 2011], s.252

¹⁴⁹ *Gümüş*, [Kira 2011], s.253,254; *Aydın*, s.75,76; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.199; *Aydoğdu/Kahveci*, [Sözleşmeler Hukuku], s.623; *Eren*, s.379 vd.; *Yavuz*, s.79

¹⁵⁰ *Gümüş*, [Kira 2011], s.254; *Aydoğdu/Kahveci*, s.623; *Eren*, s.380

¹⁵¹ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.199; *Gümüş*, [Kira 2011], s.254; *Aydoğdu/Kahveci*, s.623; *Eren*, s.380

Doktrindeki hâkim görüşe karşın tarafların belirli süreli sürenin sona ermesi akabinde kira ilişkisine zımnen devam edildiği noktada, mevcut kira sözleşmesinin “yenilenmeyeceği”, yalnızca eski kira sözleşmesinin süre hükmünün kanun gereği değişerek “belirsiz süreli” olarak uygulama bulacağı da savunulmaktadır¹⁵². Mevzuat İsviçre hukukundaki hâkim görüşün de bu yönde olduğunu belirtmek gerekmektedir¹⁵³. Bu görüşe göre, belirli süreli olarak düzenlenen ilk kira sözleşmesi artık belirsiz süreli bir kira sözleşmesi olarak varlığını sürdürür ve bu durumda ilk sözleşme kapsamında kiracı ve üçüncü kişiler tarafından verilen teminatlar da varlığını sürdürürler¹⁵⁴. Bu görüş, bu çalışma kapsamında da kabul görerek savunulmuş olan görüştür.

Öte yandan tarafların, belirli sürenin sona ermesi akabinde sözleşmeye zımnen devam edilmesi halinde, sözleşmenin belirli bir süre için uzatılmış sayılacağı yönünde bir hüküm düzenlemeleri ve uzayan süreyi bu şekilde sınırlandırmaları halinde belirli süreli kira sözleşmesinin, belirli sürenin bitimi akabinde belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmeyeceği de doktrinde ifade edilmektedir¹⁵⁵.

Konun koyucunun belirli süreli sözleşmelerin sona ermesi bakımından, tarafların kira ilişkisini sürdürmelerinin, belirli süreli sözleşmenin sona ermesinin bir istisnası olarak yorumlanabileceği yukarıda ifade edilmişti. Ancak bu düzenlemenin istisnasını teşkil edebilecek bir diğer TBK düzenlemesinden bahsetmek gerekmektedir. Zira TBK m.327 ve m.333 arasında yer verilen sona erme halleri, tüm kira sözleşmesi tipleri için uygulanabilecek genel düzenlemelerdir¹⁵⁶. Buna göre bu hükümlerin konut ve çatılı işyeri kiralaları için de uygulanabilir olması

¹⁵²İnceoğlu, [Cilt II], s.201; Gümüş, [Kira 2011], s.253; Aral/Ayrancı, s.271

¹⁵³İsviçre Borçlar Kanunu'nun (“İBK”) bu konuya dair m.266 f.2 düzenlemesi şu şekildedir: “Taraflar kira ilişkisini örtülü olarak devam ettirirlerse, söz konusu kira ilişkisi belirsiz süreli kira ilişkisi sayılır.”

¹⁵⁴Gümüş, [Kira 2011], s.253; İnceoğlu, [Cilt II], s.200; Aral/Ayrancı, s.271, Bu teminatların münhasıran belirli süreli kira sözleşmesi için belirdiğinin açıkça ifade edildiği halleri saklı tutmuştur.

¹⁵⁵İnceoğlu, [Cilt II], s.199

¹⁵⁶Gümüş, [Kira 2011], s.250

gerekse de; konuya ilişkin olarak TBK m.347'nin, m.327 f.1'e getirdiği bir istisna bulunmaktadır. TBK m.347 düzenlemesi aşağıdaki gibidir:

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

Kanun koyucu, ilgili madde düzenlemesi ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m.327'nin uygulanmayacağını “belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır” ifadesiyle açıkça belirtmektedir. Buna göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarında belirlenen sürenin dolması ile sözleşme kendiliğinden sona ermeyecek, sözleşmenin sona erdirilmesi için kiracının, en geç sürenin dolmasından on beş gün öncesinde kiraya verene yazılı bir bildirimde bulunarak sözleşmeyi, sözleşme süresinin bitimi itibarıyla sona erdirmesi gerekecektir. Kanun koyucu, “Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.” ifadeleri ile bu hakkın yalnızca kiracıya ait olduğunu da ayrıca belirtmiştir. Buna göre, belirli süreli kira sözleşmelerinde TBK m.327 f.1 hükmünün uygulanabilmesi için ilgili kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyeri kiralalarına dair olmaması gerektiğini söyleyebiliriz¹⁵⁷. Doktrinde, TBK m.347 f.1'in uygulama bulduğu hallerde de, m.327 f.2'de olduğu gibi içeriği sona eren sözleşme ile “aynı” olan yeni bir süresiz kira sözleşmesinin meydana geleceği ve bunun sonucu olarak da belirli süreli kira sözleşmesi için verilen teminatların sürenin sona ermesi ile ortadan kalkacağı savunulmaktadır¹⁵⁸.

¹⁵⁷ İnceoğlu, [Cilt II], s.191; Kırmızı, s.279; Gümüş, [Kira 2011], s.150,251; Yavuz/Acar/Özen, s.314

¹⁵⁸ Gümüş, [Kira 2011], s.253,254; Aydın, s.75

TBK m.327'nin 2'nci fıkrasının uygulanabilmesi için, kanun koyucunun aradığı şartların şunlar olduğu söylenebilecektir: (i) Belirli süreli bir kira sözleşmesinin varlığı, (ii) sürenin geçmesi, (iii) tarafların kira ilişkisini sürdürmesi, yani kiracının kiralananı kullanması ve kira bedelini ödemesi, kiraya verenin ise bu duruma göz yumarak kira bedelini çekincesiz olarak alması¹⁵⁹. Bu üç şartın bir arada gerçekleşmiş olması “güven teorisi¹⁶⁰” dayanak alınarak dürüstlük kuralları çerçevesinde tarafların sözleşmeye devam etmek istediğini gösterir bir adi karine olarak değerlendirilebilecektir¹⁶¹. Buna göre bu karinenin aksinin ispatı mümkündür. Kiracının, kiralananı henüz teslim etmemesi ve kiraya verenin de bunu talep etmemesi tek başına bu karinenin geçerli olduğu anlamına gelmeyecektir. Kiraya verenin, kira sözleşmesi için belirlenen süre geçmiş olsa bile kiralananın başka bir kiracıya kiraya vermek için çalışmalara başlamış olması ve fakat kiracıya haber ulaştıramaması halinde ve yine kiracının kiralananı iade etme borcunu ifa etmek istemesine rağmen iade için kiraya verene ulaşamaması hallerinde belirli süreli sözleşmenin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmeyeceği söylenebilecektir¹⁶².

Ayrıca belirli süreli kira sözleşmenin sürenin bitiminde hiçbir şekilde uzatılmayacağı da sözleşmede düzenlenebilecek bir husustur¹⁶³. Ancak belirtmek gerekir ki bu husus konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m.347 f.1 düzenlemesi açısından kiracı aleyhinde uygulama bulmayacaktır. Bununla birlikte taraflar, sözleşmede, belirli sürenin bitiminden önce bir süre belirleyerek bu süre kapsamında bildirimde bulunularak sözleşmenin aynı süreyle veya belirsiz süreyle uzatılabileceği yönünde düzenleme yapabilirler. Böyle bir durumda taraflarca

¹⁵⁹Eren, s.379; Yavuz, [2014], s.289,290,291 Aydın, s.68; Erzan Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, [Sözleşmeler Hukuku], s.94; Yavuz/Acar/Özen, s.313

¹⁶⁰Burcu Kalkan Oğuztürk, Güven Sorumluluğu, Vedat Kitapçılık, 1. Baskı, İstanbul, Mayıs 2008, s.45 M. Kemal Oğuzman/Nami Barlas, Medeni Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, Vedat Kitapçılık, 24. Bası, İstanbul, 2018, s.292 vd.; Hasan Erman, Medeni Hukuk Dersleri – Başlangıç Bölümü-, Der Yayınları, Gözden Geçirilmiş 3.Baskı, İstanbul, 2010, s.104

¹⁶¹ Bkz. Eren, s.379; Aydın, s.68,69; Yavuz, s. 406,408; İnceoğlu, [Cilt II], s.195

¹⁶²İnceoğlu, [Cilt II] s.197,198; Aydın, s.71; Yavuz, [2014], s.291

¹⁶³Yavuz, s.406

kararlaştırılan sürede bildirimde bulunulmadığı takdirde sözleşme, kira süresinin sonunda kendiliğinden sonra erecektir¹⁶⁴.

2.2.1.2.Fesih Bildirimi

TBK'nın "Sözleşmenin sona ermesi" başlığı altında, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirim hususu düzenlenmiştir. İlgili düzenleme m.328'e tekabül etmekle, şu şekildedir:

"Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır."

Madde metni incelendiğinde, göze çarpan ilk husus, konun koyucunun ilgili düzenlemeyi münhasıran belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshi hususu için getirmiş olduğudur. Buna göre fesih bildirim ile kira sözleşmesini sona erdirmek için gerekli olan tek şartın, kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması gerektiği sylenebilecektir¹⁶⁵. Bir kira sözleşmesinin belirsiz süreli kira sözleşmelerinden sayılabilmesi için ise, en başından itibaren herhangi bir süre ngrlmeksizin düzenlenmesi veya TBK m.327 f.2 uyarınca belirli süreli kira sözleşmesi olarak düzenlenmişken sürenin geçmesi ve fakat tarafların kira ilişkisini sürdürmeleri üzerine belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmesi gerekmektedir¹⁶⁶. Doktrinde, fesih bildirimle sona erdirme bakımından, kira sözleşmesinin baştan itibaren belirsiz süreli olarak akdedilmiş olması ve TBK m.327 f.2 uyarınca sonradan belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşen bir belirli süreli kira sözleşmesi olması arasında herhangi bir fark bulunmadığı savunulmaktadır¹⁶⁷. En başından itibaren "belirsiz süreli" olarak kabul edilen kira sözleşmelerinde ise tarafların, kira

¹⁶⁴ Aydın, s.66,67

¹⁶⁵ İnceoğlu, [Cilt II] s.205

¹⁶⁶ Kırmızı, s.282; İnceoğlu, [Cilt II] s.205; Yavuz/Acar/zen, s.314

¹⁶⁷ Tandoğan, s.201,202; İnceoğlu, [Cilt II], s.206; Akyiğit, s.102

sözleşmesi kurulurken açık veya örtülü olarak¹⁶⁸ herhangi bir süre belirlememeleri, yalnızca kiralananın kiraya verileceği konusunda anlaşmaları gerekmektedir¹⁶⁹.

Kanun metninde dikkat çeken bir diğer husus ise, kanun koyucunun söz konusu fesih bildirimini kullanma hakkını, hem kiraya veren hem de kiracı için olmak üzere her iki tarafa da tanımış olmasıdır. Ancak genel hükümlerde düzenlenen işbu madde metninin açık lafzına rağmen, kanun koyucu TBK m.347 f.2’de bu düzenlemesine istisna getirmiştir. İlgili düzenleme, “*belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler*” hükmünü amirdir. Kanun koyucu, bu madde metni ile konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiri ile belirsiz süreli kira sözleşmelerini sona erdirme hakkını münhasıran kiracıya tanımış; kiraya veren için ise bu hakkı yalnızca kira başlangıcından on yıl geçtikten sonra mümkün kılmıştır¹⁷⁰.

Genel düzenlemeye getirilen bu istisna haricinde, fesih bildiriminin her iki taraf tarafından da yapılabildiği¹⁷¹ hallere dönüldüğünde, taraflar bakımından özellik arz eden birkaç husus daha bulunmaktadır. Şöyle ki; kiracı veya kiraya verenin birden fazla kişiden oluşması durumunda da fesih bildiriminin nasıl yapılması gerektiği gündeme gelecektir. Buna göre kiracının birden fazla olduğu durumlarda; fesih bildirimini yapacak olan taraf kiraya veren ise, tüm kiracılara yönelik olarak bildirimde bulunması; fesih bildirimini yapacak olan taraf kiracılar ise tüm kiracıların fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir¹⁷². Kiraya verenin birden fazla olduğu durumlarda ise; paylı mülkiyet söz konusu ise çoğunluk esası aranacak ancak elbirliği mülkiyeti söz konusu ise tüm maliklerin fesih bildiriminde bulunması gerekecektir¹⁷³.

¹⁶⁸Eren, s.380

¹⁶⁹Yavuz, [2014], s.312; Aydoğdu/Kahveci, s.574

¹⁷⁰Aydoğdu/Kahveci, s.575; Yavuz/Acar/Özen, s.315; Aral/Ayrancı, s.272; Eren, s.383

¹⁷¹Tandoğan, s.200,201; Tunçomağ, s.595; Yavuz/Acar/Özen, s.314,315; Aydın, s.88; Gümüş, s.255

¹⁷²Gümüş, [Kira 2011], s.261; Aydın, s.88,89; İnceoğlu, [Cilt II], s.207

¹⁷³İnceoğlu, [Cilt II], s.207; Yavuz, s.428; Detaylı bilgi için “1.2.2.1.Birden Fazla Kiraya Veren Olması”

Birden fazla tarafın olduğu durumlarda, eşlerden birinin kira sözleşmesine sonradan taraf olduğu TMK m.194 düzenlemesi de geçerli olacaktır¹⁷⁴. Öncelikle sonradan kira sözleşmesine taraf olan eşin mevcudiyeti halinde, kiraya verenin fesih bildirimini sonradan sözleşmenin tarafı haline gelen eşe de yöneltmesi gerektiği açıktır. Bu husus TBK m.349'da da açıkça düzenlenmiş olup, bu maddede ayrıca kira sözleşmesinin sonradan tarafı olan eşin rızası olmaksızın kiracı eşin fesih bildiriminde bulunamayacağı da yer almaktadır¹⁷⁵. Her iki düzenlemede de dikkat çeken husus ise, ilgili kanun maddelerinin başlıklarının “*aile konutu*” olarak belirlenmiş olmasıdır. Buna göre, “*aile konutu*” olarak belirlenen taşınmaza dair kira sözleşmesini ancak eşler birlikte fesih bildiriminde bulunarak sona erdirebileceklerdir¹⁷⁶. Öte yandan, TBK m.349 zaten konut ve çatılı işyeri kiralarına bir özel düzenleme getirmiş olmakla, TMK m.194 de yalnızca konut kiralarında uygulanabilecektir. Nitekim her iki maddenin de açıkça “*aile konutu*” kavramı için geçerli olduğu ve aile konutunun “*konut ve çatılı işyeri*” kavramından başkaca bir taşınmazın kirasına dair olmayacağı açıktır¹⁷⁷.

Kavramsal açıdan incelediğimizde ise, “fesih bildirimi” kavramı, “fesih” kavramından farklı bir düzenleme olmakla; esasında fesih bildiriminin yapılmasının, doğrudan sözleşmenin feshi sonucunu doğurmadığını söyleyebiliriz. Buna göre fesih bildirimi, tek taraflı irade beyanı ile sözleşmenin diğer tarafına yönelik olarak yapıldığında, kira sözleşmesi hemen son bulmaz; fesih bildiriminin karşı tarafa ulaşmasından itibaren kanunun öngördüğü fesih süresinin sonuna kadar sözleşme geçerliliğini sürdürür, hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam eder, bu

¹⁷⁴ Detaylı bilgi için bkz. “1.2.3.Kiracı”; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.207; *Aydın*, s.89

¹⁷⁵ *TBK m.349 f.1*, “*Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.*”

¹⁷⁶ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.207; *Aydın*, s.90; *Serap Helvacı/Gediz Kocabaş*, Medeni Hukuk Pratik Çalışmaları (Çözümlü), Legal Yayıncılık, Yenilenmiş 5. Bası, İstanbul, 2012, s.147,148; *Turgut Akıntürk/Derya Karaman Ateş*, Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, Cilt:2, 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanunu ve Yeni Yasal Düzenlemelere Uyarlanmış 14. Bası, Beta, İstanbul, 2012, s.122,123; *Mustafa Dural/Turan Öğüz/Mustafa Alper Gümüüş*, Türk Özel Hukuku Aile Hukuku, C. 3, İstanbul, 2012, s.162; *Ahmet M. Kılıçoğlu*, Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2002, [Alım Hakkı], s.9 vd.

¹⁷⁷ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.207

sürenin son bulması ile fesih bildirim hükmü ve sonuçlarını doğurarak kira sözleşmesini sona erdirir¹⁷⁸. Öte yandan fesih bildirim, herhangi bir sebep göstermeksizin¹⁷⁹ yapılabilecek, bozucu yenilik doğuran bir hukuki işlemidir. Nitekim bu bildirimde bulunma hakkının kullanılması ile girilen süreç sonucunda fesih işlemi gerçekleşecek olup, sürekli borç ilişkisi arz eden belirsiz süreli kira sözleşmesi, diğer tarafın katılımına gerek olmaksızın ileriye etkili bir şekilde son bulacaktır¹⁸⁰.

Fesih bildiriminin açık veya zımni olarak yapılması mümkündür. Ancak fesih bildiriminin zımni olarak yapılmış olduğu durumlarda dahi, bildirim muhatabı olan tarafın herhangi bir anlam kargaşası yaşamaması gerekmektedir. Yani bildirim, zımnen yapılmış olsa bile, karşı tarafın anlayacağı kesinlikte olmalıdır¹⁸¹. Buradaki “zımni” ifadesinden anlaşılması gereken, açık ve belirgin ifadeler kullanmaksızın da fesih bildirimini yapılabilecek oluşudur¹⁸². Öte yandan kanun koyucu, fesih bildirimine dair madde metninde fesih bildirimini yapılışına ilişkin herhangi bir şekil şartı getirmemiştir. Buna göre fesih bildirim yazılı veya sözlü olarak da yapılabilecektir. Ancak ispat kolaylığı açısından yazılı olarak yapılması, bildirimde bulunan tarafın menfaatine olacaktır¹⁸³. Bildirim, taraflar arasında akdedilecek sözleşmede şekle bağlanabilir¹⁸⁴. Öte yandan TBK’nın konut ve çatılı işyeri kiralarına dair maddelerinden olan 348’inci maddesinde “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildirimini geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.*” hükmüne yer verilerek bu konuda konut ve çatılı işyeri kiraları için bir istisna getirilmiştir.

¹⁷⁸ Yavuz, s.429; Gümüş, [Kira 2011], s.257; Yavuz, [2014], s.312; Eren, s.382; Aral/Ayrancı, s.272

¹⁷⁹ Aydoğdu/Kahveci, s.575; Aral/Ayrancı, s.272; Eren, s.281,282

¹⁸⁰ Kırmızı, s.281; Aydın, s.81,82; Yavuz/Acar/Özen, s.314; Yavuz, [2014], s.312; Tandoğan, s.199; Ruhi, s.624; Erzurumluoğlu, s.21; Doğan, s.26; Seliçi, s.112; Vedat Buz, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005, s.330 vd.; Pınar Altınok Ormancı, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s.90; Rona Serozan, Sözleşmeden Dönme, Vedat Kitapçılık, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul, 2007, s.120,121

¹⁸¹ Tandoğan, s.201,202; İnceoğlu, [Cilt II], s.206; Aydın, s.84; Akyiğit, s.129

¹⁸² Aydın, s.84

¹⁸³ Tandoğan, s.200; Eren, s.382; Aral/Ayrancı, s.273,274; Aydın, s.88; Yavuz, 428

¹⁸⁴ Aral/Ayrancı, s.272; Aydoğdu/Kahveci, s.575; İnceoğlu, [Cilt II], s.206; Aydın, s.84,87

Kanun koyucu, TBK m.328’de, fesih bildirim ve fesih kavramlarının yanı sıra, fesih bildirim süresi ve fesih dönemi kavramlarına da yer vermiş ve fakat bu kavramların tanımlarını yapmamıştır. Buna göre, madde metninde yer alan “*fesih bildirim süresi*” kavramı, fesih dönemine bağlı olarak fesih iradesinin kullanılabilmesi için nihai süre; “*fesih dönemi*” kavramı ise, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmeyle, yerel adetlerle veya kanunla belirlenmiş kira süresinin bir bölümü şeklinde tanımlanabilecektir¹⁸⁵.

Kanun koyucu, madde metninde tanımlamasını yapmamış olmasına karşın, fesih bildirim ve fesih döneminin sürelerinin serbestçe kararlaştırılabileceğine hükmetmiştir. Buna karşın kanun koyucu, burada TBK m.329 ve m.330 ile getirilen sürelerle atıfta bulunmuş olup bu süreler, taşınır ve taşınmaz kiralarındaki asgari fesih bildirim ve fesih dönemi süreleri olarak değerlendirilecektir. TBK m.329 ve m.330’da farklı tip kiralananlar için farklı süreler öngörülerek düzenlenen fesih bildirim ve fesih dönemi sürelerinin uzatılabileceği ve fakat kısaltılmayacağı hususu, kanunun açık lafzıdır. Bunun bir diğer anlamı, tarafların, kanunda belirlenen sürelerin altında olmamak kaydıyla fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerini anlaşarak uzatabilecekleridir¹⁸⁶. Ancak her halükarda, fesih dönemlerinin hesabı için kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınacaktır¹⁸⁷.

2.2.1.2.1. Taşınmaz Ve Taşınır Yapı Kiralarında

TBK’nın farklı tip kiralananlar için farklı fesih dönemi ve fesih bildirim süreleri öngördüğü belirtilmişti. Buna göre kanun koyucunun taşınmaz ve taşınır yapı kiraları için m.329 ile getirdiği düzenleme şu şekilde olmuştur:

¹⁸⁵Kırmızı, s.281; Yavuz/Acar/Özen, s.314

¹⁸⁶Aydoğdu/Kahveci, s.575; Yavuz/Acar/Özen, s.315; Gümüş, [Kira 2011], s.257; Yavuz, [2014], s.312

¹⁸⁷TBK s.328 f.1 c.2: “Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır.”; Ayrıca bkz. Eren, s.380,381; Gümüş, [Kira 2011], s.258

“Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir.”

Madde metnine bakıldığında, hem madde başlığında hem de içeriğinde dikkat çeken ilk husus, kanun koyucunun taşınmazları ve taşınır yapıları belirsiz süreli kira sözleşmesinin fesih dönemi ve fesih bildirim süreleri açısından bir tutmasıdır. Keza m.329’un gerekçesinde de *“niteliğine bakılmaksızın taşınmazlar ile Türk Medenî Kanununun 728 inci maddesinde tanımlanan taşınır yapılar bakımından aynı hukuksal rejim benimsenmiş”* ifadesi ile bu husus açıkça belirtilmiştir¹⁸⁸. Bahsi geçen TMK m.728’de *“taşınır yapı”* kavramı, *başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar* olarak tanımlanmıştır¹⁸⁹. “Taşınmaz” kavramının ise, konut ve çatılı işyerleri dışında kalan taşınmaz yapılar olduğu açıktır. Zira konut ve çatılı işyerlerine ilişkin sona erme halleri kanunda özel olarak düzenlenmiş olup, incelenen mevcut kısım konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmazlara dairdir.

Söz konusu kanun maddesi incelenmeye devam edildiğinde görülmektedir ki, kanun koyucu kira dönemini madde kapsamında iki farklı yöntem ile belirleme yoluna gitmiştir. Buna göre kira döneminin tespiti için ilk başvurulacak yol, yerel adetteki uygulamadır. Taşınmaz veya taşınır yapının kiralandığı yer yerel adetlerinde belirlenmiş bir kira dönemi var ise taraflar fesih bildirimini gerçekleştirmek için bu kira döneminin sonu için; eğer ki yerel adet ile belirlenmiş bir kira dönemi yok ise bu durumda taraflar, altı aylık kira döneminin sonu için üç

¹⁸⁸Aksi görüş için bkz, Yavuz, s.439; TMK’nın m.728 f.2 düzenlemesine göre, *“bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tâbi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez”* ifadesi uyarınca, bahsi geçen yapıların, taşınır mal hükmüne tabi olarak TBK m.330 düzenlemesine dahil olacağını ifade etmektedir; *Yargıtay 3. H.D.*, 29.05.1983, 1983/3060-3177, Yavuz, s.439.

¹⁸⁹Ayrıca bkz. *Aydın*, s.94; *Zevkliler/Gökyayla*, s.322; *Gümüş*, s.258

aylık fesih bildirim sürelerine uyarak belirsiz süreli kira sözleşmesini feshedebileceklerdir¹⁹⁰.

Kanun koyucunun bu maddedeki düzenlemesini daha iyi anlayabilmek için hatırlanması gereken ilk husus, fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin esas alındığıdır¹⁹¹. Devamında, yerel adet ile belirlenmiş kira dönemi uygulaması ayrı tutulacak olur ise, burada esas açıklanması gereken husus kanun koyucunun öngördüğü altı aylık kira dönemi ve bu dönemlerin sonu için yapılacak üç aylık fesih bildirim süreleridir.

Kanun koyucunun bu ifade ile dile getirmek istediği husus şudur: Öncelikle belirsiz süreli kira sözleşmesinin altı aylık sürelerden oluşan kira dönemlerine sahip olduğu söylenebilecektir. Bu durumda “*kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresi*” ifadesi ise, her bir altı aylık kira döneminin son üç ayından önceki süreye tekabül etmektedir¹⁹². Örneklendirmek gerekir ise; 1 Ocak başlangıç tarihli bir belirsiz süreli kira sözleşmesinin varlığında, öncelikle bu sözleşmeyi altı aylık kira dönemlerine ayırmak gerekir. Bu durumda altı aylık kira dönemlerinin 1 Ocak - 30 Haziran arası ilk altı aylık kira dönemi, 1 Temmuz – 31 Aralık ise ikinci altı aylık kira dönemini ifade etmektedir. İşbu her bir kira dönemi için yapılacak fesih bildirimlerinin ise, ilk kira dönemi için en geç 31 Mart, ikinci kira dönemi için ise en geç 30 Eylül tarihlerinde karşı tarafın bilgisine sunulmuş olması gerekmektedir¹⁹³. Aksi durumda kanun koyucunun da belirttiği gibi “*sözleşmede*

¹⁹⁰Gümüş, [Kira 2011], s.259; Tandoğan, s.205; Aral/Ayrancı, s.273; Aydın, s.,94,95; Aydoğdu/Kahveci, s.575,576; Eren, s.381; İnceoğlu, [Cilt II], s.209

¹⁹¹TBK s.328 f.1 c.2: “Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır.”; Ayrıca bkz. Eren, s.380,381; Gümüş, [Kira 2011], s.258

¹⁹²Eren, s.381; Aral/Ayrancı, s.273; Aydın, s.95; İnceoğlu, [Cilt II], s.209

¹⁹³İnceoğlu, [Cilt II], s. 209; Yavuz, s.433,434; Yavuz, [2014], s.316; Gümüş, [Kira 2011], s.259; Kırmızı, s.285, Burada en geç 31 Mart tarihinde yapılması gerektiğini belirttiğimiz fesih bildirimiminin, en geç 01 Nisan tarihinde yapılmış olması gerektiğini ifade etmektedir.; Aydın, s.96, Kırmızı ile benzer şekilde doğrudan ay hesabı üzerinden ilerlemektedir: “*Şu halde kira sözleşmesi en erken 02.02.2014 tarihinde sona erebilir. Ardından fesih açıklamasının muhataba ulaşması gereken azami gün yani son fesih günü belirlenmelidir. O da en geç altı aylık ikinci fesih döneminin üç ay öncesi, yani 02.11.2013’tür. Söz konusu kira sözleşmesine son verilmek isteniyorsa en geç 02.11.2013 tarihine kadar fesih açıklamasının karşı tarafın hâkimiyet sahasına ulaştırılması şarttır.*”

veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacaktır.” İfadeyi somutlaştırmak gerekir ise; 31 Mart tarihinden sonra karşı tarafın haberdar olacağı fesih bildirim, ancak bir sonraki kira dönemi olan 1 Temmuz – 31 Aralık dönemi için geçerli olacak ve ancak bu dönem sonu için sözleşmenin feshi, hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır¹⁹⁴. Ancak fesih bildiriminin muhatabı olan taraf, fesih dönemine ve fesih bildirim süresine uygun olmayan bildirim kabul ederse, bu durumda süresine uygun olarak yapılmayan fesih bildirim geçerli sayılacaktır¹⁹⁵.

Yukarıdaki açıklamalarda da belirtildiği üzere, bu süreler kanun tarafından belirlenmiş asgari süreler olmakla, tarafların ortak kararları ile uzatılabilecektir¹⁹⁶. Öte yandan Yargıtay, tarafların ortak kararı haricinde de taraflardan birinin, yasada öngörülen fesih ihbar süresinden daha uzun bir süre öncesinde fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeyi feshedebileceğini ifade etmektedir¹⁹⁷.

Sözleşmenin en başından itibaren belirsiz süreli olarak düzenlenmiş olması veyahut belirli sürenin geçmesine karşı tarafların sözleşmeye devam ederek belirsiz hale gelmesi arasında bu maddenin uygulanması bakımından herhangi bir fark bulunmamaktadır¹⁹⁸. Ancak her iki koşulda da kiranın başlangıç tarihinin bilinmesi sürelerin hesaplanması açısından gereklidir.

2.2.1.2.2. Taşınır Kiralarında

TBK m.330 f.1’de kiralanana taşınır olan belirsiz süreli kira sözleşmelerinin genel fesih hali düzenlenmiştir. Buna göre ilgili kanun maddesi şu şekildedir:

¹⁹⁴TBK m.328 f.2: “Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.”; Yavuz, [2014], s.312,313; Aydın, s.107,108, böyle bir fesih bildirimini “gecikmiş fesih bildirim” olarak tanımlamaktadır.

¹⁹⁵Aydın, s.106; Gümüş, [Kira 2011], TBK m.328 f.2 hükmünün emredici nitelikte olmadığını ve tarafların bu düzenlemenin aksini kararlaştırabileceklerini ifade etmektedir.

¹⁹⁶Aydoğdu/Kahveci, s.575; Yavuz/Acar/Özen, s.315; Gümüş, [Kira 2011], s.257; Yavuz, [2014], s.312

¹⁹⁷Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 30.06.2010, 2010/(6-320)-349, Kırmızı, s.288,285 dipnot:187

¹⁹⁸Tandoğan, s.201,202; Bkz. İnceoğlu, [Cilt II], s.206; Akyiğit, s.102

“Taraflardan her biri, bir taşınırı ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.”

Söz konusu düzenlemeye göre, taraflardan her biri, üç gün öncesinden karşı tarafa ulaştıracağı fesih bildirimini ile taşınır kirasına dair belirsiz süreli kira sözleşmesini feshedebilecektir. Kanun koyucu bu tip kira sözleşmeleri için herhangi bir fesih dönemi öngörmemiş, yalnızca üç gün önceden bildirimde bulunarak sözleşmenin feshine imkân tanımıştır. Bu durumda, taşınır kiralarna ait sözleşmelerde, sözleşmenin başlangıç tarihini bilmeye ve tespit etmeye gerek kalmaksızın kanunun öngördüğü şekilde sözleşme sona erdirilebilecektir¹⁹⁹.

Söz konusu kanun maddesinin işbu ilk fıkra düzenlemesi, kiralananı taşınır olan belirsiz süreli kira sözleşmeleri için getirilmiş genel nitelikli bir hükümdür. Nitekim aynı maddenin devamını teşkil eden ikinci fıkrasına göre *“kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildiriyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur.”* Bu noktada kanun koyucu, taşınırın kiraya verme ve kiralama amaçlarının özellik arz ettiği durumlar için m.329’un gerekçesinde farklı bir düzenleme getirmiştir. *Fıkranın uygulanması için, kiraya verenin söz konusu taşınırı meslekî faaliyeti gereği kiraya vermesi ve kiracının da söz konusu taşınırı özel kullanımı için kiralaması şarttır. Bu tür bir taşınırın kiracısı, sözleşmeyi, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önce yapacağı bir fesih bildiriyle sona erdirebilecektir.*

¹⁹⁹Tandoğan, s.208; Tunçomağ, s.594; Aydın, s.99; Erzurumluoğlu, s.25; Gümüş, [Kira 2011], s.260, Gümüş, burada, kanun koyucunun “fesih bildirim süresi” ifadesi ile hatalı bir kullanım gerçekleştirdiğini zira ortada bir bildirim süresi bulunmadığını, taraflardan birinin dilediği zamanda üç gün önceden haber vermek kaydıyla sözleşmeyi feshedebileceğini, bu durumda bu sürenin “fesih bildirim süresi” olarak tanımlanamayacağını savunmaktadır.; Arpacı, s.143, Zevklililer/Gökyayla, s.332

Kiraya verenin mesleki faaliyeti konusunda önem arz eden husus, “meslek” kavramının temelindedir. Şöyle ki; kiraya verenin para kazanmak için yaptığı kuralları belirlenmiş iş²⁰⁰ faaliyeti kapsamında kiralanana kiraya vermesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra kiracının ise söz konusu taşınırı özel kullanımı için kiralaması gerekmektedir²⁰¹. Bu iki şartın bir arada olması elzemdir. Öte yandan söz konusu madde metninde dikkat çeken bir diğer düzenleme ise belirlenen fesih usulünü münhasıran kiracının gerçekleştirebileceğine yöneliktir. Bu durumda kanun koyucunun kiraya veren bakımından herhangi bir istisna düzenlemesi getirmediği göz önünde bulundurularak, kiraya verenin taşınır kiralalarına dair üç günlük fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi feshedebileceği söylenebilir.

Mehaz İsviçre Hukukunda bu fesih hali olağanüstü fesih sebeplerinden birisi olarak düzenlenmiştir²⁰². Bu düzenlemenin sonucu olarak kiracı, madde kapsamına giren taşınır mallara ilişkin belirli süreli kira sözleşmesini, sözleşme süresinin bitimini beklemeksizin sona erdirebilecek konuma gelmektedir. TBK’da ise bu fesih şekline, olağanüstü fesih sebepleri arasında değil, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshini düzenleyen kısımda yer verilmiştir. Bu sistematığın sonucu olarak, TBK m.330 f.2’nin kiracı aleyhinde bir düzenleme olduğu yönünde yorumlanabileceği; nitekim maddenin ilk etapta kiracıyı taşınır kiralardaki genel fesih bildirim sürelerinden daha uzun sürelerle uymak zorunda bıraktığı izlenimi doğurduğu doktrinde ifade edilmektedir. Ancak böyle bir yaklaşımın TBK’nın kiracıyı korumaya yönelik genel eğilimi ile bağdaşmayacağı ve isabetli olmadığı da hemen akabinde belirtilmektedir²⁰³. Zira her ne kadar kanun koyucunun burada, kiraya veren lehine getirdiği istisnai düzenleme ile mesleki faaliyetlerini gerçekleştiren kiraya vereni, ekonomik anlamda korumak gayesi taşıdığı

²⁰⁰ Bkz. Türk Dil Kurumu “meslek” tanımı: “*Belli bir eğitim ile kazanılan sistemli bilgi ve becerilere dayalı, insanlara yararlı mal üretmek, hizmet vermek ve karşılığında para kazanmak için yapılan, kuralları belirlenmiş iş*”, <https://www.tdk.gov.tr/>, (Son erişim tarihi 02.11.2020)

²⁰¹ *Zevkliler/Gökyayla*, s.324; *Aydın*, s.100, Bu hüküm için örnek gösterilebilecek bazı taşınırlar şu şekildedir: Beyaz eşya, televizyon, müzik seti, video ekipmanları, fotoğraf makinesi, bilgisayar, otomobil kiralari

²⁰² *İnceoğlu*, [Cilt II], s.211; *Zevkliler/Gökyayla*, s.324; *Aydın*, s.100, İsviçre’deki düzenlemenin ratio legisi tüketici sıfatını taşıyan kiracılara özel bir kullanım sağladığı ifade edilmektedir.

²⁰³ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.211

söylenilecekse de buna karşın, “*bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur*” ifadesi ile bir yandan da kiraya verenin olası aşkın taleplerinin önüne geçmeye çalıştığı açıktır. Maddenin son cümlesi ile kiracı lehine getirilen bu açık düzenlemeye rağmen, TBK’nın bu maddeyi olağanüstü fesih sebepleri arasında düzenlemeyerek kiraya vereni koruduğu yönündeki görüşün doğru olmayacağı ifade edilmektedir. Aynı görüş bu açıklamaların neticesi olarak, buradaki amacın tıpkı mehaz İBK’da olduğu gibi kiracıya belirli süreli kira sözleşmesi açısından olağanüstü bir fesih imkânı tanımak olduğunu ve bu nedenle TBK m.330 f.2 düzenlemesinin de bir olağanüstü fesih hali olarak kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır²⁰⁴.

Madde kapsamında fesih için öngörülen şartlara bakıldığında ise kanun koyucu, üç aylık kira döneminin takip edilerek, kira döneminin sonu için bir ay önceden fesih bildirim yapılmasını öngörmüştür. Burada, m.330 f.1 düzenlemesinden farklı olarak, fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerinin hesaplanabilmesi için kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin bilinmesi gerekmektedir. Devamında ise, söz konusu hesaplama şu şekilde yapılacaktır: 1 Ocak başlangıç tarihli taşınır kirası sözleşmesi için, 1 Ocak – 31 Mart, 1 Nisan – 30 Haziran şeklindeki kira dönemlerine ayrılarak her iki kira dönemi için de örnek vermek gerekirse; ilk kira dönemi için fesih bildirim için en geç 28 (veya yılına göre 29) Şubatta, ikinci kira dönemi için ise en geç 31 Mayıs’ta kiraya verenin eline ulaşmış olması gerekmektedir. TBK m.330 f.2 düzenlemesi, kiracı lehine nispi emredicidir²⁰⁵. Buna göre madde metninde yer verilen fesih bildirim süreleri kısaltılabilecek ancak uzatılamayacaktır.

²⁰⁴ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.211,212

²⁰⁵ *Zevkliler/Gökyayla*, s.324

2.2.2. Olağanüstü Sebepler

2.2.2.1. Genel Olarak

Olağanüstü fesih halleri, genel olarak tanımlamak gerekirse, sürekli borç doğuran kira ilişkisi devam ederken taraflardan birinin, birtakım sebeplerin ortaya çıkması nedeniyle, borç ilişkisinin temelini çöktüğü ve kira ilişkisine bu şekilde devam etmenin dürüstlük ilkeleri uyarınca mümkün olmadığı, bu nedenle taraflardan birinin tek taraflı iradesini ortaya koyması suretiyle kira sözleşmesinin sona erdirildiği hallerdir²⁰⁶.

Olağanüstü fesih, nezdinde kira ilişkisini olağanüstü bir sebebi ileri sürerek sona erdirmeye hakkı doğan tarafça karşı tarafa yönelik olarak fesih bildirimini yapılması ile gerçekleşecektir. Olağanüstü fesih bildirimini, hukuki niteliği itibarıyla bozucu yenilik doğuran bir hak olan fesih hakkının kullanımına ilişkin bir bozucu yenilik doğuran işlemdir²⁰⁷. Bunun sonucu olarak, taraflardan birinin bu hakkını kullanması halinde, fesih bildirimini karşı tarafın hakimiyet sahasına girdiği anda, karşı tarafın onayı veya katılımı gerekmeksizin hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır²⁰⁸.

Olağanüstü fesih, süreli olağanüstü fesih ve süresiz olağanüstü fesih olarak ikiye ayrılabilir. Feshin beyan edilmesi ile bu beyanın doğrudan etki doğurduğu hallerde süresiz olağanüstü fesih; feshin bildirilerek bu bildirim belirlenen sürenin geçmesi akabinde etki doğurduğu hallerde ise süreli olağanüstü fesihten söz edilir²⁰⁹. Ancak belirtmek gerekir ki, olağanüstü fesihte kural, süresiz fesihtir.

²⁰⁶ Seliçi, s.156,157; Alınok Ormancı, s.93,94; Aydın, s.121; İnceoğlu, [Cilt II], s.217; M. Kemal Oğuzman, Türk Borçlar Kanunu ve İş Mevzuatına Göre Hizmet “İş” Akdinin Feshi, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1955, [İş Akdinin Feshi], s.116

²⁰⁷ Alınok Ormancı, s.172; Tandoğan, s.200; Eren, s.385; Aydın, s.122; Oğuzman, [İş Akdinin Feshi], s.168; Buz, s.59

²⁰⁸ Eren, s.385; Tandoğan, s.199; Aydın, s.122,123; Buz, s.193, 330 vd.

²⁰⁹ Aydın, s.121,122,126; İnceoğlu, [Cilt II], s.217,218, her ne kadar Aydın’da olduğu gibi “süresiz olağanüstü fesih” ve “süreli olağanüstü fesih” gibi tanımlamalar gerçekleştirilmemişse de, burada da Kanun koyucunun bazı olağanüstü fesih halleri için fesih ihbar süreleri öngördüğü belirtilmektedir. Örneğin, TBK m.332, m.333 ve m.330 f.2

Kanunda aksi belirtilmediği sürece²¹⁰, olağanüstü feshin süresiz olarak gerçekleştirilmesi esastır²¹¹.

Öte yandan, olağanüstü fesih hem belirli hem de belirsiz süreli borç ilişkilerinde uygulama bulabilen bir kurumdur²¹². Ancak buna karşın olağanüstü feshin asıl önemi kendisini belirli süreli borç ilişkilerinde gösterir ki belirsiz süreli borç ilişkilerini makul süreler ile sınırlandırılmış fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyarak ve herhangi bir sebep belirtmeksizin sonlandırmak zaten kanunen mümkün kılınmıştır²¹³. Oysaki belirli süreli borç ilişkilerinde, ilişkinin sona ermesi için sürenin geçmesini beklemekten başka imkân bulunmadığı hallerde; eğer ki söz konusu ilişkiyi devam ettirmek mümkün olmayacak ise olağanüstü fesih imkânından faydalanılarak ilişki tek taraflı irade beyanı ile ve karşı tarafın kabulüne gerek olmaksızın sona erdirilebilecektir.

Olağanüstü fesih hallerinin kendilerine özgü olan bir diğer yanı ise, fesih bildiriminde bulunabilmek için kanun tarafından öngörülen bazı şartların gerçekleşmiş olması gerekliliğidir. Yani, fesih bildiriminin mutlaka bir sebebe dayanması gerekmektedir²¹⁴. Olağan fesih hallerinde ise böyle bir zorunluluk bulunmamaktaydı. Taraflardan herhangi biri, kanunun öngördüğü fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyarak kira sözleşmesini sona erdirmek yönündeki iradesini muhataba yöneltmekle gerekli yükümlülükleri yerine getirmiş olmaktadır. Buna karşın olağanüstü fesihte, feshin bir sebebe dayanması ve bu sebebin geçerli olması gerekmektedir. Fesih sebebinin geçersiz ve yetersiz olduğu ya da fesih sebebinin hiç bulunmadığı durumlarda olağanüstü fesih kendiliğinden geçersiz olacaktır²¹⁵.

²¹⁰Seliçi, s.158, dipnot:165; Aydın, s.126

²¹¹Seliçi, s.157; Altınok Ormancı, s.212; Aydın, s.126; Oğuzman, [İş Akdinin Feshi], s.129

²¹²Kırmızı, s.292; İnceoğlu, [Cilt II], s.218; Eren, s.384; Zevkliler/Gökyayla, s.331; Yavuz/Acar/Özen, s.316; Aydın, s.125

²¹³İnceoğlu, [Cilt II], s.218

²¹⁴Altınok Ormancı, s.175 vd.; Aydın, s.125; Oğuzman [İş Akdinin Feshi], s.118 vd.; İnceoğlu, [Cilt II], s.218;

²¹⁵Seliçi, s.158 vd.; Aydın, s.125;

TBK'nın olağanüstü feshi düzenleyen hükümleri, emredici hüküm niteliğinde olmakla, taraflar kira sözleşmesi kurulurken veya kurulduktan sonra anlaşmak suretiyle olağanüstü fesih haklarını kullanmaktan feragat edemez, bu haklarını daraltıcı şekilde herhangi bir düzenleme öngöremezler²¹⁶. Doktrinde, kira sözleşmesine, olağanüstü fesih haklarından feragat edildiğine dair eklenecek düzenlemenin TBK m.27 f.1 hükmü²¹⁷ gereği “kesin hükümsüz” sayılacağı ve kira sözleşmesinin içinde bulunduğu olağanüstü fesih haline ilişkin olarak feshedilebileceği ifade edilmektedir²¹⁸.

TBK'da kira sözleşmelerine dair olağanüstü fesih halleri açık bir şekilde üç madde altında düzenlenmiştir. Bunlar m.331'de düzenlenen “*Önemli sebeple fesih*”, m.332'de düzenlenen “*Kiracının iflası*” ve m.333.'te düzenlenen “*Kiracının ölümü*” halleridir. Söz konusu üç maddenin mahiyeti ve uygulanma koşulları değerlendirildiğinde 331'inci maddenin genel olağanüstü fesih sebebi, 332 ve 333'üncü maddelerin ise özellikli durum arz eden olağanüstü fesih hali olduğu söylenebilecektir²¹⁹. Ayrıca m.331 ve m.333 düzenlemelerinin, metinlerinde ihtiva ettikleri “*yasal fesih bildirim süresine uyarak*” ifadelerinden yola çıkarak bu iki maddedeki olağanüstü fesih hallerinin yukarıda belirtilen süreli olağanüstü fesih hallerinden olduğu; 332'nci maddenin ise ihtiva ettiği “*kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir*” ifadesinden yola çıkarak süresiz olağanüstü fesih hali olduğu söylenebilmektedir. Ancak burada kanun koyucu, TBK m.331 ve m.333 için öngördüğü “süreli fesih” hallerinde farklı yöntemleri uygulamayı tercih etmiştir. Şöyle ki; TBK m.331'e göre, fesih bildiriminde bulunacak tarafın “yasal fesih bildirim süresine” uyması yeterliyken, TBK m.333'e göre fesih bildiriminde bulunacak tarafın ise ayrıca “fesih dönemini”

²¹⁶Aydın, s.128

²¹⁷TBK m.27 f.1: “*Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.*”

²¹⁸Seliçi, s.164; Aydın, s.128; Tandoğan, s.202, ilgili hükümsüzlüğün akdin tamamı veya bir kısmı için kabul edilip edilmeyeceğine ise TBK m.27 f.2 hükmü gereği karar verileceğini ifade etmektedir.

²¹⁹Aydın, s.121,122

de takip etmesi gerekmektedir²²⁰. Fesih bildiriminde bulunacak tarafın takip etmesi gereken yasal fesih bildirim süresi ve fesih dönemi, TBK m.329 ve m.330'da yer alan süreler ve dönemlerdir²²¹.

Yukarıda sayılan üç halin dışında, TBK nezdinde kendisine yer bulan bazı sona erme hallerinin de olağanüstü fesih hallerinden sayılabileceği doktrinde savunulmaktadır. Ancak bu çalışmanın konusunu esas olarak TBK m.331, 332 ve 333 düzenlemeleri teşkil ettiğinden, söz konusu olağanüstü fesih hallerine yalnızca burada çok kısa olarak değinilmekle yetinilecektir.

Buna göre ilk olarak, TBK m.330 f. 2'de yer alan fesih halinin ve m.325'te düzenlenen kiracının kiralananı erken iadesinin de olağanüstü fesih hallerinden olduğu ifade edilmektedir²²². Bu maddeye göre, *kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder.* İlgili kanun düzenlemesi nispi emredici nitelikte olup, kiracının kiralananı erken tahliye etmesi halinde cezai şart ödemekle yükümlü tutulacağına dair her türlü düzenleme geçersiz sayılacaktır²²³. Kiralananın erken teslimi halinde kiracının sorumluluğu ancak işbu maddede düzenlendiği kadar olacaktır. TBK m.325 f.1 düzenlemesinin son cümlesi ise şu şekildedir: *“Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.”* Burada kanun koyucu, olağanüstü feshi, kiralananın erken iadesi hali olarak düzenlemiştir.

Yine doktrinde, TBK m.330 f.2 ile getirilen kiraya verenin mesleki faaliyeti uyarınca kiraladığı mallara ilişkin düzenlemenin, taşınır kiralaları için geçerli bir

²²⁰Aydın, s.126,127

²²¹Aydın, s.126,127; Eren, s.385

²²²İnceoğlu, [Cilt II], s.217

²²³Yavuz, [2014], s.277

olağanüstü fesih sebebi olduğu savunulmaktadır²²⁴. Bu görüş, dayanağını mehaz İsviçre Hukukundan, İBK'nın 266k maddesinden almaktadır²²⁵. Buna göre her ne kadar m.330 f.2 düzenlemesi, TBK'da olağanüstü fesih sebeplerinden birisi olarak belirtilmemişse de, dayanağı olan 266k maddesi İBK'da olağanüstü fesih sebepleri arasında düzenlenmiştir ve bunun sonucu olarak kiracıya madde kapsamına giren taşınır malların konu edildiği belirli süreli kira sözleşmelerini süre bitiminden önce feshetme imkânı vermiştir. TBK'nın kiracıyı korumaya yönelik genel yaklaşımı göz önünde bulundurularak m.330 f.2 düzenlemesinin de esas amacının mehaz kanunda olduğu gibi kiracıyı korumaya yönelik olduğu, aksi yöndeki yorumun maddenin son cümlesinde yer alan kiraya verenin tazminat talep etme hakkını engelleyen düzenleme ile çelişeceği ifade edilmektedir²²⁶.

Doktrinde, olağanüstü fesih kavramının TBK'daki genel borç ilişkileri için düzenlenmiş halinin “*Aşırı ifa güçlüğü*” başlıklı m.138'de yer aldığı savunulmaktadır²²⁷. İlgili hüküm, daha önceden mülga BK'da yer almayan yeni bir düzenleme olarak 2012 yılında yürürlüğe girmiş TBK'da kendisine yer bulmuştur²²⁸. Mülga BK döneminde TBK m.138 ile getirilen “*aşırı ifa güçlüğü*” düzenlemesi yer almamaktaydı. Bu nedenle doktrinde, özellikle olağanüstü fesih hallerinden olan TBK m.331 düzenlemesinin TBK m.138'in varlığı karşısında anlamsız kaldığı ileri sürülmüşse de, yine doktrinde bu görüşe katılmayan karşıt görüşler mevcuttur²²⁹. Bu görüşte, TBK m.138 hükmünün, aşırı ifa güçlüğü hallerinde sözleşmenin yeni koşullara göre uyarlanmasını düzenlediği, buna

²²⁴İnceoğlu, [Cilt II], s.211,212,217, bu fesih halinin de İsviçre Borçlar Hukuku hükümleri gereğince “olağanüstü fesih” sebeplerinden birisi olması gerektiğini ifade etmektedir.

²²⁵İnceoğlu, [Cilt II], s.211, *Zevkliler/Gökyayla*, s.324; *Aydın*, s.100

²²⁶İnceoğlu, [Cilt II], s.211,212

²²⁷İnceoğlu, [Cilt II], s.217, Ancak bu konu “olağanüstü fesih” başlığı altında kanunda ayrıca düzenlendiği için burada ayrıca TBK m.138 şartlarının varlığı aranmayacaktır.; *Yavuz*, [2014], s.322

²²⁸TBK m.138'in kanun gerekçesinde aşırı ifa güçlüğü'nün varlığı için dört şart aranmıştır: “1.Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır.

2. Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır.

3. Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır.

4. Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır.”

²²⁹*Yavuz*, [2014], s.322; *Akkanat*, s.277

karşılık olağanüstü feshe ilişkin hükümlerde ise uyarlamadan değil, doğrudan fesih hakkı verilmesinden bahsedildiği gerekçe olarak ileri sürülmektedir²³⁰. Buna göre, aşırı ifa güçlüğü'nün genel hükümlere göre uyarlanması halinde TBK m.138 taraflara “*hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkı*” tanımakla; m.331 ise yalnızca fesih hakkı öngörmektedir.

Son olarak kiracının temerrüdü (TBK m.315)²³¹, özen ve saygı borcunun ihlali (TBK m.316)²³² halleri de TBK'nın genel hükümleri uyarınca düzenlenmiş olağanüstü fesih hallerinden biri olarak kabul edilmektedir. Kiracının temerrüdü halinde, kiraya veren kiracıya en az on gün, konut ve çatılı işyeri kirası söz konusu ise en az otuz gün süre vererek sözleşmeyi derhal sona erdirmeye hakkına sahip olacaktır²³³. Kiracının özen ve saygı borcunu ihlali halinde ise kiraya verenin kiracıya konut ve çatılı işyeri kiralrı için en az otuz gün süre vermesi gerekirken, diğer kira ilişkilerinde ise herhangi bir süre vermesine gerek kalmaksızın sözleşmeyi derhal sona erdirmeye hakkı olacaktır²³⁴.

Hakkın kullanımını açısından ise olağanüstü fesih halleri konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulama bulabilecek düzenlemelerdir. Olağan fesih halleri, TBK m.347 düzenlemesi nedeniyle konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulama bulamazken, olağanüstü fesih hallerine yönelik konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin ilgili kanun bölümünde herhangi bir engelleyici düzenleme yer

²³⁰Yavuz, [2014], s.322; Akkanat, s.277

²³¹Aydođdu/Kahveci, s.587; Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.631; Eren, s.386; Gümüş, [Kira 2011], s.268,273

²³²Aydođdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.631; Eren, s.386.; Gümüş, [Kira 2011], s.268,273

²³³TBK m.315 f.2: “*Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.*”; Eren, s.386

²³⁴TBK m.316 f.2: “*Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.*”; Eren, s.386

almamaktadır. Buna göre, bu fesih hallerinin konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulanabileceği söylenebilecektir²³⁵.

Olağanüstü fesih haklarının kullanılmasının, kullanan taraf bakımından getirdiği maddi yüklerle değinilmesi gerekirse; kira sözleşmesinin olağan sebeple feshi halinde, taraflar öngörülen kira dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşme kapsamında tüm yükümlülüklerini yerlerine getirmiş olurlar ve sözleşmenin feshedilmesi akabinde ise birbirlerine yönelik bu fesih nedeniyle başkaca bir yükümlülükleri olmaz. Ancak m.331’de düzenlenen önemli sebeple fesih halinde ise kanun koyucu, olağanüstü sebeple fesih hakkının kullanılmasından akabinde, bu hakkı kullanan tarafın, sonradan belirlenecek bir parasal yükümlülüğü yerine getirme mükellefiyeti doğabilmektedir²³⁶. Bu yükümlülük ilgili madde metninin 2’nci fıkrasında “*hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlar*” şeklinde düzenlenmektedir. Belirtmek gerekir ki TBK m.331 f.2 düzenlemesi emredici nitelikte olmamakla, taraflar anlaşarak fesih hakkını kullanan tarafın, böyle bir parasal yükümlülük altına girmeyeceğini kararlaştırabilirler ancak parasal yükümlülük neticesinde ödenecek tutarı kararlaştıramazlar²³⁷. Zira bu tutarın tayinini kanun koyucu münhasıran hâkimin takdirine bırakmıştır.

2.2.2.2.Feshin Şekli

Kira sözleşmesinin olağanüstü sebeple feshi için, fesih hakkının fesih beyanı veya fesih bildirimini olarak kullanılması mümkündür. Nitekim daha önce de açıklandığı üzere, feshin beyan edilmesi ile bu beyanın doğrudan etki doğurduğu hallerde süresiz olağanüstü fesih; feshin bildirilerek bu bildirim belirlenen bir sürenin geçmesi akabinde etki doğurduğu hallerde ise süreli olağanüstü fesihten söz edilir²³⁸. Bu iki

²³⁵Yavuz/Acar/Özen, s.317; İnceoğlu, [Cilt II], s.218, ayrıca bu durumun tek istisnasının TBK m.330 f.2 düzenlemesi olduğunu, zira bu düzenlemenin taşınır kiralarına ilişkin olduğunu ifade etmektedir.

²³⁶İnceoğlu, [Cilt II], s.218; Gümüüş, [Kira 2011], s.274,275

²³⁷Gümüüş, [Kira 2011], s.275

²³⁸Aydın, s.121,122,126; İnceoğlu, [Cilt II], s.217,218, her ne kadar Aydın’da olduğu gibi “süresiz olağanüstü fesih” ve “süreli olağanüstü fesih” gibi tanımlamalar gerçekleştirilmemişse de, burada

fesih kullanım şeklinin birbirinden tek farkı, feshin hükümlerini doğuracağı an için öncesinden bir sürenin öngörülüp öngörülmediğidir. Bunun dışında, olağanüstü sebeple fesih hakkının kullanılması bakımından diğer kurallar her iki durum için de aynı şekilde işletilecektir.

Olağanüstü sebeple fesih halinde, fesih beyanı veya bildirim, mahiyeti gereği tek taraflı ve karşı tarafın kabulüne bağlı olmayan türdendir, bununla birlikte karşı tarafın hâkimiyet alanına girdiği anda hüküm ve sonuçlarını doğurmaktadır²³⁹. Ancak karşı tarafa yöneltilerek ulaşması sağlanmalıdır ve karşı tarafın anlayabileceği açık bir şekilde yapılmalıdır²⁴⁰. Buradaki “açık olma” ifadesinden kasıt, fesih hakkının kullanan tarafın sözleşmeyi sona erdirme niyetinin anlaşılabilir olmasıdır. Anlaşılabilir olması kaydıyla, fesih beyanı veya bildirim, örtülü olarak yapılması mümkündür²⁴¹. Buna karşın, feshin muhatabı tarafından anlaşılamayan (açık olmayan) fesih beyanı veya bildirimleri geçersiz sayılacak olup, herhangi bir hüküm doğurmayacaktır²⁴².

Fesih beyanı veya bildirim, TBK m.12 ile öngörülmüş şekil serbestisi ilkesi uyarınca herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır²⁴³; anlaşılır olarak yapılması kaydıyla, yazılı, sözlü veya sona erme davranışını gösterir örtülü bir şekilde yapılabilecektir. Ancak eğer ki taraflar düzenledikleri kira sözleşmesinde bu yönde bir şekil şartı öngörmüş iseler, fesih beyanı veya bildirim, bu şart doğrultusunda yapılması gerekmektedir²⁴⁴. Yine, daha önce de ifade edildiği üzere, ispat hukuku

da Kanun koyucunun bazı olağanüstü fesih halleri için fesih ihbar süreleri öngördüğü belirtilmektedir. Örneğin, TBK m.332, m.333 ve m.330 f.2

²³⁹Tandoğan, s.199; Eren, s.385; Aydın, s.122,123; Buz, s.193, 330 vd.

²⁴⁰Aydın, s.123, 124

²⁴¹Aydın, s.124

²⁴²Altınok Ormancı, s.174,175; Aydın, s.123; Gümüüş, s.272; İş sözleşmeleri bakımından, Seda Arslan, İşverenin Haklı Nedenle Fesih Hakkı, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2012, s.17; İsmet Polatcan/Nejat Can Polatcan, İş Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi Usulleri ve Sonuçları, İstanbul, Bayrak, 1996, s.59

²⁴³Gümüüş, [Kira 2011], s.273; Eren, [Genel Hükümler], 267; Aydın, s.124; Necip Kocayusufpaşaoğlu, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, I.Cilt, Filiz Kitabevi, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. Basıdan 5. Tıpkı Bası, İstanbul, 2010, s.272, Kılıçoğlu, s.105

²⁴⁴Aydın, s.124; Oğuzman/Öz; Altınok Ormancı, s.212; s.147; Eren, [Genel Hükümler], s.268; Kocayusufpaşaoğlu, s.328; Kılıçoğlu, s.106; Buz, s.252

açısından bu beyan veya bildirim yazılı olarak yapılması ilgili taraf için avantaj sağlayabilecektir²⁴⁵. Buna ek olarak TBK m.348²⁴⁶ hükmü gereği konut ve çatılı işyeri kirasının söz konusu olduğu bir ilişkide, fesih bildirimının geçerli olabilmesi için yazılı şekilde yapılması gerekmektedir²⁴⁷.

III. BÖLÜM: ÖNEMLİ SEBEPLE FESİH

3.1.Genel Olarak

TBK'nın olağanüstü fesih hallerine dair getirdiği özel düzenlemelerden ilki olan önemli sebeple fesih hali, m.331'de aşağıdaki gibi düzenlenmiştir:

“Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.

Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”

İlgili madde, TBK'nın kira hükümlerine ilişkin genel düzenlemelerin yer aldığı kısımda bulunmakla, maddenin gerekçesinde de belirtildiği üzere, “*kiralananın niteliğine bakılmaksızın tüm kira sözleşmeleri bakımından genel bir düzenlemeye yer verildiğinden,*” bu madde, tüm kira sözleşmeleri için uygulama alanı bulabilecektir. Doktrinde, bu fesih hali için “olağanüstü feshin genel sebebi”, “haklı sebebe dayalı olağanüstü feshi düzenleyen genel norm” gibi ifadeler de kullanılmaktadır²⁴⁸.

²⁴⁵Tandoğan, s.200 Yavuz, 428; Eren, s.382; Aydın, s.88; Aral/Ayrancı, s.273,274

²⁴⁶TBK m.348: “Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.”

²⁴⁷Gümiş, [Kira 2011], s.273,274

²⁴⁸Seliçi, s.157; Altınok Ormancı, s.94; Aydın, s.175,176; Gümiş, [Kira 2011], s.268

Önemli sebeple fesih hakkı, düzenlendiği kanun maddesinin lafzına göre, kira sözleşmesinin her iki tarafınca kullanılabilir bir haktır. Ayrıca kira ilişkisinin hâlihazırda kurulmuş ve devam ediyor olması ve ilişkinin devamında kira ilişkisini çekilmez hale getiren bir sebebin doğmuş olması gerekmektedir. Doktrinde, önemli sebeple fesih halini, ilişkinin çekilmez kılınması şartına bağlanmasından dolayı “haklı sebeple fesih” olarak tanımlayan görüşler mevcuttur²⁴⁹. Öte yandan haklı sebebin varlığının tüm sözleşmeler için bir sona erme hali olduğu kabul edilebilecektir²⁵⁰.

Kanun maddesi, fesih hakkının kullanılabilirliği süre bakımından ise yasal fesih bildirim sürelerine uyulması gerektiğini ifade ederken, olağan fesihte olduğu gibi fesih döneminin takip edilmesini şart koşmamış, fesih bildirim süresinin takip edilmesi koşulu ile dilenen zamanda bu hakkın kullanılabilirliğini düzenlemiştir. Burada bahsi geçen “fesih bildirim süresi” ise, TBK m.329 ve 330’da yer alan ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshine yönelik olarak belirlenmiş fesih bildirim süreleridir²⁵¹. Bu durumda kira ilişkisine konu sözleşme, belirli süreli bir kira sözleşmesi olsa bile, taraflardan herhangi birisi, belirsiz süreli kira sözleşmeleri için öngörülmuş fesih bildirim sürelerine riayet ederek önemli sebebin varlığı gerekçesi ile kira sözleşmesini tek taraflı olarak feshedebilecektir. Öte yandan doktrinde, her ne kadar kanunda “fesih” kenar başlığı kullanılmış olsa da, m.331’in gerçekte kira sözleşmesinin haklı nedenle feshini değil, fesih bildirimini ile sona erdirilmesini düzenlediği savunulmaktadır²⁵².

Madde lafzından hareketle gerçekleştirilecek son tespit olarak, yukarıda da bahsedildiği üzere kira sözleşmesini önemli sebeple fesih hakkını kullanmak

²⁴⁹Yavuz, s.443; Yavuz, [2014], s.323; Seliçi, s.186; Altınok Ormancı, s.94 vd. İnceoğlu, [Cilt II], s.219; Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992, s.247; Akyiğit, s.133; Aydın, s.176,177; Ersin Çamoğlu, Kollektif Ortaklığın Haklı Sebeple Feshi ve Ortağın Haklı Sebeple Çıkarılması, Vedat Kitapçılık, 2. Bası, İstanbul, 2008, s.21; Ayrıca bkz. TBK m.639 f.1 b.7, m.435, m.447 ile TTK m.255, m.274, m.275, m.276, m.282, m.537, m.1083’de de “haklı sebep” ifadesi tercih edilmiştir.

²⁵⁰Altınok Ormancı, s.96; İnceoğlu, [Cilt II], s.219

²⁵¹Kırmızı, s.294; Eren, s.385

²⁵²Gümüş, [Kira 2011], s.267

suretiyle fesheden tarafın, hâkimin nihai kararına bağlı olmak kaydıyla, feshin sonuçları bakımından bir mali yükümlülük altına girmesi gerekebilecektir. Feshin mali sonucunu, durum ve koşulları göz önüne alarak hâkim takdir edecektir²⁵³. Bu durumda kanun koyucunun, feshin muhatabı olan tarafın da haklarının mümkün olduğunca korunması amacını güttüğü açıktır. Nitekim fesih hakkını kullanan taraf için bu hakkın kullanımındaki esas dayanağı, ilişkiye dürüstlük kuralı gereği devam etmesinin kendisinden beklenemeyeceğiydi. Dürüstlük kuralının bir tarafı korurken diğer tarafın da zararlarını gidermek için bir koruma mekanizması öngöreceği açık olup, kanun koyucu bu noktada tam olarak bu mekanizmayı işletmiştir. Zira burada hâkimin takdir hakkı, oldukça geniş olup feshin saiklerini, tarafların ekonomik durumlarını ve diğer şartları da gözetererek söz konusu parasal tutarı tayin edecektir²⁵⁴. İlgili düzenleme oldukça isabetli olup, bu konuya dair takdir yetkisinin ise açık bir şekilde hâkime bırakılması ise dikkat çeken bir diğer husustur. Hâkim bu noktada, önemli sebebe yol açan olgunun bir defaya mahsus ya da devamlılık arz eden bir durum olup olmadığına, karşı tarafın zararının ve/veya kusurunun çok ağır olup olmadığına, olguya yol açan olayın üzerinden geçen sürenin uzunluğuna ya da karşı tarafın affedici bir tutum sergileyip sergilemediğine bakabilir²⁵⁵. Bu açıklamaların yanı sıra hâkim, önüne gelen somut olayı değerlendirirken keyfi bir takdir yetkisine sahip değildir, her durumda adaleti gerçekleştirmek görevini üstlenecektir²⁵⁶.

İşbu çalışmada daha önce, olağanüstü sebeple fesih halinin TBK m.138’de düzenlenen aşırı ifa güçlüğü ile benzer özellikler taşıdığı ve dahası aşırı ifa güçlüğüünün, borçlar hukukuna dair borç ilişkileri bakımından bir genel hüküm teşkil ettiği ifade edilmişti²⁵⁷. Bu noktada konuyu detaylandırmak gerekir ise; aşırı ifa güçlüğü kurumu ile benzerlik teşkil eden kira sözleşmesinin olağanüstü sebeple feshi hali, bu başlık altında irdelenmekte olan ve m.331’de düzenlenen önemli

²⁵³ *Aydoğdu/Kahveci*, [Özel Borç İlişkileri], s.637; Eren, s.385; *Gümüş*, [Kira 2011], s.274,275

²⁵⁴ *Gümüş*, [Kira 2011], s.276

²⁵⁵ *Aydın*, s.232

²⁵⁶ *Aydın*, s.232; *Altınok Ormancı*, s.135

²⁵⁷ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.217, Ancak bu konu “olağanüstü fesih” başlığı altında kanunda ayrıca düzenlendiği için burada ayrıca TBK m.138 şartlarının varlığı aranmayacaktır. *Yavuz*, [2014], s.322

sebeple fesih konusudur. Daha önce de bahsedildiği üzere, bu iki düzenleme dayanağı bakımından ciddi benzerlik içermekte ise de, ikisini birbirinden ayıran en önemli husus; aşırı ifa güçlüğüne taraflara, fesihten önce mümkün ise ilişkinin uyarlanması seçeneğinin tanınmış olmasıdır²⁵⁸. Üstelik bu uyarlama yeni TBK düzenlemesi ile sadece kira bedeline ilişkin değil, diğer sözleşme şartları için de mümkün olabilecektir²⁵⁹. Önemli sebeple fesih halinde ise bu yönde bir düzenleme bulunmamakta olup, kanun koyucu doğrudan kira sözleşmesinin feshini öngörmüştür. Ancak doktrinde, kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi kurumunun, aşırı ifa güçlüğü düzenlemesinin kanundaki yeri bakımından özel nitelikli hali olduğu göz önünde bulundurularak, genel düzenleme olan aşırı ifa güçlüğündeki ilişkinin uyarlanması seçeneğinin önemli sebeple fesihte de uygulanabileceği, hatta önemli olan amacın, sözleşmelerin her zaman mümkün olduğunca ayakta tutulmaya çalışılması olduğu göz önünde bulundurularak bu uygulamanın oldukça yerinde olduğu ifade edilmektedir²⁶⁰. Bu durumda bir tarafın fesih talebinde bulunmasına karşın diğer tarafın uyarlama talep etmesi halinde, hâkim, uyarlama ile ilişkinin sürdürülebileceğine dair kanaate sahip olması durumunda uyarlama yoluna giderek kira ilişkisini ayakta tutma yönünde karar vermelidir²⁶¹. Buna karşılık taraflardan birinin fesih hakkını kullanması halinde, diğerinin uyarlama talep etmediği durumlarda hâkimin kendiliğinden uyarlama yoluna gitmesi isabetli görülmemektedir²⁶².

Yukarıdaki açıklamalara ek olarak burada belirtmek gerekir ki, önemli sebeple feshin gündeme geldiği hallerde çoğu zaman feshe yol açan çekilmezlik olgusunun uyarlama ile giderilmesi mümkün olmayacaktır. Nitekim yeni TBK ile kapsamı genişletilmiş olsa da uyarlama, çoğu zaman tarafların edimleri, özellikle kira bedeline yönelik edimleri nezdinde uygulanır. Buna karşın önemli sebeple fesih olgusunun ise çoğu zaman kira bedelinin uyarlanması ile giderilemeyecek bir

²⁵⁸Yavuz, [2014], s.322; Akkanat, s.277

²⁵⁹Gümüüş, [Kira 2011], s.270; Aydın, s.205,206

²⁶⁰Aydın, s.204, 205; İnceoğlu, [Cilt II], s.227; Gümüüş, [Kira 2011], s.270

²⁶¹İnceoğlu, [Cilt II], s.227; Aydın, s.205,206; Oğuzman/Barlas, s.320

²⁶²İnceoğlu, [Cilt II], s.228

çekilmezlik olduğu söylenebilecektir²⁶³. Bu durumda uyarılama işlevsiz kalacağından tarafların uyarılama talepli dava açmaksızın TBK m.331 uyarınca kira sözleşmesini feshetme yoluna gitmesi olağandır. Böyle bir durumda karşı taraf, çekilmezlik olgusunun var olmadığını ileri sürüyorsa fesih hakkını kullanan tarafın iddiasını mahkemeye taşıyabilecektir. Bu noktada hâkimin değerlendireceği olgu, çekilmezlik iddiasının gerçekten var olup olmadığı olacaktır²⁶⁴. Bu açıklamalara ek olarak doktrinde devam eden kira ilişkisinde çekilmezlik yaratan bir olgunun varlığı söz konusu olur ise, tarafların TBK m.183 ve m.331 düzenlemeleri uyarınca kullanabilecekleri seçimlik hakları olduğunu savunan görüşler de mevcuttur. Bu görüşlere göre ilgili sözleşme tarafı, hâkimden kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep edebilir veya TMK m.331’den doğan fesih hakkını kullanabilir²⁶⁵.

3.2.Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi, dürüstlük kuralı gereği sözleşmenin devamının kendisi bakımından çekilmez kılınan tarafa tanınan bir hukuki haktır. Bu hakkın hukuksal dayanağını, dürüstlük kuralı teşkil etmektedir²⁶⁶. Ahde vefa ilkesine göre taraflar, sözleşmenin kurulduğu andaki sözleşmesel şartlar ile bağlıdırlar²⁶⁷ ve bu şartları makul düzeyde fedakârlık göstererek muhafaza etmekle yükümlüdürler²⁶⁸. Ancak ahde vefa ilkesi ile birebir bağlı olarak sözleşmeyi yürütmek bazı koşullarda taraflardan birisi için adaletsiz sonuçlar doğurabilmektedir. Böyle durumlarda da dürüstlük kuralı ile ahde vefa ilkesi

²⁶³ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.228

²⁶⁴ *Aydın*, s.206

²⁶⁵ *Aydın*, s.206; *Gümüüş*, [Kira 2011], s.270

²⁶⁶ *Tandoğan*, s.232; *Seliçi*, s.192; *Aydın*, s.177; *Rabia Sever*, “Anonim Ortaklıklarda Haklı Sebep Fesih”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, İstanbul, 2012, Cilt:8, Sayı: 89-90, s. 171-172, s.172; *Oğuzman*, [İş Akdinin Feshi], s.42; *Arpacı*, s.144; *Haluk Burcuoğlu*, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s.284

²⁶⁷ *Altınok Ormancı*, s.138; *Tunçomağ*, s.608; *Aydın*, s.177; *Sever*, s.172

²⁶⁸ *Altınok Ormancı*, s.138; *Seliçi*, s.196; *Aydın*, s.177; *Sever*, s.172

yumuşatılmaya çalışılmış²⁶⁹ ve önemli sebeple fesih hali, ahde vefa ilkesinin yasal bir istisnası olarak vuku bulmuştur²⁷⁰.

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi hakkı, ileriye dönük olarak kullanılan bir bozucu yenilik doğuran hak, olağanüstü fesih bildirimini ise bozucu yenilik doğuran bir hukuki işlem niteliğindedir²⁷¹. Nitekim doktrinde yenilik doğuran haklar “*tek taraflı bir hukuki işlem ile bir hukuki ilişkiyi kurmak, içeriğini değiştirmek veya sona erdirmek suretiyle başka bir şahsın hukuk alanında değişiklik meydana getirebilme yetkisi veren haklar*” olarak tanımlanmaktadır²⁷². Bu hakkı kullanmak amacıyla gerçekleştirilecek fesih bildirimini ise bozucu yenilik doğuran hak niteliğindeki fesih hakkının kullanımına ilişkin, bozucu yenilik doğuran hukuki işlemidir²⁷³. Bu bozucu yenilik doğuran hak, geriye etki etmez ancak fesih bildiriminin kullanılması ile de derhal etkisini göstermez. Fesih bildiriminin kullanılması ile öngörülen süre boyunca kira sözleşmesi geçerliliğini sürdürür ve bu sürenin bitimi ile sözleşmenin tek taraflı feshi gerçekleşir.

Öte yandan ileriye etkili feshin istisnasını teşkil eden bir hal vardır ki, o da önemli sebebin kiralanan teslim edilmeden ortaya çıkmış olmasıdır. Kural olarak kira sözleşmesinin önemli sebebe dayanarak feshedilmesi için kiralananın kiracıya teslim edilmesi şart değildir²⁷⁴. Böyle bir durumda önemli sebebin varlığı gerekçe gösterilerek kira sözleşmesi feshedilirse, kiraya verenin sürekli edimi henüz başlamadığı için işbu fesih bildirimini, sonuçlarını ileriye etkili değil geriye etkili olarak doğuracaktır.²⁷⁵ Öyle ki, doktrinde bu durum “*sözleşmenin feshi*” olarak değil, “*sözleşmeden dönme*” olarak da yorumlanabilmektedir²⁷⁶.

²⁶⁹Aydın, s.177; Sabahattin Yürekli, Türk Borçlar Kanununa Göre Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi, Seçkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara, 2016, s.200

²⁷⁰Aydın, s.178; Tunçomağ, s.608

²⁷¹Tandoğan, s.199

²⁷²Buz, s.75, Aydın, s.122; Aynı yönde bkz. Oğuzman/Barlas, s.162; Hüseyin Hatemi, Medeni Hukuka Giriş, Vedat Kitapçılık, Gözden Geçirilmiş 5. Bası, İstanbul, 2011, s.137

²⁷³Tandoğan, s.200; Altınok Ormancı, s.172; Aydın, s.122; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.605; Oğuzman, [İş Akdinin Feshi], s.168

²⁷⁴Yavuz/Acar/Özen, s.316

²⁷⁵Seliçi, s.223; İnceoğlu, [Cilt II], s.223; Aydın, s.182; Seliçi, s.223

²⁷⁶Aydın, s.182

Yukarıda da bahsedildiği üzere, önemli sebeple feshe ilişkin TBK m.331 düzenlemesi, dürüstlük kuralının bir yansıması olarak taraflara sözleşmenin çekilmez hale geldiği aşamada bir çıkış yolu olarak tanzim edilmiş olup; ilgili düzenlemenin ilk fıkrasının mahiyeti gereği emredici olduğu söylenebilecektir. Bu durumda, tarafların, kira sözleşmesine, m.331'den doğan fesih haklarını engelleyici nitelikte sözleşme şartlarını değiştiren bir hüküm koyamayacağı, aksi durumda ise bu hükmün TBK m.27 f.1 düzenlemesi gereği geçerli olmayacağı daha önce ifade edilmişti²⁷⁷. Yine, tarafların önemli sebeple fesih hakkından feragat etmeleri de mümkün olmayacaktır²⁷⁸. Buna karşın, tarafların, kira sözleşmesine, önemli sebeple feshi kolaylaştıracak düzenlemeler getirmesi mümkündür²⁷⁹. Örneğin, daha kısa fesih ihbar süreleri öngörülebilecektir²⁸⁰.

İlgili düzenlemenin ikinci fıkrasının ise emredici nitelikte olmadığı ifade edilmektedir. Buna göre, tarafların, önemli sebeple kira sözleşmesini feshetmesi halinde diğer tarafa tazminat ödemeyeceği sözleşme ile kararlaştırılabilecek bir husus haline gelmektedir²⁸¹. Ancak bu halde dahi, tarafların sadece bu haktan vazgeçme yetkisinin olduğu, bu hakkın kullanılması halinde ortaya çıkacak zarara dair peşin bir miktar belirleyemeyeceği bir diğer görüştür ki bu durumda hâkimin zararı tespit ve takdir etme yetkisinin kısıtlanamayacağı gerekçe gösterilmektedir²⁸².

²⁷⁷ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.220; *Seliçi*, s.164; *Aydın*, s.128; *Tandoğan*, s.202, ilgili hükümsüzlüğün akdin tamamı veya bir kısmı için kabul edilip edilmeyeceğine ise TBK m.27 f.2 hükmü gereği karar verileceğini ifade etmektedir.

²⁷⁸ *Mustafa Cahit Günel*; Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Yayınlanmış Doktora Tezi, İstanbul 2010, s.211; *Burcuoğlu*, s.285; *Tandoğan*, s.230,231

²⁷⁹ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.221

²⁸⁰ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.221; *Günel*, s.211,212; Aksi görüş için bkz. *Gümüş*, [Kira 2011], s.268, Fesih bildirim sürelerinin kısaltılamayacağı savunulmaktadır.

²⁸¹ *Kırmızı*, s.296; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.222

²⁸² *Kırmızı*, s.296; *Gümüş*, s.273,274; *Gümüş*, [Kira 2011], s.275

3.3.Önemli Sebep Feshin Kullanım Şartları

3.3.1.Kira Sözleşmesinin Konusu

TBK'nın bu konu başlığına hakkındaki m.331 düzenlemesinin lafzı incelendiğinde, kanun koyucunun kira sözleşmesinin konusuna yani kiralanana dair herhangi bir lafzı sınırlama getirmediği göze çarpmaktadır. Üstelik mülga BK düzenlemesinde işbu maddenin eşdeğeri olan m.264 metninde, kira sözleşmesinin “mühim sebep feshi” için, kira konusu şeyin “taşınmaz” olması gerektiği açıkça ifade edilmektedir²⁸³. Yeni düzenlemede kanun metninin bu ifadesinin çıkarıldığı ve 331'inci maddenin kira sözleşmelerine dair genel hükümlerin düzenlendiği kısımda yer verildiği hususları birlikte değerlendirildiğinde; söz konusu düzenlemenin hem taşınır hem de taşınmaz kiraları için uygulanabileceği açıktır²⁸⁴.

Kiralananın taşınır veya taşınmaz olmasına bakılmaksızın uygulama alanı bulabilecek bu düzenleme, konut ve çatılı işyeri kiralarında da fark yaratmaksızın uygulama alanı bulabilecektir²⁸⁵.

3.3.2.Kira Sözleşmesinin Süresi

Bu çalışmanın evvelki başlıklarında da belirtildiği üzere; olağanüstü sebeplerle kira sözleşmesinin feshedilmesinin en önemli görünümü, bu düzenlemelerin belirli süreli sözleşmeler için de uygulama bulabilmesidir. Keza daha önce de açıklandığı üzere; belirsiz süreli kira sözleşmeleri, zaten fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyularak herhangi bir zamanda sona erdirilebilmektedir²⁸⁶. Ancak belirli

²⁸³BK m.264 f.1: “Muayyen bir müddetle aktedilen **gayrimenkul icarında**, mucip akdin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusunda; iki taraftan her biri, diğerine tam bir tazminat vermek ve kanuni mehillere riayet etmek şartıyla ve icar müddetinin hitamından evvel feshi ihbar edebilir.”; Aydın, s.181; Tunçomağ, s.609; Tandoğan, s.231; Erzurumluoğlu, s. 40; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s. 621; Burcuoğlu, s. 287; Aral, s. 281; Arpacı, s. 144; Doğan, s. 26

²⁸⁴Gümüş, [Kira 2011], s.268,269; İnceoğlu, [Cilt II], s.223; Aral/Ayrancı, s.276; Aydoğdu/Kahveci, s.586; Aydın, s.182; Yavuz/Acar/Özen, 215,216

²⁸⁵İnceoğlu, [Cilt II], s.218,223; Aydoğdu/Kahveci, s.586; Efrail Aydemir, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayınevi, 1. Baskı, Ankara 2012, s.135

²⁸⁶Kırmızı, s.292; Aydın, s.123; İnceoğlu, [Cilt II], s.218

sürelî kira sözleşmelerinde kanun koyucu istisnai düzenlemeler hariç olmak üzere taraflara bu yönde bir hak tanımamıştır. Bu nedenle ilgili düzenleme, özellikle mülga BK döneminde sadece belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından uygulama bulmaktaydı²⁸⁷. Zira tıpkı kira konusundaki taşınmaz sınırlamasında olduğu gibi, mülga BK döneminde kira sözleşmesinin süresine dair de bir sınırlama mevcuttu ve kira sözleşmesinin mühim sebeplerle feshi ancak belirli süreli kira sözleşmeleri için geçerli olabiliyordu.

Ancak gelinen noktada TBK m.331 düzenlemesinde bu ayrım ortadan kaldırılarak kira sözleşmesinin önemli sebeple fesih hali, hem belirli hem de belirsiz süreli kira sözleşmeleri için uygulanabilir hale getirilmiştir. Buna göre her iki tip kira sözleşmesi için de taraflardan herhangi biri önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde yasal fesih bildirim sürelerini izleyerek sözleşmenin feshi için bildirimde bulunabilecek ve sözleşmeyi bu şekilde sona erdirebilecektir²⁸⁸. Belirsiz süreli kira sözleşmeleri her zaman fesih dönemi ve fesih bildirim süreleri takip edilerek sona erdirilebileceği için, önemli sebeple fesih kurumu belirli süreli kira sözleşmeleri için daha işlevseldir²⁸⁹. Buna karşın belirsiz süreli kira sözleşmesi için tarafların kazanımı ise, fesih dönemlerini beklemeksizin yasal fesih bildirim sürelerine uyarak kira sözleşmesini feshetme hakkına sahip olmuş olmalarıdır.

3.3.3.Kira Sözleşmesinin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Sebepler

3.3.3.1.Genel Olarak

TBK m.331 madde metni incelendiğinde, her ne kadar sözleşmenin önemli sebeple feshinden bahsedilmişse de, önemli sebebin tanımı yapılmamıştır. Buna göre kanun

²⁸⁷BK m.264, f.1, “*Muayyen bir müddetle aktedilen gayrimenkul icarında, mucip akdin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusunda; iki taraftan her biri, diğerine tam bir tazminat vermek ve kanuni mehillere riayet etmek şartıyla ve icar müddetinin hitamından evvel feshi ihbar edebilir.*”; Aydın, s.182; Tunçomağ, s. 608; Tandoğan, s.231; Erzurumluoğlu, s.40; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.621; Burcuoğlu, s.286; Aral, s.281; Arpacı, s.144; Doğan, s.26

²⁸⁸Yavuz/Acar/Özen, s.316,317; Aral/Ayrancı, s.276; Gümüş, [Kira 2011], s.269; Aydın, s.183; Yavuz/Acar/Özen, s.216; Zevkliler/Gökyayla, s.331 vd.

²⁸⁹Yavuz/Acar/Özen, s.317

koyucunun önemli sebebin tayininin her olayın özelinde yapılması için açık bir kapı bıraktığı söylenebilecektir. Nitekim ifade edildiği üzere bu kavram esnek ve göreceli olup her somut olay özelinde değişkenlik gösterecektir²⁹⁰.

Kanun koyucu, TBK m.331’de önemli sebep olgusunun tanımını yapmamışsa da, bu olgunun somut olay özelinde tespit edilebilmesi için “çekilmezlik” unsurunun varlığını şart koşturmuştur. Buna göre, kira ilişkisinin feshini gerektirecek önemli sebepler, ilişkinin devamını çekilmez hale getirecek sebepler olmalıdır²⁹¹. Bu bilgiler ışığında, önemli sebep olgusunun kendi içinde iki unsur barındırdığı söylenebilecektir: (i) kira ilişkisinin devamında önemli bir olgunun varlığı söz konusu olmalıdır. (ii) Bu önemli olgunun feshi talep eden taraf açısından kira ilişkisinin devamı bakımından çekilmezlik yaratması gerekmektedir²⁹².

Önemli olgunun varlığı, taraflar açısından sübjektif olarak değil objektif olarak söz konusu olmalıdır. Bu olgu, tarafların kişiliğinden doğabileceği gibi dış etkenlerden de kaynaklanabilir. Önemli olan husus, bu sebebin varlığının taraflardan herhangi birinin sözleşmedeki edimini ifa etmesi noktasında onu olanaksızlığa düşürmesi, tarafların yükümlülükleri bakımından yıkıcı etki yaratması gerektiğidir²⁹³. Ayrıca, bu sebebin sözleşmenin kurulumunda tahmin edilemeyen ve/veya taraflarca varlığı bilinmeyen bir durum olması da, varlığı gerekli bir diğer husustur²⁹⁴.

Kira ilişkisi kapsamında bir olgunun çekilmezlik şartını sağlayabilmesi için ise o hal ve şartlarda bulunan her bir birey için dürüstlük kuralları çerçevesinde sözleşmenin devamını objektif olarak çekilmez kılması gerekmektedir²⁹⁵ ve kira ilişkisinin taraflarından en az birisi için sözleşmenin devamı artık çekilmez hale

²⁹⁰Altınok Ormancı, s.131,132; Aydın, s.184; Erzurumluoğlu, s.40; Çamoğlu, s.22, s.69, s.77

²⁹¹Altınok Ormancı, 132-136; Aydın, s.184

²⁹²Aydın, s.186

²⁹³Altınok Ormancı, s.136; Seliçi s.193; Kırmızı, s.295; Aydın, s.186

²⁹⁴Kırmızı, s.295; Bkz. İnceoğlu, [Cilt II], s.231,232; Tandoğan, s.231

²⁹⁵İnceoğlu, [Cilt II], s.232; Aydın, s.192 Yavuz, s.444

gelmiş olmalıdır²⁹⁶. Buna göre kanun koyucu önemli sebep olgusunun içeri çekilmezlik unsuru ile doldurmuştur²⁹⁷.

3.3.3.2.Çekilmezlik

Kira sözleşmesinin, m.331 uyarınca tek taraflı olarak feshedilmesi için aranan tek şart, kira ilişkisinin devamını çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığıdır. Kanun koyucunun burada açıkça ifade ettiği çekilmez hale getiren önemli sebep olgusunu ortaya koyabilmek gerekmektedir. Bunun için ise somut olay özelinde yer alan her bir bireyin durumu TMK m.4 dürüstlük kuralları çerçevesinde değerlendirilerek, sözleşmenin devamının kendilerinden beklenip beklenemeyeceğinin tespiti yapılır²⁹⁸.

Geniş bir takdir yetkisi alanına sahip bu zor tespitin²⁹⁹ yapılabilmesi için ise çekilmezlik unsuru konusunda mahkemeler, Yargıtay ve doktrinin, hukuksal dayanaklardan ve olgunun ağırlığından hareketle belirledikleri bazı kıstaslar mevcuttur. Bu kıstaslar, çekilmezlik kıstasları olarak adlandırılabilir olup³⁰⁰, her bir somut olay bakımından yapılacak değerlendirmeleri hukuksal çerçeveye oturtmayı amaçlayan kabul görmüş uygulama biçimlerini yansıtır.

3.3.3.2.1.Çekilmezlik Kıstasları

3.3.3.2.1.1.Objektif Olması Ve Sübjektif Ağırlık Taşınması Açısından

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi noktasında kanun koyucunun aradığı tek şart olan çekilmezlik unsuru kıstaslarının, dürüstlük kuralları ile bağdaşabilmesi için öncelikle “*objektif olması*” ve bunun yanında ayrıca “*sübjektif ağırlık taşınması*”

²⁹⁶Tandoğan, s.231; Tunçomağ, s.609; Erzurumluoğlu, s. 40; Erzurumluoğlu, [Sözleşmeler Hukuku], s. 96; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.621; Seliçi, s.192,193, s.196; Gümüş, s.267; Gümüş, [Kira 2011], s.269; Aydın, s.186

²⁹⁷Aydın, s.186

²⁹⁸Gümüş, [Kira 2011], s.269; Aral/Ayrancı, s.276

²⁹⁹İnceoğlu, [Cilt II], s.233

³⁰⁰İnceoğlu, [Cilt II], s.233 vd.

gerekmektedir³⁰¹. İşbu başlıkta bu iki kavram açıklanacak olup, akabinde çekilmezlik unsurunun kaynağına inilecek ve kıstasları bu açıdan değerlendirilecektir.

Çekilmezlik unsurunun objektif olması, söz konusu çekilmezliğin, ilgili kira ilişkisi değerlendirildiğinde, o halde bulunan her bir birey için dürüstlük kuralları çerçevesinde ve objektif olarak ilişkiye devamı çekilmez hale getirmesidir³⁰². Burada objektiflik, somut olay içerisinde bulunan her kişide aynı etkiyi yaratması noktasında kendisini göstermektedir. Objektifliğin tespitinde yararlanılacak ölçüt ise dürüstlük kuralları ve uygulaması olmaktadır.

Dürüstlük kurallarının mevzuat kapsamında açık bir tanımı yapılmamışsa da TMK m.2'de kişilerin haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüst davranması gerektiği düzenlenmiştir. Dürüstlük kuralları ayrıca her türlü borç ilişkisini ve hukuksal ilişkiyi yorumlamak, oluşan boşlukları doldurmak ve ilişkiyi sürdürmek ve tamamlamak için de kullanılan bir hukuki enstrümandır³⁰³. Buna göre dürüstlük kuralını; içinde bulunulan toplumun geneli ile o toplumun örf, adet ve geleneklerine uygun olarak iyi niyetli, dürüst ve namuslu bir insandan beklenecek ölçüde ve somut olayın amacına uygun biçimde davranmayı gerektirir kurallar bütünü olarak tanımlayabilmekteyiz³⁰⁴. Kira ilişkisindeki çekilmezlik unsurunu bu kapsamda değerlendirdiğimizde, benzer durumdaki bireyler için aynı sonuca ulaşmayı gerektirir kanaat uyandığında, söz konusu çekilmezliğin objektiflik şartını sağladığı söylenebilecektir.

³⁰¹ Altınok Ormancı, s.139, Sürekli borç ilişkilerinde feshe neden olabilecek önemli sebebin, objektif ağırlık yanında subjektif ağırlığa da sahip olması gerektiği ifade edilmektedir.; Aksi yönde bir ifade için bkz. Aral/Ayrıncı, s.277, Haklı sebeplerin objektif veya subjektif olabileceğini, objektif nitelikli haklı sebeplerin dış etkenlerden, subjektif nitelikli haklı sebeplerin ise taraflardan kaynaklandığını ifade etmektedir.

³⁰² Aydın, s.191; İnceoğlu, [Cilt II], s.232; Yavuz, s.444

³⁰³ Aydın, s.192

³⁰⁴ Aydın, s.192; Serap Helvacı/Fulya Erlüle, Medeni Hukuk, Legal Kitabevi, 2. Baskı, İstanbul, 2011, s.39

Ancak buna karşın bazen tek bir çekilmezlik hali, objektiflik kıstasını tek başına sağlayamamakta, dürüstlük kuralları uyarınca sözleşmenin feshini gerektirir bir önemli sebebin varlığından söz edebilmek için birden fazla çekilmezlik halinin bir arada bulunması gerekmektedir. Bu durumda kira sözleşmesinin feshini gerektirir önemli sebebin doğabilmesi açısından tek başına yeterli olacak çekilmezlik hali için *mutlak objektiflikten*³⁰⁵, birden fazla çekilmezlik halinin bir araya gelmesi ile önemli sebebin doğması durumunda ise *nispi objektiflikten*³⁰⁶ söz edilecektir³⁰⁷. Mutlak objektiflik için tek bir önemli sebep kira sözleşmesinin feshi için yeterli olabilmektedir. Buna karşın nispi objektiflikte ise tek başına yeterli olmamakla, zaman içinde tekrarlanan veya başka unsurlarla bir araya geldiğinde dürüstlük kuralı uyarınca sözleşmeye devam etmenin mümkün olmadığı hallerin var olması gerekir³⁰⁸.

Mutlak objektiflik unsuruna örnek olarak, ekonomik kriz, savaş, seferberlik halleri³⁰⁹, salgın hastalık (covid-19 salgın hastalığı bu konudaki en güncel örnektir) gibi sosyal boyut taşıyan olağanüstü haller³¹⁰; taraflardan birinin mal ve can güvenliğinin tehlikeye girmesi³¹¹; kira taraflarından birinin diğerine hakaret etmesi, tehdit etmesi, yaralaması veya başkaca şiddet eylemlerinde bulunması, taciz, sarkıntılık gibi toplumsal ahlak normlarına aykırı eylemlerde bulunması, kiracının tutuklanması veya askere gitmesi nedeniyle kira konutunun uzun süre

³⁰⁵Altınok Ormancı, s.140, Sürekli borç ilişkilerinin önemli sebeple feshi hususunda, feshin neden olan olay ya da olgunun fesih için tek başına yeterli olup olmamasına göre objektif ağırlık unsuru farklı olasılıklarla ele alınmaktadır., Genel olarak mutlak objektif ağırlık unsuruna ilişkin bkz. Altınok Ormancı, s.144.

³⁰⁶Altınok Ormancı, s.140 vd., Sürekli borç ilişkilerinin önemli sebeple feshinde objektif ağırlık unsurunun alt başlığı olarak nispi objektif ağırlığa yer verilmiştir., s.143. Altınok Ormancı burada nispi objektif ağırlık şartının tüm sürekli borç ilişkilerinde kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır.

³⁰⁷Aydın, s.193, 194, 195

³⁰⁸Altınok Ormancı, s.140; Aydın, s.195

³⁰⁹Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.638, Seferberlik veya fevkalade (olağanüstü) hallerde, askeri şahısların, askerlik görevleri gereği ikamet etmekte buldukları yerlerden ayrılmak zorunda kalması halinde 4308 sayılı Seferberlikte veya Fevkalâde Hallerde Askeri Şahıslara Ait Hukuk Dâvalarıyla İcra Takiplerinde Yapılacak Muameleler Hakkında Kanun m.5 uyarınca kira sözleşmelerini feshedebileceği ifade edilmektedir. Buna göre, böyle bir durumda bulunan asker kişilerin feshi ihbar sürelerine uyması gerektiği gibi feshin parasal sonuçlarına da katlanmayacağı belirtilmektedir. Aksine yapılan sözleşme hükümleri ise geçersiz olacaktır.

³¹⁰Aydın, s.193; Tunçomağ, s.610; Gümüş, s.269; Gümüş, [Kira 2011], s.271; Arpacı, s.145;

³¹¹Aydın, s.193

kullanılmayacak olması, kiracının ailesinden birinin kiralanan yerde intihar etmesi veya intihar girişiminde bulunması, kiralanan hırsız girmesi nedeniyle kiracının psikolojik problemleri uyarınca kiralananı kullanamayacak boyuta gelmesi, birlikte konutu kiralayan iki kiracıdan birinin ölümü, kira konusu eşyanın tamiri için esaslı zorunluluk bulunması³¹², asansörü olmayan binada yaşayan kiracının merdiven çıkmasını engelleyen sağlık problemleri yaşaması, kiracının körlüğü, kiracının cinsel sapkınlık eylemlerinde bulunması, öngörülemeyen memuriyet tayinleri nedeniyle kiracının kiralanan konutu terk etmek durumunda kalması³¹³, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanması nedeniyle kiralananın yıkılacak olması halleri sayılabilir.

Buna karşın doktrinde, sadece ekonomideki dalgalanmalar, kiracının yeni ev iktisabı, kiracının işyerini değiştirmesi, kiracının mesleki sebepler nedeniyle konutunu değiştirmek durumunda kalması, kiraya verenin içinde kiracı olmaksızın taşınmazı daha uygun bir fiyata satmak istemesi, kiraya verenin daha yüksek kira geliri elde etmek amacıyla taşınmazda kapsamlı tadilat yaptırmak istemesi, kiralananın kat karşılığı inşaat sözleşmesine konu edilmesi³¹⁴, kiralananın bulunduğu muhitin ticari potansiyelinin artması nedeniyle kira parasının yetersiz

³¹²Gümüő, [Kira 2011], s.271; Tandoğan, s.232; Aydın, s.193; Tunçomağ, s.610; Erzurumluoğlu, s.40; Burcuoğlu, s.288; Arpacı, s.145.

³¹³Gümüő, [Kira 2011], s.271, kiracının kiralananı kullanamayacak sakatlığı ve körlüğü gibi durumlar için “hal ve Őatlara göre” ifadesini kullanmayı tercih etmiştir.; Aydın, s.194; Tunçomağ, s.610; Erzurumluoğlu, s.40; Feyzioğlu, [Akđin Muhtelif Nevileri], s. 621; Yavuz/Acar/Özen, s.316; Burcuoğlu, s.288; Arpacı, s.145.

³¹⁴Kırmızı, s.301,302, “Somut olayda davacı, süreli olarak kurduğu kira sözleşmesinin bitimine 2 yıl kala üçüncü kişi ile yaptığı kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince davaya konu taşınmazın kendisine boş olarak teslim edilmesi gerektiğini ve bu nedenle kira sözleşmesini feshetmek istediğini ve yasal olarak BK m.264 maddesine dayanmıőtır. Böyle bir iddia önemli nedenle kira ilişkisinden dönmeye neden olmaz. Zira böyle bir olasılığın baştan itibaren hesaba katılması gerekirdi.” (Yargıtay 3. H.D., 22.03.1999, 1999/2310-2409);

kalması³¹⁵ gibi hallerin ise tek başına kira sözleşmesinin önemli nedenle feshi için yeterli olmayacağı ifade edilmektedir³¹⁶.

Nispi objektiflik unsuruna ise doğrudan bir örnek vermek pek mümkün olmayacaksa da, tek başına taraflar açısından önem arz etmeyen bir sözleşmesel ihlalin ya da hataen gerçekleştirilmiş bir sözleşmesel ihlalin sürekli tekrarlanması veya başka sözleşmesel ihlaller ile bir araya gelerek taraflardan birisi açısından sözleşmenin devamını dürüstlük kuralı gereği çekilmez kılması durumunda nispi objektiflik unsurunun gerçekleştiği söylenebilecektir³¹⁷. Ancak kira ilişkisinde vuku bulan bir nispi objektiflik unsurunun önemli sebeple feshi sağlayabilmesi için, ilgili tarafın vuku bulan bu unsura ilişkin olarak muhatabı olan tarafı bir ihtarname ile uyarması ve söz konusu düzeltmeyi talep etmesi gerekmektedir. Bu durum, dürüstlük kuralının bir gereği olarak kabul görmektedir³¹⁸. Aksi durumda, ilgili tarafın uzun süredir tekrarlanan nispi objektiflik unsurunu ses çıkarmamak suretiyle kabul ettiği varsayılabilecektir³¹⁹.

Çekilmezlik unsurunun subjektif ağırlık taşıması hususu ise; çekilmezliğin, kira sözleşmesini önemli sebebe dayanarak feshetmek isteyen taraf açısından, sözleşmenin devamını engelleyecek nitelikte olması anlamına gelmektedir. Yani var olan önemli sebebin kira sözleşmesini feshetmek isteyen taraf açısından da bir önemli sebeple fesih nedeni teşkil etmesi gerekir. Buna göre esasında bu kavram

³¹⁵Kırmızı, s.297,298, “Mecurun bulunduğu yerdeki gelişmeler, yörenin ticari potansiyeli ve İstanbul’un lüks semtlerinin bölgede oluşmasının sözleşme ilişkisinin kurulduğu tarihte öngörülememesi kira sözleşmesinin bir taraf için çekilmez hale geldiğini göstermez. Mecurun bulunduğu yöndeki olağanüstü gelişme karşısında kira parasının yetersiz kalması durumunda şartları varsa, ancak kira parasının uyarlanması istenebilir.” (Yargıtay 13. H.D., 04.03.2002, 2001/10836- 2002/2923)

³¹⁶Gümüş, [Kira 2011], s.271,272; Aydın, s.194,195; Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.636

³¹⁷Tandoğan, s.232; Aydın, s.195; Benzer şekilde hizmet sözleşmesinin önemli sebeple feshi konusunda bkz. Yürekli, s.210

³¹⁸Aydın, s.196

³¹⁹Altınok Ormancı, s.145; Aydın, s.196

değerlendirildiğinde, objektiflik şartının sübjektif ağırlık şartını da barındırdığı söylenebilmektedir³²⁰.

Çekilmezliği sübjektif ağırlık barındırma şartı, kendisini ana olarak üç farklı noktada belli etmektedir: Bunlardan ilki, çekilmezlik unsuruna konu hususun sözleşmeyi önemli sebeple feshetmek isteyen taraf açısından bilinme veya öğrenme zamanı ile ilgilidir. Nitekim çekilmezlik hali yaratan durumun, kira sözleşmesinin kuruluşunda bu çekilmezliği dayanak alarak önemli sebeple fesih bildiriminde bulunulacak tarafça bilinmemesi ve/veya öngörülmemesi gerekmektedir. Aksi durumunda objektiflik sağlanmış olsa bile, ortada çekilmezliğin fesih bildiriminde bulunan kişi açısından sübjektif bir ağırlık taşıdığından bahsedilemeyecektir³²¹. Doktrinde “tarafarca öngörülememe” ifadesi ile aslında, somut olayda vuku bulan önemli sebebin sözleşmenin kurulması esnasında, objektif bir değerlendirme ile tarafarca “*hesaba katılmasının*” gerekip gerekmediğinin kastedildiği ifade edilir³²². Ancak buna karşın sübjektif ağırlığın var olup olmadığının tespiti noktasında, “öngörülebilirlik” kavramının yoruma açık bir kavram olması nedeniyle her somut olay, kendi özelinde detaylıca değerlendirilmeli, tarafların daha önceden benzer bir durumlar karşılaşıp karşılaşmadıkları ve karşılaşmışlar ise hangi adımların atıldığı sorgulanmalıdır³²³.

Sübjektif ağırlık barındırma noktasındaki ikinci önemli nokta ise; çekilmezliğe yol açan olgunun geçici olup olmadığı hususudur³²⁴. Nitekim çekilmezlik yaratan her durumda olduğu gibi, çekilmezliğin süresi konusunda da somut olay özelinde bir değerlendirme yapmak gerekecektir. Ancak her halükarda, varlığı ve kaplayacağı zaman diliminin dürüstlük kuralları çerçevesindeki değerlendirmesi neticesinde,

³²⁰ Altınok Ormancı, s.139. Sürekli borç ilişkilerinde fesheden neden olabilecek önemli sebebin, objektif ağırlık yanında sübjektif ağırlığa da sahip olması gerektiğini ifade etmektedir.

³²¹ Aydın, s. 198,199; Yavuz/Acar/Özen, s.316; Gümüş, s.268; İnceoğlu, [Cilt II], s.234,235; Kırmızı, s.294,301,302, (Yargıtay 3. H.D., 22.03.1999, 1999/2310-2409), s.297,298, (Yargıtay 13. H.D., 04.03.2002, 2001/10836- 2002/2923)

³²² İnceoğlu, [Cilt II], s.235

³²³ Aydın, s.198; Yürekli, s.210, Hizmet sözleşmesinin önemli sebeple feshine ilişkin benzer görüşleri savunmaktadır.

³²⁴ İnceoğlu, [Cilt II] s.233

çekilmezlik olgusunun bir süre sonra ortadan kalkacağı ve bu süre zarfında kira sözleşmesine devam etmenin iddia eden taraf bakımından objektif bir çekilmezlik hali yaratmayacağı tespit edilir ise, bu çekilmezlik olgusunun gerekli sübjektif ağırlığı taşımadığı söylenebilecektir.

Sürenin bir diğer görünümü ise çekilmezlik durumu ile karşı karşıya kalan taraf açısından önem arz etmektedir. Şöyle ki, çekilmezlik olgusu ile karşılaşan taraf, bu durumun ortaya çıkmasından sonra makul bir süre, durumu değerlendirerek kullanacağı hukuki seçenekleri belirlemeli ve olağanüstü fesih ile kira ilişkisini sona erdirmek niyetinde ise buna, çekilmezlik olgusunun vuku bulmasından makul süre sonra karar vermiş olmalıdır. Aksi takdirde bu süre uzadıkça, ilişkiyi sona erdirmek isteyen taraf hakkında yeteri kadar çekilmezliğin var olmadığı yönünde karşı iddiada bulunulabilecektir³²⁵.

Sübjektif ağırlığın değerlendirilmesi hususundaki son nokta ise; kira sözleşmesinin kalan süresidir³²⁶. Zira kira sözleşmesinin kalan süresi, bilhassa kiracının önemli sebeple fesih talebinde bulunduğu durumlar için³²⁷, çekilmezlik olgusuna ahde vefa ilkesi ve dürüstlük kuralları çerçevesinde katlanılıp katlanılamayacağı değerlendirmesinin daha titiz yapılmasını gerektirir³²⁸. Nitekim kalan sözleşme süresinin, sürenin bitmesine yıllar olan bir kira ilişkisi ile sürenin bitmesine birkaç ay veya hafta olan kira ilişkisi bakımından değerlendirmesi farklı olacaktır. Kalan sürenin oldukça kısa olduğu durumlarda, dürüstlük kuralı yanında ahde vefa ilkelerinin de uygulanması ve gerekirse sözleşmenin kalan süresinin tamamlanması yolu tercih edilebilecektir³²⁹. Öte yandan eğer ki sözleşmenin kalan süresi, kiracının

³²⁵Altınok Ormancı, s.156

³²⁶Aydın, s.197; İnCEOğlu, [Cilt II], s.233

³²⁷Konut ve çatılı işyeri kiralari için kiraya verenin TBK m.347 uyarınca ilk on yıllık süre boyunca kira sözleşmesini feshetme imkânı bulunmadığından, bu tip kiralarda kiraya verenin önemli sebeple fesih talebi ve çekilmezlik iddiası sözleşmenin kalan süresine bakılmaksızın yalnızca objektif şartlar bakımından değerlendirilir.

³²⁸Aydın, s.197

³²⁹İnceoğlu, [Cilt II], s.233; Aydın, s.197

bazı hususlara katlanmasını makul kılıyorsa bu durumda çekilmezlik olgusunun sübjektif ağırlık barındırmadığı söylenebilecektir.

Yukarıdaki tüm açıklamalara ek olarak, kira ilişkisinin devamı sırasında bahsedilen objektif ve sübjektif ağırlıktaki çekilmezlik hallerinin vuku bulmasına rağmen bu çekilmezliğe maruz kalan taraf, kira ilişkisine devam edeceğini açık veya örtülü bir şekilde ifade edebilir, sözleşmenin şartlarının çekilmezlik konusu kapsamında değiştirilmesini talep edebilir veya önemli sebeple fesih için öngörülen fesih bildirim süreleri kapsamında değil de, olağan fesih dönemi ve fesih bildirim süreleri kapsamında fesih hakkını kullanmak isteyebilir³³⁰. Tüm bu hallerde önemli sebeple fesih hakkını kullanmayan taraf, artık o çekilmezlik konusu hal için bu hakkını kullanamayacaktır³³¹. Böyle bir durumda objektif ağırlık taşıyan önemli sebep halinin ilgili taraf bakımından sübjektif ağırlık taşımadığı söylenebilecektir³³².

3.3.3.2.1.2.Kaynağı Açısından

Çekilmezlik olgusunun objektif ve sübjektif nitelik taşımaya yönelik yukarıdaki açıklamalara ek olarak, bu çekilmezlik olgusunun çıkış kaynağı açısından da bazı kıstaslara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu kıstasların (i) *Taraflar* ve (ii) *Dış Etkiler* olarak iki alt başlıkta toparlanarak incelenmesi mümkün olup, ilgili kıstaslar uygulamadaki örnekleri ile birlikte aşağıda detaylandırılmıştır.

3.3.3.2.1.2.1.Taraflar

Kira sözleşmelerinde önemli sebeple feshin uygulanmasını gerektirir boyutta vuku bulan çekilmezlik olgusunun kıstaslarından birisi de taraflardan kaynaklanan hallerden ileri gelmektedir. Buna göre bu haller, (i) çekilmezliğe sebep olan önemli sebebi ileri süren taraftan, (ii) kendisine karşı önemli sebeple fesih bildiriminde

³³⁰Önemli sebeple fesih hakkından yararlanmak isteyen tarafın davranış tarzlarına ilişkin bkz. *Altınok Ormancı*, s.155,156.

³³¹*Aydın*, s.199,201; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.234

³³²*Aydın*, s.199

bulunulan taraftan, (iii) tarafların ekonomik durumlarından veya (iv) tarafların sözleşmesel yükümlülüklerine aykırı eylemlerinden doğabilmektedir³³³.

Tüm bu haller, somut olayın durum ve koşullarına göre özel olarak titizlikle değerlendirilmesi gereken ve her halde ve kişide farklı sonuçlara ulaşılmasına sebep olabilecek özelliktedirler. Ancak buna karşın işbu değerlendirmeler yapılırken dikkat edilmesi gereken bazı önemli noktalar da bulunmaktadır. Örneğin; taraflardan birinin kişiliğinde ortaya çıkan sebepler bunlardan birisidir ki bu husus özellikle, kiralayan ve kiracının aynı yeri paylaştıkları durumlarda belirleyici nitelik taşır³³⁴. Bu hallere örnek olarak taraflardan birisinin cinsi sapık olduğu³³⁵, terör eylemi faili olduğu³³⁶, kiracı veya kiralayan arasında basit veya derin görüş ayrılıklarının ötesinde mevcut düşmanlık³³⁷, hatta düşmanlık düzeyine varmamakla birlikte derin kişisel farklılıkların³³⁸ bulunması gibi hususlar gösterilebilir. Bu hallerin ağırlığının ve tarafların somut olay özelindeki hak ve koşullarının birlikte değerlendirilmesi halinde, aynı yeri paylaşmalar bile kira sözleşmesinin devamı için çekilmezlik yaratabilmesi mümkündür.

Taraflardan birinin diğerine karşı suç teşkil eden bir eylemi gerçekleştirmiş olması da kira ilişkisini çekilmez kılabilecek kıstaslardan birisidir. Bu suçun, büyüklüğünün veya suça konu yargılama neticesinde ilgili tarafa hangi türden ceza verildiğinin önemli olmadığı söylenebilir. Ancak suç teşkil eden eylemi gerçekleştirdiği iddia eden taraf hakkındaki adli soruşturma neticesinde kovuşturmayaya yer olmadığına dair karar verilmesi durumunda halin icabına göre kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinin mümkün olmayacağı söylenebilecektir. Bu noktada suç teşkil eden ilgili eylemin, taraflardan bizzat birisine yönelik

³³³ *İnceoğlu*, [Cilt II], 237-244; *Aydın*, s.201, Burada ifade edilen (i), (ii) ve (iv) nolu halleri “sözleşmeden kaynaklanan önemli sebep” olarak nitelendirmektedir.

³³⁴ *İnceoğlu*, [Cilt II], 241,242; *Gümüş*, s.271; *Tandoğan*, s.232

³³⁵ *Gümüş*, [Kira 2011], s.272; *Aydın*, s.203; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.242; *Aydoğdu/Kahveci*, [Sözleşmeler Hukuku], s.636

³³⁶ *Gümüş*, [Kira 2011], s.272; *Aydın*, s.203; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.242; *Aydoğdu/Kahveci*, [Sözleşmeler Hukuku], s.636

³³⁷ *Yavuz/Acar/Özen*, s.316; *Gümüş*, [Kira 2011], s.272

³³⁸ *Gümüş*, [Kira 2011], s.272; *Arpacı*, s.145; *Tandoğan*, s.232; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.242

olabileceği gibi aile bireylerinden birisine veya yakın çevresinden, akrabalarından da birisine yönelik olması da mümkündür. Tarafların süreklilik teşkil edecek şekilde birbirlerine husumet beslemeleri, aralarında düşmanlık olması³³⁹ veya hakaret ve yaralama boyutuna ulaşmamış olsa da kavga içerisinde bulunmaları da çekilmezlik kıstaslarından birisi olarak değerlendirilebilecektir. Yine bu husus da, taraflardan birisine ilişkin olabileceği gibi, halin ve koşulların değerlendirilmesine göre tarafların aile bireyleri, yakın çevresi ve akrabaları için de geçerli olabilecektir.

Bunun yanı sıra, taraflardan birisinin kısıtlanması, akli dengesini kaybetmesi gibi³⁴⁰ tek başına hukuki karar almasının engellendiği hallerde de diğer taraf kira sözleşmesinin gelecekteki salahiyeti ve ilişkinin hukuki anlamda çıkmaza girmesi nedeniyle kira ilişkisinin çekilmez hale geldiğini iddia ederek sözleşmeyi önemli sebeple feshedebilecektir.

Öte yandan sadece kiracı açısından bazı hususlar mevcut olabilir. Kiracının tutuklanması, askere alınması, ortadan yok olması gibi hukuksal durumda kira parasını hiçbir şekilde ödeyemeyecek şekilde değişiklik oluşması kiraya veren açısından bir çekilmezlik hali teşkil etmektedir.

Buna karşın kiracı nezdinde gerçekleşen bazı değişiklikler de, kendi tarafında doğmuş olmasına rağmen kira ilişkisi bakımından çekilmezlik yarattığı gerekçesi ile ileri sürülebilecektir. Bunlar; kiralanan bir konut ise kiracının veya onunla aynı konutta yaşayan aile bireylerinden veya birlikte yaşadığı partnerlerinden birisinin, kendisinin veya birlikte yaşadığı yakının sağlık durumlarındaki değişikliklerin o kiralanda bulunmalarının çekilmezlik yarattığı hallerdir³⁴¹.

Ekonomik yükümlülükler bakımından ise Yargıtay, kira bedelini ve/veya aidatlarını ödemeyen kiracının çekilmezlik hali yarattığı gerekçesi ile kira

³³⁹Yavuz/Acar/Özen, s.316; Gümüş, [Kira 2011]; İnceoğlu, [Cilt II] s.242; Aydın, s.202; s.272; Doğan, s.231

³⁴⁰Aydın, s.202

³⁴¹Aydın, s.202; İnceoğlu, [Cilt II] s.238

sözleşmesinin kiraya veren tarafından önemli sebeple feshin mümkün olmadığını, bu durumda TBK m.315'te düzenlenen temerrüt hükümlerinin işletilmesi gerektiğini ve ayrıca kiralanan konut veya çatılı işyeri ise TBK m.352 f.2 uyarınca iki haklı ihtarla fesih uygulamasına gidilebileceğini ifade etmiştir³⁴². Bunun dışında kiracının ekonomik durumunda değişiklik nedeniyle kira bedelini ödemekte güçlük çekmesi bir önemli sebep teşkil etmeyecektir³⁴³.

Son olarak ise doktrinde, mevzuat uyarınca bir fesih sebebi olarak düzenlenmemiş ancak tarafların kira sözleşmesi kapsamındaki borçlarına aykırılık teşkil eden birden çok eyleminin bir araya gelmesinin de halin icabına göre taraflar arasındaki güven ilişkisini zedeleyerek önemli sebeple feshe yol açabileceği ifade edilmektedir.³⁴⁴ Bir görüş, bu durumun yukarıda açıklanan nispi objektiflik durumuna tekabül ettiğini ifade etmektedir. Buna göre birden fazla çekilmezlik halinin bir araya gelmesi ile önemli sebebin doğması durumunda *nispi objektiflikten*³⁴⁵ söz edilecektir³⁴⁶. Zira nispi objektiflikte tek başına yeterli olmayan bazı sebeplerin zaman içinde tekrarlanması ve başka unsurlarla bir araya gelmesi ile birlikte dürüstlük kuralı uyarınca sözleşmeye devam etmenin mümkün olmadığı önemli bir sebep yaratması söz konusudur³⁴⁷. Bu durumda söz konusu borca aykırılıkların ve mevzuat düzenlemelerinin tek tek değerlendirilerek sözleşme kapsamındaki ağırlıkları ve çekilmezlik haline yönelik iddia ve somut durumun dikkatlice analiz edilmesi gerekmektedir. Bir diğer görüş ise, kira sözleşmelerinde taraflar arasında bir güven ilişkisi kurulduğunu söylemenin pek isabetli olmadığını veya böyle bir ilişkinin kurulmuş olduğu kabul edilse bile bu güven ilişkisinin birçok sürekli sözleşmeye nazaran daha zayıf olduğunu ifade etmektedir. Buna göre böyle bir durumda bu güven ilişkisinin zedelenmesinin önemli sebeple fesih için

³⁴²Yargıtay 6. H.D. 27.10.2015, 2015/7331 – 9163, www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi 13.03.2020)

³⁴³İnceoğlu, [Cilt II], s.241; Aydın, s.194; Gümüş, [Kira 2011], s.272

³⁴⁴İnceoğlu, [Cilt II], s.243; Aydın, s.195

³⁴⁵Altınok Ormancı, s.140 vd., Sürekli borç ilişkilerinin önemli sebeple feshinde objektif ağırlık unsurunun alt başlığı olarak nispi objektif ağırlığa yer verilmiştir., s.143. Altınok Ormancı burada nispi objektif ağırlık şartının tüm sürekli borç ilişkilerinde kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır.

³⁴⁶Aydın, s.193, 194, 195

³⁴⁷Altınok Ormancı, s.140; Aydın, s.195

yeterli olmayacağı söylenebilecektir. Öte yandan kiraya verenin borca aykırılık nedeniyle TBK m.315 ve m.316 hükümleri uyarınca kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı bulunuyorken, konunun öncelikle bu maddeler çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmektedir³⁴⁸. Yine doktrindeki bir başka görüşe göre TBK m.315 ve 316'nın, m.331'de düzenlenen genel hüküm niteliğindeki olağanüstü feshin özel nitelikli halleri olduğu ifade edilmektedir. Buna göre m.331 düzenlemesi, özel hüküm niteliğindeki olağanüstü fesih hallerinin hiç uygulanmadığı durumda uygulanacaktır. Ancak yine de özel hüküm oluşturan fesih haklarının kullanılması için aranan şartlardan birinin yokluğu doğrudan m.331'in uygulanabileceği anlamına gelmemekte, mevcut halin çekilmezliği gerektirir ek olgularla desteklenmesi gerekmektedir.³⁴⁹.

3.3.3.2.1.2.2.Dış Etkenler

Kira sözleşmelerinde, sözleşmesel ilişkiyi taraflardan birisi için çekilmez kılan hususlar, yukarıda açıklandığı üzere sözleşmenin taraflarından kaynaklanabileceği gibi, taraflar haricinde tamamen dış kaynaklardan doğup bir şekilde kira ilişkisine etki ederek çekilmezlik yaratabilir³⁵⁰. Bu durumda çekilmezliğin kıstası, kaynağı bakımından değerlendirildiğinde kiracı veya kiralayandan doğan bir sebep değil; her iki taraftan da bağımsız olarak ortaya çıkan ve kendisi açısından çekilmezlik yaratan taraf açısından kira ilişkisinin kurulması anında bilinmeyen/ öngörülmeyen bir durum olmaktadır.

³⁴⁸ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.236, TBK m.316'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanabilmesi için öncelikle kiracıya ihtar çekilerek 30 günlük süre verilmesi gerekmektedir. Maddenin 3. Fıkrasındaki hallerin varlığında ise kiraya verene derhal kullanılacak bir fesih hakkı tanınmıştır. Böyle bir durumda m.331 düzenlemesine gidilmesine gerek kalmayacaktır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının kira bedeline veya yan giderlere ilişkin borca aykırılığında ise önemli sebep hiçbir zaman gündeme gelmeyecektir. Böyle bir durumda TBK m.352 f.2 hükümleri uygulama bulacaktır. Öte yandan konut ve çatılı işyeri kiralaları haricindeki kira sözleşmelerinde ise kiracının kira bedelini sürekli geciktirerek ödemesi halinin çekilmezlik yarattığı durumlarda önemli sebeple fesih gündeme gelebilecektir.

³⁴⁹ *Gümüüş*, [Kira 2011], s.268

³⁵⁰ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.236; *Akyiğit*, s.135; *Aydın*, s.202, Dış etkenler için “*objektif önemli sebepler*” ifadesini kullanmaktadır.

Dış etkenlerden doğan çekilmezlik kıstaslarına şu hususlar örnek verilebilecektir: Kiralananın bulunduğu bölge/ yere ait beklenmedik bir sosyokültürel değişim ve bu değişimin kiracı açısından ilişkiyi çekilmez kılması³⁵¹; kiralananın depremde hasar görmesi ve kiracının can güvenliği konusunda çekilmezlik yaratacak derecede endişe duyması; kiralananın konut olarak kullanıldığı durumlarda yakınına bireysel yaşamı etkileyecek derecede gürültü veya tehlike yaratan bir yapı inşa edilmesi³⁵²; kiralananın daha önceden randevu evi olarak kullanılması nedeniyle kiracının eski kiracının bağlantıları tarafından rahatsız edilmesi³⁵³, vuku bulan bir salgın hastalık nedeniyle kiralanan yerin idari otoriteler tarafından alınan karar ile belirli veya belirsiz bir süre için kullanıma kapatılması halleri (covid-19 salgın hastalığı bu konudaki en güncel örnektir) dış etkenlerden doğan çekilmezlik halleri için örnek teşkil edebilecektir.

Buna karşılık Yargıtay, vermiş olduğu birçok kararda, sözleşmeye konu edilmiş kiralananın bulunduğu yerde ve muhitte veya kira parası gibi hususlarda sonradan gerçekleşen ekonomik duruma etki eden değişiklikleri önemli sebep yaratan bir çekilmezlik kıstası olarak kabul etmemektedir. Bu noktada Yargıtay'ın görüşü, bu hususun mali öngörülebilirlik çerçevesinde sözleşmenin kurulmasından önce taraflarca değerlendirilmesi gerektiğidir³⁵⁴.

³⁵¹İnceoğlu, [Cilt II], s.236

³⁵²İnceoğlu, [Cilt II], s.236

³⁵³Yavuz, s.445,446: Burada kiralananın işyeri olduğu durumlarda bu kıstasın çekilmezlik hali yaratacak bir önemli sebep olmayabileceği değerlendirilmektedir.

³⁵⁴Kırmızı; s.297-302: “Mecurun bulunduğu yerdeki gelişmeler yörenin ticari potansiyeli ve İstanbul’un lüks semtlerinin bölgede oluşmasının sözleşme ilişkisinin kurulduğu tarihte öngörülmemesi kira sözleşmesinin bir taraf için çekilmez hale geldiğini göstermez. Mecurun bulunduğu yöredeki olağüstü gelişmeler karşısında kira parasının yetersiz kalması durumunda şartları varsa, ancak kira parasının uyarlanması istenebilir.” (Yargıtay 13. H.D. 04.03.2002, 2001/10836-2002/2023), “Davacı kira parasından kira tespit davası yoluyla arturma olanağını kullanacak yerde, kira bedelinin kendisi için çekilmez hale geldiğini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdiremez. Yeni ekonomik koşullara dayanılarak kira parasının yeni dönem için artırılmasının mümkün olduğu durumda, sözleşmedeki kira parasının rayiç bedelin altında kalması sözleşmeyi çekilmez hale getiren bir neden olarak kabul edilemez.” (Yargıtay 13. H.D. 26.02.1987, 1987/843-1112); Yargıtay 3. H.D. 15.05.1997, 1997/4270 – 4948: “Davada, kira parasının günün ekonomik koşulları karşısında aşırı derecede yüksek olduğu ileri sürülüp, kira sözleşmesinin çekilmez hal aldığından bahisle kira akdinin feshi istenilmiştir. (...) Kira parasının, objektif kriterler ve Yargıtay içtihatları gereğince Medeni Kanununun 2. maddesinde sözü edilen dürüstlük kurallarına aykırı düşecek biçimde aşırı olduğu ileri sürülüp tesbit edildiği takdirde, kiracının akdin bitiminde kira tesbiti davası açabileceği gibi, akdin sona ermesinden önce de sözleşmenin bedele ilişkin

3.3.3.2.2.Önemli Sebebin Sözleşmede Düzenlenmesi

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi imkânı, kanun koyucunun, kira sözleşmesinin taraflarına, dürüstlük kuralı ilkeleri uyarınca tanıdığı olağan fesih yollarının dışında tanınmış bir olağanüstü fesih halidir ve ilişkinin çekilmez hale geldiği noktada taraflara kullanma hakkı verilmiş bir kaçış biletidir. Bu noktada TBK m.331'in getiriliş amacı göz önünde bulundurulduğunda, kanun koyucunun, maddenin, kanun metninde belirtildiği halinin asgari olarak uygulanmasını öngördüğü söylenebilecektir. Bir başka deyişle, taraflara TBK m.331'de belirtilen önemli sebeple feshe dair tanınan haklar, sözleşmeye ekleyecekleri herhangi bir düzenleme ile önemli sebeplerin koşul ve şartlarının kısıtlanması, tarafların her ikisinin veya birinin önemli sebeple fesih haklarından belirli bir süre veya tüm kira dönemi için vazgeçmesi, bu hakkı şarta bağlaması, önemli sebeple fesih kullanılması halinde cezai şart öngörülmesi şeklinde kısıtlanamayacaktır³⁵⁵. Taraflar ayrıca, emredici bir kanun hükmü tarafından önemli sebep sayılmayacağı belirtilen bir halin önemli sebeple fesih hali olabileceği yönünde de düzenleme yapamayacaklardır³⁵⁶.

Bu kısıtlamaların yanı sıra, önemli sebeple fesih hakkı yalnızca taraflardan birine de tanınamayacaktır. Zira TBK m.331'de bu yetki her iki tarafa da herhangi bir sınırlama getirilmeksizin tanınmıştır³⁵⁷ ve aksine bir düzenleme dürüstlük kuralına ve maddenin emredici niteliğine aykırılık teşkil edecektir³⁵⁸. Burada belirtilenin aksine düzenlemeler, TBK m.27 f.1 hükmü gereğince kesin hükümsüz olarak

hükümlerinin günün koşullarına göre değiştirilmesini görev mahkemeden istemeye hakkı bulunmaktadır. Kaldı ki, davalıların cevabından "sözleşmenin bedele ilişkin hükümlerinin günün koşullarına uyarlanması" davasının davacı tarafından açılmış olduğu anlaşılmaktadır. Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre, bu suretle düzeltme mümkün olan hallerde kira akdinin feshi istenemez.", www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi 13.03.2020)

³⁵⁵Tandoğan, s. 230,231; Aydın, s.234,235,240; Genel olarak önemli sebeple feshin emrediciliği bakımından bkz. Seliçi, s.165; Altınok Ormancı, s.117; Inceoğlu, [Cilt II], s.245

³⁵⁶Seliçi, s.165; Genel olarak önemli sebep kavramı üzerinde tarafların yapabileceği tasarruflara ilişkin bkz. Oğuzman, [İş Akdinin Feshi], s.39; Aydın, s.235; Altınok Ormancı, s.119.

³⁵⁷Yavuz/Acar/Özen, s.315; Aydın, s.234; Suat Aydınlıyım, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Doktora Tezi, Ankara, 1972, s.45; Erzurumluoğlu, s. 40; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.620; Burcuoğlu, s.283; Arpacı, s.144; Doğan, s. 26.

³⁵⁸Önemli sebeple feshin hukuki niteliği için bkz. "3.2.Hukuki Niteliği"

değerlendirilir³⁵⁹. Ancak belirtmek gerekir ki bu kesin hükümsüzlük hali yalnızca söz konusu kısıtlayıcı düzenleme için geçerli olacak ve kira sözleşmesinin kalan hükümleri açısından herhangi bir etki doğurmayacaktır³⁶⁰. Bu durum ayrıca sözleşmenin ayakta tutulması ilkesi gereğidir. Ayrıca bu şekilde kesin hükümsüzlük teşkil eden düzenlemeler, tarafların önemli sebeple fesih imkânını da kısıtlamayacak, taraflar söz konusu kısıtlamalar hiç getirilmemiş gibi kanun ile belirlenen koşullarda önemli sebeple fesihden doğan haklarını kullanmaya devam edebileceklerdir³⁶¹. Bu açıklamalara ek olarak doktrinde, m.331 hükmünün bütünüyle emredicilik taşımadığı yönünde görüşler de mevcuttur³⁶² ki böyle bir durumda madde hükmünün tamamı üzerinde tarafların serbest iradeleri söz konusu olabilecektir.

Buna karşın, tarafların, kira sözleşmesine, önemli sebeple feshi kolaylaştıracak düzenlemeler getirmesi ise mümkündür³⁶³. Nitekim kanun maddesinin emredici niteliği tarafların haklarının kısıtlanmasının engellenmesi noktasında kendisini gösterir. Buna karşılık objektiflik açısından önemli sebep sayılamayacak bazı durumların tarafların ortak tasarrufu ile önemli sebeplerden birisi olacak şekilde sözleşmede belirtilmesi mümkündür. Ancak buna karşın objektif açıdan değerlendirildiğinde önemli sebep olarak kabul edilebilecek bir olgunun, önemli sebep sayılmayacağı yönündeki düzenlemeler yukarıda da açıklandığı üzere kesin hükümsüz sayılacak ve geçersiz olacaktır. Bu noktada söz konusu kanun maddesinin emredici niteliğinin “nispi emredicilik” olduğu ifade edilmektedir³⁶⁴.

³⁵⁹Yavuz, s.447; Aydın, s.234; Seliçi, s.165

³⁶⁰Aydın, s.234; Nagehan Kırkbeşoğlu, Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, Vedat Kitapçılık, İstanbul, Kasım 2011, s.209 vd.; Genel olarak kısmî hükümsüzlük halinde uygulanacak düzen bakımından bkz. *Veysel Başpınar*, Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı, Banka Ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1998, s.29,30,152 vd.; *Tandoğan*, s.202, ilgili hükümsüzlüğün akdin tamamı veya bir kısmı için kabul edilip edilmeyeceğine ise TBK m.27 f.2 hükmü gereği karar verileceğini ifade etmektedir.

³⁶¹Aydın, s.237

³⁶²Gümüş, [Kira 2011], s.268, dipnot:842'deki yazarlar

³⁶³İnceoğlu, [Cilt II], s.220,221; Aydın, 2013, s.234, 235

³⁶⁴Aydın, s.234; Önemli sebeple feshin emrediciliğinin nispi olduğuna ilişkin bkz. *Altınok Ormancı*, s.118,119

Kira sözleşmesinin taraflarının önemli sebeple fesih hallerine dair tasarrufu yetkilerine ek olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu hususta bir istisna olduğunu da belirtmek gerekmektedir. Zira TBK m.354 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kanun tarafından öngörülmemiş bir sebebin sözleşme ile önemli fesih sebebi sayılabilmesi ancak kiracı lehine olabilecektir³⁶⁵.

Bu noktada önemle belirtmek gerekir ki, her ne kadar taraflar, fesih sebebinin doğumundan önce, bir halin, önemli sebeple fesih nedeni olup olmadığı yönünde tasarrufta bulunamayacaklarsa da, fesih sebebi doğduktan sonra, karşılıklı olarak anlaşarak bu sebebin önemli sebeple fesih hali teşkil ettiğini kabul edebilecekler ve buna bağlı haklardan feragat edebileceklerdir³⁶⁶.

TBK.m.331’de yer alan düzenlemenin ikinci fıkrasının ise emredici nitelikte olmadığı ifade edilmektedir. Buna göre, tarafların, önemli sebeple kira sözleşmesini feshetmesi halinde diğer tarafa tazminat ödemeyeceği sözleşme ile kararlaştırılabilecek bir husus haline gelmektedir³⁶⁷. Ancak bu halde dahi, tarafların sadece bu haktan vazgeçme yetkisinin olduğu, bu hakkın kullanılması halinde ortaya çıkacak zarara dair peşin bir miktar belirleyemeyeceği bir diğer görüştür ki bu durumda hâkimin zararı tespit ve takdir etme yetkisinin kısıtlanamayacağı gerekçe gösterilmektedir³⁶⁸. Her koşulda, tarafların feshin maddi sonuçlarına dair önceden getirecekleri düzenlemelerin, taraflardan birinin veya her ikisinin birden önemli sebeple fesih hakkını kullanmasını güçleştirmemesi gerekmektedir. Aksi durumda kanun maddesinin nispi emredici özelliği nedeniyle bu düzenleme de yukarıda belirtilen haller gibi kesin hükümsüz olacak ve uygulanmayacaktır³⁶⁹.

³⁶⁵TBK m.354: “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.*”; İnceoğlu, [Cilt II], s.245

³⁶⁶Seliçi, s.166; Aydın, s.240

³⁶⁷Kırmızı, s.296; İnceoğlu, [Cilt II], s.222,257; Aydın, s.239

³⁶⁸Kırmızı, s.296; Gümüş, s.273,274; Gümüş, [Kira 2011], s.275; İnceoğlu, [Cilt II], s.257; Aydın, s.239; Eren, s.385

³⁶⁹Altınok Ormancı, s.120,121; Aydın, s.240; Gümüş, s.266

3.3.4.Kusur

Kira sözleşmelerinin önemli sebeple feshi noktasında kanun koyucunun tek şart olarak öngördüğü çekilmezlik olgusunun kaynağı bakımından iki farklı ayrımı bulunmaktadır³⁷⁰. Buna göre, çekilmezliğin dış etkenlerden doğması durumunda, kusura ilişkin bir değerlendirme yapmaya gerek bulunmamaktadır. Zira bu noktada artık taraflardan herhangi birinin kusurundan söz etmek mümkün olmayacaktır. Bunun bir diğer sonucu ise, fesih bildirimiminin muhatabının her zaman kusurlu olmayabileceği, taraflardan herhangi birinin hiçbir kusuru bulunmasa dahi sözleşmenin önemli sebeple feshi yönünde bildirimde bulunulabileceği gerçeğidir³⁷¹.

Buna karşın, çekilmezliğin taraflardan herhangi birinin kusurlu eyleminden doğmuş olması durumunda ise doktrindeki hâkim görüş, çekilmezlik yaratan olgunun kaynağının fesih bildiriminde bulunan tarafın kusurlu eyleminden kaynaklanmamış olması gerektiğidir³⁷². Bu durum ayrıca hukukun temel ilkelerinden olan “*kimsenin kendi kusurlu eylemine dayanarak menfaat elde edemeyeceği*” ilkesine de aykırılık teşkil edecektir. Buna karşın doktrinde, sözleşmeyi fesheden tarafın bir kusurunun olmasına rağmen feshe neden olan olay bakımından kusurunun olmaması halinde TBK m.331 hükmünün uygulanabileceği de savunulmaktadır³⁷³.

Önemli sebebin doğması noktasında taraflardan her ikisinin birden kusurunun bulunması durumunda ise, fesih bildiriminde bulunacak tarafın, diğer tarafa oranla daha az kusurlu olması gerektiği doktrinde ileri sürülen bir diğer görüştür³⁷⁴.

³⁷⁰ Detaylı bilgi için bkz. “3.3.3.2.1.2.Kaynağı Açısından”

³⁷¹ Aydın, s.219; Genel olarak kusurun önemli sebep üzerindeki etkisi bakımından bkz. *Altınok Ormancı*, s.158

³⁷² Tandoğan, s.232; Kırmızı, s.294; Aydın, s.219; İnceoğlu, [Cilt II], s.235; Gümüş, [Kira 2011], s.269; Doğan, s.231; Günel, s.216,217; Yavuz/Acar/Özen, s.316; Aral/Ayrancı, s.276; Aydınltım, s.45; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.621; *Altınok Ormancı*, s.159; Eren, s.384;

³⁷³ Aydın, s.220

³⁷⁴ *Altınok Ormancı*, s.159; Aydın, s.220; İnceoğlu, [Cilt II], s.236; Günel, s.217, birlikte kusurun sözleşmenin feshine engel olmaması gerektiğini savunmaktadır.; Aksi görüş için bkz. İnceoğlu, [Cilt II], s.235,236, dipnot 194

3.4.Birden Fazla Kiracı Veya Kiraya Veren Olması Halinde Önemli Sebep

Bu çalışma kapsamında daha önce de ifade edildiği üzere, kira sözleşmesinin taraflarından her ikisinin de birden fazla kişi olması mümkündür. Böyle durumlarda önemli sebeple fesih hususunun da ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir. Nitekim hangi tarafın birden fazla kişiden oluştuğu ve önemli sebeple feshin böyle durumlarda hangi taraf nezdinde doğduğu, önemli sebeple fesih olgusu ve fesih bildirimini kullanılması açısından farklılıklar teşkil etmektedir. Buna göre, bu konuyu farklı ihtimaller altında değerlendirmek gerekir.

Kiraya verenin birden fazla kişiden oluşması durumunda, kiraya verenlerden biri açısından kira sözleşmesinin devamı çekilmez hale gelmiş ise, Yargıtay'ın da desteklediği görüşe göre tek başına ilgili kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi mümkün değildir, kiraya verenlerin sözleşmeyi birlikte sona erdirmesi gerekmektedir³⁷⁵. Nitekim bu çalışmada daha önce de ifade edildiği üzere, kiraya verenin birden fazla olduğu durumlarda; paylı mülkiyet söz konusu ise çoğunluk esası aranacak ancak elbirliği mülkiyeti söz konusu ise tüm maliklerin fesih bildiriminde bulunması gerekecektir³⁷⁶. Bu husus önemli sebeple fesih halinde de aynen uygulama bulacak ve yukarıdaki şartlar sağlanmaksızın kiraya verenlerden sadece bir tanesinin yapacağı fesih bildirimini hukuki sonuç doğurmayacaktır³⁷⁷.

Kiracının birden fazla kişiden oluşması durumunda ise, kendisi açısından kira sözleşmesinin devamı çekilmez hale gelmiş olan kiracının, sözleşmeyi kendi açısından fesih bildirimini ile sona erdirme imkânı bulunmaktadır³⁷⁸. Bu durumda

³⁷⁵İnceoğlu, [Cilt II], s.246; Aydın, s.222; Celal Erdoğan, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Seçkin Kitabevi, Ankara, Ocak 1998, [Celal Erdoğan], s.115, Yargıtay H.G.K. 20.01.1965, 501/37

³⁷⁶İnceoğlu, [Cilt II], s.207,246 dipnot:245; Yavuz, s.428, Aydın, s.222; Ayrıca detaylı bilgi için bkz. "1.2.2.1.Birden Fazla Kiraya Veren Olması"

³⁷⁷Yargıtay 6. H.D., 5.12.2013, 2013/14944 – 16341: "Kiraya verenler birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı mevcut olup, tahliye istemi bölünemeyecek isteklerden olduğundan ihtarnamenin kiralayanların hepsi tarafından düzenlenip gönderilmesi gerekir. Kiraya verenlerden sadece birisi tarafından keşide edilen noter ihtarı hukuki sonuç doğurmaz.", www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi 15.03.2020)

³⁷⁸İnceoğlu, [Cilt II], s.246; Gümüüş, [Kira 2011], s.272,273; Aydın, s.221,222

sözleşme, diğer kiracılar bakımından devam edecekse de bunun da farklı yansımaları olabilecektir. Zira kiracılardan birisinin önemli sebeple kira sözleşmesini sona erdirmesi halinde, bu durum diğer kiracılar bakımından önemli sebeple feshi gerektirecek çekilmezlik haline sebebiyet verebilir. Bu durumda artık bu kiracılar da kira sözleşmesinin kendileri açısından önemli sebeple sona erdirilmesine dair fesih bildiriminde bulunabilirler³⁷⁹.

Yargıtay'a göre böyle bir durumda kalan kiracının veya kiracıların kira ilişkisini sürdürmesi sözleşmeye aykırılık teşkil etmeyecektir³⁸⁰. Ayrıca kiraya veren de, kiracılardan yalnızca biri nezdinde doğan çekilmezlik hali için kira sözleşmesini sadece o kiracı bakımından fesih bildirimini ile sonlandırabilir³⁸¹. Doktrinde, aksi yönde görüş de mevcuttur ki, böyle bir durumda kiraya verenin, tüm kiracılar bakımından önemli sebeple feshe dair haklarını kullanabileceği savunulmaktadır³⁸².

3.5. Fesih Bildirimi

3.5.1. Genel Olarak

TBK'nın önemli sebeple fesih hususunu düzenlediği m.331 düzenlemesinde yer alan “sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir” ifadesi önemli sebeple feshin nasıl ve hangi sürede yapılacağına dair genel esasları ihtiva etmektedir. Nitekim ilgili ifade incelendiğinde ilk dikkat çeken husus, feshin bildirim ile yapılacağıdır. Bu noktada kanun koyucu bizi kira sözleşmelerinin bildirimle feshi kurumuna yöneltmektedir. Devamında ise feshe ilişkin bildirim “fesih bildirim süresine uyarak” yapılması gerektiğidir. Burada ise kanun koyucu, bildirimle feshe dair istisna uygulamasını getirmiştir ki, buna göre TBK m.331'e dayanarak kira sözleşmesinin feshi için fesih dönemlerini takip etmek

³⁷⁹ Aydın, s.222; Gümüş, [Kira 2011], s.273

³⁸⁰ Erdoğan, [Celal Erdoğan], s.389, Yargıtay 6. H.D., 24.09.1981, 1981/7608-12789

³⁸¹ Aydın, s.222

³⁸² İnçeoğlu, [Cilt II], s.246

gerekmemektedir³⁸³. Sadece fesih bildirim sürelerine uyulması kanun koyucu için yeterlidir. Öte yandan kanun koyucu, feshin bildirim ile yapılacağını ve bu bildirim süresini düzenlemiş olup, şekline ilişkin herhangi bir açıklamada bulunmamıştır. Bu da şekle ilişkin özel bir şart aramadığını göstermektedir³⁸⁴. Söz konusu kanun maddesinin “*tarafardan her biri*” ibaresi ile başladığı göz önünde bulundurulduğunda ise, bu bildirim her iki tarafın da yapabileceği açıktır.

3.5.2. Bildirimin Şekli

Daha önce de ifade edildiği üzere, kanun koyucu, önemli sebeple feshe dair getirdiği madde düzenlemesinde fesih bildirim şeklini açık bildirimde bulunmamıştır. Buna göre, kanun koyucunun fesih bildirimini yapmak amacıyla herhangi bir şekil şartı aramadığı söylenebilecektir. Ancak buna karşın ispat hukuku açısından kolaylık sağlaması için fesih bildirimini yazılı olarak yapılması her zaman önem arz eden bir husustur³⁸⁵. Bunun dışında, herhangi bir şekil şartına bağlanmayan fesih bildirimini zımni bir şekilde yapılması dahi yeterlidir. Burada dikkat edilmesi gereken tek husus, zımni şekilde yapılsa bile karşı tarafın kendisine yöneltilen fesih bildiriminden sözleşmenin önemli sebeple feshedilmek istendiğini ve fesih iradesini açıkça anlaması gerektiğidir³⁸⁶.

Buna karşın, kira sözleşmesinin olağan sebeple feshinde olduğu gibi burada da TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına dair getirdiği sınırlayıcı kıstas geçelidir. Şöyle ki, TBK m.348'de “*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildirimini geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır*” düzenlemesi gereği, konut ve çatılı işyeri kiralalarının önemli sebeple feshi söz konusu olduğunda, fesih bildirimini

³⁸³Yavuz/Acar/Özen, s. 316,317; Aral/Ayrancı, s.277; Gümüş, [Kira 2011], s.273; Aydın, s.227; İnceoğlu, [Cilt II], s.248,249; Tandoğan., s. 233; Tunçomağ, s.610; Feyzioğlu, [Akden Muhtelif Nevileri], s.622; Burcuoğlu, s.289,290; Arpacı, s.145; Doğan, s.27

³⁸⁴İnceoğlu, [Cilt II], s.247; Aydın, s.229; Günel, s.226; Doğan, s.234

³⁸⁵Aydın, s.229; Burcuoğlu, s.259

³⁸⁶İnceoğlu, [Cilt II], s.247; Aydın, s.224; Gümüş, [Kira 2011] s,274

yazılı olarak yapılması yasa gereği getirilmiş açık bir şekil şartıdır³⁸⁷. Aksi durumda yapılacak fesih bildirimleri geçerli olmayacak ve hüküm doğurmayacaktır.

Açıklanan hususlara ek olarak bu konu başlığında kendisine yer bulan bir diğer husus ise, kira sözleşmesinin önemli sebeple feshedilmesi talebini içerir fesih bildiriminin ayrıca önemli sebeple fesih nedenini (bu nedenin dayanağı çekilmezlik olgusunu) içermesi gerekip gerekmediğidir. Kanun koyucu, TBK m.331 düzenlemesi ve madde gerekçesi uyarınca bu hususu bir geçerlilik şartı olarak belirlememiştir. Bu nedenle TBK m.331 uyarınca kira sözleşmesi kapsamında karşı tarafa iletilecek fesih bildiriminde gerekçenin belirtilmemiş olması feshi geçersiz kılmamalıdır³⁸⁸.

Doktrinde bu konuda her iki seçeneğe dair görüşler bulunmaktaysa da, önemli sebeple fesih kurumunun dayanağını dürüstlük kuralı ve iyi niyet uygulamasından aldığı göz önünde bulundurulduğunda, fesih bildiriminde fesih sebebinin de açıklanması daha uygun olacaktır³⁸⁹. Ancak yine de fesih bildiriminde herhangi bir gerekçeye yer verilmemiş olması, yukarıda da açıklandığı üzere fesih bildiriminin geçersiz olduğu sonucunu doğurmamalıdır. Eğer ki bildirimde bulunan taraf, fesih sebebini açıklamaz ise, karşı tarafın talebi halinde açıklaması gerekir³⁹⁰. Nitekim karşı tarafın itiraz hakkını kullanabilmesi için bu açıklamanın bilinmesi halin icabı gereğidir. Aksi durumda, karşı tarafın önemli sebeple feshin geçersizliğine dair açacağı bir davada, dava sonucu ne olursa olsun fesih bildiriminde bulunan tarafın, diğer tarafın söz konusu dava için gerçekleştirdiği tüm masrafları karşılaması gerektiği doktrinde savunulmaktadır. Gerekçesi ise, feshin muhatabının, fesih gerekçesini, talebine rağmen öğrenemediği için itiraz hakkını ancak mahkeme

³⁸⁷TBK m.348: “Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.”; Gümüş, [Kira 2011], s.273; İnceoğlu, [Cilt II], s.247

³⁸⁸Hizmet sözleşmesi dışında kalan sözleşmeler açısından gerekçe bildirme zorunluluğundan söz edilemeyeceğine ilişkin bkz. Altınok Ormancı, s. 180; Aksi görüş için bkz. Tandoğan, s.233; Erzurumluoğlu, s.41; Günel, s.226; Doğan, 233; Akyiğit, s.135; Aydın, s.223,224

³⁸⁹Aydın, s.225,226

³⁹⁰İnceoğlu, [Cilt II], s.247; Aydın, s.225,226; Gümüş, s.272

önünde kullanabilmesine sebep olmasıdır³⁹¹. Buna karşın, fesih bildiriminde bulunan taraf, feshin gerekçesini ne zaman açıklarsa açıklasın eğer ki fesih gerekçesi haklı bulunursa, hükümlerini gerekçenin açıklandığı andan itibaren değil, gerekçesiz de olsa ilk yapıldığı andan itibaren hüküm doğuracaktır³⁹².

Son olarak belirtmek gerekir ki, tüm bu açıklanan hususlar, fesih bildiriminin muhatabı olan tarafın, fesih nedenini bilmediği veya kendisinden bilmesinin beklenmediği haller için geçerlidir. Muhatabın, fesih nedenini daha önceden biliyor olması hallerinde, talebi halinde dahi kendisine fesih nedenini bildirmemek, bildirimi gerçekleştiren taraf nezdinde herhangi bir olumsuz sonuç doğurmayacaktır³⁹³.

3.5.3.Fesih Bildirim Süresi Ve Bildirim Zamanı

Yukarıda da açıklandığı üzere, TBK m.331’de, kanun koyucu, olağan sebeple fesihle olduğu gibi fesih döneminin takip edilmesine dair ayrıca bir düzenleme getirmemiş, yalnızca fesih bildirim süresini takip etmesi koşulu ile dilediği zaman bu hakkın kullanabileceğini düzenlemiştir. Bu durumda tarafların, yalnızca fesih bildirim sürelerine uymaları gerektiği, olağan sebeple feshe dair takibi şart koşulan fesih dönemlerini takip etme yükümlülüklerinin bulunmadığı rahatlıkla söylenebilecektir³⁹⁴. Kanun koyucu bunu, madde metninde kullandığı “her zaman” ifadesi ile vurgulamıştır.

Burada bahsi geçen “*yasal fesih bildirim süresi*” TBK m.329 ve m.330’da yer alan ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshine yönelik olarak belirlenmiş fesih

³⁹¹ *Aydın*, s. 223, 224, 226; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.248; *Seliçi*, s.163,164; *Altınok Ormancı*, s.178,179, İsviçre Borçlar Kanunu’ndaki düzenlemelere göre de gerekçe gösterilmesi önemli sebeple feshin bir geçerlilik şartı değildir. Ancak uyumsuzluk mahkeme önüne gittiğinde, fesheden taraf gerekçe göstermekten kaçınırsa, hakim önemli sebebin yokluğuna hükmederek feshin haksız olduğuna karar verebilmektedir,

³⁹² *Altınok Ormancı*, s.177; *Aydın*, s.226; *Buz*, s.222 vd.

³⁹³ *Aydın*, s.225; *Buz*, s.220

³⁹⁴ *Yavuz/Acar/Özen*, s. 316,317; *Aral/Ayrancı*, s.277; *Gümüüş*, [Kira 2011], s.273; *Aydın*, s.227; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.248,249; *Tandoğan*, s. 233; *Tunçomağ*, s.610; *Feyzioğlu*, [Akden Muhtelif Nevileri], s.622; *Burcuoğlu*, s.289,290; *Arpacı*, s.145; *Doğan*, s.27

bildirim süreleridir³⁹⁵. Bu süreler, taşınmaz ve taşınır yapı kiralaları için üç ay, taşınırlarda üç gün ve mesleki faaliyet gereği kiralanan taşınırlarda bir aydır. Muhatabına yöneltilen fesih bildirim, kanunda belirlenen yasal fesih bildirim sürelerinin sona ermesiyle etkisini gösterecektir³⁹⁶. Kira ilişkisine konu sözleşme, belirli süreli bir kira sözleşmesi olsa bile, taraflardan herhangi birisi, belirsiz süreli kira sözleşmeleri için öngörülmüş fesih bildirim sürelerine riayet ederek önemli sebebin var olduğu gerekçesi ile kira sözleşmesini tek taraflı olarak feshedebilecektir. Zira TBK m.331 düzenlemesinin hem belirli hem de belirsiz süreli sözleşmelerde uygulama bulacağı daha önce ifade edilmişti³⁹⁷.

Kanun koyucu, önemli sebeple fesih hali için, tarafların kanunda kararlaştırılan fesih bildirim sürelerinden farklı olarak sözleşmeye ekleyecekleri maddeler ile bu sürelerinin uzunluğuna müdahale edip edemeyecekleri noktasında herhangi bir sınırlama getirmemiştir. Kural olarak böyle bir değişiklik mümkün görünmekteyse de, somut olay bakımından dürüstlük kuralına göre değerlendirerek geçerli olup olmayacağı takdir edilmelidir. Nitekim bu sürelerin tarafların önemli sebeple fesih hakkını kullanmasını engelleyecek kadar uzatılmaması veya kiraya verenin kiracıyı derhal tahliye etmesine sebep olacak kadar da kısaltılmaması veya tamamen kaldırılmaması gerekmektedir³⁹⁸. Özellikle öngörülecek daha kısa fesih ihbar süresinin, fesih hakkını kullanan tarafın kiraya veren olduğu durumlarda, kiracı için olumsuzluk oluşturmayacak uzunlukta muhafaza edilmesine dikkat edilmelidir.

Önemli sebeple fesih halinde, fesih bildiriminin ne zaman yapılacağı ise kanun koyucunun hakkında açık düzenleme getirmediği bir başka konudur. Bu noktada, önemli sebeple fesih kurumunun dürüstlük kuralından doğan bir düzenleme olduğu göz önünde bulundurularak, önemli sebeple fesih gerekçesinin doğması akabinde

³⁹⁵Yavuz/Acar/Özen, s.316; Aral/Ayrancı, s.277; Eren, s.385; Aydın, s.227; İncoğlu, [Cilt II], s.248; Gümüş, [Kira 2011], s.273, Burada Gümüş ayrıca “fesih bildirim süresi” olmadığını, “fesih süresi (fesih vadesi)” olduğunu savunmaktadır.

³⁹⁶Aral/Ayrancı, s.272; Aydın, s.229; Seliçi, s.157; Yavuz/Acar/Özen, s. 317;

³⁹⁷Kırmızı, s.292; İncoğlu, [Cilt II], s.218; Eren, s.384; Zevkliler/Gökyayla, s.331; Yavuz/Acar/Özen, s.317; Aydın, s.125

³⁹⁸İncoğlu, [Cilt II], s.249

gecilmeksizin makul bir süre içerisinde bu fesih hakkının kullanılarak karşı tarafa bildirimde bulunulması gerekmektedir. Aksi durumda fesih bildiriminde bulunan tarafın, çelişkiye düştüğü, önemli sebeple fesih iddiasında samimi olmadığı ve çekilmezlik olgusunun var olmadığı gibi iddialar ileri sürülebilecektir. Nitekim Roma Hukukundan bu yana çelişkili davranışta bulunmak (*venire contra factum proprium*), dürüstlük kuralına aykırılığın en tipik hali olarak kabul edilmektedir³⁹⁹. Öte yandan, fesih bildirimini gerçekleştiren tarafın, fesih sebebinin doğması akabinde bir süre, durumu değerlendirmesi ve çekilmezliğin son bulmasını beklemesi makul bir süre olarak kabul edilebilecektir⁴⁰⁰. Zira çekilmezlik kavramı zaten olgunun doğumu akabinde derhal etki doğuran bir husus olmamakta, bir süre daha devam eden ve fakat daha fazla katlanılması beklenmeyen bir duruma işaret etmektedir.

3.6.Feshin Sonuçları

3.6.1.Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Taraflardan birisi, kira sözleşmesinin devamının kendisi açısından çekilmez olduğundan bahisle önemli sebeple fesih hakkını kullanmak isterse, taşınmaz ve taşınır yapı kiralaları için üç ay, taşınır kiralaları için üç gün ve mesleki faaliyet gereği kiralanan taşınırlar için ise bir ay önceden hesaplanacak yasal fesih bildirim sürelerine uyarak kira sözleşmesini sona erdirebilir⁴⁰¹. Tek taraflı bozucu yenilik doğuran işlem niteliğinde olan fesih bildirimini, karşı tarafa veya karşı tarafın hâkimiyet alanına ulaştığından itibaren yasal fesih bildirim süresi işlemeye başlar⁴⁰². Fesih bildiriminin sonuçlarını doğurması için muhatabın bildirimini kabul etmesi gerekmemektedir⁴⁰³. Kira sözleşmesi, fesih bildirim süresinin sonunda

³⁹⁹ *Aydoğdu/Kahveci*; s.584,585; *Aydın*, s.228; *Çamoğlu*, s.94; “*Venire contra factum proprium*” yasağı ile hak düşümü arasındaki ilişki bakımından bkz. *Şener Akyol*, *Medenî Hukukta Çelişki Yasağı*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, [Çelişki Yasağı], s.73 vd.

⁴⁰⁰ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.251

⁴⁰¹ *Gümüş*, [Kira 2011], s.273, Burada gerçekte bir fesih bildirim süresi olmadığını, salt fesih (sona erme) süresi (fesih vadesi) olduğunu ifade etmektedir.

⁴⁰² *Tandoğan*, s.234; *Aydın*, s.255; *Yavuz/Acar/Özen*, s.317; *Burcuoğlu*, s.290; *Aral*, s.283; *Gümüş*, s.266.

⁴⁰³ *Aydın*, s.123

ileriye etkili olarak sona erecektir⁴⁰⁴. Buna göre bir hesaplama yapmak gerekirse, 01.01.2020 tarihinde fesih bildiriminde bulunulduğu ve aynı gün diğer tarafa veya hâkimiyet alanına ulaştığı kabul edilirse; kira sözleşmesi, taşınmaz veya taşınır yapı kirası söz konusu ise 01.04.2020 tarihinde, taşınır kirası söz konusu ise 04.01.2020 tarihinde, mesleki faaliyet için kiralanan taşınır kirası söz konusu ise 01.02.2020 tarihinde sona erecektir. Kanun koyucu burada ay hesabını dikkate almış, ayların kaç gün üzerinden işletildiği hususunu ise göz önünde bulundurmamıştır. Fesih bildirim süresi, ileriye etkili olarak kira ilişkisini sona erdireceğinden, fesih bildirim süresinin sonuna kadar devam etmiş kira ilişkisinin geçerliliği etkilenmeyecektir⁴⁰⁵. Kiraya veren için bu durumun karşılığı, fesih bildirim süresi boyunca kiracının kiralananı kullanmasına rıza göstermeye devam etmek şeklinde vuku bulurken; kiracı açısından ise fesih bildirim süresi boyunca kira bedelini ödeme yükümlülüğünün devam etmesi şeklinde kendisini gösterir.

Yasal fesih bildirim sürelerinin dolması ile sözleşme ileriye etkili olarak sona erer. Sözleşmenin son bulması akabinde kira ilişkisinin devam etmesi nedeniyle doğacak alacak ve borçlardan da söz edilemeyecektir. Ancak buna karşın, kiracının varsa geçmiş kira dönemlerine dair ödenmemiş kira bedeli ve yan gider borçları varlığını sürdürmeye devam edecektir⁴⁰⁶. Ayrıca TBK m.334'ün "*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür.*" düzenlemesi gereği kiracının sözleşmenin sona ermesinden dolayı kiralananı geri verme borcu da gündeme gelecektir. Bu borcun ifası için kira sözleşmesinin hangi sebeple sona erdiğinin bir önemi bulunmamaktadır.

Yukarıda yer verilen tüm açıklamalar, ortada önemli sebeple feshi gerektirecek bir çekilmezlik halinin var olduğu ve tarafların bu konuda ihtilaf yaşamadığı durumlara ilişkin olmakla, önemli sebep konusunda tarafların ihtilaf yaşadığı hallerde ise süreç şu şekilde ilerleyecektir: Öncelikle, her ne kadar kanun koyucu TBK m.331 f.1'de

⁴⁰⁴ Gümüş, [Kira 2011], s.273; Aydın, s.255; Yavuz/Acar/Özen, s.317

⁴⁰⁵ Aydın, s.256

⁴⁰⁶ Aydın, s.256, 257; Oğuzman/Öz, s.558; Seliçi s.119

bu hususa dair açık bir düzenleme getirmemişse de, hem hukuksal ilkeler gereği hem de maddenin 2'nci fıkrasındaki tazminat hususundaki atıf gereği, önemli sebebin varlığı konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık yaşanır ise bu konuyu mahkemelerin çözüme kavuşturacağı açıktır. Ancak hâkimin kararı, yalnızca, ortada bir önemli sebeple fesih nedeninin var olup olmadığı konusunda tespit niteliği taşıyacak olup⁴⁰⁷, bu tespitin olumlu olması durumunda sözleşme kanun maddesinde belirtilen süreler uyarınca feshedilmiş sayılacaktır. Böyle bir halde feshin muhatabının kiracı olduğu durumlarda, kiracının feshin hüküm ve sonuçlarını doğurduğu tarihten sonraki süre için kötü niyetli haksız zilyet olduğu⁴⁰⁸ ve buna mukabil ecri misil ödeme yükümlülüğü ile karşı karşıya kaldığı söylenebilecektir⁴⁰⁹. Feshin muhatabı kiraya veren ise, bu konuda ayrıca bir işlemden veya talepte bulunmaya gerek olmayacaktır.

Buna karşın fesih sebebinin önemli sebep olmadığı veya fesih için yeterli olmadığı tespitini noktasında bir karar verilir ise, yapılan fesih “*haksız fesih*” veya “*sebebe dayanmayan fesih*” olarak nitelendirilecektir⁴¹⁰. Böyle bir durumda yapılan fesih bildirimimin geçersiz olduğu ve kira sözleşmesinin devam edeceği doktrinde savunulmaktadır⁴¹¹. Haksız feshi gerçekleştiren taraf kiracı ise ve kira konuyu eşya terk edilmişse, kiracı aleyhinde TBK m.324 ve m.325 hükümleri uygulama bulabilecektir⁴¹². Zira bu durumda kiracının önemli sebeple feshe ilişkin bildirimini, ortada bir önemli sebep olmadığı için geçersiz sayılacak ve etki doğurmadığı kabul edilecektir.

⁴⁰⁷ Aydın, s.206; İnceoğlu, [Cilt II], s.251

⁴⁰⁸ Gümüş, s.275; Aydın, s.261; İnceoğlu, [Cilt II], s.251; Aksi yönde görüş için bkz. Burak Özen, “Sebepsiz Zenginleşme Talebinin Konusu Olarak ‘Ticari İşletme’”, Bilgi Toplumunda Hukuk | Ünal Tekinalp’e Armağan, C. II, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2003, s.713, “... Geçerli bir sözleşme ilişkisinin ve bu ilişkiden kaynaklanan hakkın son bulması üzerine sözleşmesel iade talebi dışında, örneğin mülkiyet hakkına dayanan bir iade talebinin de söz konusu olabileceği şeklindeki –hakim olduğu söylenebilecek- görüşün yerinde olmadığı kanaatindeyim.”

⁴⁰⁹ İnceoğlu, [Cilt II], s.251

⁴¹⁰ Altınok Ormancı s.219 vd.; Gümüş, s.275; Aydın, s.256,263

⁴¹¹ Gümüş, [Kira 2011], s.277

⁴¹² Gümüş, [Kira 2011], s.277; İnceoğlu, [Cilt II], s.252; Aydın, s.256; Yargıtay 13. H.D., 09.05.1990, 1989/8188, 1990/3403, www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi 26.11.2020.); Kiralanan sözleşmenin süre bitiminden önce verilmesi konusunda detaylı bilgi için bkz. Seda Öktem Çevik, “Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325), Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2013, C. 9, s.103-104, s.132-162

Doktrinde, kiracının önemli sebeple fesih nedeninin geçerli ve/veya yeterli olmadığı durumlarda, fesih bildirimimin olağan sebeple fesih hükümleri uyarınca değerlendirilmesi ve fesih dönemleri takip edilerek uygulamaya alınması gerektiği de savunulmaktadır⁴¹³. Bu durum “çevirme” olarak adlandırılmakta olup; “çevirme”, geçerlilik şartlarından birinin eksik olması sebebiyle geçersiz olan bir hukuki işlemin, bu hali ile başka bir hukuki işlemin geçerlilik şartlarını sağladığı ve tarafların, yaptıkları hukuki işlemin geçersiz olduğunu bilselerdi diğer geçerli olan hukuki işlemi yapacaklarını söyleyebilecekleri durumlarda söz konusu olabilir. Bu hal gerçekleştiğinde, söz konusu geçersiz hukuki işlemin, geçerlilik şartları tamam olan başka bir hukuki işleme dönüştürülerek, bu şekilde hüküm ve sonuç doğurması sağlanır⁴¹⁴. Buna karşın söz konusu çevirme işleminin asıl uygulama bulacağı hal, önemli sebep olduğu iddia edilen olgunun, sözleşmenin feshini gerektirecek kadar çekilmez olmadığı tespit edildiği hallerdir. Böyle bir durumda, önemli sebeple fesih için ileri sürülen olgunun TBK m.331 uygulaması için yeterli görülmediği durumlarda dahi, bu yola başvuran tarafın sözleşmenin mevcut koşulları ile kira ilişkisine devam etmeme iradesi olduğu açıktır⁴¹⁵. Bunun yanında, önemli sebeple fesih hakkını kullanmak isteyen tarafın, aslında var olmayan bir önemli sebebin var olduğunu sanarak TBK m.331 hükümlerine dayanması da söz konusu olabilir. Böyle bir halde ilgili tarafın, aslında kira sözleşmesini sona erdirmeye iradesinin var olmadığı ileri sürülmektedir. Zira eğer ki var olduğu sanılan önemli sebep konusunda bir yanlış olmasaydı fesih bildiriminde bulunan taraf bu hakkını hiç kullanmak istemeyecekti. Açıklanan durum gereği çevirme işlemi, böyle bir seçenekte uygulama bulmayacaktır⁴¹⁶. Ayrıca “çevirme”, konut ve çatılı işyeri kirasının varlığı söz konusu ise, kiraya veren bakımdan kira sözleşmesinin bildirim yolu ile feshine dair on yıllık süre engeline takılacağından geçerlilik bulamayacaktır.

⁴¹³Aydın, s.263-265; Altınok Ormancı, s.224, İsviçre doktrin uygulamasının aynı yöndeki görüşlerinin mevcut olduğunu ifade etmektedir.

⁴¹⁴Selim Kaneti, Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi (Tahvili), İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1972, s.1 vd.; Oğuzman/Öz, s.187; Aydın, s.263,264; Hatemi/Gökyayla, s.68; Buz, s.242

⁴¹⁵Kaneti, s.237 vd.; Altınok Ormancı, s.236,237; Aydın, s.264,265; Buz, s.248; Seliçi, s.165

⁴¹⁶Aydın, s.264-265

3.6.2.Feshin Parasal Sonuçları

3.6.2.1.Genel Olarak

Kira ilişkisi devam ederken taraflardan birisinin kira sözleşmesini önemli sebep oluşturan bir olguya dayanarak sona erdirmesi halinde, birtakım parasal değer taşıyan sonuçlar ortaya çıkacaktır⁴¹⁷. Bu hususa ilişkin kanun koyucunun TBK m.331 f.2’de öngördüğü yasal düzenleme şu şekildedir:

“Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlar.”

Görüldüğü üzere, kanun koyucu getirdiği düzenleme ile hâkime, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını belirleme imkânı tanımıştır. Kanun koyucu maddenin bu hali ile parasal sonuçların ne olduğunu, herhangi bir kusur şartı aranıp aranmayacağını veya hâkimin hangi kıstasları göz önünde bulundurarak parasal sonuçları karara bağlayacağını düzenlememiştir. Feshin mali sonucunu, durum ve koşulları göz önüne alarak hâkim takdir edecektir⁴¹⁸. Bu yönü ile hâkime tanınan bu yetkinin oldukça geniş olduğu söylenebilmektedir. Bu çalışma kapsamında daha önce de ifade edildiği üzere, TBK m.331 f.2 düzenlemesi emredici değildir ve bu sebeple taraflar kira sözleşmesinin önemli sebeple sona ermesi halinde diğer tarafa tazminat ödenmeyeceğini sözleşme ile kararlaştırılabileceklerdir⁴¹⁹. Ancak kanun koyucu burada taraflara bir sınırlama getirmiştir. Tarafların sadece bu haktan vazgeçme yetkisi bulunmaktadır, ancak bu hakkın kullanılması halinde ortaya çıkacak zarara dair peşin bir miktar belirlemeleri mümkün değildir. Bu durumda hâkimin zararı tespit ve takdir etme yetkisinin kısıtlanamayacağı gerekçe gösterilmektedir⁴²⁰. Tarafların aksi yönde yapacakları tüm düzenlemeler ve sözleşme kayıtları batıl olacaktır⁴²¹.

⁴¹⁷ Aydın, s.257; Tunçomağ, s 609; Gümüş, [Kira 2011], s.274

⁴¹⁸ Aydoğdu/Kahveci, [Özel Borç İlişkileri], s.637; Eren, s.385; Gümüş, [Kira 2011], s.274,275

⁴¹⁹ Kırmızı, s.296; İnceoğlu, [Cilt II], s.222; Gümüş, [Kira 2011], s.275

⁴²⁰ Kırmızı, s.296; Gümüş, s.273,274; Gümüş, [Kira 2011], s.275

⁴²¹ Gümüş, [Kira 2011], s.275

Uygulamada, kanun maddesinde yer verilen “parasal sonuç” kavramının taraflar bakımından bir tazminat yükümlülüğü olduğu ifade edilmekte ise de⁴²², aslında tam olarak bir tazminattan söz edilemeyecektir. Nitekim önemli sebeple fesih halinde, fesheden tarafın hukuka ya da sözleşmeye aykırı bir hareketi bulunmamaktadır. Bu nedenle bahsedilen “parasal sonuç” ifadesinin daha ziyade bir denkleştirme bedeli olduğundan bahsedilebilecektir. Nitekim kanun koyucu da madde metninde doğrudan “parasal sonuç” ifadesine yer vermiş, bu mali kavramı herhangi bir tanım ile sınırlandırmak yoluna gitmemiştir. Özellikle mülga BK’nın m.264 düzenlemesinde benzer bir durum için açıkça “tazminat” ifadesinin kullanılmış olmasına karşın, TBK’da bunun yerine “parasal sonuç” ifadesinin tercihi de göz önünde bulundurularak, kanun koyucunun bu noktadaki niyetinin esasında tazminat kavramından uzaklaşmak olduğu söylenebilecektir⁴²³.

Kanun koyucunun parasal sonuçların tayini açısından yer verdiği madde metninde açıkça düzenlemekten kaçındığı bir diğer husus ise kusur olgusudur. Nitekim ortada bir parasal sonuç bulunmasına karşın, kanun koyucu bunu taraflardan herhangi birinin kusurlu eylemleri ile ilişkilendirmemiştir. Kanun koyucunun bu eylemi oldukça yerinde olmuş olup, ayrıca amacını da açıkça ortaya koymaktadır: Önemli sebeple fesih hakkını kullanan tarafın, parasal sonuçlara katlanması için kusurlu olmasına gerek yoktur. Burada esas olarak hakkaniyet ilkesine dayalı bir ödeme yükümlülüğü ortaya çıkmaktadır⁴²⁴. İşbu çalışmada daha önce de ifade edildiği üzere, taraflardan herhangi birinin kusurundan söz edilemeyeceği hallerde dahi sözleşmenin önemli sebeple feshi yönünde bildirimde bulunulabilecektir⁴²⁵. Buna karşın, çekilmezliğin taraflardan herhangi birinin kusurlu eyleminden doğmuş olması durumunda ise doktrindeki hâkim görüş, çekilmezlik yaratan olgunun kaynağının fesih bildiriminde bulunan tarafın kusurlu eyleminden kaynaklanmamış

⁴²² *Aydoğdu/Kahveci*, [Özel Borç İlişkileri], s.637; *Aydın*, s.258 vd.; Feshin muhatabının uğradığı zararın “tazmininden” bahsedilen diğer kaynaklar için bkz. *Eren*, s.385;

⁴²³ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.253

⁴²⁴ *Aydın*, s.258,259

⁴²⁵ *Aydın*, s.219; Genel olarak kusurun önemli sebep üzerindeki etkisi bakımından bkz. *Altınok Ormancı*, s.158

olması gerektiğidir⁴²⁶. Böyle bir durumda ise hâkim, her iki tarafın kusurlu eylemlerini ve kira ilişkisine etkisini değerlendirerek uygun parasal sonucu takdir edecektir. Hâkimin takdir edeceği parasal sonucun, ifadenin lafzından da anlaşılacağı üzere parasal (nakdi) bir değer taşıması zaruridir. Örneğin kiracının, kendi yerine ikame bir kiracı önermesi hali, parasal sonuç kavramını karşılamayacaktır. Hâkimin mutlaka nakdi bir tutara hükmetmesi gerekmektedir⁴²⁷.

Öte yandan tarafların önemli sebeple fesih akabinde zararları azaltma yükümlülüğü de bulunmaktadır. Örneğin önemli sebeple fesih hakkını kullanan tarafın kiracı olduğu hallerde, kiraya verenin, kiralananı en kısa sürede yeniden kiralamak yönünde çabasının olması beklenmektedir. Aksi durumda hâkim, kiraya veren lehine takdir edilecek parasal sonuçta indirim yapması yoluna gidebilecektir⁴²⁸.

Önemli sebeple fesih bildirimini yapıldığında, ilgili parasal sonucun karşılanması amacıyla kiraya verenin hapis hakkı olmadığı doktrinde ifade edilmektedir⁴²⁹. Buna karşın kiraya verenin kira sözleşmesi nedeniyle almış olduğu diğer teminatlara başvurma hakkının olduğu belirtilmektedir⁴³⁰.

⁴²⁶Tandoğan, s.232; Gümüş, [Kira 2011], s.269; Aydın, s.219; Kırmızı, s.294; İnceoğlu, [Cilt II], s.235; Doğan, s.231; Günel, s.216,217; Yavuz/Acar/Özen, s.317; Aral/Ayrancı, s.276; Aydınltıym, s.45; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.621; Altınok Ormancı, s.159; Eren, s.384

⁴²⁷Gümüş, [Kira 2011], s.275; Aydın, s.263

⁴²⁸Tandoğan, s.234; Gümüş, [Kira 2011], s.276; Aydın, s.259; Ruhi, s.656, Yargıtay 6. H.D. 18.02.2010 2009/12039 2010/1758, “Kiracının kira sözleşmesini süresinden önce tek taraflı haksız feshetmesi halinde kural olarak kiracı, kira sözleşmesinin süresi sonuna kadar gerçekleşecek kira parasından sorumludur. Ne var ki kiralayanın da bu yerin yeniden kiralanması konusunda gayret göstermesi, böylece zararın atmasını önlemesi Borçlar Kanunu’nun 98. Maddesinin yollaması ile 44. Maddesi gereğidir.”, Yargıtay 6. H.D. 10.03.2009 2009/224-1887, “Kiracının kira sözleşmesini süresinden önce tek taraflı haksız feshetmesi halinde kural olarak kiracı, kira sözleşmesinin süresi sonuna kadar gerçekleşecek kira parasından sorumludur. Bununla birlikte davacı kiralayanın bu yerin yeniden kiralanması konusunda gayret göstermesi, böylece zararın atmasının önlenmesi için kendisine düşen ödevi yapmak durumundadır. Aksi halde hakim tarafından tenkise tabi tutulur. Bu durumda davacının zararı, tahliye tarihinden kiralananın aynı koşullarda yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar boş kaldığı süreye ilişkin kira parasından ibarettir.”,

⁴²⁹Gümüş, [Kira 2011], s.277; Aydın, s.263; İnceoğlu, [Cilt II], s.253; Doğan, s.239

⁴³⁰İnceoğlu, [Cilt II], s.253

Önemli sebeple feshe ilişkin madde kapsamında yer verilen parasal sonuçları talep etme hakkı, sözleşmeden doğan bir alacak hakkı olması nedeniyle TBK m.146 gereği on yıllık zamanaşımı süresine tabidir⁴³¹.

3.6.2.2.Hâkim Tarafından Belirlenmesi

Konuya ilişkin bir önceki maddede ifade edildiği üzere TBK m.331 f.2 hâkime, durum ve koşulları göz önünde bulundurarak olağanüstü sebeple feshin parasal koşullarını hükme bağlama yetkisi tanımıştır. Yine açıklandığı üzere bu husus, kanun koyucunun getirdiği kural olup, taraflar önemli sebeple fesih akabinde herhangi bir parasal sonucun doğmayacağını da kararlaştırabileceklerdir⁴³². Hâkimin parasal koşulları tayin ettiği durumlarda, hâkim, somut olay özelindeki koşulları değerlendirerek önemli sebeple feshin bir parasal sonuç doğurup doğurmadığını ve doğurmuş ise buna kimin ne miktarda katlanacağını belirleyecektir⁴³³. Hâkim, bazı durumlarda parasal koşullara dair herhangi bir taraf için herhangi bir yükümlülüğün doğmadığı sonucuna da ulaşabilir⁴³⁴. Zira hâkimin bu husustaki takdir yetkisi kanun koyucu tarafından oldukça geniş tutulmuştur. Bu genişlik, sadece miktarı belirlemek yönünden değil, gerektiği durumda hiçbir miktar belirlememek yönünden de kendini gösterebilecektir.

Bunun dışında hâkim, parasal sonuçları tayin ederken, sözleşmeyi sona erdiren tarafın, bu hakkını kullanması nedeniyle diğer tarafın uğradığı zararı da iki durum arasında uygun nedensellik bağı kurarak tespit etmesi gerekmektedir⁴³⁵. Buradaki zarar, kişinin malvarlığındaki aktifin azalması olup, bu azalma pasifin artması şeklinde olabileceği gibi mahrum kalınan bir kar da söz konusu olabilir. Tüm bu hallerde hâkimin zarar miktarını tespit için bakacağı husus, mal varlığına zarar

⁴³¹Yavuz, s.447; Eren, s.386; *Necip Bilge*, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1971, s.182

⁴³²*Kırmızı*, s.296; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.222; *Gümüş*, [Kira 2011], s.275

⁴³³*Aydoğdu/Kahveci*, s.583; *Gümüş*, [Kira 2011], s.275; *Eren*, s.385

⁴³⁴Yavuz, s.448

⁴³⁵Aydın, s.257

veren olgunun (önemli sebeple fesih olgusunun) gerçekleşmesinden önceki ve sonraki malvarlığı değeri arasındaki fark olacaktır⁴³⁶.

Bu çalışmada daha önce, kira sözleşmesini önemli sebeple fesheden tarafın feshin muhatabına göre kusursuz veya daha az kusurlu olması gerektiği belirtilmiştir. Ancak bu durum karşı tarafın, söz konusu fesih nedeniyle zarara uğramış olabileceği gerçeğini değiştirmemektedir. Hâkim önemli sebeple fesheden olan halin, bildirim muhatabından kaynaklandığı hallerde, parasal sonucun tayini açısından bu hususu da ayrıca göz önünde bulunduracak ve tayin edilecek parasal sonuçta indirim gidebilecektir⁴³⁷. Buna mukabil tarafların ekonomik durumu ve feshin gerçekleşmesi nedeniyle bir yarar elde etmiş olması da yine göz önünde bulundurulması gereken diğer hususlardandır⁴³⁸.

Hâkimin parasal sonuçları tayin ederken hesaplamada dikkate alacağı zararların ise müspet zararlardan⁴³⁹ yani sözleşmenin sona ermesi nedeniyle uğranılan zararlardan oluşacağı kabul edilmektedir. Bu müspet zararlara ilişkin olarak, kiraya verenin yeni kiracı bulana kadar kiralananın boşta kaldığı süre, yeni kiracı bulmak için gerçekleştirdiği ek masraflar, kiracının yaşadığı ticari kayıplar ve katlanmak durumunda kaldığı taşınma ve yeni kiralanan bulmak için gerçekleştirdiği masraflar, daha yüksek bedelle yeni bir kiralama yapması durumunda arada oluşan kira bedeli farkları, yeni kiralanan için gerçekleştirdiği tadilat masrafları sayılabilecektir⁴⁴⁰. Bu masraf kalemleri her olay bakımından ayrıca değerlendirilerek tespit edilebilecektir.

⁴³⁶Altınok Ormancı, s.240; Aydın, s.257,258; Oğuzman/Öz, s.450 vd.; Eren, [Genel Hükümler], s.1052

⁴³⁷Kırmızı, s.296; İnceoğlu, [Cilt II], s.254; Aydın, s.259; Tandoğan, s.234; Gümüş, [Kira 2011], s.275

⁴³⁸İnceoğlu, [Cilt II], s.254,255; Gümüş, [Kira 2011], s.274,275

⁴³⁹Tandoğan, 234; Aydın, s.258; İnceoğlu, [Cilt II], s.253,254; Aral/Ayrancı, s.277; Burcuoğlu, s.290; Arpacı, s.145; Gümüş, [Kira 2011], s.275,276, Müspet zararı “ifa menfaati kaybı” olarak da adlandırmaktadır.

⁴⁴⁰Altınok Ormancı, s.240,241; Aydın, s.258; Kırmızı, s.296; Gümüş, 274; İnceoğlu, [Cilt II], s.254

Fesih bildiriminin muhatabı olan tarafın hiçbir zararının söz konusu olmadığı⁴⁴¹ ve sözleşmenin feshine yol açan önemli nedenin taraflardan birisinin ağır kusurundan kaynaklandığı durumlarda⁴⁴² ise, diğer tarafa yüklenebilecek bir parasal sonuç olmaması gerekmektedir. Aksi bir durum hakkaniyet ilkelerine aykırılık teşkil edebilecektir. Ek olarak önemli sebeple fesih olgusunun kiraya veren nezdinde doğduğu durumlarda ise, kiracının kiralananı kullanamaması söz konusu olduğunda, kullanılmayan süreler için kiracıya herhangi bir kira bedeli borcunun tahakkuk ettirilmemesi, bu kalemlerin kiraya veren lehine alacak olarak kaydedilmemesi gerekmektedir⁴⁴³.

Buna karşın, kiraya verenin uğramış olduğu zarar miktarı da kira sözleşmesinin kalan süresine tekabül eden kira bedelleri miktarından daha fazla olamayacaktır⁴⁴⁴. Böyle bir durumda TBK m.325 hükmü göz önünde bulundurulmalı ve olağanüstü sebeple fesih neticesinde hükmedilecek parasal sonucun, kiracının hiçbir sebep göstermeksizin kiralananı iade ederek sözleşmeyi sona erdirmesi halinde ödemesi gereken tutardan fazla olmaması gerekir. Aksi yöndeki hâkim kararı hakkaniyet ilkelerine aykırılık teşkil edecektir⁴⁴⁵. TBK m.325 ile kiracının ödemesi öngörülen kira borcunun üst sınırı ise “*kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre*” ile sınırlandırılmıştır. Buna göre, olağanüstü sebeple fesih halinde kiracının ödeyeceği nakdi tutarın üst sınırının m.325 ile belirlenmiş tutarı aşamayacağı söylenebilecektir⁴⁴⁶.

Ayrıca kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının sona ermesi

⁴⁴¹ Aydın, s.257; İnceoğlu, [Cilt II], s.256

⁴⁴² İnceoğlu, [Cilt II], s.256

⁴⁴³ Yavuz/Acar/Özen, s.317; Tandoğan, s.231; Aydın, s.258; Burcuoğlu, s.285

⁴⁴⁴ Gümüş, [Kira 2011], s.275; Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.637; Aral, s.283; İnceoğlu, [Cilt II], s.254

⁴⁴⁵ Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.637,638; İnceoğlu, [Cilt II], s.254,255

⁴⁴⁶ İnceoğlu, [Cilt II], s.255

gerekmektedir⁴⁴⁷. Böyle bir durumun varlığında hâkimin herhangi bir parasal sonuca hükmetmemesi beklenmektedir⁴⁴⁸. Öte yandan kiraya veren ise yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralanana başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlü olduğundan, hâkim parasal sonuçların belirlenmesinde bu hususu da göz önünde bulundurmalıdır.

Bir önceki başlıkta da ifade edildiği üzere, tüm bu değerlendirmeler esnasında hâkimin parasal sonucu tayin ederken, tarafların zararı artırmama ilkesine riayet edip etmediğini de değerlendirmesi gerekmektedir. Nitekim eğer ki fesih bildirimının muhatabı olan taraf, zararı artırmama ilkesini göz önünde bulundurmaksızın hareket etmiş ve zararının bu şekilde artmasına dolaylı olarak katkıda bulunmuşsa hâkim hükmedeceği parasal sonuçtan bu nispette bir indirim gidebilecektir⁴⁴⁹.

Kanun koyucunun açık bir şekilde “parasal sonuçlar” ifadesine yer vermiş olduğu göz önünde bulundurulduğunda, hâkimin de parasal bir yükümlülük haricinde başkaca herhangi bir hususun yerine getirilmesine karar vermesi mümkün olmayacaktır.

⁴⁴⁷TBK m.325 f.1 c.2

⁴⁴⁸İnceoğlu, [Cilt II], s.255

⁴⁴⁹Tandoğan, s.234; Aydın, s.259; Gümüş, [Kira 2011], s.276; Ruhi, s.656, Yargıtay 6. H.D. 10.03.2009 2009/224-1887, “Kiracının kira sözleşmesini süresinden önce tek taraflı haksız feshetmesi halinde kural olarak kiracı, kira sözleşmesinin süresi sonuna kadar gerçekleşecek kira parasından sorumludur. Bununla birlikte davacı kiralayana bu yerin yeniden kiralınması konusunda gayret göstermesi, böylece zararın atmasının önlenmesi için kendisine düşen ödevi yapmak durumundadır. Aksi halde hâkim tarafından tenkise tabi tutulur. Bu durumda davacının zararı, tahliye tarihinden kiralanana aynı koşullarda yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar boş kaldığı süreye ilişkin kira parasından ibarettir.”; Yargıtay 6. H.D., 18.02.2010, 2010/12039 – 1758: “Kiracının kira sözleşmesini süresinden önce tek taraflı haksız feshetmesi halinde kural olarak kiracı, kira sözleşmesinin süresi sonuna kadar gerçekleşecek kira parasından sorumludur. Ne var ki kiralayana da bu yerin yeniden kiralınması konusunda gayret göstermesi, böylece zararın artmasını önlemesi Borçlar Kanununun 98.maddesinin yollaması ile 44.maddesi gereğidir.”, www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi 15.03.2020.); Yargıtay 6. H.D., 16.02.2010, 2010/13188 - 1530, www.lexpera.com.tr, (Son erişim tarihi 15.03.2020.)

3.6.2.3. Tarafların Anlaşması

TBK m.331 f.2, hâkimin önemli sebeple feshin parasal sonuçlarını belirleyeceği konusunu düzenlediği açıktır. Ancak bu noktada, kural olarak bir olayın hâkim önüne gitmesi, tarafların bu konuda bir anlaşmazlık yaşamasının sonucuna delalettir. Konuyu bu açıdan değerlendirdiğimizde, bu çalışmada da birçok kez ifade edildiği üzere, önemli sebeple feshin parasal sonuçlarının tayini bakımından tarafların anlaşmaya vararak konuyu hiç hâkime taşımayacakları rahatlıkla dile getirilebilecektir⁴⁵⁰. Bu yorumdan hareketle, doktrinde de kabul edilen yaygın görüşe göre, ilgili düzenlemenin ikinci fıkrasının emredici nitelikte olmadığı belirtilir. Buna göre, tarafların, önemli sebeple kira sözleşmesini feshetmesi halinde diğer tarafa tazminat ödemeyeceği sözleşme ile kararlaştırılabilecek bir husus haline gelmektedir. Ancak bu halde dahi, tarafların sadece bu haktan vazgeçme yetkisinin olduğu, bu hakkın kullanılması halinde ortaya çıkacak zarara dair peşin bir miktar belirleyemeyeceği bir diğer görüştür ki bu durumda hâkimin zararı tespit ve takdir etme yetkisinin kısıtlanamayacağı gerekçe gösterilmektedir⁴⁵¹.

Buna karşın hâkimin bu konuda tarafların önceden belirlediği biri düzenleme mevcutsa, ona riayet etmesi gerektiğini savunan bir başka görüş de mevcuttur⁴⁵². Bu görüşe göre, tarafların herhangi bir tazminat ödenip ödenmeyeceğini ve bu tazminatın kapsamını kararlaştırabileceği, böyle bir durumda hâkimin ilgili uyuşmazlıkta feshin parasal sonuçlarını karara bağlarken bu anlaşmayı göz önünde bulunduracağı ifade edilmektedir. Buna karşın TBK m.331'in nispi emredicilik özelliği gereği, tarafların bu yöndeki anlaşmasının ekonomik açıdan dezavantaj yaratarak tarafların önemli sebeple fesih hakkını kullanması önünde bir engel teşkil etmemesi gerektiği belirtilmektedir. Aksi durumda bu düzenleme dürüstlük kuralı ilkeleri ve önemli sebeple fesih kurumunun özü gereği kesin hükümsüz olacak ve uygulanmayacaktır⁴⁵³.

⁴⁵⁰ Gümüş, [Kira 2011], s.275; Kırmızı, s.296; İnceoğlu, [Cilt II], s.222; Aydın, s.239

⁴⁵¹ Gümüş, [Kira 2011], s.275; Kırmızı, s.296; İnceoğlu, [Cilt II], s.257; Aydın, s.239; Eren, s.385

⁴⁵² Aydın, s.239

⁴⁵³ Altınok Ormancı, s.120,121; Aydın, s.239; Gümüş, 266

3.7.Önemli Sebep Feshin Diğer Sona Erme Halleri Karşısındaki Konumu

3.7.1.Kira Sözleşmelerinde Uygulanan Diğer Olağanüstü Fesih Halleri

TBK’da kira sözleşmelerine dair olağanüstü fesih halleri açık bir şekilde üç madde altında düzenlenmiştir. Bunlar m.331 ile düzenlenen “*Önemli sebeple fesih*”, m.332 ile düzenlenen “*Kiracının iflası*” ve m.333 ile düzenlenen “*Kiracının ölümü*” halleridir. Söz konusu üç maddenin mahiyeti ve uygulanma koşulları değerlendirildiğinde m.331’in genel olağanüstü fesih sebebi, m.332 ve m.333’ün ise özellikli durum arz eden olağanüstü fesih hali olduğu; özel durum arz eden olağanüstü fesih hallerinin uygulanmadığı noktada, genel olağanüstü fesih sebebi olan m.331’in uygulanacağı söylenebilecektir⁴⁵⁴. Bu noktada artık önemli sebeple fesih ile diğer iki olağanüstü fesih halleri arasında genel nitelikli hüküm-özel nitelikli hüküm uygulaması söz konusu olacağından, eğer ki somut olayda kiracının iflası veya kiracının ölümü hali söz konusu ise önemli sebeple fesih seçeneğinin kullanılmayacağı da söylenebilecektir⁴⁵⁵. Ayrıca zaten özel olağanüstü fesih halleri, fesih hakkını kullanacak tarafa hem parasal yük yüklememesi hem de ispat kolaylığı açısından daha avantajlı bir konum sağlamakta olup, fesih hakkını kullanacak açısından daha uygun olacaktır⁴⁵⁶. Örneğin, birden fazla kiracının olduğu bir kira ilişkisinde, kiracılardan birinin ölmesi durumunda halin icabına göre TBK m.333 hükmü uygulanamayacak ise bu durumda m.331’in uygulanması gündeme gelebilecektir⁴⁵⁷. Buna karşın, özel nitelikli olağanüstü fesih halleri için aranan şartların yokluğu önemli sebeple fesih seçeneğinin uygulanması için yeterli

⁴⁵⁴Gümüş, [Kira 2011], s.268; Tandoğan, s.237, 238; Aydın, s.123,245; İnceoğlu, [Cilt II], s.224; Yavuz/Acar/Özen, s.317; Doğan, s.306

⁴⁵⁵Aydın, s.245; Erman, s.46, Özel hükümler, belirli hukuki ilişkileri düzenleyen ve başka hiçbir hukuki ilişkiye uygulanamayan kurallar iken; genel hükümler kanunun tümüne ya da aynı nitelikteki hukuki ilişkilerin büyük bir bölümüne uygulanabilen hükümlerdir. Bir hukukiye ilişkiye varsa öncelikli olarak özel hüküm uygulanacak; özel hükmün bulunmaması halinde genel hükmün uygulanması söz konusu olabilecektir. Bu durum özel hükmün genel hükmü bertaraf etmesi (lex specialis derogat lex generalis) şeklinde ifade edilmektedir.

⁴⁵⁶Aydın, s.244

⁴⁵⁷Yavuz/Acar/Özen, s.318; Tandoğan, s.237,238; Doğan, s.306; İnceoğlu, [Cilt II], s.224; Arpacı, s.148; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.251; Aydın, s.131; Erzurumluoğlu, s.44,45

değildir, TBK m.331'in uygulama bulabilmesi için bu düzenleme için aranan şartların mevcut olması gerekir⁴⁵⁸.

3.7.2.Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Feshi

TBK m.331'de düzenlenen kira sözleşmesinin önemli nedenle feshi, kanun koyucunun da belirttiği üzere yasal fesih ihbar sürelerine uyulmak suretiyle gerçekleştirilebilecek bir olağanüstü fesih seçeneğidir. Buna göre fesih bildirimini yapılması akabinde TBK m.329 ve m.330'da belirtilen yasal fesih bildirim sürelerinin dolması ile kira sözleşmesi sona ermektedir.

Öte yandan bu çalışmada daha önce de belirtildiği üzere, kira sözleşmesinin olağan sebeple feshi hali sadece belirsiz süreli kira sözleşmeleri için geçerli olurken; olağanüstü sebeple fesih ise hem belirsiz süreli kira sözleşmelerinde hem de belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulanabilmektedir⁴⁵⁹. Dahası ise, mülga BK'daki düzenlemeye nazaran TBK m.331 ile yenilenen önemli sebeple fesih hali, bu fesih seçeneğinin belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulanması noktasındaki engeli kaldıran yenilikçi bir düzenleme olmuştur. Keza zaten önemli sebeple feshin asıl uygulama şekli de belirli süreli kira sözleşmelerinde kendisini göstermektedir. Nitekim belirsiz süreli kira sözleşmeleri fesih dönemleri ve fesih bildirim süreleri takip edilmek suretiyle her zaman feshedilebilen sözleşmelerdir⁴⁶⁰. Ancak belirli süreli kira sözleşmelerinde tarafların bu yönde bir hakkı bulunmamaktadır ve kanun koyucu bu yenilikçi düzenlemesi ile bu sınırlamayı çekilmezlik yaratan koşullar bakımından geçersiz kılmıştır⁴⁶¹.

Önemli sebeple feshin, belirli süreli kira sözleşmelerindeki uygulamasında dikkat edilmesi gereken en önemli husus, kira sözleşmesinin kalan süresi olacaktır. Kanun ile belirlenen yasal fesih bildirim süreleri taşınmaz ve taşınır yapı kiralaları için üç

⁴⁵⁸Gümüő, [Kira 2011], s.268

⁴⁵⁹Gümüő, [Kira 2011], s.269; Aydın, s.123,242; Kırmızı, s.292

⁴⁶⁰Konut ve çatılı işyeri kiralardaki TBK m.347 istisnası hariçtir.

⁴⁶¹Detaylı bilgi için bkz. "3.3.2.Kira Sözleşmesinin Süresi"

ay, taşınırlar için üç gün ve mesleki faaliyet için kiralanan taşınırlarda ise bir aydır. Bu noktada, eğer ki belirli süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimini yapıldığı anda, kiralananın konusuna göre yasal fesih bildirim sürelerinden daha az bir vakit kalmış ise artık fesih bildirim süresi değil, kalan kira süresi dikkate alınacak ve bu süre dolduğunda sözleşme sona ermiş olacaktır⁴⁶².

3.7.3.Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Feshi

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshi, TBK m.328, m.329 ve m.330'da düzenlenmiştir. Kanun lafzına göre, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshi her iki tarafa tanınmış bir hak olarak kendisine yer bulmuşsa da, konut ve çatılı işyeri kirasına dair bir sözleşme söz konusu ise TBK m.347 f.2'de yer alan istisna nedeniyle kiraya veren ilk on yıl boyunca bu hakkını kullanamayacaktır. Önemli sebeple fesih uygulaması için ise böyle bir kısıtlama bulunmamakta, kiraya veren de ilk on yıl sınırlamasına takılmaksızın yasal fesih bildirim sürelerini takip etmek suretiyle bu hakkını kullanabilmektedir. Nitekim m.347 f.3 hükmü, "*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir*" şeklinde olmakla, kiraya verene de açıkça genel hükümlere başvurarak kira sözleşmesini sona erdirme imkânı taşımıştır ki önemli sebeple fesih hali bu noktada uygulanabilecek bir genel hüküm düzenlemesidir.

Öte yandan, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshi için kanun koyucu, taşınmaz ve taşınır yapı kiraları için yasal fesih dönemlerinin ve yasal fesih bildirim sürelerini takip ederek fesih hakkının kullanılmasını öngörmüştür⁴⁶³. Taşınırlar için sadece yasal fesih bildirim sürelerini takip etmek bu fesih türü için de yeterlidir. Ancak taşınmaz ve taşınır yapılardaki fesih dönemleri eğer ki tarafların anlaşmasında ve yerel adette daha uzun süreler söz konusu değil ise altı ay gibi uzun bir zaman dilimine tekabül etmektedir. Önemli sebeple fesih halinde ise bu şekilde bir yasal fesih dönemi takibi şart değildir. Taraflar fesih dönemlerini takip

⁴⁶²Aydın, s.242

⁴⁶³Detaylı bilgi için bkz. "2.2.1.2.Fesih Bildirimi" ve devamı başlıklar.

etmeksizin yalnızca yasal fesih bildirim sürelerine uygun hareket etmekle mükelleflerler⁴⁶⁴. Bu durumdan hareketle, her ne kadar kanun koyucu tarafından olağan veya olağanüstü fesih hallerinden birisi diğerinden üstün tutulmamış ise de⁴⁶⁵, eğer ki kira ilişkisini çekilmez kılan bir önemli sebep mevcut ise, taraflar fesih dönemini takip ederek beklememek adına önemli sebeple fesih seçeneğini tercih edebilecektir. Buna karşın, önemli sebeple fesih seçeneğinin kullanılması halinde, feshin muhatabının itirazı akabinde, önemli sebep iddiasında bulunan tarafın çekilmezlik olgusunun varlığını ispat etmesi gerekecek olup, bildirimle fesih halinde böyle bir yükümlülük bulunmamaktadır. Taraflar herhangi bir sebep ileri sürmeksizin yasal fesih dönemi ve yasal fesih bildirim sürelerini takip ederek kira ilişkisini sona erdirebilecektir. Ayrıca önemli sebeple fesih halinde, fesih hakkını kullanan taraf kusurlu olmasa dahi, karşı tarafın zararının söz konusu olması durumunda birtakım parasal sonuçlara katlamak durumunda kalabilecektir. Belirsiz süreli kira sözleşmesinin bildirimle feshi halinde ise, bu şekilde bir parasal sonuca katlanma yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Taraflar, tüm bu halleri kendi somut olayları özelinde değerlendirerek gerekli karara varmak suretiyle, sözleşmelerine uygunluğu açısından diledikleri fesih yolunu kullanabilmekte serbesttirler.

3.7.4.Kira Hukukuna Dair Borca Aykırılık Halleri

TBK'da, kira sözleşmesinin taraflarına ilişkin olarak birtakım borca aykırılık halleri düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler özellikle tek bir başlık altında ve borca aykırılığı işaret eder nitelikte olmayıp, farklı konulara ve özünde farklı uygulamalara ilişkin olsa da, kanun düzenlemesinin yorumlanması ile borca aykırılık olarak değerlendirilebilecek hükümlerdedir. Bu haller, TBK m.306'da düzenlenen

⁴⁶⁴Yavuz/Acar/Özen, s. 318; Tandoğan, s. 233; Aral/Ayrancı, s.277; Gümüş, [Kira 2011], s.273; Aydın, s.227; İnceoğlu, [Cilt II], s.248,249; Tunçomağ, s.610; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.622; Burcuoğlu, s.289,290; Arpacı, s.145; Doğan, s.27

⁴⁶⁵Aydın, s.243

“Ayıbın giderilmesini isteme ve fesih”⁴⁶⁶, m.315’te düzenlenen “Kiracının temerrüdü”⁴⁶⁷, ve m.316’da düzenlenen “Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu”⁴⁶⁸ olmaktadır. Uygulamada, bu hallerin bir diğer olağanüstü sona erme halleri olduğunu savunan görüşler de mevcuttur⁴⁶⁹.

Buna göre kanun koyucu, m.306 ile “Kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı (...)ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir” düzenlemesini getirmiştir. Bu düzenlemede, kiraya verenin ayıba karşı tekeffül yükümlülükleri ile karşı karşıya gelmesi söz konusudur. Madde düzenlemesi ile kiracıya, giderilmeyen ayıp nedeniyle şartlarının da sağlanması koşuluyla, sözleşmeyi feshetme imkânı verilmiştir.

Buna göre kiracı tarafından yerine getirilmesi gereken ilk şart, kiraya verene ayıba dair bildirimde bulunarak uygun bir süre vermek ve ayıbın giderilmesini talep etmektir. Diğer şart ise bu sürenin dolmasını beklemek olacaktır. Diğer objektif şartların da gerçekleşmesi ile birlikte kiracı sözleşmeyi ayıba karşı tekeffül borcuna aykırılıktan dolayı feshetme hakkına sahiptir. Söz konusu kanun maddesi incelendiğinde, ayıba karşı tekeffül halinin varlığında ve kiracının ise kendisine yüklenen şartları gerçekleştirdiği bir durumda, TBK m.306 düzenlemesinin m.331’deki önemli sebeple fesih haline kıyasla daha özel nitelikli bir fesih halini öngördüğü söylenebilecek ve açıklanan hal uyarınca özel nitelikli fesih imkânı mevcutken genel nitelikli önemli sebeple fesih seçeneğinin kullanılması uygun olmayacaktır⁴⁷⁰. Kiraya verenin ayıba karşı tekeffül hükümleri uyarınca sorumlu

⁴⁶⁶ Aydın, s.243

⁴⁶⁷ Aydoğdu/Kahveci, s.587; Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.631; Eren, s.386; Gümüş, [Kira 2011], s.268

⁴⁶⁸ Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.631; Eren, s.386, bu fesih imkânının “olağanüstü fesih” hallerinden biri olduğunu ifade etmektedir.; Gümüş, [Kira 2011], s.268

⁴⁶⁹ Gümüş, [Kira 2011], s.268; Aydın, s.243

⁴⁷⁰ Aydın, s.245; Inceoğlu, [Cilt II], s.226; Erman, s.46, Özel hükümler, belirli hukuki ilişkileri düzenleyen ve başka hiçbir hukuki ilişkiye uygulanamayan kurallar iken; genel hükümler kanunun tümüne ya da aynı nitelikteki hukuki ilişkilerin büyük bir bölümüne uygulanabilen hükümlerdir. Bir

tutulacağı ve fakat kiracının, madde düzenlemesinin kendisi açısından öngördüğü şartları yerine getirmediği bir durumda ise, kiracı kiralananı terk ederse TBK m.325 hükümleri uygulanacaktır. Böyle bir durumda ayıp bildiriminde bulunmayan kiracının bu eylemi, önemli sebeple fesih hakkının kullanımı olarak değerlendirilemeyecektir⁴⁷¹.

Yine TBK m.315 ve m.316'da da, m.331 düzenlemesine nazaran özel nitelikli fesih halleri öngördüğü belirtilmektedir⁴⁷². Zira kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödemekte temerrüde düşmesi noktasında kanun koyucu öncelikli olarak uygulanacak yolu ve verilecek süreleri açıkça belirtmiştir. Yine m.316 f.2'de kanun koyucu, kiraya verene kullanabileceği fesih yolu ve bağlı olduğu süreleri açıkça belirtmiştir. Her iki durumda da açık düzenlemeler getirilmiş ve ayrıca önemli sebeple fesihte olduğu gibi fesih hakkını kullanan taraf, herhangi bir parasal sonucu yüklenmek durumuyla karşı karşıya bırakılmamıştır. Bu noktada, TBK m.315 ve m.316 düzenlemelerindeki borca aykırılıktan doğan fesih haklarının m.331 düzenlemesine göre özel nitelikli fesih halleri teşkil ettiği ifade edilebilecektir. Maddelerde belirtilen şartların gerçekleşmesi halinde bu yollara değil de önemli sebeple fesih seçeneğine başvurulması özel hüküm - genel hüküm uygulaması açısından doğru bir tercih olmayacaktır⁴⁷³.

Buna karşın, eğer ki somut olay özelinde vuku bulan durum TBK m.315 ve m.316'daki borca aykırılık hallerini tam olarak karşılamıyor ve fakat yine de bir çekilmezlik olgusu yaratıyorsa bu durumda 331'inci madde uygulamasına gidilebileceği doktrinde savunulan bir görüşür⁴⁷⁴ ve hakkaniyet ilkesi gereği de isabetli bir durumdur. Böyle bir durumda, özellikle kiracının haklarını korumak ve

hukukiye ilişkiye varsa öncelikli olarak özel hüküm uygulanacak; özel hükmün bulunmaması halinde genel hükmün uygulanması söz konusu olabilecektir. Bu durum özel hükmün genel hükmü bertaraf etmesi (lex specialis derogat lex generalis) şeklinde ifade edilmektedir.

⁴⁷¹ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.226; *Gümüş*, s.123

⁴⁷² *Aral/Ayrancı*, s.276; *Gümüş*, [Kira 2011], s.268; *Aydın*, s.243 vd.

⁴⁷³ *Aydın*, s.245

⁴⁷⁴ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.225; Aksi görüşü savunan yazarlar için bkz. *İnceoğlu*, [Cilt II], s.225, dipnot:150

kiraya verene karşı onu güçsüz konuma düşürmemek adına çekilmezlik olgusunun detaylıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

3.7.5. İrade Bozuklukları

Bazı irade bozukluğu halleri, halin icabına göre TBK m.331 uyarınca bir önemli sebeple fesih hali teşkil edebilmektedir. Bunun için taraflardan birisinin, sözleşmenin kuruluşu esnasında ve bu durumu bilmemek kaydıyla, diğer taraf tarafından kira sözleşmesini akdetmesi için aldatılmış, korkutulmuş veya kendi kusuru olmaksızın yanıltılmış olduğu hallerde kira sözleşmesi, irade bozukluğuna uğrayan tarafça hem önemli sebebe hem de irade bozukluğu iddiasına dayanarak sona erdirilebilecektir⁴⁷⁵. Yanılma şeklindeki irade bozukluklarının ise, yanılan taraf, bu yanılgısının sebebi kendi kusurundan kaynaklanıyorsa, önemli sebeple fesih hakkını kullanamayacak ve sadece irade bozukluğu nedeniyle iptal seçeneğini tercih etmek durumunda kalacaktır⁴⁷⁶.

Tarafların hem önemli sebeple fesih hem de irade bozukluğu nedeniyle sözleşmenin iptalini isteyebilecekleri durumlarda bu iki fesih hakkının birbiri ile yarıştığı ifade edilmektedir⁴⁷⁷. Ancak buna karşın irade bozukluğu nedeniyle sözleşmenin iptali halinin, neticesinde herhangi bir parasal sonuca katlanma yükümlülüğü olmadığı için daha avantajlı olduğu kabul edilmektedir⁴⁷⁸.

⁴⁷⁵Altınok Ormancı, s.167; Doğan, s.230; Burcuoğlu, s.287,288; İnceoğlu, [Cilt II], s.225; Gümüş, [Kira 2011], s.260; Aydın, s.212; Oğuzman, [İş Akdinin Feshi], s.46 vd., Sözleşmenin kuruluş aşamasındaki sebeplerin ilgili tarafça bilinmesi halinde önemli sebeple fesih söz konusu olmayacağı, sözleşme kurulurken bu sebepleri bilen kişi bakımından, ilişkiye devamın çekilmez hale geldiğinden söz edilemeyeceği ifade edilir. Bu nedenle sözleşmenin kuruluş aşamasındaki bir sebebin önemli sebeple fesih hakkı vermesi için, ilgilisi tarafından sonradan öğrenilmesi gerektiği savunulur.; Selici, s.58, dipnot:176

⁴⁷⁶Aydın, s.211

⁴⁷⁷Aydın, s.248, 249; Oğuzman, [İş Akdinin Feshi], s.46 vd., Sözleşmenin kuruluş aşamasındaki sebeplerin ilgili tarafça bilinmesi halinde önemli sebeple fesih söz konusu olmayacağı, sözleşme kurulurken bu sebepleri bilen kişi bakımından, ilişkiye devamın çekilmez hale geldiğinden söz edilemeyeceği ifade edilir. Bu nedenle sözleşmenin kuruluş aşamasındaki bir sebebin önemli sebeple fesih hakkı vermesi için, ilgilisi tarafından sonradan öğrenilmesi gerektiği savunulur. Ancak bu şartlarla yanılma, aldatma veya korkutma halinde, istenirse sözleşmenin iptali yoluna istenirse önemli sebeple fesih yoluna gidilebileceği öne sürülmektedir.; Selici, s.58, dipnot:176; İnceoğlu, [Cilt II], s.229

⁴⁷⁸İnceoğlu, [Cilt II], s.230

Kira sözleşmesinin, kiraya veren açısından sürekli edime dayalı bir borç çeşidi olması nedeniyle, irade bozukluğu hallerinin hangi aşamada ortaya çıktığına göre doğuracağı sonuçlar farklılık gösterecektir. Şöyle ki; eğer ki taraflardan birisinin iradesinin sakatlanmasına sebep olan olgu, iradesi sakatlanan tarafça kira sözleşmesi akdedildikten ve fakat kiraya verenin süreklilik arz eden kullandırma borcunun ifası başlamadan öğrenilirse, bu durumda borçlar hukukunun genel prensipleri uygulanacak⁴⁷⁹ ve iradeyi sakatlayan olgunun etkisini yitirmesi akabindeki bir yıllık yasal süresi içinde kullanılacak iptal hakkı ile kira sözleşmesi geriye etkili olarak iptal edilecek, sözleşmenin icrası aşamasına hiç geçilmeyecektir⁴⁸⁰. Ancak söz konusu irade sakatlığı hali, kullandırma borcunun ifasına başladıktan sonra öğrenilir ise bu durumda iptal seçeneği kullanılabilir ancak bu iptal geriye etkili olmamalıdır⁴⁸¹. Bu durumda iptal hakkı, ileriye etkili olarak kira sözleşmesini sona erdirecektir, ancak önemli sebeple fesihten farklı olarak yasal fesih sürelerini takip etme ve parasal sonuçlara katlanma yükümlülüğü söz konusu olmayacaktır⁴⁸². Bu aşamada istisna teşkil eden irade sakatlığı hali ise korkutma olmakla, iradesi sakatlanan tarafın bu hususu edimlerin ifasından sonra öğrenmesi mümkün değildir zira sözleşme zaten bu sakatlık halinin akabinde kurulmuştur. Böyle bir durumda yukarıdaki ayırım yapılmaksızın genel hükümlerin doğrudan uygulama bulması gerekmektedir⁴⁸³.

3.7.6. İmkânsızlık Halleri

TBK'nın sözleşmenin sona erme hallerine dair genel düzenlemelerinden birisi olan ifa imkânsızlığı m.136'da düzenlenmiştir. Buna göre, en başta ifası imkân dâhilinde olan bir borcun, borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle sonradan kesin ve

⁴⁷⁹ *Kocayusufpaşaoğlu*, s.589; *Aydın*, s.209; *Seliçi*, s.62, Sürekli borç ilişkisinde iradeyi sakatlayan hallerin etkisinin, sözleşmenin icrasına başlanıp başlanmamasına göre değişmesi gerektiği konusunda detaylı bilgi içermektedir.

⁴⁸⁰ *Oğuzman/Öz*, s.188; *Aydın*, s.209; *Hatemi/Gökyayla*, s.96; *Nomer*, s.60; *Kenan Tunçomağ*, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 1, 4. Bası, İstanbul, 1969, [Genel Hükümler], s.234 vd.

⁴⁸¹ *Altınok Ormancı*, s.162,163, s.166; *Aydın*, s.209,210; *Kocayusufpaşaoğlu*, s.593

⁴⁸² Genel olarak sürekli borç ilişkilerinde irade bozukluğu durumlarında, kesin hükümsüzlüğün geleceğe etkili sonuç doğurması gerektiğine ilişkin bkz. *Seliçi*, s.53, s.57 vd.

⁴⁸³ *Aydın*, s.210

süresiz olarak imkânsız hale gelmesi, bu sona erme hali için esas şarttır⁴⁸⁴. Bu imkânsızlığın objektif ve sübjektif olması mümkünse de, her iki şekilde de artık söz konusu ifanın yerine getirilmesi, nezdinde imkânsızlık hali doğan taraf açısından hiçbir şekilde mümkün olmamaktadır.

Önemli sebeple fesih halinde ise durum daha farklı seyretmektedir. Önemli sebebin tanımı uyarınca, sözleşmenin devamının taraflardan biri için çekilmez hale geldiği ve dürüstlük kuralı gereğince kendisinden sözleşmesel ilişkiye devam etmesinin de beklenemeyeceği bir durum mevcuttur⁴⁸⁵. Yani, önemli sebeple fesih halinde esasında sözleşmede her iki taraf için de edimlerin ifasına devam etme imkânı mevcuttur ancak ilişki öyle bir hal almıştır ki, edimlerin ifasına devam etmek, taraflardan birisi için dürüstlük kuralı gereğince beklenemeyecek derecede çekilmez durumdadır. Öte yandan imkânsızlık hali sadece kiraya veren bakımından söz konusu olabilecektir. Kiracının borcu para borcu olmakla, para borcunda imkânsızlık söz konusu değildir⁴⁸⁶. Kiraya veren bakımından ise imkânsızlık halleri oldukça çeşitlidir ve kiralanan özelinde kendisini gösterir. Örnek olarak; kiralananın kamulaştırılması hukuki imkânsızlık⁴⁸⁷; kiralananın yok olması veya depremde oturulamaz hale gelmesi⁴⁸⁸ maddi imkânsızlık çeşitlerinden sayılabilir. Bu çalışma kapsamında daha önce de ifade edildiği üzere söz konusu ifa imkânsızlığının kesin ve sürekli olması gerekmektedir. Geçici imkânsızlık durumunda TBK m.136 hükümleri değil, temerrüt hükümleri uygulanacaktır. Geçici imkânsızlık sebebi ortadan kalktıktan sonra ise kira ilişkisi ve tarafların bu ilişkiden doğan edimleri kaldığı yerden devam edecektir⁴⁸⁹. Buna karşın bu “geçici”

⁴⁸⁴Feyzioğlu, s.172, vd.; Seliçi, s.90; Eren, [Genel Hükümler], s.1299 vd.; Aydın, s.20,

⁴⁸⁵İnceoğlu, [Cilt II], s.230

⁴⁸⁶Aydın, s.21; Oğuzman/Öz, s.9,10; Kılıçoğlu, s.843; Hatemi/Gökyayla, s.313; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s.909

⁴⁸⁷Oğuzman/Öz, s.589; Aydın, s.21; Doğan s.22; Hatemi/Gökyayla, s.31; Dural, s.9; Kocayusufoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s.166

⁴⁸⁸Gümüş, [Borçlar Özel 2008], s.388, dipnot:1930; Yargıtay 19 H.D. 04.07.2003, 2003/10432-7437, “Somut olayda kira sözleşmesinin temelini oluşturan binanın deprem nedeniyle yıkılması kira konusunu ortadan kaldırdığından sözleşmenin sona erdiğinin kabulü gerekir.”, www.lexpera.com, (Son erişim tarihi: 05.11.2020)

⁴⁸⁹Hatemi/Gökyayla, s.312; Dural, s.123; Aydın, s.24; Geçici imkânsızlığın, sözleşmenin amacını tehlikeye soktuğu durumlar için önemli sebeple fesih hakkının kullanılabilmesine dair ayrıca bkz. Seliçi, s.97

sürenin uzunluğu da önem teşkil etmektedir. Birkaç aylık bir süre ile birkaç yıllık bir sürenin çekilmezlik olgusu üzerindeki etkisi aynı olmayacaktır⁴⁹⁰.

Bu iki halin feshe etkisi bakımından ise, imkânsızlık durumunda imkânsızlık hali taraflardan birinin kusurundan kaynaklanıyor ise (kiracının yangına sebebiyet vermesi, kiralananın kaçak yapı teşkil etmesi gibi) bu durumda o taraf kusuru oranında diğer tarafa karşı sorumlu olacak, ayrıca taraflardan herhangi birinin kusurlu olup olmamasına bakılmaksızın kira ilişkisi artık sona ermiş olacaktır. Öte yandan önemli sebeple fesih ise kusurlu olan tarafın önemli sebeple fesih hakkının olmadığı kabul edilmekle, kusuru olmasa bile sözleşmenin sona ermesi akabinde, bu sona erme nedeniyle parasal sonuçlara katlanmak durumunda kalabilecektir⁴⁹¹.

3.8.Önemli Sebeple Feshin Diğer Kira Çeşitleri Bakımından Uygulaması

3.8.1.Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları

TBK'nın kira sözleşmelerinin önemli sebeple feshi hususunu düzenleyen m.331 düzenlemesi, kanun sistematığı açısından kira sözleşmelerine uygulanan genel hükümler arasında düzenlenmiştir ve bu hali ile kendisine has uygulamaları öngörse de konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama bulabilecektir⁴⁹².

Buna ek olarak konut ve çatılı işyeri kiralarının düzenlendiği m.339 ve devamı düzenlemelerinde, konut ve çatılı işyeri kiralarına dair sözleşmelerin, önemli sebeple feshedilemeyeceğine veyahut münhasıran kendi alt düzenlemelerinde yer alan fesih hallerinin uygulanacağına dair istisnai bir düzenleme de yoktur. Ayrıca TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesine ilişkin maddelerinden olan m.347 f.3 düzenlemesi “*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir*” ifadesi ile kira

⁴⁹⁰ İnceoğlu, [Cilt II], s.234

⁴⁹¹ İnceoğlu, [Cilt II], s.231

⁴⁹² Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.638; Aydoğdu/Kahveci, s.586; İnceoğlu, [Cilt II], s.218,223; Aydemir, s.135; Kırmızı s.297; Yavuz/Acar/Özen, s.319; s.286; Aydın, s.252

sözleşmelerinin feshine ilişkin genel hükümlerin konut ve çatılı işyeri kiralaları için de uygulanabileceğini kabul etmiş görünmektedir⁴⁹³.

Bir diğer husus ise, önemli sebeple feshin, kaynağını, dürüstlük kuralı ve iyi niyet ilkelerinden almış olmasıdır ki böyle bir dayanağa sahip maddenin konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanamayacağı şeklindeki ayrımcı bir yaklaşımın kabul görmesi mümkün değildir⁴⁹⁴. Doktrinde bir görüş, evlilik bağının bile ilişkiyi çelişmez kılan nedenlerden dolayı sona erdirilebildiği bir hukuki sisteminde, konut ve çatılı işyeri kiralalarının çekilmezliğe rağmen sürdürüleceği görüşlerinin kabul edilemez olduğunu ifade etmektedir⁴⁹⁵.

Netice olarak açıklanan tüm bu haller gereği, TBK m.331 düzenlemesinin kiralananın konut ve çatılı işyeri olup olmadığına bakılmaksızın ve fark yaratmaksızın uygulama alanı bulabileceğini rahatlıkla dile getirebilmekteyiz⁴⁹⁶.

3.8.2. Ürün Kiraları

Ürün kiralaları, TBK m.367 ve devamı maddelerinde kendisine özel bir yer bulmuştur. Bu kapsamda birçok konuda olduğu gibi kanun koyucu, ürün kiralaları için de olağanüstü fesih hallerini ayrıca düzenlemiştir. Bu maddelere m.369'da “Önemli sebepler”, m.370'te “Kiracının iflası” ve m.371'de “Kiracının ölümü” olarak yer verilmiştir.

Görüldüğü üzere, kanun koyucunun ürün kirası için tercihi, bu kira tiplerinde kendisine özel düzenlemeler getirmek olduğundan, kira sözleşmelerine dair genel

⁴⁹³ Aydın, s.252,253, Burada m.347 f.3 düzenlemesinin uygulanabilmesi için önemli sebeple fesih düzenlemesinin özel hükümler ile çelişmemesi gerektiğini ifade etmekle hemen akabinde zaten önemli sebeple feshin dayanağını MK m.2 dürüstlük kuralından alması nedeniyle böyle bir çelişkinin söz konusu olamayacağını belirtmektedir.

⁴⁹⁴ Aydın, s.252, 253;

⁴⁹⁵ Aydın, s.253; İsmet Sungurbey, Medeni Hukuk Eleştirileri, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1963, s.147

⁴⁹⁶ Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.638; Aydoğdu/Kahveci, s.586; İnceoğlu, [Cilt II], s.218,223; Aydemir, s.135; Kırmızı s.297; Yavuz/Acar/Özen, s.319; s.286; Aydın, s.252

hükümlerden olan TBK m.331 düzenlemesinin, aynı konuda özel düzenlemeye sahip ürün kiralari için uygulanmayacağı açıktır. Ürün kiralalarının önemli sebeple feshi için uygulanacak kanun maddesi TBK m.369⁴⁹⁷ düzenlemesidir.

IV. BÖLÜM: KİRACININ İFLASI

4.1.Genel Olarak

Kira sözleşmesinin olağanüstü fesih hallerinden birisi olan “*Kiracının iflasi*” kurumu, TBK m.332’de iki fıkra halinde düzenlenmiş bulunmaktadır. İlgili yasa düzenlemesi, kaynağını İsviçre Borçlar Kanunu’nun m.266/h düzenlemesinden almaktadır⁴⁹⁸. Buna göre madde metni TBK nezdinde aşağıdaki gibi düzenlenmiştir:

“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.”

Görüldüğü üzere ilgili madde düzenlemesi ile kanun koyucu, kiraya verene, kiracının iflas etmesi halinde bazı şartları yerine getirmesi üzerine kira sözleşmesini derhal feshetme imkânı tanımıştır. Düzenleme, fesih hakkını sadece kiraya verene tanımaktadır. Kiracının kendi iflasını gerekçe göstererek veyahut iflas masasının işleyen kira alacağı nedeniyle müflisin borçlarının arttığını ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirme imkânı bulunmamaktadır⁴⁹⁹. Bir diğer açıdan

⁴⁹⁷TBK m.369: “*Taraflardan biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.*

Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”

⁴⁹⁸İnceoğlu, [Cilt II], s.258

⁴⁹⁹İnceoğlu, [Cilt II], s.258; Doğan, s.241

bakıldığında ise, bu sözleşmenin kiraya verene fesih hakkı tanımış olmasının yanı sıra, kiracı ve iflas masasına ise güvence göstererek kira sözleşmesini devam ettirme hakkı tanınmaktadır.

Madde metni, esas itibariyle karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler bakımından genel hüküm niteliğindeki TBK m.98'in⁵⁰⁰ özel bir uygulama alanı olarak sadece iflası kapsayacak şekilde düzenlenmiştir⁵⁰¹. Buna göre TBK m.332 düzenlemesi esasında kiracının ödeme güçlüğüne düşmesini değil, hususi olarak iflas etmesini aramaktadır⁵⁰². Ayrıca sadece iflas halini kapsamasının yanı sıra, kiracının iflas etmesi ile birlikte güvence talep etme ve güvence gösterilme aşamasında iflas masasının varlığını da aramaktadır. Bu durumda kanun koyucu, maddenin kendisine bir iç sınırlama getirmiş olup, iflas anına kadar sadece kiracının varlığını aramışsa da, iflas akabinde iflas masasının kurulmuş olmasını da beklemektedir. Nitekim güvence talebi için yapılacak süre bildiriminin hem kiracıya hem de iflas masasına yöneltilmesi gerekmektedir. Ancak doktrinde bu durumun doğru olmadığı savunulmaktadır, zira uygulamada bir kişi iflas etmiş olsa dahi iflas masasının kurulması uzun zaman alabilmektedir ve bu halde olağanüstü fesih imkânlarından olan 332'nci madde uygulanamaz hale gelmektedir⁵⁰³. Bu da, madde düzenlemesinin amacı yönünden içini boşaltabilecek riskli bir durumdur ki, böyle bir durumda kiraya veren, bu maddeye başvurmadığı için ancak TBK m.315 düzenlemesinde yer alan temerrüt haline ilişkin çözüm sunan düzenlemeye gidebilecek görünmekte, ancak kiracının iflas etmesi nedeniyle kiracı hakkında

⁵⁰⁰TBK m.98: “*Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmede, taraflardan birinin borcunu ifada güçsüzlüğe düşmesi ve özellikle iflas etmesi ya da hakkındaki haciz işleminin sonuçsuz kalması sebebiyle diğer tarafın hakkı tehlikeye düşerse bu taraf, karşı edimin ifası güvence altına alınuncaya kadar kendi ediminin ifasından kaçınabilir.*

Hakkı tehlikeye düşen taraf, ayrıca uygun bir sürede istediği güvence verilmezse sözleşmeden dönebilir.”

⁵⁰¹TBK m.332 kanun gerekçesi; Eren, s.264; Seliçi, s.172; Aksi görüş için bkz. Aydın, s.152, Aydın burada, TBK m.332'nin m.98'in genişletilmiş bir hali olduğunu ifade etmektedir. Buna göre iki hükmün tek ortak noktası güvence verilerek sözleşmenin sona ermesinin önüne geçilebilmesidir.

⁵⁰²TBK m.332 kanun gerekçesi, “*Maddede, karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler bakımından genel hüküm niteliğindeki Tasarının 97 nci (kanunlaşmış metin m.98) maddesinin özel bir uygulama alanı olarak, sadece iflâsı kapsayacak şekilde düzenleme yapılmıştır.”*

⁵⁰³İnceoğlu, [Cilt II], s.258

tahliye talepli icra takibi de başlatılamayacağından, tahliye hususu havada kalmaktadır⁵⁰⁴.

Öte yandan aynı maddede, süre verilmesine ilişkin bildirim ise yazılı şekilde olması aranmış, “birikmiş kiralar” ise genel hükümlere tâbi olduğu için, kapsam dışı tutulmuştur.

Son olarak belirtmek gerekir ki bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulanabilecek genel nitelikli bir olağanüstü fesih düzenlemesidir⁵⁰⁵.

4.2.Hukuki Niteliği

TBK m.332 düzenlemesi, kiracının iflası halinde, kiraya verene, kiracıya ve iflas masasına güvence sunmaları için yazılı makul bir süre vermesi ve akabinde, bu şartın yerine getirilmemesi üzerine kira sözleşmesini feshetme hakkı tanımaktadır. Bu hak, ileriye dönük olarak kullanılabilir bozucu yenilik doğuran bir haktır. Öte yandan herhangi bir önele de bağlanmamıştır ki buradaki tek bekleme süresi kiraya verenin kendisinin belirleyeceği “makul süre” olmaktadır. Bu durumda bu makul sürenin bir önel veya fesih bildirim süresi olduğu söylenemeyecektir. Sürenin bitmesine rağmen güvence sunulmamış olması halinde kiraya veren fesih hakkını kullanabilmektedir ve bu hak, kullanılması ile birlikte derhal hüküm ve sonuçlarını doğurmaktadır.

Bu kapsamda, doktrinde, kiracının iflası halinde kira sözleşmesinin feshedilmesi hususunu düzenleyen m.332 düzenlemesinin emredici nitelikte olduğu ifade edilmektedir⁵⁰⁶. Böyle bir durumda taraflar, kanun maddesi ile getirilen yazılı olarak makul süre tanınması, bu süre içinde güvence talep edilmesi veya talep edilen güvencenin sağlanması hususlarının aksine bir düzenlemeyi kendi aralarında

⁵⁰⁴İnceoğlu, [Cilt II], s.258,259

⁵⁰⁵İnceoğlu, [Cilt II], s.259; Gümüş, s.294; Aydın, s.173; Yavuz, s.452; Kırmızı, s.306; Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.632,633

⁵⁰⁶İnceoğlu, [Cilt II], s.259; Gümüş, 291

belirleyemeyeceklerdir. Kiracının feshi halinde izlenecek prosedür m.332’de yer aldığı gibi açık ve nettir. Her iki tarafın da kendisine tanınan haklardan vazgeçme veya taraflardan birinin diğer tarafın elinden fesih imkânını alma hakkı bulunmamaktadır.

4.3.Şartları

4.3.1.Kiracının Kiralananın Tesliminden Sonra İflas Etmesi

TBK m.332’nin lafzına bakıldığında, “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse*” ifadesi ile kanun koyucu, bu olağanüstü fesih halinin uygulanabilmesi için ilk şart olarak kiracının kiralananın tesliminden sonra iflas etmesini aramaktadır. Buna göre ilk aşama kiracının iflas etmesi, ikinci aşama ise bu iflasın, kiralananın tesliminden sonra gerçekleşmesidir.

Öncelikle burada kiracının “iflas etmesi” hususuna değinmek gerekir. Şöyle ki; kanun koyucu açık düzenlemesi ile kiracının iflasından bahsetmiş, iflasın ilan edilmesini⁵⁰⁷ veya bu aşamada iflas masasının kurulmasını⁵⁰⁸ aramamıştır. Ancak buna karşın, kiracının mallarının tamamının haczedilip satılması da yeterli değildir⁵⁰⁹. Kanun koyucunun burada aradığı, mahkeme tarafından verilmiş bir iflas kararının varlığıdır⁵¹⁰. Kanun koyucunun iflasa dair açık ifadesi nedeniyle madde metninin dar yorumlanması uygun görülmüştür ki böyle bir durumda bu maddenin konkordato halinde uygulanamayacağı açıktır⁵¹¹. Öte yandan Yargıtay, iflas kararının verilmiş olmasının yeterli olmadığını, ayrıca kararın kesinleşmiş olması

⁵⁰⁷ Kırmızı, s.304; Tandoğan, s.266; İnceoğlu, [Cilt II], s.262; Yavuz/Acar/Özen, s.296; Aydın, s.153; Gümüş, [Kira 2011], s.294; Erdal Tercan, İflasın Sözleşmelere Etkisi, Adil Yayınevi, Ankara, 1996, s.235; Üstündağ, s.43; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.616

⁵⁰⁸ Aynı kanun maddesinin ikinci fıkrasında, güven talebinde bulunmak için kanun koyucu iflas masasının varlığını da şart koşmuştur. Bu durumda iflas şartının gerçekleşmesi için masanın kurulması şart olmamakla, güvence talebi için ise masanın kurulması şartı aranmaktadır.

⁵⁰⁹ Aydın, s.153

⁵¹⁰ Yavuz, s.451

⁵¹¹ İnceoğlu, [Cilt II], s.262

ve gerekirse iflas kararının olası bir tahliye davasında “*bekletici mesele*” yapılması gerektiğini ifade etmektedir⁵¹².

Kiracının iflası şartının bir diğer görünümü ise kiracı nezdindedir. Zira kanun maddesine göre kiracının gerçek veya tüzel kişi olması konusunda herhangi bir sınırlama olmasa da, kiracının iflas etmesi için ancak 2004 sayılı İİK m.43 f.1’de sayılan kişilerden olması gerekmektedir⁵¹³. İlgili kanun düzenlemesi, “*İflas yolu ile takip, ancak Ticaret Kanunu gereğince tacir sayılan veya tacirler hakkındaki hükümlere tabi bulunanlar ile özel kanunlarına göre tacir olmadıkları halde iflasa tabi oldukları bildirilen hakikî veya hükmi şahıslar hakkında yapılır. Şu kadar ki, alacaklı bu kimseler hakkında haciz yolu ile de takipte bulunabilir*” hükmü ile iflas edebilecek kişileri tacir sayılan veya tacirler hakkındaki hükümlere tabi olan kişiler ile sınırlandırmıştır. Buna göre tacir olmayan veya tacirler hakkındaki hükümlere tabi olmayan kişiler, hiçbir zaman iflas edemeyeceklerinden TBK m.332 düzenlemesi onlar açısından hiçbir zaman uygulanmayacaktır.

Öte yandan birden fazla kiracının bulunması halinde kiracının iflası hususunu da değerlendirmek gerekmektedir. Buna göre, kiracıların birden fazla olduğu ve içlerinden birinin iflas ettiği durumlarda, kiraya verenin TBK m.332 hükmünü işletebilmesi için, bütün kiracıların veya en azından iflas eden kiracının, kira parasının bir kısmından sorumlu olması gerekmektedir. Kiracıların kira parasına dair borcunun kısmi borç değil de müteselsil borç olması durumunda ise, kiraya verenin bu durumda artık kiracılardan birinin iflasının, kendisi açısından somut zararını ortaya koymakla mükelleftir⁵¹⁴.

Bu noktada değerlendirilmesi gereken bir diğer husus ise, kiralananın kiracıya ne zaman teslim edildiğidir. Zira kiracının iflasının, kiralananın tesliminden önce

⁵¹²Yargıtay 6. H.D., 29.01.2015, 2014/13612 - 2015/975, www.lexpera.com, (Son erişim tarihi 08.04.2020)

⁵¹³Aydın, s.153; İnceoğlu, [Cilt II], s.262; Aydınlyım, s.14; Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku, Cilt: 3, 3. Baskı, Ankara, 1993, s.2623; Saim Üstündağ, İflâs Hukuku (İflas, Konkordato, İptal Davaları), Yayıncılık Matbaacılık, Gözden geçirilmiş ve yenilenmiş 8. Baskı, İstanbul, 2009, s.12 vd.

⁵¹⁴Gümüüş, [Kira 2011], s.295; Aydın, s.156; Kırmızı, s.305

gerçekleşmesi durumunda, somut uyuşmazlığa TBK m.332 yerine, iki taraflı borç yükleyen sözleşmelere dair genel düzenleme olan ifa güçsüzlüğü düzenlemesi uygulanacaktır⁵¹⁵. Bu düzenleme TBK m.98’de yer almakla, ihtiva ettiği “*bu taraf, karşı edimin ifası güvence altına alınıncaya kadar kendi ediminin ifasından kaçınabilir*” ifadesinden hareketle, karşı ediminin ifası güvence altına alınmayan tarafa, kendi edimini ifadan kaçınma hakkı tanımaktadır. Yukarıda “*Genel Olarak*” başlığı altında TBK m.332’nin m.98’e göre sadece iflası kapsayan özel bir uygulama alanı olduğu ifade edilmişti⁵¹⁶. Konuyu TBK m.332 düzenlemesiyle kıyaslama yapmak suretiyle değerlendirmek gerekirse, m.98 düzenlemesinin uygulanabilmesinin şartlarının m.332 ile oldukça benzer olduğu görülmektedir. İki düzenleme arasındaki fark, kendisini, kiralananın teslim zamanı ve buna bağlı olarak kiraya verenin uygulama hakkına sahip olduğu yaptırım noktasında göstermektedir. Nitekim m.98, karşı edimi tehlikeye düşen tarafın, bu edimi güvence altına alınıncaya kadar kendi ediminin ifasından kaçınabileceği belirtilmiştir. Bunun için ise gerekli olan tek bir şart mevcuttur: Kiraya verenin kiralananın teslimini henüz gerçekleştirmemiş, yani edimini ifaya başlamamış olması⁵¹⁷. Kira sözleşmelerinde kiraya verenin ediminin süreklilik arz eden özel bir durum teşkil etmesi ve süreklilik arz eden edimlerde ifaya bir kez başladığında ancak sözleşmenin sona ermesi ile bu ifa sona ereceğinden, kiraya verenin TBK m.98 hükmünden yararlanabilmesi için edimini ifaya başlamamış, yani kiralananı teslim etmemiş olması gerekmektedir⁵¹⁸. Zira eğer kiraya veren edimini ifaya başladı ise TBK m.98 hükmü değil m.332 düzenlemesi uygulama bulacaktır⁵¹⁹. Bu durum, m.332’nin ilk cümlesinde yer alan “*kiralananın tesliminden sonra*” ifadesi ile açıkça belirtilmiştir. Kanun koyucunun, m.332 düzenlemesinde kiralananın

⁵¹⁵Aydın, s.148 vd.

⁵¹⁶TBK m.332 kanun gerekçesi; Eren, s.264; Seliçi, s.172; Aksi görüş için bkz. Aydın, s.152, Aydın burada, TBK m.332’nin m.98’in genişletilmiş bir hali olduğunu ifade etmektedir. Buna göre iki hükmün tek ortak noktası güvence verilerek sözleşmenin sona ermesinin önüne geçilebilmesidir.

⁵¹⁷Gümüş, [Kira 2011], s.293; Tunçomağ, s.612; Seliçi, s.173 vd.; Aydın, s.150; Kuru, s.2966; Tercan, s.233; Sürekli borç ilişkilerinde sürekli edimin ifa edilmesine başlanmadan önce dönmenin söz konusu olabileceğine ilişkin bkz. Serozan, s.120, s.174

⁵¹⁸Aydın, s.150; İnceoğlu [Cilt II], s.263

⁵¹⁹Aydın, s.151; Aksi görüş, Gümüş, [Kira 2011], s.263, dipnot 960’taki yazar, TBK m.98 uygulamasının sürekli borç doğuran kira ilişkisinde de ileriye etkili fesih şeklinde uygulanabileceğini savunmaktadır.

teslim edilmiş olması şartına dair bu şekilde açık bir ifadeye yer vermesinin sebebinin, TBK m.98 ile m.332 arasında farkı vurgulamak niyeti olduğu söylenebilecektir.

Öte yandan kiracı, kira sözleşmesinin akdedilmesinden önce iflas etmiş ve fakat kiraya verenden bunu gizlemişse, kiraya veren, iradesinin sakatlandığını ileri sürerek bir yıllık süresi içinde iptal davası açabilecektir. Aynı zamanda doktrinde, kiraya verenin böyle bir durumda hata hükümlerine de başvurabileceği ifade edilmektedir⁵²⁰.

4.3.2.Kiraya Veren Vereceği Uygun Sürede Güvence Gösterilmemesi

TBK m.332’de yer alan kiracının feshine dair olağanüstü sona erme yoluna başvurabilmek için, ilk şartın, kiracının kiralananın tesliminden sonra iflas etmesi olduğu ifade edilmişti. Kanun koyucunun aradığı ikinci şart ise; kiraya verenin, güvence talebinde bulunması ve bu güvencenin verilmesi için kiracıya ve iflas masasına uygun bir süre vermesidir. Esasında bu şarta kanun koyucu birinci ve ikinci fıkralarda, “*işleyecek kira bedelleri için güvence talep edebilir*” ve “*kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verebilir*” ifadeleri ile ikiye ayırmak suretiyle yer vermişse de, bu iki ifadeyi bir arada tek bir şart şeklinde değerlendirmek daha uygun olacaktır.

Buna göre kanun koyucunun, madde metninin lafzından hareketle; kiraya verenin (i) güvence talep etmesi, (ii) yazılı olarak uygun bir süre vermesi ve (iii) bu uygun süreyi kiracıya ve iflas masasına birlikte vermesi üç alt koşulunu aradığı açıktır. Zira burada koşul olarak bahsettiğimiz bu üç durum için kanun koyucu madde metninde “*talep edebilir*” ve “*süre verebilir*” gibi ilk anda isteğe bağlı olduğu izlenimini uyandıran ifadeler kullanmayı tercih etmişse de, madde metninin tamamı değerlendirildiğinde, aslında kanun koyucunun bu olguların gerçekleşmesini bir şart olarak aradığını ve bu hallerin, kiracının iflası nedeniyle fesih hakkının

⁵²⁰İnceoğlu, [Cilt II], s. 263,264

kullanılabilmesi için yerine getirilmesi gereken bir külfet olduğunu söyleyebiliriz⁵²¹. Zira daha önce de belirtildiği üzere, m.332 düzenlemesi, özü itibariyle emredici nitelik taşımaktadır.

Bu hükmün emredici niteliği ise, sadece kiraya verenin, kiracının iflası nedeniyle fesih hakkını kullanmak istemesi halinde yerine getirmesi gereken öncelikli koşul ve şartlar için geçerlidir. Bunun dışında kiraya veren, kiracı iflas ettiği için kira sözleşmesini sona erdirmek zorunda değildir⁵²². Keza kiracının feshi halinde kira sözleşmesi kendiliğinden sona da ermeyecektir⁵²³. Ancak kiraya veren, m.332'den doğan hakkını kullanmaksızın kira sözleşmesine devam eder ise artık ödenmeyen kira alacakları için, ancak bu haklarını iflas masasına yazdırma seçeneğine sahip olacaktır⁵²⁴. Daha önce de bahsedildiği üzere, iflas etmiş bir kiracı hakkında kira alacaklarını tahsil etmek amacıyla tahliye talepli olarak icra takibi başlatmak mümkün değildir. Buna karşın iflas eden kiracının ödemediği muaccel kira borçları mevcutsa, kiralayanın TBK m.315'ten doğan fesih hakkını her zaman kullanabileceği doktrinde ileri sürülen bir görüştür⁵²⁵. Buna karşın, kiraya verenin m.332 düzenlemesinden faydalanmak istemesi halinde, güvence hususu aşağıda detayları verildiği üzere bazı özel koşullara bağlanmıştır.

4.3.2.1.Güvence Kavramı ve Görünümleri

Kanun koyucu, m.332 düzenlemesinde, kiraya verenin, kiracıdan ve iflas masasından yazılı makul bir süre vererek güvence talep edebileceğini düzenlemişse de güvence ifadesi ile tam olarak neyi kastettiğinden ve güvence kavramının görünümlerinden bahsetmemiştir. Bu husus uygulama ve doktrin yorumlarına bırakılmış olmakla, konu aşağıdaki gibi değerlendirilebilecektir.

⁵²¹ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.264

⁵²² *Aydın*, s.157

⁵²³ *Yavuz*, s.451, Buna karşın iflas masası kira sözleşmesini devam ettirmek zorunda değildir.

⁵²⁴ *Aydın*, s.157; *Tercan*, s.239

⁵²⁵ *Gümüüş*, [Kira 2011], s.294

Öncelikle bu noktada kiraya verenin güvence talebini hangi alacaklar bakımından talep edebileceğini değerlendirmek gerekmektedir. Kanun maddesinin lafzına bakıldığında, kanun koyucu, kiraya verenin yalnızca “işleyecek kira bedelleri için” güvence talep edebileceğini açıkça düzenlemiştir⁵²⁶. Söz konusu işleyecek kira bedellerine yan giderlerin de dâhil olması gerekmektedir⁵²⁷. Kanun koyucu, birikmiş kiralari ise genel hükümlere tâbi olduğu için, kapsam dışında tutmuştur⁵²⁸. Bu durumda kiraya veren, dilerse, m.332 düzenlemesini uygulamaya geçirek işleyecek kira alacakları için güvence talep eder, bunun yanı sıra işlemiş ve ödenmeyen kira alacaklarını ise iflas masasına yazdırabilir⁵²⁹. Masaya yazdırılacak işlemiş kira alacaklarına, bu alacakların işlemiş faizleri de dâhildir. Bir başka deyişle, işlemiş kira alacaklarının faizleri de anapara gibi teminat dışı tutulmuştur⁵³⁰.

Öte yandan kiraya veren, m.332 düzenlemesinden faydalanmak istemez ise işlemiş ve ödenmemiş kira alacakları için TBK m.315 düzenlemesi uyarınca, kira sözleşmesinin feshini talep eder ve kira ilişkisine devam etmeme yönünde iradesini kullanır⁵³¹. Bu durumda kiraya verenin ödenmemiş geçmiş dönem kira alacakları için başvurabileceği tek yol yine iflas masasına alacağını yazdırmak olacaktır. Doktrinde, kiraya verenin, ancak geriye dönük olarak, kiracının iflasının açılmasından önceki bir yıllık süreye tekabül eden ödenmemiş kira alacaklarını iflas masasına yazdırılabileceği ifade edilmektedir⁵³². İflasın açılma anı ise, İİK m.165’e göre iflasa dair hükmün verildiği tarih ve saattir. Daha önce de ifade edildiği üzere, verilen iflas kararının ilan edilmesi gerekliliği aranmamaktadır⁵³³. Öte yandan kiraya verenin, ödenmemiş kira alacakları için hapis hakkını kullanabileceği de bir

⁵²⁶Eren, s.387; Gümüş, [Kira 2011], s.294; Aydın, s.157; Inceoğlu, [Cilt II], s.266

⁵²⁷Inceoğlu, [Cilt II], s.266

⁵²⁸TBK m.332 gerekçesi; Gümüş, [Kira 2011], s.294,296

⁵²⁹Kuru, s.2952; Aydın, s.159; Tunçomağ, s.613;

⁵³⁰Gümüş, [Kira 2011], s.296

⁵³¹Gümüş, [Kira 2011], s.294

⁵³²Aydın, s.159,167; Tandoğan, s.229, dipnot, 141,143; Zevkliler/Gökyayla, s.328

⁵³³Kırmızı, s.304; Tandoğan, s.266; Inceoğlu, [Cilt II], s.262; Yavuz/Acar/Özen, s.296; Aydın, s.153; Gümüş, [Kira 2011], s.294; Erdal Tercan, İflasın Sözleşmelere Etkisi, Adil Yayınevi, Ankara, 1996, s.235; Üstündağ, s.43; Feyzioğlu, [Akadin Muhtelif Nevileri], s.616

diğer savunulan görüştür⁵³⁴. Böyle bir durumda kiraya veren yeterli derecede hapis hakkına sahip olsa bile m.332 kapsamında güvence talebinde bulunma hakkına sahiptir⁵³⁵. Madde kapsamında bahsi geçen güvence, her türlü aynı ve/veya şahsi teminatlardan oluşabilecektir⁵³⁶.

Doktrinde ise, kira alacaklarının hangi tarihten itibaren işlemiş ve işleyecek olarak ayrılacağı konusunda tartışma mevcuttur. İlk görüşe göre, kiraya veren, eğer kiracının iflasından önceki dönemde muaccel olmuş ve fakat kiracı tarafından ödenmemiş kira alacakları var ise, bu alacakları, m.332 düzenlemesine göre talep edemeyeceği gibi bu alacakları için güvence de isteyemeyecektir⁵³⁷. Bu görüş, kiracının İİK m.165 ile belirtilen iflasın açılma anından başlamak kaydıyla muaccel olacak ve belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin süresinin bitimine kadar, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise en yakın fesih dönemi sonuna kadar geçecek süre boyunca işleyecek kira alacaklarını güvenceye dâhil etmektedir⁵³⁸. Buna karşın doktrinde, sözleşme ile bir aylık kiranın ödenmemesi durumunda devam eden ayların kira alacaklarının da muaccel olduğu kararlaştırılmışsa, bu aylar için de güvence talebinde bulunulabileceği ifade edilmektedir⁵³⁹. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise, m.347 ile düzenlenen zımnî yenilenme hususu göz ardı edilecektir⁵⁴⁰. Buna karşın, güvence gösterilmesi akabinde kira sözleşmesinin TBK m.347 uyarınca zımnî uzatılması halinde, kiraya veren yeniden bir süre vererek uzatılan dönem için tekrar güvence gösterilmesini talep edebilecektir⁵⁴¹.

⁵³⁴ *Aydın*, s.159,167; *Gümüş*, [Kira 2011], s.295

⁵³⁵ *Gümüş*, [Kira 2011], s.295

⁵³⁶ *Gümüş*, [Kira 2011], s.295

⁵³⁷ *Gümüş*, [Kira 2011], s.294 s.296; *Aydın*, s.159; Ayrıca bkz. TBK m.332 gerekçesi

⁵³⁸ *Tercan*, s.237; *Tandoğan*, s.229; *Gümüş*, [Kira 2011], s.296; *Aral*, s.281; *Aydın*, s.159; *Tunçomağ*, s.613; *Zevkliler/Gökyayla*, s.328;

⁵³⁹ *Aydın*, s.159; *Aydınlyım*, s.16

⁵⁴⁰ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.266, Aynı sayfa dipnot 338'de bu görüşün gerekçesi, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının kira sözleşmesini bir kez değil birçok kez uzatma hakkı olduğu ve uzatma süresinin bu halde öngörülememesi nedeniyle çok yüksek tutarlı bir güvence bedelinin ortaya çıkması kiracıyı zora sokabilecektir şeklinde ifade edilmektedir.

⁵⁴¹ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.266

Öte yandan bir diğer görüşe göre, bu ayrım için dikkate alınacak an, kiraya verenin kiracı ve iflas masasından işleyecek kira bedelleri için yazılı olarak makul süre vermek kaydıyla güvence talep ettiği andır⁵⁴². Bu andan öncesindeki kira alacakları işlemiş ve bu andan sonraki kira alacakları ise işleyecek kira alacakları olacaktır. Her ne kadar bu görüşe göre, kiraya verenin, kiracının iflası anından güvence talep anına kadar geçen süredeki kira alacakları bakımından hak kaybına uğramayacağı, zira m.315 düzenlemesi uyarınca teminat talep etmeksizin kira sözleşmesini zaten feshedebileceği savunulsa da⁵⁴³; m.332 düzenlemesinin tek amacının sadece fesih hakkının kullanılması değil, aynı zamanda güvencenin sağlanması durumunda kira sözleşmesinin de ayakta tutulması ve kiraya verenin gelecek kira bedellerinden mahrum kalmasının engellenmesi olduğu göz önünde bulundurulduğunda, işlemiş ve işleyecek kira alacaklarının tespiti için iflasın açıldığı anın dikkate alınması daha isabetli olacaktır. Yukarıda defaten bahsedildiği üzere iflasın açılması İİK m.165'e göre, kiracı hakkında mahkeme tarafından iflas hükmünün kurulduğu tarih ve saattir.

Kanun koyucu, talep edilecek güvencenin niteliği bakımından da herhangi bir düzenleme getirmemiştir. Bu durumda tarafların bu konuda serbest iradelerinin geçerli olduğu söylenebilecektir. Güvence talebi, her türlü ayni ve/veya şahsi teminatlar⁵⁴⁴, depo edilmiş bir miktar para, taşınır ve taşınmaz mal rehni, kefalet⁵⁴⁵, kambiyo ve ipotek tesisi gibi farklı şekillerde karşılanabilir. Bu noktada önem arz eden husus, tarafların hem güvencenin niteliği hem de yeterliliği konusunda anlaşma sağlayabilmiş olmasıdır. Aksi durumda vuku bulan anlaşmazlıklar mahkeme aracılığı ile çözülebilecektir⁵⁴⁶.

⁵⁴²İnceoğlu, [Cilt II], s.266

⁵⁴³İnceoğlu, [Cilt II], s.266

⁵⁴⁴Kırmızı, s.305; Gümüş, [Kira 2011], s.295

⁵⁴⁵Yavuz, s.451

⁵⁴⁶Arpacı, s.146; Aydın, s.160; Erzurumluoğlu, s.43; Ürün kiralama ilişkine ilişkin aynı yöndeki açıklamalar için bkz. Erol Cansel, İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası (Doktora Tezi), Desen Matbaası, Ankara, 1953, s.143

4.3.2.2.Güvence Talebinin Muhatabı Ve Talepte Bulunma Usulü

Kanun koyucu, TBK m.332 düzenlemesinde, güvence talebinin yapılacağı usul ve yöneltileceği tarafı, “*kiracı ve iflas masasına yazılı olarak*” şeklinde açık bir şekilde düzenlemiştir. Buna göre, güvence talebinin (i) kiracı ve iflas masasına yönelik ve (ii) yazılı olarak yapılması gerekmektedir.

İlk aşamada güvence talebinin muhatabını incelemek gerekirse; kanun maddesinin lafzı açık bir şekilde “*kiracı ve iflas masası*” demektedir. Yani, kanun koyucu hem kiracıya hem de iflas masasına başvuruda bulunulmasını aramaktadır. Sadece kiracıya veya sadece iflas masasına yapılmış olan güvence talep başvuruları geçerli olmayacaktır. Daha önce de ifade edildiği üzere, doktrinde bu durumun doğru olmadığı savunulmaktadır. Zira uygulamada bir kişi iflas etmiş olsa dahi iflas masasının kurulması uzun zaman alabilmektedir ve bu halde olağanüstü fesih imkânlarından olan m.332 uygulanamaz hale gelmektedir. Bu da, madde düzenlemesinin amacı yönünden içini boşaltabilecek riskli bir durumdur. Nitekim böyle bir durumda kiraya veren m.315 hükmünü işleterek kira sözleşmesini feshetse de, iflas etmiş kiracı bakımından tahliye talepli olarak icra takibi başlatamayacağından kiralananın tahliyesi hususu büyük bir problem teşkil edecektir⁵⁴⁷. Öte yandan burada bahsedilen kiracı ifadesinin ise dar yorumlanması gerekmekte olup, konutun aile konutu olması durumunda kiracı sıfatına haiz olmayan eşten yazılı güvence talebinde bulunmaya gerek bulunmamaktadır⁵⁴⁸. Esasında, kiracının iflası ile tüm malları, alacakları ve mali değer doğurabilecek hakları iflas masasına geçmekle, buna rağmen kanun koyucunun yazılı güvence talebinin kiracıya da yöneltildiği konusundaki hassasiyetinin, kiracının güvence olarak üçüncü kişi teminatı bulabilmesi ihtimaline ilişkin olduğu söylenebilir⁵⁴⁹. Ayrıca bu husus, kiralananın, müflis kiracının oturduğu konuta ilişkin olması halinde de önem taşımaktadır⁵⁵⁰.

⁵⁴⁷ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.258,259

⁵⁴⁸ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.265

⁵⁴⁹ *Gümüüş*, [Kira 2011], s.294; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.265

⁵⁵⁰ *Tercan*, s.236; *Aydın*, s.161

İkinci aşamada kanun koyucu, güvence talebinin yazılı olarak yapılmasını şart koştur. Burada aranan yazılı olma şartı, adi yazılı şekilden ibaret olup başkaca özel bir usul öngörülmemiştir⁵⁵¹.

4.3.2.3. Güvence İçin Verilecek Uygun Süre

Kanun koyucu, m.332 düzenlemesinde, güvence için kiraya verenin kiracıya tanıyacağı süre için, “*uygun bir süre verir*” ifadesini kullanmayı tercih etmiş ve kiraya verenin, kiracı ve iflas masasına yazılı olarak vereceği süreyi açıkça belirlememiştir.

Bu noktada değinilmesi gereken ilk husus, kiraya verenin iflasın açılması akabinde derhal süre vermek ve güvence talep etmek gibi bir yükümlülüğünün bulunmadığıdır⁵⁵². Kiraya verenin uygun bir süre içinde güvence talebinde bulunma hakkını kullanması yeterlidir. Nitekim daha önce de belirtildiği üzere, kiraya veren dilerse m.332 düzenlemesini hiç işletmeden ve güvence talep etmeksizin kira sözleşmesine devam edebilecektir.

Kiraya verenin uygun bir süre içinde kiracı ve iflas masasına yazılı bildirimde bulunarak güvence talep ettiği hallerde ise, bu güvencenin temini için öngöreceği uygun süre hususunun tespiti için ilk etapta, bu sürenin talep edilecek güvence miktarı ile doğru orantılı şekilde artış göstereceği söylenebilecektir. Yani, talep edilecek güvencenin bedeli -ki bu belirli süreli kira sözleşmelerinde kalan süre, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise takip eden fesih dönemi sonunu kapsayan işleyecek kira bedellerine tekabül etmekteydi- ne kadar çok olur ise, kiracı ve iflas masasına verilecek uygun süre de o kadar uzun olacaktır⁵⁵³. Ancak yine de bu

⁵⁵¹ Kırmızı, s.306; Aydın, s.160

⁵⁵² Aydın, s.162; Gümüş, [Kira 2011], s.294; Erzurumluoğlu, s.43

⁵⁵³ İnceoğlu, [Cilt II], s.267; Kırmızı, s.305

sürenin belirlenmesinde somut olayın şartları ve dürüstlük kuralları da mutlak suretle göz önünde bulundurulmalıdır⁵⁵⁴.

Kiracı ve iflas masasının, kiraya veren tarafından verilen bu uygun süreye henüz süre dolmadan itiraz etmesi mümkündür. Böyle bir halde, kiraya veren yeniden bir süre verebileceği gibi, ilk verdiği süreyi de uzatabilecektir⁵⁵⁵. Bu, sürenin yorumlanarak ayakta tutulması yöntemidir⁵⁵⁶. Buna karşın kiracı ve iflas masasının verilen süreye hiçbir itirazı olmamış ise sürenin bitimi akabinde fesih beyanında bulunulduğunda, verilmiş olan sürenin kısa olduğunu sonradan iddia etmeleri mümkün olmamalıdır. Kiracı ve iflas masasının sürenin kısalığı yönündeki itirazlarına rağmen kiraya veren, verdiği süreyi uzatmaz veya yeniden süre vermeksizin doğrudan fesih beyanında bulunur ise, bu durumda bu beyanın geçersiz olacağı doktrinde ifade edilmektedir⁵⁵⁷.

Kiracı ve iflas masasına yapılacak yazılı bildirim başlangıcı, her biri için kendisine ulaştığı tarihten itibaren ayrı ayrı başlayacak ve işleyecektir. Bu durumun gerekçesi, kiracı ve iflas masasının birbirinden farklı teminatlar gösterebilme ihtimalidir⁵⁵⁸.

4.3.2.4. Güvence Gerektirmeyen Haller

TBK m.332 düzenlemesi, kiracının iflası halinde, işleyecek kira bedellerini güvence altına almak ve bu durumun mümkün olmadığının anlaşılması halinde ise kiraya verene bir çıkış yolu sağlamak adına ihdas edilmiştir. Ancak buna karşın, uygulamada bazen öyle haller vuku bulabilir ki, bu hallerde kiracı iflas etmiş olsa dahi kiraya verenin işleyecek kira bedelleri için güvence talep etmesine gerek olmayabilir. Bu hallerde genel olarak kiraya verenin zaten işleyecek kira bedelleri

⁵⁵⁴ *Kırmızı*, s.305; *Gümüş*, [Kira 2011], s.295

⁵⁵⁵ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.268; *Doğan*, s.244

⁵⁵⁶ *Gümüş*, [Kira 2011], s.295

⁵⁵⁷ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.268

⁵⁵⁸ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.268

için hâlihazırda bir güvencesi vardır ve m.332 uygulamasına başvurmaksızın işleyecek kira bedelleri, bu güvenceden karşılanabilir durumdadır.

Bu durumlardan ilki, kiraya verenin, kira sözleşmesinin kuruluşu anında zaten yeterli teminata sahip olmasıdır. Bu durumda kiracının sonradan iflasının açıklanması, kuruluş anında dahi mevcut olan teminatın varlığı nedeniyle kiraya vereni işleyecek kira bedelleri konusunda endişelendirmeyecektir. Ancak belirtmek gerekir ki bu durumda, böyle bir teminatın kiracının malvarlığı ile alakalı olmayan üçüncü bir kişi tarafından sağlanacak bir teminat olması gereklidir. Zira kiracının iflas etmesi halinde tüm malvarlığı iflas masasına geçecektir. Buna karşın daha sonradan bu teminatın yetersiz kaldığı anlaşılır ise kiraya veren m.332 uyarınca yetersiz kalan kısım için güvence talep edebilecektir⁵⁵⁹.

Belirtilen durumlardan bir diğeri ise, kiraya verenin TBK m.336 uyarınca hapis hakkına sahip olmasıdır⁵⁶⁰. Söz konusu kanun maddesine göre bu hak, yalnızca taşınmaz kiralalarında kullanılabilir. Ayrıca yine kanun maddesinin açık lafzına göre, kiraya veren bu hakkını yalnızca altı aylık işleyecek kira bedelleri için kullanabilecektir⁵⁶¹. Bu durumda kira sözleşmesinin gelecek süresi eğer altı aydan uzun ise, kiraya verenin hapis hakkı seçeneğine rağmen altı aydan sonraki işleyecek kira bedelleri için güvence talep etmesi gündeme gelecektir⁵⁶². Öte yandan doktrinde, hapis hakkı nedeniyle kiraya verenin güvence talep etmemesi halinin söz konusu olabilmesi için, kiraya verenin 338'nci madde düzenlemesi uyarınca hapis hakkını kullanmış yani, hapis işlemlerinin “*sulh hâkiminin veya icra müdürünün kararı*” ile gerçekleştirilmiş olması gerektiği ifade edilmektedir⁵⁶³.

⁵⁵⁹İnceoğlu, [Cilt II], s.271

⁵⁶⁰Yavuz, s.451; Yavuz/Acar/Özen, s.297; İnceoğlu, [Cilt II], s.271,272; Aksi, görüş, Gümüş, s.293

⁵⁶¹TBK m.336 f.1: “*Taşınmaz kiralalarında kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınurlar üzerinde hapis hakkına sahiptir.*”

⁵⁶²Gümüş, [Kira 2011], s.295

⁵⁶³İnceoğlu, [Cilt II], s.272

Güvence talebi gerektirmeyen bir diğer hal ise, birden fazla kiracının bulunması ve bu kiracıların kira bedelinin ödenmesinden müteselsil sorumlu olduğu hallerdir⁵⁶⁴. Zira böyle bir durumda kiracının iflası nedeniyle m.332'nin uygulanmasından dahi bahsedilemeyecektir. Daha önce de ifade edildiği üzere, birden fazla kiracının olması durumunda m.332'nin uygulama bulabilmesi için, iflas eden kiracının, kira bedelinin bir kısmını ödemekle mükellef olması veya müteselsil borçlu kiracıların varlığı hali söz konusu ise de kiraya verenin, iflas eden kiracının iflasının kendisi açısından somut zararını ortaya koyması gerekmektedir⁵⁶⁵. Buna göre, eğer ki müteselsil borçlu diğer kiracıların da maddi durumları kötü ve kira bedelleri ödenemeyecek halde ise, kiraya verenin m.332 düzenlemesini uygulamaya geçirmesi gerektiği kabul edilmelidir⁵⁶⁶.

4.3.2.5.Güvence Talebinin Olumsuz Sonuçlanması Ve Kiraya Verenin Fesih Hakkının Doğması

Kiraya verenin, m.332'de oluşturulan düzene göre, kiracının iflasının açılması ve iflas masasının kurulması üzerine işleyecek kira bedelleri için kiracıya ve iflas masasına, kendisine güvence verilmesi için yazılı olarak uygun bir süre verdiği noktada; iflas masası, kira sözleşmesine devam ederek güvence gösterebilir veya kira sözleşmesine devam etmeyeceğini bildirerek ya da herhangi bir bildirimde bulunmasa bile uygun süre içinde güvence vermeyerek kira ilişkisine devam etmeme noktasındaki iradesini zımni olarak ortaya koyabilir⁵⁶⁷. Belirtmek gerekir ki bu noktada kiraya verenin m.332 uyarınca fesih hakkını kullanabilmesi için kiracının da bir güvence vermemesi gerekmektedir.

İlk seçeneği incelediğimizde, iflas masası, kendisine verilen uygun süre içerisinde güvence göstererek kira ilişkisine devam etme kararı alabilir. Bu durumda güvenceyi kiracının vermesi de mümkündür ancak kira ilişkisine devam kararı için

⁵⁶⁴ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.272; *Aydın*, s.156;

⁵⁶⁵ *Aydın*, s.156; *Gümüş*, s.293; *Kırmızı*, s.305

⁵⁶⁶ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.273

⁵⁶⁷ *Aydın*, s.164,165; *Tercan*, s.239,240

yetkili merci kiracı değil, iflas masasıdır. İflas masası, kira sözleşmesine devam kararını, kiraya verenin güvence gösterilmesine yönelik talebinden önce açıklayabilir. Bu durumda iflas masasının sözleşmenin kiraya veren tarafından m.332 uyarınca feshini engellemek için kendisine verilen uygun süre içerisinde güvence sunma yükümlülüğü devam edecektir⁵⁶⁸. Öte yandan iflas masası, kira sözleşmesine devam kararı vermeden kiraya verenin güvence talebi akabinde güvence göstermek suretiyle de zımnen kira sözleşmesinin aynen ifasını kabul edebilir ve sözleşmeye devam edebilir⁵⁶⁹.

Netice olarak, iflas masasının kira ilişkisine devam etme kararı aldığı ve kiraya verene de işleyecek kira bedelleri için güvence verildiği noktada, iflas masası artık İİK m.198 uyarınca bu kira sözleşmesine katılarak sözleşmenin tarafı haline gelecektir⁵⁷⁰. Sözleşmeye katılma akabinde, kira sözleşmesinden doğan tüm yükümlülükler iflasın açıldığı andan itibaren artık iflas masasının borcu haline gelmektedir⁵⁷¹. Kiraya veren ise bu noktadan sonra m.332'den doğan fesih hakkını kullanamayacaktır⁵⁷². Ancak buna karşın, kiraya verenin kendisine gösterilen güvencenin, işleyecek kira bedellerini ve yan giderlerini karşılamaya yeter seviyede ve kiraya veren tarafından kabul edilebilir nitelikte olması gerekmektedir⁵⁷³. Kiraya verenin, alacağını tahsil ve temin etmesinin güç ve imkânsız olduğu güvenceleri reddetme hakkı saklıdır. Böyle bir durumda kiracı ve iflas masası, uygun süresi içinde yeniden bir güvence vermez ise, kiraya veren fesih hakkını kullanabilecektir.

İflas masası ve kiracının kendilerine verilen uygun sürede güvence göstermemesi halinde ise, artık kiraya veren m.332'den doğan fesih hakkını kullanabilecektir. Kiraya veren, bu fesih hakkını beklemeksizin “hemen” kullanmalıdır⁵⁷⁴. Kiraya verenin yasa gereği kendisine tanınan bu hakkı kullanması gerekmektedir, zira

⁵⁶⁸Aydın, s. 164

⁵⁶⁹Tandoğan, s.228; Tercan, s.240; Gümüş, [Kira 2011], s.294; Aydın, s.164

⁵⁷⁰Kırmızı, s.305; Aydın, s.164; Gümüş, [Kira 2011], s.294

⁵⁷¹Gümüş, [Kira 2011], s.294,295

⁵⁷²Aydın, s.164

⁵⁷³İnceoğlu, [Cilt II], s.270; Gümüş, [Kira 2011], s.296

⁵⁷⁴Tandoğan, s.229; Aydın, s.166; Gümüş, s.294

burada kendiliğinden bir sona erme durumu bulunmamaktadır⁵⁷⁵. Kiraya verenin güvence gösterilmemesine rağmen kira ilişkisine devam etmesi de mümkündür ve böyle bir durumda ise kiraya veren yalnızca işleyecek kira alacaklarını iflas masasına yazdırma hakkına sahip olacaktır⁵⁷⁶. İflas masası tarafından gösterilmeyen güvencenin kiracı tarafından gösterildiği durumlarda ise, kiraya veren sözleşmeyi m.332 madde uyarınca feshedemeyecek olup ayrıca işleyecek kira bedellerinin ödenmesini de iflas masasından değil, sadece müflis kiracıdan talep edebilecektir⁵⁷⁷.

İflas masasının, güvence verilmesi için tanınan uygun sürenin bitmesini beklemeksizin kira ilişkisine devam etmeyeceğini kiraya verene bildirmesi veya uygun süre içinde kira ilişkisine devam edip etmeme yönünde bir beyanda bulunmaksızın sadece güvence göstermeyeceğini açıkça ifade etmesi de mümkündür. Bu hallerde ise devreye öncelikli olarak müflis kiracının güvence göstermesi seçeneği girecektir. Kiraya verenin kiracıya tanınan sürenin dolmasını veya kiracının güvence verip vermeyeceğini bildirmesini beklemesi gerekmektedir⁵⁷⁸. Zira müflis kiracının da güvence gösterme hakkı mevcuttur. Eğer ki kiracı bir güvence gösterir ise kiraya veren sözleşmeye devam edecektir. Ancak yukarıda belirtildiği üzere bu halde de işleyecek kira alacaklarını iflas masasından değil ancak müflis kiracıdan talep edebilecektir⁵⁷⁹.

Son olarak belirtmek gerekir ki, kiracı veya iflas masasının kendilerine verilen süre içerisinde güvence göstermemesi nedeniyle kiraya verenin ifa davası açma hakkı bulunmamaktadır. Nitekim güvence göstermek, kiracı ve iflas masası açısından bir borç değil külfet niteliği taşımaktadır⁵⁸⁰.

⁵⁷⁵Gümüő, [Kira 2011], s.296

⁵⁷⁶Tercan, s.239; Aydın, s.165

⁵⁷⁷Kuru, s.2967; Tercan, s.241; Aydın, s.165

⁵⁷⁸Aydın, s.165

⁵⁷⁹Kuru, s.2967; Tercan, s.241; Aydın, s.165

⁵⁸⁰Gümüő, [Kira 2011], s.296; Aydın, s.166

4.4.Fesih Beyanı

4.4.1.Genel Olarak

Kiraya verenin, TBK m.332'den doğan fesih hakkını kullanabilmesi için öncelikle bu çalışma kapsamında yukarıda sayılan şartların tamamının bir arada gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Buna göre, son aşamada, kiracı ve iflas dairesinden herhangi bir tarafın işleyecek kira bedelleri için güvence göstermediği noktada, kiraya verenin fesih beyanında bulunma hakkı doğmaktadır⁵⁸¹. Kiraya veren, bu hakkın kullanımını ile kira sözleşmesini derhal sona erdirme yetkisine sahip olan taraf olacaktır. Bu durumda, kira ilişkisinin kaderini belirleme yetkisinin bu aşamada artık sadece kiraya verende olacağı söylenebilecektir ki böyle bir durumda ne iflas masasının ne de müflis kiracının sözleşmeyi devam ettirme hak ve yetkisi yoktur⁵⁸². Öte yandan zaten kiraya veren fesih beyanında bulunmadığı sürece, kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermeyecektir⁵⁸³.

4.4.2.Fesih Beyanının Şekli

Kanun koyucu m.332 metninde, güvence gösterilmesine dair talep için açık bir şekil şartı öngörmüşse de, fesih beyanının kullanılmasına dair herhangi bir geçerlilik şekli düzenlememiştir. Buna göre, fesih beyanının herhangi bir şekilde yapılabileceği kabul edilmelidir. Yazılı veya sözlü ve dahası, kiracının ve iflas masasının açıkça anlaması şartıyla zımni olarak da yapılabilecektir⁵⁸⁴. Burada konut ve çatılı işyeri kiralardaki m.348 istisnasını gözden kaçırmamak gerekmektedir.

⁵⁸¹Tunçomağ, s.613; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.616; Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.632; Gümüş, [Kira 2011], s.296; Doğan, s. 25; Aydın, s.166; Aydınlyım, s.16; Erzurumluoğlu, s.42,43

⁵⁸²Tercan, s.238; Aydın, s.166

⁵⁸³İnceoğlu, [Cilt II], s.273; Gümüş, [Kira 2011], s.296

⁵⁸⁴İnceoğlu, [Cilt II], s.274,275

Öte yandan, fesih beyanının sadece kiracıya yapılması yeterli değildir; beyanın, iflas masasına da yöneltmesi gerekmektedir⁵⁸⁵. Kiracının, tüm mal varlığının iflas masasına devrolduğu göz önünde bulundurularak, kira sözleşmesinin akıbetinden de haberdar olması gerektiği açıktır. Bu nedenle kiraya verenin, fesih beyanını, tıpkı güvence talebinde olduğu gibi hem kiracı hem de iflas masasına yöneltmesi gerekmektedir. Öte yandan fesih beyanının kiraya verenin bizzat kendisi veya temsilcisi tarafından yapılması mümkündür.

Doktrinde, fesih beyanının, güvence talep beyanı ile birlikte, makul süre içinde güvence gösterilmemesi akabinde feshin gerçekleşeceği şeklinde şartlı olarak da yapılabileceği kabul edilmektedir⁵⁸⁶. Böyle bir durumda, kiracı ve iflas dairesi, kiraya veren tarafından kendilerine tanınan makul süre içerisinde, kiraya verene işleyecek kira bedelleri için herhangi bir güvence vermezlerse, kiraya verenin güvence talep beyanı ile birlikte tanımış olduğu makul sürenin dolması akabinde sözleşme kendiliğinden sona erecektir. Bu durumda kiraya verenin, ayrıca bir fesih beyanında bulunması gerekliliği yoktur. Her ne kadar prensipte, ileriye dönük olarak yenilik doğuran hakların kullanımının herhangi bir şarta bağlanmayacağı kabul edilse de, beyanın muhatabı açısından şartın, hakkın kullanılması noktasında belirsizlik yaratmadığı durumlarda şarta bağlamanın mahsuru bulunmayacak ve kabul edilebilecektir⁵⁸⁷.

4.4.3.Fesih Beyanının Süresi Ve Yapılacağı Zaman

TBK m.332 düzenlemesine göre, “*kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir*”. Bu ifadeden açıkça anlaşıldığı üzere, aranan tüm şartların gerçekleştiği son noktada, kiraya verenin herhangi bir fesih dönemi veya fesih bildirim süresine bağlı kalmaksızın⁵⁸⁸ kira sözleşmesini,

⁵⁸⁵ İnceoğlu, [Cilt II], s.275

⁵⁸⁶ Aydın, s.167; Burcuoğlu, s.280; Aral, s.281; İnceoğlu, [Cilt II], 273;

⁵⁸⁷ İnceoğlu, [Cilt II], s.274,275; Buz, s.259; Serozan, s.46; Mustafa Dural/Suat Sarı, Türk Özel Hukuku, Cilt 1, Temel Kavramlar ve Medeni Hukukun Başlangıç Hükümleri, Filiz Kitabevi, 4. Baskı, İstanbul, 2009, s.156

⁵⁸⁸ Yavuz/Acar/Özen, s.297; İnceoğlu, [Cilt II], s.274; Akyiğit, s.137

gerçekleştireceği fesih beyanı ile “hemen” sona erdirebilecektir⁵⁸⁹. Burada kanun koyucunun kastının, kiraya verenin fesih beyanında bulunması ile sözleşmenin, belli bir sürenin geçmesini beklemeksizin sona ereceğidir⁵⁹⁰. Madde metninde geçen, “hemen” ifadesinin, kiraya veren açısından makul sürenin bitimi akabinde derhal fesih beyanında bulunması gerekliliği doğurduğu da yorumla ulaşılabilecek bir sonuçtur. Ancak kanun maddesinde, makul sürenin bitimi akabinde fesih beyanının kullanılacağı ana kadar geçecek süre için herhangi bir atıf veya açık ifade yer almamaktadır. Kanun maddesinin bu şekilde geniş yorumlanması, kiraya veren açısından hak kayıplarına sebep olabilecektir. Kiraya verenin, makul sürenin bitiminde dahi, belirli bir süre gidişatı gözlemlemek için zamanının olması kabul edilebilir bir durumdur⁵⁹¹. Zira bu çalışma kapsamında daha önce de ifade edildiği üzere, kiracı veya iflas dairesinin makul sürenin bitmesinden sonra dahi güvence göstermesi söz konusu olabilir ve böyle bir durumda kiraya veren de bu güvenceyi kabul edebilir. Nitekim TBK açısından her zaman esas olan kira sözleşmesinin ayakta tutulmaya çalışılmasıdır. Ancak yine de kiraya verenin fesih beyanında bulunması için bekleyeceği sürenin, zımni kabule sebebiyet vermeyecek hal ve uzunlukta olması gerekmektedir⁵⁹². Aksi durumda kiraya verenin fesih hakkından feragat ettiği şeklinde yorumlama yapılabilecektir. Doktrinde kiraya verenin, m.332’nin tüm şartlarının gerçekleştiği durumda, fesih beyanında bulunmayarak bir şekilde sözleşmeye devam etmesi veya tanınan makul süre geçtikten sonra gösterilmiş güvenceyi kabul etmesi hallerini, fesih hakkından feragat olarak kabul eden bir görüş de mevcuttur⁵⁹³. Bu görüşe göre, kiraya verenin fesih hakkını kullanması için kanun koyucunun aradığı tüm şartlar gerçekleşmiş ancak kiraya veren bu hakkını kullanmamayı tercih ederek esasında bu hakkını kullanmaktan feragat etmiştir. Artık bu noktadan sonra kiraya verenin yeniden kiracının iflası nedeniyle kira sözleşmesinin feshi kurumunu işletme imkânı olmayacaktır.

⁵⁸⁹Gümüş, [Kira 2011], s.296; Aydın, s.166; Tandoğan, s.229; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.616

⁵⁹⁰İnceoğlu, [Cilt II], s.274

⁵⁹¹İnceoğlu, [Cilt II], s.274

⁵⁹²İnceoğlu, [Cilt II], s.274; Doğan, s.246

⁵⁹³İnceoğlu, [Cilt II], s.275,276

4.5.Feshin Sonuçları

TBK m.332’de yer alan kiracının feshi düzenlemesi gereği, gerekli tüm şartlarının gerçekleşmesi ve kiraya verenin de fesih beyanında bulunması ile kira sözleşmesi derhal sona erecektir. Söz konusu fesih beyanının kullanılması hakkı, ileriye etkili bozucu yenilik doğuran bir haktır ve kira sözleşmesini sona erdirerek kiracıya ulaşma tarihinden itibaren geçerli olmak üzere sözleşmeyi ortadan kaldırır.

Öte yandan, kiracının iflası nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kural olarak kiracının kiraya verene karşı herhangi bir parasal yükümlülük altına girmeyeceği veyahut doktrinde ifade edildiği üzere tazminat ödemek durumunda kalmayacağı savunulmaktadır⁵⁹⁴. Zira böyle bir durumda kiracının iflası, kiracı açısından da olumsuz bir durum olmakla sözleşmeye aykırılık teşkil etmeyen bir olaydır. Ancak kiracının hileli iflas gerçekleştirmesi gibi bir durum söz konusu ise, bu halde kiraya verene bir tazminat ödemesi gerektiği açıktır ki bu durum, kaynağını haksız fiil olgusundan almaktadır⁵⁹⁵.

Tarafların kira sözleşmesinde, m.332 nedeniyle fesih halinde de kiracının kiraya verene tazminat ödemesi hususunun kararlaştırılabileceği doktrinde farklı görüşlerce savunulmaktadır⁵⁹⁶. Tarafların böyle bir imkânı olsa bile, söz konusu tazminat düzenlemesinin, zaten iflas ederek mali açıdan varlığı kısıtlanmış olan kiracı için haksız bir düzenleme teşkil edebileceği ve ayrıca kiraya verenin de bu alacağı iflas masasına kaydettirmesi gerektiğinden aktif bir menfaat elde edemeyeceği söylenebilir. Öte yandan, doktrinde m.332’nin, maddenin emredici nitelik ihtiva etmesi nedeniyle böyle bir tazminat maddesinin kira sözleşmesinde düzenlenemeyeceği de savunulmaktadır⁵⁹⁷. Bu noktada m.332’nin emredici olduğu hususu kabul edilmekle, bu emredici niteliğin kiracının iflası halinde gerçekleşecek

⁵⁹⁴Tandoğan, s.229,230; Tunçomağ, s.613; Kuru, s.2967; Tercan, s. 238; İnceoğlu, [Cilt II], s.276; Aydın, s.168; Doğan, s.247; Erzurumluoğlu, s.43; Zevkliler/Gökyayla, s.329

⁵⁹⁵Tandoğan, s.229; Tercan, s.238; İnceoğlu, [Cilt II], s.277; Aydın, s.168; Doğan, s.247; Erzurumluoğlu, s.44; Zevkliler/Gökyayla, s.329; Gümüüş, [Kira 2011], s.294

⁵⁹⁶Tandoğan, s.229; Tercan, s.238; Aydın, s.168; İnceoğlu, [Cilt II], s.276,277; Doğan, s.247

⁵⁹⁷Gümüüş, [Kira 2011], s.293,294; İnceoğlu, [Cilt II], s.277; Aydın, s.168

feshin şartları ve prosedürünün belirlenmesi noktasında kendisini gösterdiği kabul edilmelidir. Buna karşın ilgili tazminat talebi, ancak kira sözleşmesinin sona ermesi halinde gündeme gelebilecektir ve buna karşın m.332 düzenlemesi, fesihten sonraki aşamalar için hiçbir düzenleme öngörmemiştir. Buna göre kanun koyucunun bu noktadan sonraki taraf eylemlerini serbest bıraktığı açıktır. Emredicilik unsurunun bu aşamada söz konusu olmaması gerekir.

4.6.Kiracının İflası Halinde Feshin İfa Güçsüzlüğü Karşısındaki Konumu

TBK m. 332, kiracının iflası halinde kiraya verenin bu sebeple kullanabileceği olağanüstü fesih hakkını düzenlenmiştir. TBK'nın "*İfa güçsüzlüğü*" başlıklı m.98 düzenlemesi ise benzer bir durumu şu şekilde düzenlemektedir:

“Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmede, taraflardan birinin borcunu ifada güçsüzlüğe düşmesi ve özellikle iflas etmesi ya da hakkındaki haciz işleminin sonuçsuz kalması sebebiyle diğer tarafın hakkı tehlikeye düşerse bu taraf, karşı edimin ifası güvence altına alınıncaya kadar kendi ediminin ifasından kaçınabilir.

Hakkı tehlikeye düşen taraf, ayrıca uygun bir sürede istediği güvence verilmezse sözleşmeden dönebilir.”

Öncelikle belirtmek gerekir ki, kanun koyucunun m.98 düzenlemesi gerekçesinde de belirtildiği üzere, TBK'nın genel borç ilişkilerine uygulanabilir niteliktedir. Bu kapsamda, eğer ki şartları sağlanırsa kira sözleşmelerinde de uygulama bulabilecektir. Daha önce bu çalışmada "*Kiracının Kiralananın Tesliminden Sonra İflas Etmesi*" başlıklarında ilgili konu başlıkları özelinde açıklamalar yapılmıştır. Bu konunun TBK m.332 ve TBK m.98'nin sürekli borç doğuran borç ilişkisine etkilerinin kıyaslanması ile değerlendirilmesi gerekmektedir. Şöyle ki; TBK m.98'de taraflardan birinin, diğer tarafın edimini ifa etmede güçlüğe düşmesi ve güçlüğe düşen tarafın bu edimin ifasını güvence altına almaması halinde diğer

tarafın kendi edimini ifa etmekten kaçınabileceği ve devamında uygun bir süre içerisinde güvence verilmezse sözleşmeden dönebileceği düzenlenmiştir.

Madde lafzında “sözleşmeden dönme” hususundan bahsedildiği için TBK m.98’in daha çok ani edimli sözleşmelerde uygulanabileceği söylenebilir⁵⁹⁸. İlgili kanun gerekçesinde de ifade edildiği üzere dönme, kural olarak ani edimli borç ilişkilerinde söz konusu olur, sürekli borç doğuran ilişkilerde ise ancak fesih seçeneği uygulanabilecektir⁵⁹⁹. Buna göre m.98’in kira sözleşmesine uygulanabilmesi için kiraya verenin sürekli borç doğuran edimini henüz ifaya başlamamış olması gerekmektedir. Bir başka deyişle, kiracının ödeme güçsüzlüğüne düşmesi (mesela iflas etmesi) durumunda TMK m.98’in kira sözleşmesinde uygulama bulabilmesi için kiraya verenin kiralananı henüz teslim etmemiş olması aranır⁶⁰⁰. Böyle bir durumda kiraya veren kendisine, kiracının ediminin ifası için bir güvence gösterilene kadar kiralananı teslim kaçınabilir ve uygun bir süre içerisinde güvence gösterilmez ise kira sözleşmesinden dönebilir. Buna karşılık, kendisine güvence gösterilmesi durumunda ise kiraya veren artık sözleşme ile bağlı olacak ve kiraya verenin alacağı, iflas masası alacağı olarak ödenecektir⁶⁰¹. Eğer ki kira ilişkisinde kiraya veren kiralananı teslim etmiş ve sürekli borç doğuran ediminin ifasına başlamış ise, artık bu noktada sözleşmeden dönme mümkün olmayacağı için TBK m.98 uygulama alanı bulamayacaktır⁶⁰².

⁵⁹⁸Bu konu esasında *TBK m.98* gerekçesinde açıkça ifade edilmektedir, “818 sayılı *Borçlar Kanununun 82 nci maddesi tek fıkradan oluştuğu hâlde, Tasarıda iki fıkraya bölünerek düzenlenmiştir. Ayrıca, 818 sayılı Borçlar Kanununda “akdi feshedebilir.” şeklindeki ibare, “sözleşmeden dönebilir.” şeklinde ifade edilmiştir. Çünkü, kural olarak; sürekli borç ilişkilerinin ileriye etkili olacak şekilde ortadan kaldırılmasını ifade etmek için “fesih” teriminin kullanılmasına karşılık, ani edimli borç ilişkilerinin geriye etkili olacak şekilde ortadan kaldırılmasını ifade etmek için “dönme” teriminin kullanılması yerinde olur.”; Altınok Ormancı, s.88; Aydın, s.149*

⁵⁹⁹Aydın, s.150; Serozan, s.172

⁶⁰⁰Kuru, s.2966; Tercan, s.233; Gümüş, [Kira 2011], s.293; Tunçomağ, s.612; Seliçi, s.173 vd.; Aydın, s.150; Sürekli borç ilişkilerinde sürekli edimin ifa edilmesine başlanmadan önce dönmenin söz konusu olabileceğine ilişkin bkz. Serozan, s.120, s.174

⁶⁰¹Kuru, s.2966; Tercan, s.234; Aydın, s.150,151

⁶⁰²Aydın, s.151; Aksi görüş, Gümüş, [Kira 2011], s.263, dipnot 960’taki yazar, TBK m.98 uygulamasının sürekli borç doğuran kira ilişkisinde de ileriye etkili fesih şeklinde uygulanabileceğini savunmaktadır.

İşte böyle bir durumda kanun koyucu, kiracının ödeme güçlüğüne düştüğü hallerde kiraya vereni korumak amacıyla TBK m.332 düzenlemesini ihdas etmiştir ve kiraya veren, edimini ifaya başlamış yani kiralananı teslim etmiş ise m.332 şartlarının yerine getirilmesi halinde kira sözleşmesini ileriye etkili olarak feshedebilecektir⁶⁰³. TBK m.332'nin kira ilişkisinde uygulama bulabilmesi için kiralananın kiracıya teslim edilmesi, kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olması şarttır⁶⁰⁴.

4.7.Kiracının İflası Halinde Feshin Diğer Kira Çeşitleri Bakımından Uygulanması

4.7.1.Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları

TBK m.332'de kendisine yer bulan kiracının iflası halinde olağanüstü sebeple fesih kurumu, kanunun kira sözleşmelerine dair genel düzenlemelere yer verilen kısmında bulunmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiraları ise, kanun koyucu tarafından genel hükümlerin devamında özel nitelik arz eden kanun maddeleri ile ayrıca düzenlenmiştir. Buna karşılık konut ve çatılı işyeri kiralarının sona erme sebepleri arasında kiracının iflasına dair herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Bu kapsamda, genel nitelik arz eden m.332 düzenlemesinin, özel nitelikteki maddeler ile getirilmiş konut ve çatılı işyeri kiralarına da uygulanabileceği hukuk sistematigi açısından bakıldığında açık bir durumdur.

Ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralarına dair madde düzenlemelerinde bu uygulamayı yasaklar herhangi bir alt düzenleme de bulunmamaktadır. Bu kapsamda m.332 düzenlemesinin konut ve çatılı işyeri kiralarına dair sözleşmelerde uygulanabileceğini söyleyebiliriz⁶⁰⁵.

⁶⁰³Tunçomağ, s.612; Tandoğan, s.227; Aydın, s.151; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.615, dipnot 295; Tercan, s.234

⁶⁰⁴Gümüüş, [Kira 2011], s.293; Seliçi, s.172

⁶⁰⁵Yavuz/Acar/Özen, s.297; İnceoğlu, [Cilt II], s.259; Gümüüş, s.294; Aydın, s.173; Yavuz, s.452; Kırmızı, s.306; Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.632,633

4.7.2. Ürün Kiraları

Ürün kiralari, daha önce de ifade edildiği üzere TBK m.357 ve devamı maddelerinde kendisine has özel kanun hükümleri ile düzenlenmiş bir kira türüdür. Öte yandan işbu özel düzenlemeler içerisinde, ürün kirasının söz konusu olduğu durumlarda kiracının iflas etmesi haline dair de bir özel düzenleme zaten mevcuttur. Konu, m.370’de “*Kiracının iflası*” başlığı altında düzenlenmiştir. Buna göre, kiracının iflas etmesi halinde kira sözleşmesi, iflasın açıldığı anda kendiliğinden sona erecektir. Buna karşılık kiraya veren, işlemekte olan kira ve tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence verildiği takdirde, sözleşmeyi kira yılının sonuna kadar sürdürmekle yükümlü olacaktır. Öte yandan kiraya verenin yükümlülüğü yılın sonuna kadar geçerli olacaktır. Yılın sonunda verilen güvenceye rağmen kira sözleşmesi kendiliğinden son bulacaktır⁶⁰⁶.

Söz konusu özel düzenleme göz önüne bulundurulduğunda, kiracının iflasına dair genel nitelikli kanun maddesi olan m.332’nin uygulama bulmayacak, ürün kirasının söz konusu olduğu durumlarda kiracının iflas etmesi halinde m.370 uygulanacaktır.

4.8. Kiraya Verenin İflasının Kira Sözleşmesine Etkisi

Kiracının iflası halinde kira sözleşmesinin akıbetine dair TBK’da m.332 düzenlemesi de dâhil olmak üzere pek çok kanun maddesi bulunmaktadır. Buna karşın kiraya verenin iflası durumunda kira sözleşmesinin akıbetine dair kanun koyucu hiçbir özel düzenleme getirmemiştir. Bu durumda m.332’nin kiraya verenin iflası halinde uygulanmayacağı açıktır. Ayrıca kiraya verenin iflası halinde kira sözleşmesi kanunda aksi öngörülmediği sürece kendiliğinden sona da ermeyecektir⁶⁰⁷. Böyle bir durumda konu genel hukuk kuralları ile çözülecektir⁶⁰⁸.

⁶⁰⁶Aydođdu/Kahveci, s.582; Tandoğan, s.229; Aydın, s.174; Cansel, s.142; Zevkliler/Gökyayla, s. 329; Hüseyin Altaş, Hasılat ve Şirket Kirası, Legal Kitabevi, Ankara, 2009, s. 264; Şakir Berki, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara Üniversitesi Yayınları, Ankara, 1973 s.97; Gülşay Öztürk, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Seçkin Yayınevi, 1. Baskı, Ankara, 2010, s.307

⁶⁰⁷Kuru, s.2948; Aydın, s.169

⁶⁰⁸Tercan, s.243; Aydın, s.169; Tunçomağ, s.612;

Eğer ki kiralanan, kiracıya hâlihazırda teslim edilmişse, kira ilişkisine hiçbir zarar gelmeden devam etmek mümkün olabilmektedir. Buna karşın kiraya veren iflas etmiş ve kiralanan da henüz kiracıya teslim edilmemiş ise ifa güçsüzlüğüne dair m.98'in burada da uygulanabileceğini söyleyebiliriz⁶⁰⁹. Bu durumda kiracı, iflas masasından kiralananın kendisine teslimini talep ederek ayrıca güvence gösterilmesini isteyebilir. İflas masasının güvence talebini reddetmesi veya güvence talep edilmeden önce sözleşmeyi aynen ifa etmeyeceğini bildirmesi hallerinde kiracının sözleşmeden dönme hakkını kullanması mümkün olacaktır. Kiracı, sözleşmeden dönme hakkını kullanması durumunda kiraya verenden olan alacağını iflas masasına yazdıramayacak buna karşın kendisi de kira sözleşmesinden doğan borçlarını yerine getirmek durumunda kalmayacaktır⁶¹⁰. Kiracının, iflas anına kadar fazladan ödediği kira bedelleri ise saklıdır. Kiracı bu kira bedelleri için sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak iflas masasına alacaklarını yazdırabilecektir⁶¹¹.

Bunun yanı sıra iflas masasının, masa alacakları için faydalı olduğuna kanaat getiriyorsa kiralananı teslim ederek kira sözleşmesine devam etme kararı alması da mümkündür⁶¹². Belirtmek gerekir ki, iflas masasının kira sözleşmesinin akıbeti için kiracının hamlesini beklemek zorunluluğu yoktur. İflas idaresi, masanın menfaatleri için uygun görüyorsa sözleşmeyi uygun olan herhangi bir fesih yöntemi ile sona erdirebilir veya kiralananın satışını gerçekleştirebilir. Böyle bir durumda iflas masasının kiracıya uygun bir tazminat ödemesi gerekecektir⁶¹³.

⁶⁰⁹ *Aydın*, s.169

⁶¹⁰ *Aydın*, s.170

⁶¹¹ *Kuru*, s.2949

⁶¹² *Aydın*, s.169,170

⁶¹³ *Kuru*, s.2950, s.2967,2968; *Tercan*, s.243,244; *Aydın*, s.169,170; *Tunçomağ*, s.612;

V. BÖLÜM: KİRACININ ÖLÜMÜ

5.1.Genel Olarak

Bilindiği üzere, miras hukukunun temel ilkelerinden birisi olan “*külli halefiyet*” ilkesi gereği, ölüm anında miras bırakının uhdesinde bulunan tüm haklar, alacaklar ve borçlar, yasal istisnaları hariç olmak üzere bir bütün olarak (külliye) mirasçılara geçmektedir⁶¹⁴. Doktrindeki hâkim görüşe göre külli halefiyet ilkesinin doğal bir sonucu olarak kira ilişkisi de kiracının ölümü akabinde kendiliğinden sona ermeyecek, kiracının mirasçıları sözleşmenin tarafı haline gelecekler ve sözleşme bu şekilde devam edecektir⁶¹⁵.

Doktrindeki bir diğer görüşe göre ise, kira sözleşmesi gibi kullandırma borcu doğuran sözleşmelerde, kullanma hakkının verildiği kişinin şahsi özellikleri, ilişkinin tesisi açısından önem arz etmektedir. Bunun sonucu olarak, kullanma hakkı tanıyan taraf, bu hakkı herhangi birine değil güvendiği birine vermek isteyecektir. Bu açıklamaların neticesi olarak, kendisine kullanma hakkı tesis edilen kişinin ölümüyle bu hakkın sona ermesi ve mirasçılara geçmemesi gerekmektedir⁶¹⁶. Bu görüş, kullanıma yönelik hakların miras bırakanın malvarlığında yer almasına karşın, terekede yer almamasını genel ilke olarak kabul etmektedir. Bu kabulün devamı olarak ise TBK m.333 düzenlemesinin bu ilkenin bir istisnai düzenlemesi olduğunu ileri sürmektedir. Buna göre TBK m.333 düzenlemesi, kullanma hakkının mirasçılara intikal etmemesine yönelik genel ilkenin bir istisnasını teşkil etmeseydi, kiracının hakkının kişisel özelliklerinin göz önünde tutularak tanınmış bir hak olduğu ve onun ölümüyle kira sözleşmesinin sona

⁶¹⁴ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.277; *Aydın*, s.128; *Necip Kocayusufpaşaoğlu*, *Miras Hukuku*, Filiz Kitabevi, Yenilenmiş genişletilmiş ve tamamlanmış 2. bası, İstanbul, 1978, [Miras Hukuku], s.592; *M. Kemal Oğuzman*, *Miras Hukuku*, 5. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, [Miras Hukuku], s.325,326; *Gökhan Antalya*, *Miras Hukuku*, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s.372; *Halil Akkanat*, *Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004, [Ölümün Etkisi], s.53 vd.

⁶¹⁵ *Yavuz/Acar/Özen*, s.318; *Aydın*, s.129; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.277

⁶¹⁶ *İpek Sağlam*, *Kiracının Ölümünün Her Türü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler*, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırma Dergisi*, 2017, Cilt 23, Sayı 2, s.249-266, <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/456872>, (Son erişim tarihi: 25.12.2020), s.250

ereceği söylenebilirdi⁶¹⁷. Ancak TBK m.333 lafzından ve gerekçesinden, kanun koyucunun kiracının mirasçılarını sözleşmenin tarafı olarak kabul ettiği açıkça anlaşılmaktadır.

Buna karşılık, kiracının mirasçılarının kira sözleşmesinin tarafı olmakta bir menfaati bulunmayabilir ve kira sözleşmesine devam etmek istemeyebilirler. Bu durumlarda kanun koyucu kira ilişkisine devam etmek istemeyen mirasçılar için özel bir fesih hali düzenlemiştir⁶¹⁸. Bu hüküm, TBK'nın genel hükümlere dair olağanüstü fesih sebeplerinden biri olan kiracının ölümü hali olup, m.333'te şu şekilde düzenlenmiştir:

“Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler.”

Bu noktada, ilk aşamada, kanun lafzından hareketle şu tespitler yapılabilecektir: İlgili düzenlemenin kira sözleşmeleri bakımından uygulanabilir olması için ilk etapta kiracının ölmesi gerekmektedir. Kanun koyucu, madde metninde kiraya verenin ölümüne dair herhangi bir düzenleme getirmemiş olduğundan ve TBK kapsamında da bu hususa ilişkin başkaca bir düzenlemeye yer verilmediğinden, kiraya verenin ölümünün kira sözleşmesine herhangi bir etkisinin olmayacağı, kiracının mirasçılara tanınan hakkın, kiraya verenin mirasçılara tanınmadığı açıktır.

Öte yandan kanun koyucunun, bu olağanüstü fesih yolunun kullanılabilmesi için kiracının ölmesi halini gerekli gördüğünden, kiracının “ölüm” kavramının muhatabı olabilecek gerçek bir kişi olması gerektiği tespit edilmektedir⁶¹⁹. Bu kapsamda kiracının tüzel bir kişi olması ve bu tüzel kişiliğin sona ermesi halinde “ölüm” kavramı karşılanmadığından m.333'ün uygulanması mümkün

⁶¹⁷ Sağlam, s.251,252

⁶¹⁸ Aydın, s.129; Tandoğan, s.237; Akkanat, [Ölümün Etkisi], s.145,146; Inceoğlu, [Cilt II], s.277

⁶¹⁹ Tandoğan, s.237; Gümüş, [Kira 2011], s.264; Yavuz/Acar/Özen, s. 318; Aydın, s.130; Zevkliler/Gökyayla, s.330; Eren, s.388

olmayacaktır. Tüzel kişi kiracının birleşme, bölünme veya devralmaya konu edilmesi hallerinde m.333 düzenlemesi değil ancak şartları varsa m.331 düzenlemesi uygulanabilecektir⁶²⁰. Buna karşın kiracının ölmesi hali de kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdiren bir sebep olmayıp, mirasçılarının bu madde hükmü gereğince gerekli fesih bildirimini gerçekleştirmiş olmaları gerekmektedir⁶²¹.

İkinci olarak, kanun koyucu, bu olağanüstü fesih yolunu kullanabilecek kişileri “*kiracının mirasçıları*” olarak açıkça tanımlamıştır. Bu noktada gerek kanun koyucunun “*mirasçılardan biri veya tamamı*” gibi bir ifade kullanmaması ve gerekse TMK m.640 f.2’nin “*Mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olurlar ve sözleşme veya kanundan doğan temsil ya da yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler*” ifadesi gereği, fesih hakkını tüm mirasçıların birlikte hareket ederek kullanması gerekmektedir⁶²². Öte yandan kanun koyucu, fesih hakkını kullanabilecek kişiler bakımından “*kiracının mirasçıları*” olarak getirdiği sınırlama ile kiraya verene, kiracının ölümü halinde, kira sözleşmesini feshetme hakkı tanımamıştır. Dahası ise, mülga BK’da yer alan ve kiracının ölümü halini düzenleyen m.265 düzenlemesinin aksine, daha önceden kiraya verene de tanınan bu hakkı, TBK’nın kiracıyı korumaya yönelik genel ruhuna uygun olacak şekilde bu kez, sadece kiracının mirasçılarına tanımıştır⁶²³.

Kanun koyucu, ayrıca kira sözleşmesinin feshi için derhal fesih hakkı tanımamış, yasal fesih bildirim sürelerine uyarak, en yakın fesih dönemi sonunda gerçekleştirilecek bildirim ile sözleşmenin sona erdirilebileceğini düzenlemiştir. Bu

⁶²⁰Tandoğan, s.327; Aydın, s.130; Yavuz/Acar/Özen, s.318; Gümüş, [Kira 2011], s.264

⁶²¹Yargıtay 6. H.D., 25.06.2015, 2014/12398-2015/6414: “Mahkemece 01.05.2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde kiracının A. S. olduğu ve onun tarafından imzalandığı, dava dilekçesine ekli mirasçılık belgesine göre A. S.’nin 28/11/2013 tarihinde vefat ettiği, böylece kiracılık sıfatının sona erdiği, mirasçılık belgesine göre ölenin oğlu olduğu anlaşılan davacı M. S. tarafından açılan davada kiracı sıfatı ve aktif dava ehliyeti bulunmadığı anlaşıldığından husumet nedeniyle davanın reddine karar verilmiş ise de; Gerek 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 265. maddesinde gerekse 6098 sayılı TBK’nun 333. maddesinde kiracının ölümü ile sözleşmenin kendiliğinden sona ermeyeceği hususu kabul edilmiştir.”, www.lexpera.com; (Son erişim tarihi 01.01.2021)

⁶²²Yavuz, s.454; Kırmızı, s.309; Gümüş, [Kira 2011], s.264

⁶²³Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.634

noktada önem arz eden husus, kanun koyucunun açıkça “yasal” ifadesini kullanmış olmasıdır. İşbu yasal süreler, TBK m.329 ve m.330’da tanımlanan sürelerdir⁶²⁴. Bu kapsamda ve ayrıca madde metninin gerekçesinde de açıkça ifade edildiği üzere, sözleşme ile veya yerel adette, yasal fesih sürelerinden daha kısa süreler öngörülmüş ise bu süreler dikkate alınmayacak; yalnızca 329 ve 330’uncu maddelerde belirtilen süreler uygulama bulacaktır⁶²⁵. Bu süreler ise, daha önce de belirtildiği üzere, taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında altı aylık kira dönemi için üç aylık fesih bildirim süresi, taşınır kiraları için üç günlük fesih bildirim süresi ve son olarak mesleki faaliyet gereği kiraya verilen taşınır kiralarındaki ise üç aylık kira dönemi sonu için bir aylık fesih bildirim süresidir.

Bir diğer göze çarpan husus da şudur ki; kanun koyucu, bu fesih hakkının kullanılması için kira sözleşmesinin belirli bir süre boyunca devam etmesi şartını aramamıştır⁶²⁶. Bu husus mülga BK’da yer alan bir düzenleme olduğundan, kanun koyucunun bu kez böyle bir sınırlamayı kaldırmış olması da yine TBK’nın genel ruhuna uygun bir değişikliktir. Ayrıca söz konusu madde, hem belirli hem de belirsiz süreli kira sözleşmeleri için uygulanabilecek niteliktedir ki, bu maddenin belirli süreli kira sözleşmeleri için de uygulanabilir olması, madde düzenlemesini olağanüstü fesih sebeplerinden biri haline getirmektedir⁶²⁷.

Son olarak ise, mülga BK’da yer alan “*tazminat vermeksizin*” ifadesi, TBK m.333’te yer almamıştır. Ancak kanun maddesinin lafzı ve uygulaması bakımından bu durum değerlendirildiğinde, ölüm nedeniyle kiracının mirasçılarının kira sözleşmesini feshetmek istemesinin, tazmini gerektiren bir durum olmadığı söylenebilir⁶²⁸. Kanun koyucunun m.333’te, mülga BK’da yer alan bu ifadeyi

⁶²⁴Gümüş, [Kira 2011], s.263

⁶²⁵Tandoğan, s.238; Yavuz/Acar/Özen, s.318; Aydın, s.133; Gümüş, s.261,262; Kırmızı, s.308

⁶²⁶Gümüş, [Kira 2011], s.262,263; Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.634

⁶²⁷ Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.634; Yavuz/Acar/Özen, s.318; Aksi görüş için bkz. Gümüş, [Kira 2011], s.264, TBK m.333’ün belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanmayacağını ifade etmektedir.

⁶²⁸Kırmızı, s.308; Yavuz/Acar/Özen, s.318; Eren, s.388

kullanmamasının sebebinin, böyle bir ifadeye yer vermeye gerek olmadığı düşüncesinden kaynaklandığı savunulabilir.

5.2.Hukuki Niteliği

TBK m.333 düzenlemesinin hukuki niteliği konusunda doktrinde kabul gören görüş, kiracının ölümü halinde kira sözleşmesinin feshine dair kanun düzenlemesinin, kiracının hakları bakımından nispi emredici nitelik taşıdığı yönündedir. Bu durumda ilgili kanun düzenlemesi, sözleşme ile kiracı aleyhinde değiştirilemeyecektir⁶²⁹. Buna göre yasal süreler, en kısa emredici sürelerdir⁶³⁰. Buna karşılık doktrinde, m.333'ün kamu düzeninden olmadığı ve haktan yararlanmadan vazgeçme de dâhil, madde düzenlemesinin aksine yazılı sözleşme ile her türlü hususun kararlaştırılabileceği de ifade edilmektedir⁶³¹.

Öte yandan doktrinde, tarafların, kiracının ölümü ile kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesini, sözleşme ile kararlaştırıp kararlaştıramayacakları konusunda tartışma mevcuttur. Genel görüş, taraflar böyle bir hususu kararlaştırmaları durumunda kiracının ölümü halinde TBK m.333 hükmünün uygulanmayacağı yönündedir⁶³². Aksi yöndeki görüş, böyle bir düzenlemenin, m.333 ile kiracının mirasçılara tanınan hakkın kısıtlanmasına sebep olacağından ve ayrıca maddenin nispi emredici özelliğine de aykırılık teşkil edeceğinden, genel görüşün kabul edilmemesi gerektiğini savunmaktadır⁶³³. İkinci görüşün, kanun koyucunun m.333 ile sağlamaya çalıştığı düzene daha uygun olduğu söylenebilecektir. Zira daha önce de ifade edildiği üzere, kanun koyucu TBK düzenlemesi ile daha önceden, kiracının ölümü halinde kiraya verene de tanınan fesih hakkını kaldırmış ve bu hakkı münhasıran kiracının mirasçılara tanımıştır. Kanun koyucu bu hakkı bile sadece kiracının mirasçılara tanıyarak kiracıyı

⁶²⁹ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.279; *Gümüş*, [Kira 2011], s.265

⁶³⁰ *Gümüş*, [Kira 2011], s.265

⁶³¹ *Yavuz*, s.453

⁶³² *Gümüş*, [Kira 2011], s.265, *İnceoğlu*, [Cilt II], s.279 dipnot 389'daki yazarlar

⁶³³ *İnceoğlu*, [Cilt II], s.279

korumaya çalışırken, kiracının ölümü ile sözleşmenin kendiliğinden sonra ereceğinin taraflarca kararlaştırılabilir olması, TBK'nın genel ruhuna aykırı bir durumdur. Bu husus, mülga BK düzenlemesi için ileri sürülebilecek olsa da TBK m.333 düzenlemesi için geçerli olmamalıdır. Ancak aksi görüş dahi, kira sözleşmesinin, kiracının hayatı boyunca geçerli olacak şekilde yapılması halinde, bu düzenlemenin geçerli olabileceğini ifade etmektedir⁶³⁴.

5.3.Şartları

TBK m.333 düzenlemesi, bu maddenin uygulama bulabilmesi için esas şart olarak kiracının ölmesini aramıştır. Bu noktada, gerek maddenin başlığı, gerekse ihtiva ettiği içerik açısından aranan şartın “ölüm” olduğu açıktır⁶³⁵. Böyle bir durumda ölümün ancak gerçek kişiler bakımından geçerli olabilecek bir kavram olduğu göz önünde bulundurularak, m.333'ün tüzel kişiler açısından uygulama bulmayacağı, söylenebilecektir⁶³⁶. Buna karşın doktrinde, TTK ile getirilen tek kişi ortaklıktan oluşan tüzel kişi yapılanmalarında, mevcut tek ortağın ölümü halinde m.333'ün uygulanması gerektiği ifade edilmektedir⁶³⁷. Ayrıca, tüzel kişiliğin birleşme, bölünme veya devralma halleri hariç, son bulması halinde her ne kadar m.333 uygulanamayacak olsa da, kira sözleşmesinin kendiliğinden son bulacağı da bir diğer savunulan görüştür⁶³⁸.

Öte yandan, gerçek kişiler için ölüm kavramının, sadece tıbbi ölüm olarak kabul edilmemesi, gaiplik halinde de m.333'ün uygulanabilmesi gerekmektedir⁶³⁹. Nitekim TMK m.35'in “*İlândan sonuç alınamazsa, mahkeme gaipliğe karar verir ve ölüme bağlı haklar, aynen gaibin ölümü ispatlanmış gibi kullanılır*”

⁶³⁴İnceoğlu, [Cilt II], s.279, Gümüş s.45

⁶³⁵Tandoğan, s.237; Yavuz/Acar/Özen, s. 318; Gümüş, [Kira 2011], s.264; Aydın, s.130; Zevkliler/Gökyayla, s.330; Eren, s.388

⁶³⁶Tandoğan, s.327; Yavuz/Acar/Özen, s.318; Gümüş, [Kira 2011], s.264; Aydın, s.130; Erzurumluoğlu, s.44,45

⁶³⁷İnceoğlu, [Cilt II], s.282

⁶³⁸İnceoğlu, [Cilt II], s.282, Gerekçesi ise tüzel kişiliğin sona ermesi akabinde geriye bir mirasçı da kalmayacağı için kira sözleşmesinin tarafı olacak kimsenin var olmayacak olmasıdır.

⁶³⁹İnceoğlu, [Cilt II], s.281; Aydın, s.130; Aksi yöndeki görüş için Yavuz, s.455

düzenlemesine göre, ölüme bağlı tüm hakların gaip halinde de ölüm ispatlanmış gibi kullanılabileceği açıkça ifade edilmiştir.

Birden fazla kiracının bulunduğu hallerde ise, kiracılardan birinin ölümü, m.333'ün uygulanmasını gerektirmeyecektir⁶⁴⁰. Nitekim bu halde diğer kiracılar sözleşmeye devam edebileceklerdir. Böyle bir durumda diğer kiracıların, m.333'e değil ancak m.331'e başvurarak önemli sebeple kira sözleşmesini feshedebileceği doktrinde kabul edilen bir görüştür⁶⁴¹. Aksi görüşe göre ise ölen kiracının mirasçıları ile sağ kalan kiracıların ortak hareketle m.333 kapsamında ve buna kıyasen bir fesih bildiriminde bulunabilecekleri yönündedir⁶⁴². Bu görüşün devamı olarak, ölen kiracının mirasçılarının bilinmediği durumlarda, kiracı veya kiracıların birlikte hareket ederek, m.333'ü kıyasen uygulamak suretiyle, ölen kiracının mirasçılarının boşluğunu doldurup kira sözleşmesini m.333'e göre feshedilecekleri savunulmaktadır⁶⁴³.

Öte yandan kiraya verenin ölmesi kira sözleşmesini sona erdirmeyeceği gibi kira sözleşmesinin her iki tarafının birden ölmesi de kiracının mirasçılarının fesih bildiriminde bulunmadığı hallerde kendiliğinden kira sözleşmesini sona erdirmeyecektir⁶⁴⁴.

⁶⁴⁰Gümüüş, [Kira 2011], s.265

⁶⁴¹Tandoğan, s.237,238; Aydın, s.131; İnceoğlu, [Cilt II], s.284; Doğan, s.306; Kırmızı s.308; Yavuz, s.453,454;

⁶⁴²Yavuz, s.454; İnceoğlu, [Cilt II], s.285; Gümüüş, [Kira 2011], s.265

⁶⁴³Gümüüş, [Kira 2011], s.265

⁶⁴⁴Yavuz, s.454,455; Yargıtay 6. H.D., 25.06.2015, 2014/12398-2015/6414: “Mahkemece 01.05.2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde kiracının A. S. olduğu ve onun tarafından imzalandığı, dava dilekçesine ekli mirasçılık belgesine göre A. S.'nin 28/11/2013 tarihinde vefat ettiği, böylece kiracılık sıfatının sona erdiği, mirasçılık belgesine göre ölenin oğlu olduğu anlaşılan davacı M. S. tarafından açılan davada kiracı sıfatı ve aktif dava ehliyeti bulunmadığı anlaşıldığından husumet nedeniyle davanın reddine karar verilmiş ise de; Gerek 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 265. maddesinde gerekse 6098 sayılı TBK'nun 333. maddesinde kiracının ölümü ile sözleşmenin kendiliğinden sona ermeyeceği hususu kabul edilmiştir.”

5.4.Fesih Bildirimi

5.4.1.Genel Olarak

Kiracının ölümü akabinde, mirasçılarının fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirmek yönünde irade beyanlarını ortaya koymaları gerekmektedir. Kiracının ölümü akabinde, mirasçılarını fesih bildiriminde bulunmadıkça kira sözleşmesi sona ermeyecektir. Nitekim esasında, kiracının ölümü ile mirasçılarını, sözleşmenin tarafı haline gelmekte, ancak m.333'ün tanıdığı hak gereği olağanüstü sebeple sözleşmeyi feshetme imkânına sahip olmaktadır⁶⁴⁵. Kiracının mirasçılarını, bu noktada sözleşmenin kaderini belirlemede söz sahibi olacak taraftır. Kiracının ölümü akabinde mirasçılarını, kira sözleşmesini sona erdirmek zorunda değildirler. Yalnızca kendi uhdelerinde doğan bir hakkın kullanılması ile bağlı kalmak istemedikleri kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânları oluşmaktadır⁶⁴⁶. Bu hususla paralel olarak, doktrinde savunulan bir görüşe göre, ölen kiracının mirasçılarının, m.333'te belirtilen yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için kira sözleşmesini sona erdirmek yönünde iradelerini kullanmaması halinde, bu mirasçılar artık, kira sözleşmesini m.333'e dayanarak feshetme haklarını kaybetmiş olacaklardır⁶⁴⁷. Öte yandan fesih bildirimini ölen kiracının mirasçılarını tarafından bir tür haklı sebeple kullanılan fesih bildirimini olduğu doktrinde ifade edilmektedir⁶⁴⁸.

5.4.2. Bildirimi Gerçekleştirecek Kişiler

İşbu çalışma kapsamında daha önce de ifade edildiği üzere, kanun koyucunun m.333 ile düzenlediği kiracının ölümü nedeniyle olağanüstü fesih halinde, kiracının ölümü akabinde mirasçılarını fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini sona

⁶⁴⁵ Aydın, s.137

⁶⁴⁶ Aydın, s.137

⁶⁴⁷ Yavuz, s.455; Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.634; Gümüş, [Kira 2011], s.263; Aydın, s.136

⁶⁴⁸ Gümüş, [Kira 2011], s.263

erdirme hakkı tanınmıştır. Buna göre mirasçılar, bu fesih bildirimini m.329 ve m.330'da belirtilen süreler dâhilinde gerçekleştirecektir.

Burada mirasçılar olarak bahsedilen kişiler, kiracının yasal veya atanmış tüm mirasçılarını teşkil etmektedir⁶⁴⁹. Bu mirasçıların, mirası henüz reddetmemiş olması gerekmektedir⁶⁵⁰. Bunun dışında mirası kabul etmiş olmaları ise aranan bir şart değildir. Tüm mirasçıların mirası reddetmesi halinde ise kira sözleşmesi kendiliğinden sona ereceğinden, herhangi bir bildirimde bulunmaya ve sözleşmeyi m.333'e göre feshetmeye gerek bulunmamaktadır⁶⁵¹. Bu durum, birden fazla kiracının olduğu durumlar için geçerli değildir⁶⁵² ki böyle bir durumda zaten 333'üncü madde düzenlemesinin de kural olarak uygulama bulmayacağı, somut olayın şartları uygunsa m.331 düzenlemesinin uygulanabileceği daha önce belirtilmişti.

Mirasçıların birden fazla kişi olması durumunda ise, TMK m.640 f.2 hükmü de göz önünde bulundurularak, tüm mirasçıların birlikte hareket etmek suretiyle fesih bildiriminde bulunmaları gerekmektedir⁶⁵³. Mirasçıların m.333'ün uygulanması konusunda uyuşmazlığa düşmeleri halinde ise kira sözleşmesine devam etmek istemeyen mirasçıların korunmaya değer menfaatlerini göz önünde bulundurarak terekeyi temsilen bir mümessil atanabileceğini⁶⁵⁴ ve ayrıca fesih bildiriminde bulunan mirasçıların o kira sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkacağını ve kalan kiracıların sözleşmeye devam edeceğini savunan⁶⁵⁵ farklı görüşler de mevcuttur.

⁶⁴⁹ *Kırmızı*, s.308; *Aydın*, s.132; *Kocayusufoğlu*, [Miras Hukuku], s.592 vd.; *Antalya*, s.372; *Akkanat*, [Ölümün Etkisi], s.70,71

⁶⁵⁰ *Aydın*, s.132; *Oğuzman*, [Miras Hukuku], s.329,330, Nitekim Türk Hukukunda zorunlu bir mirasçılık durumu yoktur. Mirasçıların üç aylık yasal süresi içerisinde mirası kabul veya reddetme hakları mevcuttur.

⁶⁵¹ *Aydın*, s.140; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.286; *Gümiş*, [Kira 2011], s.264

⁶⁵² *İnceoğlu*, [Cilt II], s.286

⁶⁵³ *Tandoğan*, s.238; *Kırmızı*, s.309; *Aydın*, s.132,133; *Gümiş*, [Kira 2011], s.264; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.282,283; *Yavuz*, s.454; *Doğan*, s.307

⁶⁵⁴ *Yavuz*, s.454

⁶⁵⁵ *Eren*, s.388; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.283, TBK m.356'nın mevcudiyetinin bu görüşü desteklediği ifade edilmektedir.

Buna karşılık doktrinde birçok görüş, vasiyeti yerine getirme görevlisinin veya mirasçılarının temsilcisinin tek başına alacağı karar ile kira sözleşmesini m.333 uyarınca sona erdirebileceğini savunmaktadır⁶⁵⁶. Buna karşılık aksi görüş ise, böyle bir karar alma yetkisinin münhasıran mirasçılarının kendisinde olması gerektiğini, zira her bir mirasçının kira sözleşmesinden doğan menfaatinin farklı olabileceğini, aksi durumda bazı mirasçılarının istemedikleri halde tahliye durumuyla karşı karşıya kalabileceğini savunmaktadır⁶⁵⁷. Kanaatimce bu görüş, TBK'nın kiracıyı korumaya yönelik genel amacıyla de daha uyumludur.

5.4.3. Bildirimin Şekli

Kanun koyucu, m.333 düzenlemesinde, fesih bildirimının şekline ilişkin olarak herhangi bir ifadeye yer vermemiştir. Bu noktada, fesih bildiriminin herhangi bir şekle bağlı olmaksızın yapılabileceği söylenebilmektedir. Buna ek olarak, doktrinde fesih bildiriminin yazılı olarak yapılabileceğine dair kira sözleşmesi ile düzenleme getirilebileceği savunulmaktaysa da⁶⁵⁸, bu düzenlemenin, ölen kiracının mirasçılarının feshe yönelik haklarını kullanmalarını zorlaştırmaması gerektiği açıktır. TBK m.348 hükmünün istisnai uygulaması işbu olağanüstü fesih hali için de geçerlidir.

Doktrinde tartışılan bir diğer husus ise, ölen kiracının mirasçılarının bazı eylemlerinin zımni fesih bildirimini olarak kabul edilip edilmeyeceğidir. Doktrindeki bir görüş, kiracının mirasçılarının, kiracının ölümünden sonra kasıtlı olarak kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini yerine getirmemelerini ve bundan kaçınmalarını zımni fesih olarak kabul etmekte ve bu durumlarda kira

⁶⁵⁶Yavuz, s.454; Kırmızı, s.309; Gümüş, [Kira 2011], s.264; Aydın, s.133; Oğuzman, [Miras Hukuku], s.370; Erzurumluoğlu, s.44; Zevkliler/Gökyayla, s.330; Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.634; Cem Akbıyık, Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi. On İki Levha Yayıncılık, Ekim 2012, s.57,58, Vasiyeti yerine getirme görevlisinin bir kez atanmakla, mirasçılarının tereke üzerindeki yönetim, temsil ve tasarruf haklarının ortadan kalktığını ifade etmekte ve bunun dayanağı olarak TMK m.552'ye atıfta bulunmaktadır.; Akkanat, [Ölümün Etkisi], s.176

⁶⁵⁷İnceoğlu, [Cilt II], s.283

⁶⁵⁸İnceoğlu, [Cilt II], s.285

sözleşmesinin ölümü izleyen en yakın fesih vadesinde kendiliğinden sona ereceğini ifade etmektedir⁶⁵⁹.

Buna karşın aksi yöndeki görüş daha isabetlidir. Zira zımnî fesih bildirimının mümkün olabileceğini kabul ettiğimizde kanun koyucunun fesih bildirim süresi ve dönemlerine ilişkin düzenlemeleri havada kalmaktadır⁶⁶⁰. Oysaki kanun koyucu, fesih bildirim süresi ve fesih dönemi kavramlarını açıkça belirtmiş, dahası ise madde gerekçesinde, bu sürelerin de yasal süreler olduğunu, aksinin kararlaştırılmayacağını açıkça ifade etmiştir. Kanun koyucunun süreler konusunda bu kadar açık ve kesin olduğu bir noktada, zımnî fesih bildirimini kabul etmek doğru olmayacaktır. Öte yandan zaten, yukarıda da belirtildiği üzere, ölen kiracının mirasçıları, kira sözleşmesinin tarafı haline geleceklerinden, kira sözleşmesinin yükümlülüklerine aykırı hareket etmeleri halinde bu bir zımnî fesih olarak değil, ancak sözleşmeye aykırılık olarak değerlendirilebilecektir.

5.4.4.Fesih Bildirim Süresi Ve Bildirim Zamanı

TBK m.333 düzenlemesinde, kiracının ölümü akabinde mirasçılarının, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için kira sözleşmesini sona erdirebilecekleri açık bir şekilde düzenlenmiştir. Kanun koyucunun yasal fesih bildirim süresi olarak belirttiği bu süreler, daha önce de ifade edildiği üzere m.329 ve m.330'da düzenlenen sürelerle tekabül etmektedir⁶⁶¹. Bu süreler, (i) taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında, altı aylık kira dönemi sonu için üç aylık fesih bildirim süresi, (ii) taşınır kiralarında, üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresi ve (iii) kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği taşınırlarda ise üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden tabi olunacak fesih bildirim süresidir. Kanun koyucu, m.333'ün gerekçesinde, tarafların, sözleşme ile veya yerel adetteki kurallara göre yasal sürelerden başkaca bir süre belirleyemeyeceğini açıkça ifade etmiştir. Kanun koyucunun burada, TBK'nın kiracıyı korumaya yönelik amacına

⁶⁵⁹Gümüüş, [Kira 2011], s.263; İnceoğlu, [Cilt II], s.286

⁶⁶⁰İnceoğlu, [Cilt II], s.286

⁶⁶¹Gümüüş, [Kira 2011], s.263; Tandoğan, s. 238; Yavuz/ Acar/ Özen, s.260; Aydın, s.134

uygun şekilde hareket etmek ve ölen kiracının mirasçıları aleyhinde sürelerin değiştirilmesini engellemek istediği açıktır. Ancak buna karşın doktrinde bir görüş, kanun gerekçesinin bağlayıcı olmadığından hareketle, m.333'ün süreler yönündeki bu düzenlemesinin nispi emredici kabul edilerek, yasal sürelerin kiracının mirasçıları lehine olacak şekilde kısaltılabileceğinin mümkün olduğunu savunmaktadır⁶⁶².

Bu durumda, “*en yakın fesih dönemi sonu*” ibaresine göre yapılacak fesih bildirim için; örneğin bir taşınmaz kirası söz konusu olduğunda, 1 Ocak 2020 başlangıç tarihli iki yıllık bir taşınmaz veya taşınır yapı kira sözleşmesinin var olduğu ve kiracının ise 02.02.2020 tarihinde öldüğü bir durumda, mirasçıların, m.333'ten doğan fesih haklarını en geç 31 Mart 2020 tarihinde kullanması gerekmektedir. Mirasçıların belirtilen son tarihe kadar fesih bildiriminde bulunmaları durumunda sözleşme 30.06.2020 tarihinde sona erecektir⁶⁶³. Ancak kiracının 31 Mart'a çok yakın bir tarihte öldüğü durumlarda ise, mirasçılar açısından sıkıntılı bir durum ortaya çıkacaktır. Zira böyle bir durumda en yakın fesih dönemi için geçerli olacak fesih bildirim süresi kaçırılabilir. Bu durumlar için doktrinde, mirasçılara uygun bir düşünme süresi verilmesi gerektiğini ve mirasçıların bu düşünme süresini takip eden fesih döneminden itibaren geçerli olmak üzere bildirimde bulabilmelerini savunan görüşler mevcuttur⁶⁶⁴. Ancak doktrinde var olan bir diğer görüş, kiracının mirasçılarına tanınan fesih hakkının, yasal süreler içerisinde kullanılmaması halinde, mirasçıların bir daha bu haklarını kullanma imkânları olmayacağını, haklarını kaybedeceklerini savunmaktadır⁶⁶⁵. Bu görüş esas olarak, mirasçıların, kiracının ölümünün hemen akabinde m.333'teki sürelerle bağlı olarak harekete geçmesi gerektiğini ifade etmektedir. Ancak bu durumun ne kadar doğru ve uygulanabilir olduğu tartışmalıdır. Öte yandan TBK'nın kiracıyı korumaya yönelik özüne ve ruhuna da aykırılık teşkil edecektir.

⁶⁶²Gümüő, [Kira 2011], s.265; İnceoğlu, [Cilt II], s.288; Aydın, s.134; Arpacı, s.148

⁶⁶³Gümüő, [Kira 2011], s.263

⁶⁶⁴Gümüő, [Kira 2011], s.264; İnceoğlu, [Cilt II], s.288

⁶⁶⁵Yavuz, s.453; Tandoğan, s.238; Gümüş, [Kira 2011], s.263; Aral, s.283; Tunçomağ, s.614; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.618; Zevkliler/Gökyayla, s.330; Arpacı, s.148;

Yukarıdaki açıklamanın devamı olarak doktrinde, “*en yakın fesih dönemi sonu*” ifadesinden, kiracının ölüm anına en yakın fesih dönemi sonu mu, yoksa fesih bildiriminde bulunma hakkına sahip mirasçılarının mirasçılık sıfatlarının kesinleştiği ana en yakın fesih dönemi sonu mu olduğu konusunda bir karmaşa olduğu ifade edilmektedir⁶⁶⁶. Daha önce de ifade edildiği üzere Türk Hukukunda mutlak mirasçılık yoktur. Mirasçılarının, murisin ölümü ve kendi mirasçılığını öğrenmesi akabindeki üç aylık sürede mirası reddetme hakkı mevcuttur⁶⁶⁷. Miras hukukundaki bu düzenleme uyarınca, yukarıdaki iki görüşe ek olarak m.333’te bahsedilen “*en yakın fesih dönemi sonu*” ifadesinden hükümde kiracının ölümü anına en yakın fesih dönemi sonunun kastedildiği anlaşılmalıdır⁶⁶⁸. Ayrıca, bazı mirasçılarının ya da mirasçılarının tamamının, mirası reddetme hakkı mevcuttur ve bu süre yasal olarak üç ay olacak şekilde belirlenmiştir. Mirasçılarının mirası reddetmesi durumunda ise, bu hususun m.333 uygulamasını etkileyeceğini daha önce ifade etmiştik. Böyle bir halin varlığı söz konusu iken, en azından mirasçılarının mirası ret sürelerinin beklenmesi gerektiği kabul edilmelidir⁶⁶⁹.

5.5.Feshin Sonuçları

Daha önce de ifade edildiği üzere, fesih bildirimini, tek taraflı irade beyanı ile sözleşmenin diğer tarafına yönelik olarak yapıldığında, kira sözleşmesi hemen son bulmaz, fesih bildiriminin karşı tarafa ulaşmasından itibaren kanunun öngördüğü fesih süresinin sonuna kadar sözleşme geçerliliğini sürdürür, hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam eder; bu sürenin son bulması ile fesih bildirimini hüküm ve sonuçlarını doğurarak kira sözleşmesini sona erdirir⁶⁷⁰. Kiracının ölümü halinde de mirasçılarının gerçekleştireceği fesih bildirimini akabinde belirli bir sürenin geçmesi beklenecek, bu süre içerisinde kira sözleşmesi geçerli olacak ve fakat sürenin

⁶⁶⁶Aydın, s.134,135

⁶⁶⁷Oğuzman, [Miras Hukuku], s.329,330; Kocayusufoğlu, [Miras Hukuku], s.592 vd.

⁶⁶⁸Aydın, s.135; Hatemi, s.87; Erman, s.37; Abdullah Dinçkol, Hukuka Giriş, Hukukun Temel Kavramları, Der Yayınları, Genişletilmiş Sekizinci Basım, İstanbul, 2012, s.167,168; İnceoğlu, [Cilt II], s.288,289

⁶⁶⁹Aydın, s.135; İnceoğlu, [Cilt II], s.289

⁶⁷⁰Yavuz, 2019, s.429; Yavuz, [2014], s.312; Gümüş, [Kira 2011], s.257; Eren, s.382; Aral/Ayrancı, s.272

dolması ile sözleşme ileriye etkili olacak biçimde sona ermiş kabul edilecektir. Sözleşmenin ileriye etkili olarak sona ermesi hali ise, tarafların sona erme tarihinden itibaren karşılıklı olarak hak ve yükümlülüklerini ortadan kaldıracaktır. Ancak fesih bildiriminden yapıldığından, sözleşmenin sona ermesi anına kadar geçen süre için tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri, bilhassa kiracının kira bedelini ödeme yükümlülüğü devam edecektir⁶⁷¹. Bu durumda mirasçılar, kiraya verene kira bedelini ödemekle mükelleftir.

Bu noktada, TBK m.333'te, mülga BK m.265'ten farklı olarak "tazminat vermeksizin" ifadesi de çıkartılmıştır. Kanun koyucunun bu ifadeyi kasıtlı olarak çıkardığı söylenebilecektir. Zira kiracının ölümü halinde mirasçılarının kira sözleşmesini feshetmesi için kiraya verene bir tazminat ödemesi hakkaniyete uygun düşmemektedir. Bu durumda, aynı zamanda m.333'ün, m.331'den ayrıldığı bir düzenleme olarak, mirasçıların sözleşmenin feshi halinde kiraya verene karşı herhangi bir parasal yükümlülük ile sorumlu olmayacağını açıklar⁶⁷². Bunun dışında doktrinde, kiracının ölümü nedeniyle kiraya verene zarar verdiği, mesela intihar ederek kiralananda kötü ün yarattığı hallerde, kiraya verenin bir tazminat hakkı olduğu savunulsa da⁶⁷³, aksi yöndeki görüşün⁶⁷⁴ daha isabetli olduğu söylenebilecektir.

Son olarak, m.333 uyarınca feshin gerçekleşmesi durumunda, kiracı mirasçılarının, kiralanamı kiraya verene iade etme borcu doğacaktır.

5.6.Kiracının Ölümü Halinde Feshin Diğer Sona Erme Halleri Karşısındaki Konumu

Kiracının ölümü halinde, mirasçıları, kiracının ölümü gerekçesi ile ve bu kapsamda hususi olarak düzenlenmiş olan kanun maddesi düzenlemesi uyarınca kira

⁶⁷¹İnceoğlu, [Cilt II], s. 294; Aydın, s.143

⁶⁷²Aydoğdu/Kahveci, [Sözleşmeler Hukuku], s.634; Gümüş, [Kira 2011], s.265; Eren, s.388; Yavuz/Acar/Özen, s.318

⁶⁷³Aydın, s.144; Tandoğan, s.238

⁶⁷⁴İnceoğlu, [Cilt II], s.295

sözleşmesini sona erdirebileceklerdir. Bu çalışma kapsamında daha önce de ifade edildiği üzere, mirasçıların m.333 kaynaklı fesih imkânları, bir hak olup, zorunluluk değildir⁶⁷⁵. Esasında, kiracı öldüğünde mirasçılarını, kiracının yerine geçerek kira sözleşmesinin tarafı haline getirirler. Bu durumda mirasçılarının, kira sözleşmesini devam ettirme seçeneği de mevcut olduğu gibi, kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeleri nedeniyle, sözleşmeyi mevzuatın kendilerine tanıdığı başka fesih sebeplerini kullanarak sona erdirmeye hakkına da sahiptirler⁶⁷⁶.

Buna göre ölen kiracının mirasçılarını, belirli süreli kira sözleşmesi söz konusu ise ve kalan süre m.329 ve m.330’da belirtilen sürelerden kısa ise, m.333’ten doğan fesih hakkını kullanmak yerine belirli sürenin sona ermesini bekleyebilecektir. Öte yandan belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu ise ve taraflar, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için yasal sürelerden daha kısa fesih bildirim süreleri öngörmüşlerse, mirasçılar da m.333’teki süreleri beklemektense sözleşme ile belirlenen daha kısa sürelerle riayet ederek “bildirimle fesih” hakkını kullanabileceklerdir. Böyle bir durumda, ölen kiracı ve kiraya veren, esas olarak bildirimle fesih sürelerinde değişiklik yapıp, m.333’ün öngördüğü ölüm halinde uygulanacak süreleri değiştiremedikleri için işbu belirlenen daha kısa fesih bildirim süreleri geçerli olacaktır⁶⁷⁷.

Öte yandan, ölen kiracının mirasçılarını, m.333 yerine m.331 düzenlemesini ileri sürerek de sözleşmeyi sona erdirmek isteyebilirler ki, doktrinde m.331’in genel nitelikli olağanüstü sebeple fesih hali olarak kabul edildiği⁶⁷⁸ göz önünde bulundurulduğunda, bu durumun mümkün olduğu söylenebilecektir⁶⁷⁹. Ancak m.331’deki fesih hakkının kullanılması durumunda, mirasçılarının parasal yükümlülük ile karşılaşacağı açık olup, daha lehlerine olan m.333 düzenlemesini kullanmaları olasıdır. Öte yandan, her ne kadar m.333 düzenlemesi mirasçılarının

⁶⁷⁵ Aydın, s.137

⁶⁷⁶ İnceoğlu, [Cilt II], s.280

⁶⁷⁷ İnceoğlu, [Cilt II], s.280

⁶⁷⁸ Seliçi, s.157; Altınok Ormancı, s.94.; Aydın, s.176;

⁶⁷⁹ Gümüüş, [Kira 2011], s.268; İnceoğlu, [Cilt II], s.280

daha lehine bir düzenleme olsa da, daha önce ifade edilen görüş uyarınca yasal fesih bildirim sürelerini kaçıran mirasçılardan bu maddeden doğan haklarını kaybettiklerinin⁶⁸⁰ kabulü halinde, şartları mevcut ise m.331 düzenlemesi uyarınca sözleşmenin feshini talep etmesi mümkün olacaktır⁶⁸¹.

5.7.Kiracının Ölümü Halinde Feshin Diğer Kira Çeşitleri Bakımından Uygulanması

5.7.1.Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları

TBK'nın olağanüstü fesih sebeplerini düzenleyen maddelerinden 331 ve 332'nci maddelerinin, bu çalışma kapsamındaki daha önceki başlıklarında konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanabileceği, nitekim söz konusu düzenlemelerin genel nitelikli olduğu ve özel nitelikli olan konut ve çatılı işyeri kirası düzenlemelerinde, bu hususların ayrıca düzenlenmediği ve bu genel nitelikli düzenlemelerin konut ve çatılı işyeri kiralarının hususi düzenlemeleri ile de çelişmediği için bunun mümkün olduğu ifade edilmişti.

Ancak bu kez, konu m.333'te maddede düzenlenen kiracının ölümü halinde olağanüstü fesih uygulamasına geldiğinde, durum farklılık göstermektedir. Zira konuya dair hem doktrinde farklı görüşler mevcuttur hem de kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralarına dair getirdiği m.356 düzenlemesi ile farklı yorumların yapılmasına yol açmaktadır. "*Kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesi*" başlıklı m.356 düzenlemesi şu şekildedir:

"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."

⁶⁸⁰Yavuz, s.453; Tandoğan, s.238; Gümüş, [Kira 2011], s.263; Aral, s.283; Tunçomağ, s.614; Feyzioğlu, [Akdin Muhtelif Nevileri], s.618; Zevkliler/Gökyayla, s.330; Arpacı, s.148

⁶⁸¹İnceoğlu, [Cilt II],s.280,281; Aydın, s.138

Buna göre kanun koyucu, kiracının ölmesi akabinde geride kalan (i) ortakları, (ii) ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve (iii) aynı konutta oturanların kira sözleşmesine devam edebileceğini düzenlemiştir.

Bu noktada doktrinde, m.356'nın, m.333'ün konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından özel düzenlemesi olduğundan bahisle, kiracının ölümü haline dair genel düzenleme olan m.333'ün uygulanmaması gerektiği savunulmaktadır⁶⁸². Ancak bu görüşe karşın, m.356'nın, m.333 düzenlemesinin konut ve çatılı işyeri kiralarındaki tam karşılığı olmadığı ve bu nedenle koşullarının olduğu durumlar için m.333'ün konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulama bulabileceğini savunan ve TBK'nın ruhuna daha uygun olan bir başka görüş de mevcuttur⁶⁸³.

Öte yandan, m.356 düzenlemesi, kiracının mirasçıları kapsayan bir düzenleme değil, tam tersi kiracının mirasçıları dışında, ortaklarını, ortaklarının mirasçıları ve kiracı ile aynı konutta oturanları kapsayan bir düzenlemedir. Bu durumda m.356'nın belirli bir amaca yönelik olarak kiracının mirasçıları kanun maddesine dâhil etmediği söylenebilir ki bu amacın, hâlihazırdaki külli halefiyet ilkelerinin ve m.333 düzenlemesinin varlığı olduğu söylenebilecektir⁶⁸⁴. Doktrindeki görüşün aksine, kiracı mirasçılarının açıkça dâhil edilmediği bir maddeden yola çıkarak, genel düzenleme olan m.333'ün uygulama alanının kısıtlanması doğru olmayacaktır. Nitekim m.356'nın, maddenin gerekçesinde de mirasçıların durumunun, bahsi geçen maddede özellikle düzenlenmediği, nitekim bu mirasçıların hâlihazırda m.333 düzenlemesinden gelen haklarını kullanarak kira sözleşmesini feshetmedikleri sürece külli halefiyet ilkeleri gereği zaten kiracı olacaklarından bahsedilmiştir⁶⁸⁵. Buna göre, m.356'da, kiracının mirasçılarından

⁶⁸² Kırımı, s.309; Yavuz, s.455; Gümüş, s.262; Yavuz/Acar/Özen, s.319; Aydın, s.146, Kural olarak, özel nitelikli m.356 düzenlemesi mevcutken, genel nitelikli m.333 düzenlemesine başvurulamayacağını söyler ancak, devamında ise m.333'ün, m.356 için tamamlayıcı nitelik arz ettiğini ifade eder.

⁶⁸³ Inceoğlu, [Cilt II], s.290 vd.; TBK m.333 düzenlemesinin İsviçre Hukukundaki görünümü olan İBK m.266i düzenlemesinin de her kira türünde uygulandığına dair bkz. Gümüş, [Kira 2011], s.264

⁶⁸⁴ Yavuz/Acar/Özen, s.319; Aydın, s.146; Tandoğan, s.239, dipnot 179

⁶⁸⁵ TBK m.356 gerekçesi: “Maddede yapılan düzenlemede kiracıların mirasçılarına özellikle yer verilmemiştir. Çünkü mirasçı Türk Medeni Kanununun miras hukukuna ilişkin hükümleri

bahsedilmemesi, m.333'ün varlığının olağan bir sonucudur⁶⁸⁶. Kanun maddesinin gerekçesinde yer verilen ifadeden de yola çıkarak, m.333'ün maddenin konut ve çatılı işyeri kiralarında rahatlıkla uygulanabileceğini söylemek mümkündür.

Böyle bir durumda ölen kiracının mirasçıları, m.333'ten doğan fesih haklarını kullandığında, eğer varsa kiracının ortağının, ortağının aynı meslek ve sanatı gerçekleştiren mirasçılarından veya kiracı ile birlikte aynı konutta oturan kişilerin durumlarının ve sözleşme ile ilişkilerinin nasıl olacağı, mirasçıların kullandıkları fesih haklarının kira sözleşmesine etkileri ise aşağıda detaylıca incelenecektir.

5.7.2. Ürün Kiraları

Ürün kiraları, daha önce de ifade edildiği üzere TBK m.357 ve devamı düzenlemelerinde kendisine has özel kanun maddeleri ile düzenlenmiş bir kira türüdür. Öte yandan bu özel düzenlemeler içerisinde, ürün kirasının söz konusu olduğu durumlarda kiracının ölümü haline dair bir düzenleme zaten mevcuttur. Konu, m.371'de maddede “*Kiracının ölümü*” başlığı altında şu şekilde düzenlenmiştir:

“Kiracının ölümü hâlinde, onun mirasçıları ve kiraya veren, altı aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymak koşuluyla, sözleşmeyi feshedebilirler.”

Bu madde ile kanun koyucu, ürün kiralarının söz konusu olduğu durumlarda kiracının ölmesi halinde, m.333'ten farklı olarak “*altı aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymak koşuluyla*” düzenlemesini getirmiştir. Bu noktada m.329 ve m.330'daki yasal sürelere uyulmayacağı gibi, kira dönemi takibi de yapılmayacak, münhasıran altı aylık fesih bildirim süresi takip edilecektir.

çerçevesinde, miras bırakan konumundaki “ölen kiracı”nın külli halefi olarak, söz konusu konut ya da çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir. Bu nedenle, “ölen kiracının mirasçısı”, kira sözleşmesini Tasarımın 332. Maddesine (Kanunlaşmış halinde 333'üncü maddedir) dayanarak feshetmemişse, kiracı olarak kabul edilecektir.”

⁶⁸⁶Yavuz, s.903,904

Söz konusu özel düzenleme göz önüne bulundurulduğunda, kiracının ölümüne dair genel nitelikli kanun maddesi olan m.333'ün uygulama bulmayacağı, ürün kirasının söz konusu olduğu durumlarda kiracının ölmesi halinde m.371'in uygulanacağı açıktır.

5.8.Kiracının Ölümünde Sözleşmenin Sürdürülmesinin İstisnası

5.8.1.Genel Olarak

TBK m.333 düzenlemesinin, genel hükümler kısmında yer almakla, genel olarak tüm kira sözleşmeleri için (bu hususa ilişkin özel düzenlemesi olan ürün kiraları hariç) uygulanabilir olduğu bu çalışmada daha önce ifade edilmiştir. Ancak konu, konut ve çatılı işyeri kiralarına dair bir sözleşmeye geldiğinde, kanun koyucu m.356'da konuyu farklı bir açıdan da ele alma gereksinimi duymuştur ki, bu husus kiracının ölümü halinde geride kalan (i) kiracının ortakları, (ii) ortaklarının aynı meslek sanatı yürüten mirasçıları ve (iii) kiracı ile aynı konutta oturan kişilerin kira sözleşmelerinin sürdürülmesine dair iradelerinin etkisine ilişkindir. Buna göre, TBK m.356'da, yukarıda sayılan üç grup kişiler için “*sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürme*” hakkı tanınmıştır.

Konun koyucu, bu maddenin münhasıran konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanmasını öngörmüştür ki ilgili husus yalnızca bu tip kira sözleşmelerine dair konu başlığı altında yer bulmuştur. Öte yandan, kiracının ölmesi de aranan bir diğer şarttır. Madde metninde yer verilen üç grup kişi ise sınırlı sayıda belirtilmiş ve açıklanmıştır. Kiracının mirasçıları olamayan bu üç grup kişiye, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini sürdürme hakkının tanınmasının sebebinin ise, TBK'nın kiracıyı korumaya yönelik genel ruhu ve amacı olduğu açıktır. Nitekim kiracının mirasçısı olmayan kişi veya kişilerle aynı konutta yaşaması ve mirasçısı olmayan kişi veya kişiler ile aynı meslek ve sanatı yürüten bir iş ile iştigal etmesi oldukça yüksek ihtimallerdir. Bu gibi durumlarda aynı konutu paylaşan veya iş ortağı olan birden fazla kişi olmasına rağmen, kira sözleşmesinin tek bir kişi ile kurulduğu

durumlarda, sözleşmenin tarafı olmayan kişilerin de sözleşmede kiracı olarak görünen kişinin ölümü akabinde korunması hakkaniyet gereğidir.

Örneğin konut kiralalarında, kiracı ile evli olmayan hayat arkadaşı ile kiracının çocuk sahibi olması nedeniyle yasal mirasçısı sayılmayan anne babası⁶⁸⁷ veyahut başka bir akrabası, sonradan eve yerleşen ev arkadaşı ve bunun gibi hayatın olağan akışında sıkça rastlanabilecek birçok durum mevcuttur. Buna göre bu kişilerin, kira sözleşmesinin devam etmesi noktasında korunmaya değer önemli menfaatleri bulunmaktadır. Belirtmek gerekir ki bu noktada kanun koyucu, ölen kiracı ile birlikte oturma olgusunun varlığını yeterli görmüş, ikamet etme şartını aramamıştır⁶⁸⁸. Öte yandan bu oturma olgusunun ise geçici değil, sürekli nitelik arz etmesi gerekmekte olup⁶⁸⁹ ayrıca birlikte oturanların durumunun yasa ve sözleşmeye aykırılık oluşturmaması gerekmektedir⁶⁹⁰. Yargıtay ise, bu açıklamalara ek olarak, kiracı ile aynı konutta oturan kişinin, kiracının mirasçısı olması ve mirası reddetmesi halinde dahi m.356 hükmünden yararlanarak, külli halefiyet ilkesi gereği değil de m.356 hükümleri gereği sözleşmenin tarafı olabileceğini kabul etmektedir⁶⁹¹. Doktrinde böyle bir halde kira sözleşmesinin,

⁶⁸⁷İnceoğlu, [Cilt II], s.290

⁶⁸⁸Kırmızı, s.597; Yavuz/Acar/Özen, s.319

⁶⁸⁹İnceoğlu, [Cilt II], s.293

⁶⁹⁰Yavuz/Acar/Özen, s.319

⁶⁹¹Yargıtay 6. H.D., 11.10.1984, 1984/8949-9372, www.lexpera.com. (Son erişim tarihi 30.03.2020): “Davacı, maliki bulunduğu kiralananın davalının kocası İsmail'e kiralandığını ve davalının da kocasıyla birlikte kocasıyla oturduğunu, sonradan kira akdinin tarafı bulunan ismail'in 14.6.1983 tarihinde vefat ettiğini ve karısı bulunan davalının kiralananında oturmaya devam eylediğini ve sonradan davalının kocasının mirasını red etmiş bulunduğunu ve bu nedenle kiralananında fuzuli şagil durumuna düştüğünü ileri sürerek fuzuli işgal nedeniyle davalının kiralananından çıkarılmasını talep etmiştir. Taraflar arasında kira sözleşmesinin davalının kocasıyla yapıldığı ve davalının kocasıyla birlikte kiralananında otururken kocasının ölümünden sonra da oturmaya devam ettiği ve davalının kocasının mirasını red ettiği hususunda bir uyumsuzluk yoktur. 6570 sayılı Kanununun 13. maddesine göre meskenlerde ölen kiracı ile birlikte ikamet edenler tarafından kira şartlarına tamamen riayet edildiği sürece aleyhlerine bu kanunun yürürlükten kaldırılmasından 3 ay sonraya kadar kiralananın boşaltılması davası açılmaz. Bu madde metnine göre kiracıyla birlikte oturan kimse mirasçı olabileceği gibi mirasçı da olmayabilir. Bu bakımdan davalının kocasının mirasını red etmiş olması sonuca etkili değildir. Belirtilen sebeple davanın reddine karar verilmek gerekirken yazılı şekilde kiralananın boşaltılmasına karar verilmesi usul ve kanuna aykırıdır.”

maddede bahsi geçen kişilere yasal olarak devredilmiş olduğu da ifade edilmektedir⁶⁹².

Çatılı işyeri kiralalarında ise bu ihtiyaç kendisini daha fazla hissettirmektedir. Nitekim bir işyerinin bazen en önemli özelliği konumu ve buna bağlı olarak müşteri portföyü olabilmektedir⁶⁹³. Öte yandan bu ortak, gerçek veya tüzel kişi de olabilir veya gelecek dönemlerde ortaklığını genişletip, büyütebilir de⁶⁹⁴. Tüm bunlar çatılı işyeri kiralalarında ortak veya ortağın mirasçılarının m.356'dan doğan haklarını kullanması konusunda engel teşkil etmeyecektir. Ancak burada belirleyici kriterin, meslek ya da sanatın söz konusu kişilerce devam ettirilip ettirilmeyeceği olduğu ifade edilmektedir⁶⁹⁵.

Tüm bu hallerde, kiraya verenin, kiracının ölümü halinde 356'ncı maddede sayılan kişilerin doğrudan tahliyesini isteyemeyeceği veya hakkında tahliye davası açamayacağı doktrinde savunulan bir görüştür⁶⁹⁶. Aynı görüş, burada istisna olarak, ölen kiracı ile aynı meslek ve sanatı yürütmeyecek olan ortak veya onun mirasçılarının varlığını ileri sürmektedir. Buna göre bu durumda kiraya veren, bu kişiler hakkında tahliye talep edebilecektir. Ancak yine de, bu kişilerin bizzat kendileri tarafından değil de, üçüncü kişiler eli ile de olsa ölen kiracı ile aynı meslek ve sanatı yürütebilecek olması, kiraya verenin tahliye talebine engel teşkil edecektir⁶⁹⁷. Bunun dışında, kiraya verenin zaten kiracının ölümü halinde kira sözleşmesini sona erdirme hakkı ve yetkisi yoktur ve sözleşmenin kaderi kiracının mirasçıları ve/veya m.356'da sayılan kişilerin elindedir.

⁶⁹²Yavuz/Acar/Özen, s.319

⁶⁹³İnceoğlu, [Cilt II], s.291

⁶⁹⁴Yavuz, s.905

⁶⁹⁵Yavuz, s.907

⁶⁹⁶Yavuz, s.904,905; Yavuz/Acar/Özen, s.319; Aydın, s.145

⁶⁹⁷Yavuz, s.905; Yavuz, [2014], s.333, Yargıtay 6. H.D. 23.01.1996, 1996/9923-592

5.8.2.İstisnai Özellik Teşkil Etmesi

TBK m.356 düzenlemesi kapsamında dikkat çeken bir diğer önemli özellik ise, kiracının mirasçılara hiç yer verilmemiş olmasıdır. Nitekim madde metninin gerekçesinde de izah edildiği üzere, ölen kiracının mirasçıları zaten külli halefiyet ilkeleri gereği kira sözleşmesinin doğrudan tarafı haline gelecekler ve m.333'ten doğan fesih haklarını kullanmadıkları sürece sözleşmenin tarafı olarak kalacaklardır⁶⁹⁸.

Doktrindeki karşıt bir görüş ise, burada kiracının mirasçılarının, külli halefiyet ilkesi gereği kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeyeceğini ileri sürmektedir. Bu görüşe göre, kişiye sıkı biçimde bağlı hukuksal ilişkiler intikale elverişli özel hukuk ilişkileri değildir ve taraflardan birine kullanma hakkı tesis edilen kira ilişkisi de bunlardan biridir. Bu nedenle kira sözleşmesi için külli halefiyet ilkesi uygulanmayacak, bunun sonucu olarak ölen kiracının mirasçıları kira sözleşmesinin kendiliğinden tarafı haline gelmeyecektir⁶⁹⁹. Bu görüşe göre bu kuralın bir istisnası TBK m.333 düzenlemesidir ve bu düzenlemede ölen kiracının mirasçılarının kira sözleşmesinin tarafı olacağı açıkça düzenlenmiştir. Bir diğer istisna düzenlemesi ise m.356 düzenlemesi olup burada ise kanun koyucu özel bir intikal kuralı benimsemiştir. Bu özel intikal kuralına göre, kiracının ölümü kira sözleşmesinin son bulmasına yol açmayacak fakat kiracılık hakkı terekede de yer almayacaktır. Bir başka deyişle, kira ilişkisi terekenin tümünden ayrılacak ve işbu özel intikal kuralı uyarınca, TBK m. 356'da adı geçen kişilere geçecektir. Bu görüş, TBK m.356'nın uygulanabildiği durumlarda kiracının mirasçılarını kapsam dışı bırakmaktadır. Burada bahsedilen özel intikal hali gündeme geldiğinde, mirasçı dahi olamayan kişilere, isteklerinin kira sözleşmesine devam etmek yönünde olduğu hallerde, külli halefiyet dışında miras bırakanın yasal mirasçılarının bile ulaşamayacakları tereke ötesi özel ve ayrıcalıklı bir konum sağlanacağı savunulmaktadır. Nitekim bu görüş, kanun koyucunun m.356 düzenlemesi ile ölen

⁶⁹⁸Yavuz, s.902; Yavuz/Acar/Özen, s.319; Aydın, s.145

⁶⁹⁹Sağlam, s.250,251,252

kiracı ile birlikte oturan ancak yasal açıdan ölen kiracıya mirasçılık bağı ile bağlı olmayan kişileri, kiracının mirasçılarına karşı korumayı amaçladığını ileri sürmektedir⁷⁰⁰.

Belirtmek gerekir ki bu çalışma kapsamında, doktrinde, konut ve çatılı işyeri kiralaları söz konusu olduğunda, m.356'nın varlığı nedeniyle genel düzenleme olan m.333'ün uygulama alanı bulmayacağını savunan görüşlerin mevcudiyetinden de bahsedilmiştir. Buna karşın m.356'nın, getiriliş amacı ve koruma kapsamına aldığı kişiler bakımından farklılık arz etmesi nedeniyle de her iki maddenin bir arada uygulanmasını savunan görüşlerden bahsedilerek bu hususun, çalışma kapsamında, m.333 ve m.356'nın bir arada uygulanması için bir engel olmadığı, dahası bu iki hükmün esasında birbirini tamamlayıcı nitelikte olduğu şeklinde sonuçlandırılmıştır⁷⁰¹.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracının ölümü halinde sözleşmenin sürdürülmesi hususunu istisna yapan durum, kiracının mirasçıları ile m.356'da maddede belirtilen kişilerin aynı anda var olduğu durumlar için geçerlidir. Burada ise iki ihtimal söz konusu olacaktır:

Birincisi, kiracının külli halefiyet ilkeleri gereği doğrudan sözleşmenin tarafı haline gelen mirasçılarının m.333 hükmü uyarınca kira sözleşmesini sona erdirmek istemesine rağmen, kiracı ile aynı konutta yaşıyan ya da onun iş ortağı kişi veya kişilerin sözleşmeyi sürdürmek istemesi halidir. Zira bu noktada kiracının mirasçılarının sözleşmeyi sürdürmek istememesi ve m.333'ten doğan haklarını koruması durumunda, sonuç bellidir: Külli halefiyet ilkeleri gereği doğrudan sözleşmenin tarafı olan kiracı mirasçıları, kira sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkacaklardır. Bu durumda, m.356'da düzenlenen kişiler ise eğer ki sözleşmeye devam edecekleri yönünde iradelerini ortaya koyarlar ise, artık bahsi geçen konut

⁷⁰⁰*Sağlam*, s.256,257; *İnceoğlu*, [Cilt II], s.290, Burada m.356'da belirtilen kişilerin kiracının mirasçılarına karşı korunmak istediğinin düşünülebileceğini ancak konut kirasında ölen kiracı ile birlikte oturan kişilerin çoğu zaman mirasçı olduğunu ifade etmektedir.

⁷⁰¹Detaylı bilgi için: "5.7.1.Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları"

ve çatılı işyeri kirası sözleşmesinin tarafı bu kişilerden biri veya birkaçı olacaktır⁷⁰². Bu kişilerin birden fazla olması durumunda ise, kira sözleşmesini birlikte devam ettirebilecekler ve müteselsil borçlu olacaklardır⁷⁰³. Görüldüğü üzere, buradaki istisnai husus, mirasçıların kira sözleşmesini kendi açılarından sona erdirmelerine rağmen, m.356 kapsamında sayılan kişilerin kira sözleşmesinin sona ermesini engelleyerek kendi açılarından devamını sağlayabilmesidir. Bu durumda m.333'ün varlığına rağmen, kira sözleşmesi geçerliliğini sürdürmektedir. Yalnızca kiracı sıfatı, ölen kiracının mirasçıları değil daha önce kira sözleşmesinin taraf olmayan üçüncü kişiler nezdinde devam etmektedir.

Kiracının mirasçıları ve m.356'da yer alan kişilerin bir arada bulunabileceği bir diğer olası durum olarak; mirasçıların m.333'ten doğan fesih haklarını kullanmadığı haller gösterilebilir. Böyle hallerde, mirasçıların külli halefiyetten doğan hakları ile diğerlerinin m.356'dan doğan hakları karşı karşıya gelecektir. Ancak böyle bir karşılaşmada, ölen kiracının mirasçılarının külli halefiyetten doğan haklarının daha üstün olması gerekmektedir⁷⁰⁴. Zira kanun maddesinin gerekçesinde de açıkça ifade edildiği üzere, mirasçılar, kiracının ölümü ile doğrudan kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedirler⁷⁰⁵. Yani, mirasçılar kiracının yerine geçmektedirler ve bu nedenle artık kiracının ortaklarının, ortakların mirasçılarının veya kiracı ile aynı konutta yaşayan kişilerin m.356 uyarınca sözleşmeye devam etme hakları kalmamaktadır. Böyle bir durumda, m.356'nın, yalnızca kiracının mirasçılarının m.333'ten doğan haklarını kullanmadığı durumlarda uygulama bulabileceği de söylenebilecektir⁷⁰⁶.

⁷⁰²İnceoğlu, [Cilt II], s.291

⁷⁰³Kırmızı, s.597; Gümüş, s.361

⁷⁰⁴İnceoğlu, [Cilt II], s.292

⁷⁰⁵TBK m.356 gerekçesi, de bu yorumu desteklediği ifade edilmektedir. “Böylece, kiracının ölümü durumunda, çatılı işyeri kiralari bakımından, kiracının ortaklarının veya bu ortakların kiracıyla aynı meslek ve san'atı yürüten mirasçılarının ve ölen kiracıyla birlikte aynı konutta oturanların, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece kira sözleşmesini sürdürebilecekleri kabul edilmiştir. Maddede yapılan düzenlemede, “kiracının mirasçılara” özellikle yer verilmemiştir. Çünkü mirasçı, Türk Medenî Kanununun miras hukukuna ilişkin hükümleri çerçevesinde, mirasbırakan konumundaki “ölen kiracı”nın küllî halefi olarak, söz konusu konut ya da çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmiştir. Bu nedenle, “ölen kiracının mirasçısı”, kira sözleşmesini Tasarımın 332 nci maddesine dayanarak feshetmemişse, kiracı olarak kabul edilecektir.”

⁷⁰⁶İnceoğlu, [Cilt II], s.292

5.8.3. Hakkın Kullanılması ve Sonuçları

Konun koyucu, m.356'nın metninde belirtilen kişilerin kira sözleşmesini devam ettirme yönündeki haklarını nasıl kullanacaklarını açıkça düzenlememiştir. Burada tercih edilen ifade “*sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler*” olmuştur⁷⁰⁷ ve bu ifade açıkça kira sözleşmesinin devamı niteliğinde eylemlerde bulunmalarının yeterli olacağını söylemektedir. Buna göre bu eylemler, açıkça beyanda bulunmak şeklinde olabileceği gibi, kiralananı tahliye etmeyerek kira bedelini aynen ödemeye devam etmek şeklinde de olabilecektir. Ancak ortada bir açık beyan veya zımni eylem de olsa, kira sözleşmesine devam etme iradesinin gösterildiği bu durumlar, yenilik doğuran bir eylem teşkil edecektir⁷⁰⁸. Buna karşılık, eğer ki m.356'da sayılan bu kişiler, kiracının ölümü akabinde kira sözleşmesine devam etmek istemiyorlar ise, kiralananı tahliye etmeleri yeterli olacaktır⁷⁰⁹. Bunun dışında başkaca bir beyan veya açıklama yapmakla mükellef değildirler. Bu kişiler, zımni veya açık olarak kira sözleşmesine devam edeceklerini kiraya verene belli etmiş veya bildirmiş iseler veyahut kiralananı tahliye etmeyerek kira parasını ödemeye başlamış iseler, artık söz konusu kira sözleşmesinin kiracısı olmakla, bu noktadan sonra ancak kira sözleşmesine ilişkin mutata hükümler uygulama bulabilecektir⁷¹⁰. İlk ay kira bedelini ödeyen kişilerin, ikinci ay kira bedelini ödemeyerek kiralananı tahliye etmesi ve bunu m.356 düzenlemesine dayandırması mümkün değildir. Öte yandan kiraya veren de, ilk ay sözleşmeye uygun olarak ödenen kira bedeli veya kira sözleşmesine devam edileceğine yönelik zımni veya açık beyan akabinde, kira bedeli ödemesinde eksiklik veya aksaklık olduğu ilk anda bu kişilerin tahliyesini talep edemeyecektir.

⁷⁰⁷Yavuz/Acar/Özen, s.319

⁷⁰⁸İnceoğlu, [Cilt II], s.294

⁷⁰⁹İnceoğlu, [Cilt II], s.294

⁷¹⁰İnceoğlu, [Cilt II], s.294

5.9.Kiraya Verenin Ölümünün Kira Sözleşmesine Etkisi

TBK'nın m.333 düzenlemesi, madde başlığından ve açık lafzından da anlaşılacağı üzere münhasıran kiracının ölümüne dair bir düzenlemedir. Bu kapsamda kiraya verenin ölümünün ilgili madde nezdinde herhangi bir karşılığı olmadığı gibi, TBK kapsamında bu hususa dair başkaca bir madde düzenlemesi de bulunmamaktadır. Bu durumda kiraya verenin ölümü halinde, kira sözleşmesinin sona ermeyeceğini, genel miras hükümlerinin uygulanacağını ve külli halefiyet gereği kiraya verenin mirasçılarının kira sözleşmesine taraf olacağını; bunun sonucu olarak ise, kiracıya karşı kira sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerden dolayı sorumlu olacağını söylemek mümkündür⁷¹¹. Kiraya verenin ölümü, kira sözleşmesinin feshini gerektiren bir hal de değildir⁷¹².

Kiraya verenin ölümünün, kira sözleşmesini sona erdirmediğine ek olarak belirtmek gerekir ki, her iki tarafın ölümü halinde dahi kira sözleşmesi sona ermez ve tarafların mirasçıları sözleşmenin tarafı haline gelirler⁷¹³. Böyle bir durumda kiracının mirasçılarının m.333'ten doğan fesih hakları mevcutken, kiraya verenin mirasçıları için böyle bir durum söz konusu olmayacaktır. Bu durumda kiraya verenin mirasçılarının mevzuat kapsamındaki diğer fesih imkânlarını kullanması mümkündür.

⁷¹¹Kocayusufoğlu, [Miras Hukuku], s.592; Antalya, [Miras Hukuku], s.52 vd., s.372; Aydın, s.144; Aydın Aybay, Miras Hukuku Dersleri, Yeni Medeni Kanuna Göre Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, İstanbul, 2003, s.88,89

⁷¹²Yavuz, s.454, Yargıtay 5. H.D. 14.02.1959, 1959/6165-638: "Kiralayanın ölümü, kira akdinin feshini gerektirmez ve bu gibi hallerde Borçlar Kanunu'nun 265 (TBK.333) maddesi hükmü uygulanmaz."

⁷¹³Yavuz, s.455, Yargıtay 3. H.D. 18.9.1984, 1984/4340-4198 : "Kiraya veren ve kiracının ölümleri ile kira sözleşmesi kendiliğinden son bulmaz."

SONUÇ

Bu çalışma kapsamında, kira sözleşmelerine genel çerçeveden bakılarak, kira sözleşmelerinin olağanüstü sebeple sona ermesi hususu irdelenmiştir. Çalışmanın kapsamı esasında ana hareket noktası, TBK ve diğer mevzuat düzenlemeleri olmuştur. Mevzuatın, kanun gerekçeleri ile birlikte değerlendirilmesi akabinde, konunun detayları doktrin görüşleri ve Yargıtay uygulamaları ile ortaya konulmuştur. Bu doğrultuda, gerçekleştirilen tespitler ve çalışmanın neticeleri şu şekildedir:

1. TBK'nın "*Sözleşmenin sona ermesi*" ana başlığı altında kira sözleşmelerinin genel hükümler çerçevesindeki sona erme halleri düzenlenmiştir. Bunlar, (i) sürenin geçmesi, (ii) belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirim ve (iii) olağanüstü fesihtir.

2. Genel hükümler çerçevesindeki sona erme hallerinden ilki olan sürenin geçmesi, münhasıran belirli süreli kira sözleşmeleri için söz konusu olmakla, sözleşmenin kuruluşu aşamasında belirlenen sürenin sona ermesi ifadesi ise sözleşmenin herhangi bir bildirimde bulunmaya gerek kalmaksızın sona ermesini ifade etmektedir. Bu halin istisnası olarak ise kanun koyucu, sürenin sona ermesine rağmen sözleşmeye devam edilmesi halinde, sözleşmenin artık belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak varlığını devam ettireceğini düzenlemektedir. Bu durumda artık bu sözleşme için belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshi usulünün uygulanması gerekecektir.

3. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kanun koyucu (i) taşınmaz ve taşınır yapı ile (ii) taşınır kiralrı olarak iki alt kategoride bu hususu düzenlemiştir. Her iki kira türünde de ana kural, taraflarca daha uzun bir fesih bildirim süresi kararlaştırılmadıkça yasal sürelerle bağı kalınarak sözleşmenin bildirim usulü ile sona erdirilmesidir. Usulüne uygun olarak yapılmayan bildirim, bir sonraki fesih

dönemi geçerli olacak; fesih dönemi hesaplamasında ise kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınacaktır.

4. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında, altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyulması kanun koyucu tarafından öngörülmüştür. Eğer ki yerel adette farklı bir kira dönemi süresi saptanmış ise, öncelik yerel adet uygulamasına verilecektir.

5. Taşınır yapı kiralalarında ise, herhangi bir kira dönemi öngörülmemiş, yalnızca üç günlük fesih bildirim süresine riayet edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Ancak bu maddenin istisnası ise, kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği kiralananın, kiracının özel kullanımı için kiraladığı bir taşınır olması durumudur. Böyle bir durumda öngörülen fesih bildirim usulü, üç aylık kira dönemi sonu için bir aylık fesih bildirim süresine riayet etmektedir.

6. Önemli sebeple fesih kavramı, olağanüstü fesih hallerinin genel kapsamlı olanıdır. Diğer olağanüstü fesih hallerinin kullanılmadığı durumlarda, koşulları mevcut ise önemli sebeple fesih hali gündeme gelebilecektir. Buna karşın m.332 ve m.333 ise özel nitelik arz eden ve spesifik durumlar için getirilmiş yasal düzenlemelerdir.

7. İşbu önemli sebeple fesih hakkını, hem kiraya veren hem de kiracı kullanabilecektir ki bu hak, ilerleyen iki olağanüstü fesih sebeplerinde münhasıran kiraya verene veya kiracının mirasçılara tanınacaktır.

8. Önemli sebeple fesih hakkının kullanılması için kanun koyucu tarafından aranan temel şart, çekilmezlik olgusunun varlığıdır. Zira bu fesih hakkının kullanılabilmesi için sözleşmenin devamının, taraflardan birisi için çekilmez hale gelmesi ve bu kişinin sözleşmeye devam etmesinin dürüstlük kuralları gereği kendisinden beklenemeyecek olması gerekmektedir. Buradan da anlaşılacağı üzere, m.331 düzenlemesi, dayanağını esas olarak dürüstlük kuralından almaktadır. Buna

mukabil, bu hakkı kullanan tarafın önemli sebebin doğmasında veya çekilmezlik olgusunun gelişmesinde kusurlu olmaması gerekmektedir.

9. Önemli sebeple fesih usulü, süreli bir fesih seçeneğidir. Bu fesih hakkını kullanan kişi, sözleşmeyi, hakkını kullanmakla derhal sona erdirememekte, fesih bildirimini usulü ile sözleşmenin sona ermesini sağlayabilmektedir. Kanun koyucu bu durumda, fesih bildiriminde bulunacak kişinin yasal fesih sürelerini izlemesi gerektiğini düzenlemiştir ki bu süreler m.329 ve m.330'da düzenlenmiş sürelerle tekabül etmektedir. Fesih bildirimini yapılması akabinde geçecek sürede kira sözleşmesi geçerli olacak, sürenin dolması ile fesih, hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.

10. Önemli sebeple feshin bir diğer önemli özelliği ise, bu fesih hakkını kullanan tarafın, halin ve şartlar gereği hâkim tarafından takdir edilen bir parasal yükümlülüğe katlanması gerekecektir. Bu yükümlülük doktrinde çok kez tazminat olarak adlandırılmışsa da, önemli sebeple fesih hakkını kullanan kişi sözleşmeye aykırı hareket etmemiş, kanun tarafından kendisine tanınan bir hakkı kullanmış olmaktadır ve bunun sonucunda katlanmak zorunda kalacağı parasal yükün de tazminat olarak adlandırılması hukuk terminolojisine uygun olmayacaktır.

11. Hâkim, önemli sebeple fesih halinde, fesih hakkını kullanan tarafın katlanmak durumunda kalacağı parasal sonuçları, çekilmezlik olgusunun varlığına ve varsa feshin muhatabı olan tarafın kusuruna göre serbestçe tayin edecektir. Ancak buna karşın yine de katlanılacak parasal sonucun olağan sebeple fesih halinde ödenmek durumunda kalınacak kalan kira bedellerinden fazla olmaması, halin icabı gereğidir.

12. Kiracının iflası önemli sebeple fesih haline göre daha spesifik ve özel bir sona erme hali olarak yer bulmuştur. Bu hakkı kullanma yetkisi münhasıran kiraya verene tanınmıştır. Kiracının kendi iflasına dayanarak kira sözleşmesini sona erdirme hakkı bulunmamaktadır.

13. Kiracının iflası halinde feshin geçerli olabilmesi için kanunda yer verilmeyen ancak halin icabı gereği olması gereken bir diğer şart ise, kiracının tüzel kişilik ihtiva etmesidir. Bilindiği üzere hukukumuzda gerçek kişilere iflas hakkı tanınmamış olup, bu hak münhasıran tüzel kişilere aittir.

14. Bu hakkın kullanılması için kiracının mutlaka iflas etmiş olması gerekmektedir. Kiracının aşırı ifa güçlüğüne düşmüş olması bu fesih hakkının kullanılabilmesi için yeterli değildir. Buradaki iflas kavramı, mahkeme tarafından iflas kararının verildiği gün ve saattir. Mahkeme tarafından verilen kararın ise kesinleşmiş olması gerekmektedir. Ayrıca her ne kadar kanun metninde açık bir şart olarak belirtilmemişse de, iflas masasının da kurulmuş olması gerekmektedir. Zira kiraya veren, güvence talebi noktasında hem kiracıyla hem de iflas masasıyla muhatap olacaktır.

15. Kiraya veren, kiracının iflasının ilan edilmesi ve iflas masasının kurulması akabinde kiracı ve iflas masasından işleyecek kira bedelleri için güvence talep eder ve bu güvencenin temini için uygun bir süre verir. İşleyecek kira bedelleri, kira sözleşmesinin olağan fesih ile sona erdirileceği kalan süresi üzerinden hesaplanır. Devam eden dönemler için yeniden güvence talebinde bulunulması ve güvence verilmesi gerekecektir. Kiraya veren tarafından kiracı ve iflas masasına tanınan uygun süre akabinde herhangi bir güvence verilmez ise artık kiraya verenin herhangi bir bildirimde bulunmaksızın kira sözleşmesini sona erdirme hakkı mevcuttur.

16. Kiracının iflası halinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesi olağanüstü fesih sebebi, süresiz bir fesih türüdür ve bildirimsiz olarak, gerekli şartların sağlanması akabinde kullanılacak fesih beyanı ile sözleşme derhal sona erdirilebilecektir.

17. Talep edilen güvence akabinde kiracı veya iflas masası, kiraya verene işleyecek kira bedelleri için uygun bir güvence gösterirse kiraya verenin fesih hakkını kullanması mümkün olmayacaktır. Bu durumda sözleşmeye devam edilecektir. Öte yandan kendisine güvence gösterilmemiş olsa bile kiraya verenin

sözleşmeye devam etme hakkı da bulunmaktadır. Bu durumda kiraya verenin, ödenmeyen kira bedellerini iflas masasına yazdırmaktan başka seçeneği olmayacaktır.

18. Kiracının ölümü hali de, özel nitelikli bir olağanüstü fesih durumudur. Zira burada ise fesih hakkını kullanma yetkisi münhasıran tek bir taraftadır. Bu taraf, kiracının ölümü akabinde külli halefiyet ilkeleri gereği doğrudan tarafı haline gelen kiracının mirasçılarıdır. Bu mirasçıların, yasal veya atanmış mirasçılar olması mümkündür.

19. Bu fesih türünde, kanun koyucunun aradığı tek şart kiracının ölmesi olmaktadır. Akabinde ise feshin gerçekleşmesi için kiracının mirasçılarının, yasal fesih bildirim sürelerine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Bu yasal fesih bildirim süreleri ise yine m.329 ve m.330'da yer alan sürelerdir. Ayrıca kiracının ölümü olağanüstü fesih hali de yine süreli bir fesih seçeneğidir ve fesih, bildirim süresinin sona ermesi akabinde hüküm ve sonuçlarını doğurur.

20. Kiracının ölümü akabinde mirasçılarının derhal en yakın fesih bildirim sürelerini takip etmesi gerekmektedir. Doktrinde mirasçıların bu sürelere riayet etmemeleri durumunda fesih haklarını kaybedecekleri savunulmakta ise de TBK'nın ruhuna ve özüne uygun bir görüş olmamaktadır. Nitekim kiracının, en yakın fesih dönemi sonu için geçerli olacak fesih bildirim süresine çok yakın bir tarihte ölmesi durumunda, mirasçılarının işbu fesih haklarını kullanamaması söz konusu olabilir. Böyle bir durumda, mirasçıların, m.333'ten doğan haklarını bir sonraki fesih bildirim dönemi için kullanabilecekleri yönündeki görüş daha isabetlidir.

21. TBK. m.356 düzenlemesi, ölen kiracının mirasçısı olmayan (i) ortakları, (ii) ortaklarının aynı meslek ve sanatı sürdüren mirasçıları ve (iii) kiracı ile aynı konutta oturanlar için kira sözleşmesini sürdürmesi halini düzenlemiştir. Bu durum bir fesih seçeneği değil, kira sözleşmesinin devam ettirilmesi seçeneğidir.

22. Bu maddenin uygulanması durumunda bu kişiler, kira sözleşmesinin koşullarına ve kanuna riayet ettikleri sürece kira sözleşmesi, varlığını sürdüreceklerdir. Bu durumda mirasçı olmayan kiracıların yapması gereken tek eylem, kira sözleşmesini feshetmemek olmakla, zımnî veya açık bir şekilde sözleşmeye devam edeceklerini de karşı tarafa bildirebilirler. Ancak bir kere kira sözleşmesine devam edildiğinde, bu sözleşmenin sona erdirilmesi ancak kira hukuku hükümleri gereği mümkün olabilecektir. Bu noktadan sonra artık m.333 düzenlemesi uygulanmayacaktır.

23. Doktrinde, m.356 düzenlemesinin varlığı nedeniyle m.333'ün konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanamayacağı savunulmakta ise de, esasında m.356'nın tamamlayıcı nitelik arz ettiği ve m.333'ün uzantısı olduğu, çalışma kapsamında daha isabetli bulunmuştur. Nitekim m.356 metni ve kanun gerekçesi de bu tespiti destekler nitelikte olup, bu iki maddenin bir arada kullanılması halleri ise özellik arz etmektedir.

24. Kiracının mirasçılarının, külli halefiyet ilkeleri gereği kira sözleşmesinin doğrudan tarafı olduğu hususu göz önünde bulundurularak, böyle bir durumda aynı zamanda m.356'da sayılan kişilerin de var olması durumunda, bu kişiler ancak kiracının mirasçıları m.333'ten doğan haklarını kullanarak kira sözleşmelerini kendileri açısından sona erdirirlerse m.356 uyarınca sözleşmenin tarafı olabileceklerdir. Aksi durumda kiracının mirasçıları, eğer ki kira sözleşmesini m.333 uyarınca sona erdirmezler ise artık sözleşmenin yeni kiracısı mirasçılar olacak ve m.356'da belirtilen kişiler kira sözleşmesini sürdüremeyeceklerdir.

25. Kiraya verenin ölümünün ise, kira sözleşmesine hiçbir etkisi olmamakta, kiraya verenin mirasçıları sözleşmeyi sürdürmek, sona erdirmek istiyorlar ise genel hükümlere başvurmak durumundadırlar.

KAYNAKÇA

- AKBIYIK, Cem** Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi, On İki Levha Yayıncılık, Ekim 2012
- AKINTÜRK, Turgut/
ATEŞ KARAMAN, Derya** Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, Cilt:2, 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanunu ve Yeni Yasal Düzenlemelere Uyarlanmış 14. Bası, Beta, İstanbul, 2012
- AKKANAT, Halil** “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, M. Murat İNCEOĞLU, Oniki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, Ocak 2012
- AKKANAT, Halil** Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004, (*Ölümün Etkisi*)
- AKYİĞİT, Ercan** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayınevi, 1. Baskı, Ankara, 2012
- AKYOL, Şener** Türk Medeni Hukukunda Temsil, Seçkin Yayınevi, 1. Baskı, İstanbul 2009
- AKYOL, Şener** Medenî Hukukta Çelişki Yasağı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, (*Çelişki Yasağı*)

- ALTAŞ, Hüseyin** Hasılat ve Şirket Kirası, Legal Kitabevi, Ankara, 2009
- ALTINOK ORMANCI, Pınar** Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011
- ANTALYA, Gökhan** Miras Hukuku, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009
- APLAN, İbrahim** Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler), İmaj Yayınevi, Gözden Geçirilmiş 6. Baskı, Ankara, 2012
- ARAL, Fahrettin** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, 8. Baskı, Ankara, 2010
- ARAL, Fahrettin/
AYRANCI, Hasan** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Genişletilmiş 9. Baskı, İstanbul, 2012
- ARPACI, Abdulkadir** Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul, 1. Baskı, 2002
- ARSLAN, Seda** İşverenin Haklı Nedenle Fesih Hakkı, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2012

- AYBAY, Aydın** Miras Hukuku Dersleri, Yeni Medeni Kanuna Göre Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, İstanbul, 2003
- AYDEMİR, Efrail** Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayınevi, 1. Baskı, Ankara 2012
- AYDIN, Gülşah Sinem** Kira Sözleşmelerinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Ekim 2013
- AYDINLIYIM, Suat** Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Yayımlanmış Doktora Tezi, Ankara, 1972
- AYDOĞDU, Murat/
KAHVECİ, Nalan** Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İleri Kitabevi, 1. Baskı, İzmir, Ocak 2013
- AYDOĞDU, Murat/
KAHVECİ, Nalan** Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Adalet Yayınevi, Gözden geçirilmiş ve yenilenmiş 3. baskı, Ankara, 2017 (*Sözleşmeler Hukuku*)
- BAŞPINAR, Veysel** Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı, Banka Ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1998

- BERKİ, Şakir** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara Üniversitesi Yayınları, Ankara, 1973
- BİLGE, Necip** Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1971
- BURCUOĞLU, Haluk** Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993
- BUZ, Vedat** Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005
- CANSEL, Erol** İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası (Doktora Tezi), Desen Matbaası, Ankara, 1953
- CERAN, Mithat** Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2015
- ÇAMOĞLU, Ersin** Kollektif Ortaklığın Haklı Sebep Feshi ve Ortağın Haklı Sebep Çıkarılması, Vedat Kitapçılık, 2. Bası, İstanbul, 2008
- DEMİR, Mehmet** Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler, Adalet Yayınevi, 2. Baskı, Ankara, 2012

- DİNÇKOL, Abdullah** Hukuka Giriş, Hukukun Temel Kavramları, Der Yayınları, Genişletilmiş Sekizinci Basım, İstanbul, 2012
- DOĞAN, Murat** Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, 1. Baskı, Ankara, Şubat 2011
- DURAL, Mustafa** Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK m.117), İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1976
- DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan/ GÜMÜŞ, Mustafa Alper** Türk Özel Hukuku Aile Hukuku, C. 3, İstanbul, 2012
- DURAL, Mustafa / SARI, Suat** Türk Özel Hukuku, Cilt 1, Temel Kavramlar ve Medeni Hukukun Başlangıç Hükümleri, Filiz Kitabevi, 4. Baskı, İstanbul, 2009
- ERDOĞAN, Celal** Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Seçkin Kitabevi, Ankara, Ocak 1998 (*Celal Erdoğan*)
- ERDOĞAN, Hasan** Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Bası, Ankara, 2010
- EREN, Fikret** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2015

- EREN, Fikret** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, 14. Baskı Ankara, 2012 (*Genel Hükümler*)
- ERMAN, Hasan** Medeni Hukuk Dersleri – Başlangıç Bölümü-, Der Yayınları, Gözden Geçirilmiş 3.Baskı, İstanbul, 2010
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan** Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Yayınları: 67, Ankara, 1973
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan** Sözleşmeler Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, (*Sözleşmeler Hukuku*)
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1977
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin** Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul 1980 (*Akdin Muhtelif Nevileri*)
- GÖKYAYLA, Emre** “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı

Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2013, C. 9,
S. 103-104

GÖRMEZ, Mustafa

Konut Ve Çatılı İşyeri Kira
Sözleşmelerinde Kira Bedelinin
Belirlenmesi Ve Uyarlanması, On İki
Levha Yayıncılık, Ocak 2019

**GÜLERCİ, Altan Fahri/
KILINÇ, Ayşe**

6098 sayılı Yeni TBK ile Karşılaştırmalı
Olarak Borçlar Hukuku Genel Hükümler,
Yetkin Yayınları, Ankara, 2011

GÜMÜŞ, Mustafa Alper:

Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Vedat
Kitapçılık, C. 1, 2. Baskı, İstanbul, 2012,
(*Borçlar Özel*)

GÜMÜŞ, Mustafa Alper:

Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Vedat
Kitapçılık, C. 1, 1. Baskı, İstanbul, 2008,
(*Borçlar Özel 2008*)

GÜMÜŞ, Mustafa Alper:

Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa
Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık,
2. Baskı, İstanbul, 2012

GÜMÜŞ, Mustafa Alper:

Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na
Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık,
1. Baskı, İstanbul, 2011, (*Kira 2011*)

- GÜNEL, Mustafa Cahit** Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Yayınlanmış Doktora Tezi, İstanbul 2010
- HATEMİ, Hüseyin** Medeni Hukuka Giriş, Vedat Kitapçılık, Gözden Geçirilmiş 5. Bası, İstanbul, 2011
- HATEMİ, Hüseyin/
GÖKYAYLA, Kadir Emre** Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Vedat Kitapçılık, 1. Basım, İstanbul, 2011
- HATEMİ, Hüseyin /
SEROZAN, Rona /
ARPACI, Abdülkadir** Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992
- HELVACI, Serap/
ERLÜLE Fulya** Medeni Hukuk, Legal Kitabevi, 2. Baskı, İstanbul, 2011
- HELVACI, Serap/
KOCABAŞ, Gediz** Medeni Hukuk Pratik Çalışmaları (Çözümlü), Legal Yayıncılık, Yenilenmiş 5. Bası, İstanbul, 2012
- İNCEOĞLU, Mehmet Murat** Kira Hukuku Cilt 1, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2014 1. Baskı, (*Cilt I*)
- İNCEOĞLU, Mehmet Murat** Kira Hukuku Cilt 2, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2014 1. Baskı, (*Cilt II*)

- KALKAN OĞUZTÜRK, Burcu** Güven Sorumluluğu, Vedat Kitapçılık, 1. Baskı, İstanbul, Mayıs 2008
- KANETİ, Selim** Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi (Tahvili), İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1972
- KILIÇOĞLU, Ahmet M.** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Genişletilmiş 16. Bası, Ankara, 2012
- KILIÇOĞLU, Ahmet M.** Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2002, (*Alım Hakkı*)
- KIRKBEŞOĞLU, Nagehan** Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, Vedat Kitapçılık, İstanbul, Kasım 2011
- KIRMIZI, Mustafa:** Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku, Bilge Yayınevi, Ocak 2013, 1. Baskı
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip** Borçlar Hukuku Genel Bölüm, I. Cilt, Filiz Kitabevi, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. Basıdan 5. Tıpkı Bası, İstanbul, 2010

- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip** Miras Hukuku, Filiz Kitabevi, Yenilenmiş genişletilmiş ve tamamlanmış 2. bası, İstanbul, 1978 (*Miras Hukuku*)
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip/
HATEMİ, Hüseyin/
SEROZAN, Rona/
ARPACI, Abdülkadir** Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa-İfa Engelleri- Haksız Zenginleşme, C. 3, Gözden Geçirilip Genişletilmiş 4'üncü Bası, İstanbul, 2006
- KURU, Baki** İcra ve İflas Hukuku, Cilt: 3, 3. Baskı, Ankara, 1993
- NOMER, Haluk** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Gözden Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul, 2012
- OĞUZMAN, M. Kemal** Türk Borçlar Kanunu ve İş Mevzuatına Göre Hizmet "İş" Akdinin Feshi, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1955, (*İş Akdinin Feshi*)
- OĞUZMAN, M. Kemal** Miras Hukuku, 5. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991 (*Miras Hukuku*)

OĞUZMAN, M. Kemal/

BARLAS, Nami

Medeni Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, Vedat Kitapçılık, 24. Bası, İstanbul, 2018

OĞUZMAN, M. Kemal /

ÖZ, Turgut:

Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Güncellenip, Vedat Kitapçılık, Genişletilmiş 9. Bası, İstanbul, 2011

ÖKTEM ÇEVİK, Seda

“Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325), Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2013, C. 9, S. 103-104, s. 132-162

ÖZEN, Burak

“Sebepsiz Zenginleşme Talebinin Konusu Olarak ‘Ticari İşletme’”, Bilgi Toplumunda Hukuk | Ünal Tekinalp’e Armağan, C. II, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2003, s. 707-725

ÖZTÜRK, Gülay

Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Seçkin Yayınevi, 1. Baskı, Ankara, 2010

POLATCAN, İsmet/

POLATCAN, Nejat Can

İş Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi Usulleri ve Sonuçları, İstanbul, Bayrak, 1996

RUHİ, Ahmet Cemal

Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, I. Cilt, Seçkin Yayınevi, Ankara 2011

SAĞLAM, İpek

Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırma Dergisi, 2017, Cilt 23, Sayı 2, s.249-266

SELİÇİ, Özer

Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul, 1976

SEROZAN, Rona

Sözleşmeden Dönme, Vedat Kitapçılık, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul, 2007

SEVER, Rabia

“Anonim Ortaklıklarda Haklı Sebep Fesih”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, İstanbul, 2012, Cilt:8, Sayı: 89-90, s. 171-172.

SUNGURBEY, İsmet

Medeni Hukuk Eleştirileri, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1963

- TANDOĞAN, Haluk** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1/2, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul, 2008
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi/
AKMAN, Sermet/
BURCUOĞLU, Haluk/
ALTOP, Atilla** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. Baskı, İstanbul, 1993
- TERCAN, Erdal** İflasın Sözleşmelere Etkisi, Adil Yayınevi, Ankara, 1996
- TOPUZ, Seçkin/
CANBOLAT, Ferhat** “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 1, S. 1, Yıl: 2011, Ankara, 2011, s. 1-31
- TUNÇOMAĞ, Kenan** Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Sermet Matbaası, C. 2, 3. Bası, İstanbul, 1977
- TUNÇOMAĞ, Kenan** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 4. Bası, İstanbul, 1969, (*Genel Hükümler*)

- ÜSTÜNDAĞ, Saim** İflâs Hukuku (İflas, Konkordato, İptal Davaları), Yaylacık Matbaacılık, Gözden geçirilmiş ve yenilenmiş 8. Baskı, İstanbul, 2009
- YAVUZ, Cevdet/
ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak:** Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 16. Baskı, İstanbul, 2019
- YAVUZ, Nihat:** Yeni TBK HMK İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, Ankara 2019 7. Baskı
- YAVUZ, Nihat:** Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara 2014 (*Yavuz 2014*)
- YAVUZ, Nihat:** 6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, 1. Baskı, Ankara, 2012, (*Yavuz 2012*)
- YÜREKLİ, Sabahattin** Türk Borçlar Kanununa Göre Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi, Seçkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara, 2016
- ZEVKLİLER, Aydın /
GÖKYAYLA, Kadir Emre** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, 18. Baskı, Ankara, 2018

ELEKTRONİK KAYNAKLAR

www.lexpera.gov.tr

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180913-7.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/10/20181006-4.htm>

<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/701093>

<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/456872>

<https://www.tdk.gov.tr/>

<https://hukuki.net>