

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE,  
SÖZLEŞMEYE AYKIRILIK NEDENİYLE FESİH VE  
İADE İSTEMİ İLE İLGİLİ YARGITAY UYGULAMASININ  
DEĞERLENDİRİLMESİ**

*The Evaluation of Court of Cassation's Jurisprudence about  
Annulment and Refund Demand upon Dishonor of Lease Contract in  
Residence and Roofed Business Premises*

*Prof. Dr. Halûk BURCUOĞLU\**

Bu çalışmanın konusunu, Yargıtayımızın (özellikle 6. Hukuk Dairesi'nin) kiracı tarafından kiralananın sözleşmeye aykırı kullanımı nedeniyle kira sözleşmesinin feshi ve kiralananın (iadesi, tahliye edilmesi) konusunda uzun yıllarda benimsediği *kira sözleşmesinin feshine ve kiralananın iadesine götürecektir olan aykırılığın, doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olması gerekir; aksi halde, sözleşmeye aykırılık, kiralananın iadesi için yeterli olmaz, yalnızca sözleşmenin feshi için yeterli olabilir* ilkesi oluşturacaktır.

Önceki BK.'nun 256. maddesinin içeriği aynen şöyledir: “Kiracı kiralananı kullanırken tam bir ihtimam dairesinde hareket ve apartman kirasında bina dahilinde oturanlara karşı icabeden vazifeleri ifa ile mükelleftir. Kiracı vukubulan ihtara rağmen bu mükellefiyete daimi surette muhalefet eder yahut açıktan açığa fena kullanarak kiralananı daimi bir zarar iras eylerse kiralayan tazminat ile birlikte kira akdinin hemen feshini talep edebilir. Kiralananda, icrası kiralayana ait tamirata lüzum hasıl olduğu yahut üçüncü bir şahıs kiralanan üzerinde bir hak iddia ettiği

---

\* İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Emekli (Sözleşmeli) Öğretim Üyesi

taktirde; kiracı, keyfiyeti hemen kiralayana ihbar etmekle mükelleftir. Aksi takdirde zarardan mesul olur”.

Yeni 6098 sayılı TBK.’nin 316. maddesi ise şöyle kaleme alınmıştır: “Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. \ Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. \ Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananına kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir”.

Aşağıda, sırasıyla, fesih + iade için yeterli olan ve olmayan aykırılıklar somut ve yeni örnekleriyle irdelenecektir. Ancak, bundan önce, kira sözleşmesinin önceki BK.’nun 256. yeni 6098 sayılı TBK.’nin 316. maddesi uyarınca fesih kabul edildiğine, kiraya verenin, kiralananına kavuşması için açmak zorunda kalabileceği davanın anlamı ve hukuki temeli üzerinde durulacaktır.

Dikkatli okuyucu maddelerin içeriklerinin büyük ölçüde örtüştüğünü; yeni 316. maddenin getirdiği en önemli farkın, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracıya verilecek olan sürenin 30 gün olarak belirlenmiş olduğunu görecektir.

**I- Kiracının, kira sözleşmesinin TBK.’nin 316. (önceki BK.’nin 256.) maddesi bağlamında sözleşmeye aykırılığı halinde sözleşmenin feshedildiğinde, açılacak olan dava ve yasal dayanağı:**

1) Öğreti ve uygulamada, son derece yaygın bir şekilde, sözleşmeye aykırı kullanın nedeniyle açılacak dava, tıpkı temerrüt

nedeniyle fesih halinde açılacak dava gibi, *tahliye davası* olarak isimlendirilmektedir<sup>1</sup>.

Öncelikle vurgulanması gereken, sözleşmenin feshi halinde, kiralanan kavuşmak için açılacak davanın tahliye davası olarak isimlendirilmesinin yanlışlığıdır. Çünkü, hukukumuzda, önceden olduğu gibi şimdi de, tahliye davası, kabul gördüğü takdirde, verilen kararın kesinleşmesi ile kira sözleşmesini sona erdirir. Bu nedenle, tahliye davası sonucunda verilecek olumlu karar kurucu niteliktedir. Oysa, kira sözleşmesinin feshi hallerinde, sözleşme zaten fesih bildirimini nedeniyle sona ermiştir ve kiralanan kavuşmak için açılacak dava, verilecek kararın sona erme bakımından ancak açıklayıcı mahiyette olacağı, iade davasıdır. Bu yönde öğretiden şu yazarlar örnek olarak gösterilebilir:

**Halûk BURCUOĞLU**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s. 32: "*Tahliye davası deyimi gerek Borçlar Yasası çerçevesinde, gerekse 6570 sayılı Yasa'nın uygulanmasında ayırım gözetilmeksizin kullanılmakta ve buna bağlı olarak da, mahkemece verilen kararların mahiyetlerinin belirlenmesinde önemli yanlışlıklara düşülmektedir. Gerçekten 'tahliye davası' kavramına, Borçlar Yasası'nın düzenlemesi uyarınca bir anlam verildiğinde,*

<sup>1</sup> Bkz. örnek olarak **Halûk TANDOĞAN**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, 3. Bası, Ankara 1985, s. 218-219; **Fahrettin ARAL**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 8. Baskı, Ankara 2010, s. 275; **Müslim TUNABOYLU**, Kira Sözleşmelerinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013, s. 200; **Murat DOĞAN**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s. 264, yazar, bildirim yoluyla sözleşmenin sona ermesine rağmen, kiralananı geri vermeyene karşı tahliye davası açılacağından söz etmekte ise de, tahliye davası olarak isimlendirdiği bu davayı şöyle tanımlamaktadır: "*Sözleşme sona erdiği için kiracının kiralananı iade etmesi gerekir. Kiracı kendiliğinden iade etmezse, tahliye davası açılmalıdır. Bu dava, 6570 sayılı Kanunda öngörülen tahliye davalarından farklı olarak, yenilik doğurucu nitelikte değildir. Çünkü sözleşme sürenin sonunda sona ermiştir. Bu dava sözleşmenin sona erdiğinin tespitine ve iadeyi sağlamaya yönelik bir eda davasıdır*". Sayılamayacak kadar çok olan uygulamadan örnek olarak bkz. **Y. 6. HD.'nin 21.03.2011 t. ve E. 2487, K. 3399 sayılı kararı** için **TUNABOYLU**, age, s. 203-205; **Y. 6. HD.'nin 01.03.2011 t. ve E. 11058, K. 2240 sayılı kararı** için **TUNABOYLU**, age, s. 205-206.

*kolayca tüm tahliye davaları sonucunda verilen kararların açıklayıcı [ihzari] olduğu kabul edilmekte, buna karşılık, bu kavramın tanımlanmasında 6570 sayılı Yasa'nın sistemi egemen olduğunda, aynı kararların kurucu olduğu görüşüne katılmaktadır".*

**Abdülkadir ARPACI [HATEMİ/ SEROZAN/ARPACI**, Borçlar Hukuku, Özel Bölüm, İstanbul 1992, s. 210: *"Yeri gelmişken, kira sözleşmesinin nasıl sona erdirileceği meselesinin halli bakımından 6570 sayılı Kanun ile Borçlar Kanunu arasındaki önemli farka da işaret etmek isteriz. Şöyle ki, Borçlar Kanunu, şartlar gerçekleştiğinde, taraflardan birinin tek taraflı irade beyanı ile sözleşmenin son bulmasını mümkün görünürken [meselâ BK. 260, BK. 262, BK. 264 gibi], 6570 sayılı Kanun kural olarak, sözleşmenin ancak hakimin vereceği tahliye kararı üzerine sona ermesini kabul etmiştir [6570 sayılı K. mad. 7/1, b vd.]. Şu halde, bu kanunun sisteminde, Borçlar Kanununa göre fesih halinde olduğunun aksine, hakimin kararı yenilik doğurucu niteliktedir. ... Uygulamada Borçlar Kanunundaki sebeplerle de mahkemelerden 'sözleşmenin feshine karar verilmesi' isteniyorsa da, aslında hakimin vereceği karar feshin tespiti niteliğinde olacaktır".<sup>2</sup>*

2) Önceki BK ve 6570 sayılı Kanun yürürlükte iken, BK.'nun kira sözleşmesinin feshine ilişkin hükümlerinin, elverdikleri ölçüde, 6570 sayılı Kanun'a tabi kira sözleşmelerinde de uygulanabileceği öğretide baskın olan görüştü. Bu nedenle, bu çalışmanın konusunu oluşturan sözleşmeye aykırılık nedeniyle sözleşmenin feshi ve kiralananın iadesi yöntemi, 6570 sayılı Kanuna tabi kira sözleşmeleri alanında da uygulanmaktaydı<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Ayrıca bkz. aynı yönde **Feyzi N. FEYZİOĞLU**, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt 1, 4. Bası, İstanbul 1980, s. 35; **Nihat YAVUZ**, Ecrimisil Davalarının Uygulamada Duraksama Yaratan Bazı Sorunları II, Yargıtay Dergisi Ocak- Nisan 1992, Sayı 1-2, s. 152; **DOĞAN**, age, s. 264.

<sup>3</sup> Ayrıca bkz. aynı yönde **Feyzi N. FEYZİOĞLU**, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt 1, 4. Bası, İstanbul 1980, s. 35; **Nihat YAVUZ**, Ecrimisil Davalarının Uygulamada Duraksama Yaratan Bazı Sorunları II, Yargıtay Dergisi Ocak- Nisan 1992, Sayı 1-2, s. 152; **DOĞAN**, age, s. 264.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi bakımından, 6098 sayılı TBK., önceki hukuk döneminde bulunmayan, yeni bir düzenlemeye yer vermiştir. 6098 sayılı Kanun'un Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına ilişkin düzenlemesinde 347 vd. maddelerinde sözleşmenin *bildirim yoluyla sona erdirilmesi* (m. 347-349) ile *dava yoluyla sona erdirilmesi* (m. 350-354) net olarak ayırt edilmiştir. 347. madde bir yandan, önceki hukuk döneminde bulunmayan, kira sözleşmesinin belli bir uzama süresi sonunda, kiraya veren tarafından, herhangi bir gerekçe göstermeksizin (m. 347/I, II), diğer yandan da, genel hükümlere göre fesih bildirimini ile sona erdirme hakkının kullanılması suretiyle sözleşmenin sona erdirilebileceğine yer vermiştir. Bunun yanı sıra, bu tür kira sözleşmelerini sona erdirmenin diğer yöntemi olan dava yoluyla sona erdirme sebepleri, *kiraya verenden kaynaklanan sebepler* ve *kiracıdan kaynaklanan sebepler*'in ayrı ayrı belirtilmesi suretiyle ele alınmıştır.

Artık, bildirim yoluyla sona erdirme hallerinde, açılacak olan davanın, tahliye davası olarak isimlendirilmesinin önünün büsbütün kapatıldığı kabul edilmelidir.

3) Fesih suretiyle sona erdirmenin farklılığı bu şekilde ortaya konulduktan sonra, şu soruya yanıt vermek gerekli ve yararlı olacaktır: *fesih bildirimini ile sözleşmenin sona ermiş olmasına rağmen, hala kiralanan boşaltılıp teslim edilmemiş ise, kiralanan kavuşmak için açılacak davanın yasal dayanağı nedir?*

Bu soruya verilecek yanıt çok ama çok açıktır: **TBK'nun 334.** (önceki BK'nun 266.) **maddesi.** Bununla birlikte, her nedense, sona eren kira sözleşmelerinde, kiralananın iadesini düzenleyen ve düzenlediğinde en küçük bir kuşkunun duyulması bile imkansız olan TBK'nun 334. (önceki BK'nun 266.) maddesinden neredeyse söz edilmemektedir. 334. maddenin içeriği aynen şöyledir: "*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananında meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.* \ Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir".

Özetle; fesih bildiri yoluyla sona erdirilen kira sözleşmelerinde, kiralananın geri verilmesini sağlayacak olan davanın yasal dayanağı işte bu hükümdür<sup>4</sup>

**Bu veriler ışığında, kira sözleşmelerinin fesih bildiri yoluyla sona erdirilmeleri halinde, kiralanana kavuşmak için kiraya verenin açacağı davanın geri verme=iade davası olarak adlandırılması son derece yerinde olacak ve tahliye davalarından çok daha net biçimde ayırt edilmiş olacaktır.**

Bu bölümde, son olarak şu hususun altının çizilmesinde yarar görmekteyim: Gerek kiralananın iadesine yönelik davalar, gerek klasik anlamda tahliye davaları bakımından, görevli mahkeme, HMK.'nun 4. maddesinin (a) bendi bağlamında Sulh Hukuk Mahkemesi'dir.

## **II- Uygulamada, kira sözleşmesinin feshi + kiralananın iadesine yol açacak olan sözleşmeye aykırılıktan ne anlaşılması gerektiği:**

Çok uzun süredir devam etmekte olan uygulamada, kira sözleşmesinin feshi ve kiralananın geri verilmesine sebep olacak sözleşmeye aykırı kullanımın, doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olması gerektiği; özellikle kiralananın dışındaki bir alanın kullanımının, kira bedelinin ödenmesinde aksaklıkların, sözleşmenin feshi + kiralananın iadesi için yeterli olmayacağı görüşü benimsenmiş bulunmaktadır<sup>5</sup> Uygulamada artık yerleşmiş olan bu doğru

<sup>4</sup> Bkz. fesih bildiri yoluyla sona erdirme hallerinde, kiralanana kavuşmak için açılacak davanın yasal dayanağının BK.'nun 266. maddesi olduğu hakkında **BURCUOĞLU**, age, s. 26 vd. ve orada zikrolunan yazarlar; **DOĞAN**, age, s. 264, yazar tahliye davası açılmasından söz etmekle birlikte, daha önce de belirtildiği üzere, kiralananın iadesine yönelik davanın, klasik tahliye davalarından farklı mahiyetini vurgulamaktadır; **Nihat YAVUZ**, 609 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Tespiti Davaları, Ankara 2012, s. 193: "**b) Fesih hakkının kullanılmasında durum ... kira sözleşmesinin feshi üzerine kiracının kiralanayı iade borcu TBK. mad. 334 hükmünde düzenlenmiştir.**

<sup>5</sup> Bkz. **BURCUOĞLU**, age, s. 165 vd.; **TUNABOYLU**, age, s. 200-201.

ve yerinde görüş, kolaylıkla, önceki BK.'nun 256. maddesinin 1. fıkrasındaki "... Kiralananı kullanırken", 6098 sayılı TBK'nun 316. maddesinin 1. fıkrasındaki "Kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak" ibarelerine dayandırılabilir.

Bu yöndeki sayısız eski ve yeni içtihadı birkaç örnek vermekle yetinelim:

**Y. 6. HD.'nin 23.01.1989 t. ve E. 1988/16609, K. 1989/609 sayılı kararı**<sup>6</sup>: "Kira bedeli, yakıt gideri ve diğer genel giderlerin ödenmemesi akte aykırılık olgusunu gerektirmez. Akte aykırılık olgusunun gerçekleşmesi için kiralananın bizzat kullanılmasından kaynaklanması icap eder".

**Y. 6. HD.'nin 15.04.1982 t. ve E. 4080, K. 4147 sayılı kararı**<sup>7</sup>: "... Davacılar vekili dava dilekçesinde davalının kendisine kiraya verilen yeri taşarak, kiraya verilmeyen kısma da tecavüz ettiğini, böylece akde muhalefette bulunduğunu; bu konuda çekilen ihtarin fayda vermediğini iddia ile kiralananın tahliyesini istemiştir. B.K. 256. maddesi uyarınca akde muhalefet olgusunun gerçekleşmesi için, bu fiilin bizzat kiralananın kullanılması ile ilgili olması zorunludur. Olayımızda, kiralananın hudutları içerisinde akde muhalefetin olmadığı akit dışındaki yerlere tecavüzde bulunulduğu iddia edildiğine göre bu husus akde muhalefet sayılmaz".

**Y. 6. HD.'nin 01.11.2011 t. ve e. 2011/7354, K. 2011/12104 sayılı kararı**<sup>8</sup>: "... Sözleşmenin 4. maddesinde kiralananın kiracı tarafından Lee Cooper tabelası altında Lee Cooper markalarını kapsayan bay, bayan, hazır giyim ürünleri ve aksesuarlarının teşhir, pazarlama ve perakende satışının yapılacağı mağaza olarak kullanılacağı, kiralananın sözkonusu amaç dışında hiçbir şekilde depo, toptan satış, showroom, fabrika satış mağazası vb. biçimlerde kullanılmayacağı kararlaştırılmıştır. ... Bu maddenin ihlali kiralananın kullanımına ilişkin olmadığından akde aykırılık nedeniyle tahliye sonucunu doğurmaz"<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Bkz. BURCUOĞLU, age, s. 166.

<sup>7</sup> Bkz. BURCUOĞLU, age, s. 168.

<sup>8</sup> Bu karar, davalı kiracı vekili Av. Vehbi Kahveci tarafından bana iletilmiştir.

<sup>9</sup> Hemen belirtiyim ki, bu karara karşı karar düzetme istemi de Yüksek Daire'nin 29.03.2012 t. ve E. 2012/3364, K. 2012/4952 sayılı ilamı ile reddolunmuştur.

**Y. 6. HD.'nin 14.11.2012 t. ve E. 2012/12744, K. 2012/14646 sayılı kararı**<sup>10</sup>: "... Sözleşmenin 14. maddesine göre tüzel kişi kiracı yöne-tim, denetim, genel kurulda çoğunluğun değişmesi veya tüzel kişiliğe hakim ortağın değişmesi halinde bu durumu değişikliğin meydana geldiği tarihten itibaren en geç 7 gün içinde kiraya verene bildirmelidir. Kural olarak akde aykırılık nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için akde aykırılığın kiralananın kullanımı ile ilgili olması gerekir. ... Akde aykırılık olduğu iddia edilen eylem doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili bulunmadığından mahkemece bu husus göz ardı edilerek ... tahliyeye de karar verilmesi doğru değildir"<sup>11</sup>

**Y. 6. HD.'nin 22.11.2010 t. ve E. 2010/8396, K. 2010/12587 sayılı kararı**<sup>12</sup>: "... Yine 24. maddesinde kiracı kiraladığı yer dışında vitrin kapı önü ile umuma ait sahanlıkları kesinlikle işgal edemez ... Bu gibi haller görüldüğü takdirde kiracıya tebligat yapılarak kaldırılması istenir. Bu ihtar rağmen 15 gün içinde aykırılığı gidermeyenlerle aynı fiili tekrarlayanların sözleşmeleri fesih edilerek tahliyeleri sağlanır hükmüne yer verilmiştir. Akde aykırılık nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için akde aykırılığın kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili olması gerekir. Davacı iddia ettiği, ihtar ve dava dilekçesinde belirtilen hususlar kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili bulunmayıp kiralanan dışındaki yerlerle ilgilidir. ... davalının kiralananından tahliyesine de karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir".

**Y. 6. HD.'nin 09.11.2010 t. ve E. 2010/8256, K. 2010/12333 sayılı kararı**<sup>13</sup>: "... kira sözleşmesinin hususi şartlarının 23. maddesinde de kiralananın dışına raf ve vitrin, dolap gibi hiçbir eşyanın konulamayacağını kararlaştırıldığını, bu nedenle bu şarta uymayan kiracı davalının kiralananından tahliyesini istemiştir. ... Davacı tarafça akde aykırılık olarak gösterilen

<sup>10</sup> Bu karara konu olan davaya bizzat davalı kiracı vekili sıfatıyla katıldığımı belirtmek isterim.

<sup>11</sup> Bu karara karşı her iki tarafça yapılan karar düzeltme başvurusu da Yüksek Daire'nin 09.04.2013 t. ve E. 2013/3774, K. 2013/6410 sayılı ilamı ile reddedilmiştir.

<sup>12</sup> Bkz. **Ahmet Cemal RUHİ**, Kira Hukuku, Cilt I, Ankara 2011, s. 462-463.

<sup>13</sup> Bkz. **RUHİ**, age, s. 463.



*hususlar kiralananın doğrudan kullanımı ile ilgili olmayıp, tamamı kiralanın işyerinin dışında kalan alanlarla ilgili bulunduğundan Borçlar Kanununun 256. maddesi anlamında tahliye sebebi olarak kabul edilemez”.*

Yerleşik uygulamada son derece haklı ve doğru olarak benimsenen, kira sözleşmesinin feshi+kiralananın iadesine yetecek aykırılığın, mutlak surette, doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olmasını arayan görüş; maalesef, doğrudan kiralananın kulanı ile ilgili olmayan aykırılıkların, kiralananın iadesi (tahliyesi) için yeterli olmasa da, sözleşmenin feshi için yeterli olur anlayışıyla, hukuken içinden çıkılması neredeyse olanaksız bir kaosa yol açmaktadır. Aşağıda, bu konu irdelenecektir.

### **III- Fesih+kiralananın iadesi (tahliyesi) için yeterli olmasa da, sözleşmenin feshi için yeterli olan aykırılıklar görüşünün değerlendirilmesi:**

1) Bir önceki II no.lu bölümde yer verdiğim karar örneklerinin neredeyse tamamında, kiralananın iadesi (tahliyesi) için yeterli olmasa da, aykırılıkların sözleşmenin feshine yol açabileceği açıkça vurgulanmış bulunmaktadır. Sözü geçen kararların bu yönleri, karar metinlerinde tarafından koyu harflerle belli edilmiş bulunmaktadır:

**Y. 6. HD.’nin 01.11.2011 t. ve e. 2011/7354, K. 2011/12104 sayılı kararı’nda:** “... Sözleşmenin 4. maddesinde kiralananın kiracı tarafından Lee Cooper tabelası altında Lee Cooper markalarını kapsayan bay, bayan, hazır giyim ürünleri ve aksesuarlarının teşhir, pazarlama ve perakende satışının yapılacağı mağaza olarak kullanılacağı, kiralananın sözkonusu amaç dışında hiçbir şekilde depo, toptan satış, showroom, fabrika satış mağazası vb. biçimlerde kullanılmayacağı kararlaştırılmıştır. **Bu şartlar geçerli olup, tarafları bağlar.** Bu maddenin ihlali kiralananın kullanımına ilişkin olmadığından akde aykırılık nedeniyle tahliye sonucunu doğurmaz. **Sözleşme hükmünün yerine getirilmemesi sözkonusu olduğundan ancak akdin feshini gerektirir. Mahkemece akdin feshine hükmedilmesi ile yetinilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir”.**

**Y. 6. HD.’nin 14.11.2012 t. ve E. 2012/12744, K. 2012/14646 sayılı kararı’nda:** ““... Sözleşmenin 14. maddesine göre tüzel kişi kiracı yönetim,

denetim, genel kurulda çoğunluğun değişmesi veya tüzel kişiliğe hakim ortağın değişmesi halinde bu durumu değişikliğin meydana geldiği tarihten itibaren en geç 7 gün içinde kiraya verene bildirmelidir. Kural olarak akde aykırılık nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için akde aykırılığın kiralananın kullanımı ile ilgili olması gerekir. **Sözleşmenin bir veya birkaç hükmünün ihlal edilmiş olması kiralananın bizzat kullanımı ile ilgili olmadıkça akdin feshini gerektirir.** Akde aykırılık olduğu iddia edilen eylem doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili bulunmadığından mahkemece bu husus göz ardı edilerek **akdin feshi ile yetinilmesi gerekirken tahliyeye de karar verilmesi doğru değildir**".

Burada şu hususu belirtmek isterim. Davalı kiracı vekili olarak katıldığım bu dava ile birlikte, davacı kiraya veren, aynı alışveriş merkezindeki mağazanın da kiracısı olan şirket aleyhine, tamamen aynı gerekçelerle dava açmıştı. Davayı gören Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi, burada belirtilen Yüksek Yargıtay bozma ilamını bu ikinci dava ile ilgilendirmiş ve 07.03.2013 t. ve E. 2012/93 K. 2013/249 sayılı şu kararı vermiştir: **"...Sözleşmenin bir veya birkaç hükmünün ihlal edilmiş olması kiralananın bizzat kullanımı ile ilgili olmadıkça akdin feshini gerektirir. Akde aykırılık olduğu iddia edilen eylem doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili bulunmadığından mahkememizce akdin feshi konusundaki talebin kabulüne, tahliye talebinin reddine dair aşağıdaki hükmün kurulması gerekmiştir (Yargıtay 6. H.D. 2012/12744 E., 2012/4746 K)".**

**Y. 6. HD.'nin 22.11.2010 t. ve E. 2010/8396, K. 2010/12587 sayılı kararı'nda:** **"... Yine 24. maddesinde kiracı kiraladığı yer dışında vitrin kapı önü ile umuma ait sahanlıkları kesinlikle işgal edemez ... Bu gibi haller görüldüğü takdirde kiracıya tebligat yapılarak kaldırılması istenir. Bu ihtar rağmen 15 gün içinde aykırılığı gidermeyenlerle aynı fiili tekrarlayanların sözleşmeleri fesih edilerek tahliyeleri sağlanır hükmüne yer verilmiştir. Akde aykırılık nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için akde aykırılığın kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili olması gerekir. Davacının iddia ettiği, ihtar ve dava dilekçesinde belirtilen hususlar kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili bulunmayıp kiralanın dışındaki yerlerle ilgilidir. **O nedenle sözleşmenin bir maddesine uymamak akde aykırılık nedeniyle tahliyeyi değil akdin feshini gerektirir. Davacı dava dilekçesinde akdin feshini****

*de istediğine göre uyumsuzluğun yukarıda açıklanan niteliğine göre mahkemece kira sözleşmesinin feshine karar verilmesi ile yetinilmesi gerekirken davalının kiralananı tahliyesine de karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir”.*

**Y. 6. HD.’nin 09.11.2010 t. ve E. 2010/8256, K. 2010/12333 sayılı kararı’nda:** “... kira sözleşmesinin hususi şartlarınının 23. maddesinde de kiralananın dışına raf ve vitrin, dolap gibi hiçbir eşyanın konulamayacağına kararlaştırıldığını, bu nedenle bu şarta uymayan kiracı davalının kiralananı tahliyesini istemiştir. ... Davacı tarafca akde aykırılık olarak gösterilen hususlar kiralananın doğrudan kullanımı ile ilgili olmayıp, tamamı kiralanan işyerinin dışında kalan alanlarla ilgili bulunduğundan Borçlar Kanununun 256. maddesi anlamında tahliye sebebi olarak kabul edilemez. **Bu hususlar ancak akdin feshini gerektirir. Mahkemece verilen süreli ihtara rağmen akde aykırı davranışa son verilmediğinden akdin feshine karar verilmesi ile yetinilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi hatalı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir”.**

Yargıtay’ın aynı doğrultudaki sayısız içtihadına şu örnekler eklenebilir: **Y. 6. HD.’nin 02.11.2010 t. ve E. 2010/7891, K. 2010/11974<sup>14</sup>; Y. 6. HD.’nin 22.09.2010 t. ve E. 2010/4858, K. 2010/9655<sup>15</sup>; Y. 6. HD.’nin 13.04.2009 t. ve E. 2008/1336, K. 2009/3127<sup>16</sup> sayılı kararları.**

**2)** Yargıtay’ın yerleşik içtihadı, kira sözleşmesinin feshi + kiralananın iadesi için, sözleşmeye aykırılığın doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olmasını ararken ne kadar doğru ve yerinde ise, bu nitelikte olamayan aykırılıkların, kiralananın geri verilmesini istemeye yetmeyeceği, ancak, kira sözleşmesinin feshi için yeterli olacağını kabul ederken, o denli, hatta belki daha da fazla hatalıdır kanısındayım.

<sup>14</sup> Bkz. **RUHİ**, age, s. 463-465.

<sup>15</sup> Bkz. **RUHİ**, age, s. 465-466.

<sup>16</sup> (Bkz. **RUHİ**, age, s. 482/483)

a) İlk planda vurgulanması gereken husus şudur: Kira sözleşmesine aykırılık nedeniyle sözleşmenin feshi TBK'nun 316. (önceki BK'nun 256.) maddesinde özel olarak düzenlenmiştir. Kira düzenlemesinde, sözleşmenin feshine götürecek başka bir tür sözleşmeye aykırılığa yer veren bir hüküm bulunmamaktadır.

Sözleşmenin feshine götürecek aykırılık ile ilgili özel bir hükme gereksinim duyulmuş ise, artık TBK'nun genel hükümlerine göre fesih yollarına başvurulamamalıdır. TBK'nun 334. (önceki BK'nun 266.) maddesi, sözleşmenin sona ermesi halinde, kiralananın geri verilmesini özel olarak düzenlemiştir. Fesih suretiyle sona ermiş olan sözleşmenin tasfiyesi anlamındaki bu madde, hiç kuşkusuz, TBK'nun 316. (önceki BK'nun 256.) maddesini (ve diğer bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirmenin yaptırımını oluşturmaktadır.

Bu durumda, doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olan ve olmayan sözleşmeye aykırılıktan söz edilmemelidir. Bir benzetme yapılabilirse; "sözleşmeye çok aykırılık" halinde fesih + kiralananın iadesi (tahliye) mümkün olsun; "sözleşmeye az aykırılık" halinde ise, sadece sözleşme feshedilsin, TBK'nun 334. (önceki BK'nun 266.) maddesi uygulanmasın demenin herhangi bir dayanağı olmadığı kanısındayım. Yerleşik uygulama ise aynen bunu söylemektedir.

Burada, *kiracının kira bedelini ödemede temerrüdü* nedeniyle fesih + kiralananın iadesi (tahliye edilmesi) istemli davalar bakımından da aynı gözlem yapılabilir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi için, kiraya veren tarafından yapılacak bildirim ile, kiracıya 30 gün önel verilmesi ve bildirimde, bu önel içerisinde ödeme yapılmadığı takdirde, kira sözleşmesinin feshedilmiş olacağı ve kiralananın iadesinin gündeme getirileceği hususlarının yer alması gerekmektedir (TBK. m. 315; önceki BK. m. 260)<sup>17</sup>. Kira sözleşmesinin feshi+kiralananın

<sup>17</sup> Bu konuda bkz. BURCUOĞLU, age, s. 252; TUNABOYLU, age, s. 303 vd. Bu yöndeki uygulamaya örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 25.02.1992 t. ve E. 1992/2394, K. 1992/2784 sayılı kararı için BURCUOĞLU, age, s. 253; Y. 6. HD.'nin 02.06.2009 t. ve E. 2946, K. 5200 sayılı kararı için TUNABOYLU, age, s. 350-351.

iadesini sağlayabilecek, başkaca bir kira bedelinin ödenmesinde temerrüt hali yoktur; çünkü, TBK'nun özel hüküm mahiyetindeki 315. maddesi (önceki BK.'nun 260. maddesi) bunları öngörmektedir.

**b)** Yerleşik uygulamada benimsenmiş görüş çerçevesinde, sözleşmede öyle tanımlanmakla birlikte, doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olmayan aykırılıkların tarafları bağlayıcı olduğu ve bu nedenle sözleşmenin feshi için -ama, yalnızca fesih için- yeterli olacağı kabul edildiğinde, (eski) kiralananı boşaltıp, (eski) kiraya verene teslim etmeyen, (eski) kiracının, işgalci sayılması gerekecektir. (Eski) kiraya verenin, (eski) kiralananı kavuşmak için, elatmanın önlenmesi davasına başvurmak durumunda olacaktır. (Eski) kiraya veren, (eski) kiralananın maliki (veya, kiralanan üzerinde, intifa hakkı sahibi) idiyse, artık işgalci konumuna girecek olan (eski) kiracının, (eski) kiralananı çıkarılmasını sağlayabilecektir. Buna karşılık, günümüzde, özellikle, büyük alışveriş merkezlerinde, kira sözleşmeleri, alışveriş merkezlerinin malikleri konumunda olan kuruluşlarca değil, onların yer verdiği kiralama konusunda uzman firmalar tarafından yapılmakta, yani bu firmalar kiraya veren statüsünü almaktadırlar. Aynı hak sahibi de olmayan bu firmaların, hangi hukuki nedene dayanarak, işgalci konumuna giren (eski) kiracının elatmasının önlenmesini sağlayabilecekleri de meçhuldür.

**c)** Yerleşik içtihad tarafından benimsenmiş olan görüş, bir başka çok önemli sakıncayı da içermektedir. Bilindiği gibi, TBK'nun 316. (önceki BK.'nun 256.) maddesi, konut ve çatılı işyeri kiralarda da uygulanmaktadır. Bu konuda, öğreti ve uygulamada tam bir görüş birliği vardır. Yine çok iyi bilindiği gibi, konut ve çatılı işyeri kiralarda, kiracı diğer kira sözleşmelerine göre, daha fazla korunmaktadır. 1955'te yürürlüğe girmiş olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile getirilen bu koruma ruhu, 6098 sayılı TBK'nda da sürdürülmüştür. Bu doğrultuda olarak, TBK'nun 354. maddesinde, 6570 sayılı Kanun'un "*Bu kanunla Borçlar Kanununda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları, mukavelelerinde aksine şart bulunsa dahi mesmu olmaz*" içerikli 8. maddesine koşut olarak "*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez*" hükmüne yer verilmiştir.

Yargıtay'ın doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olmasalar da, sözleşmeye diğer aykırılıkların da kira sözleşmesinin feshine yol açabileceği, kabul edildiğinde, konut ve çatılı işyeri kiralarının kiracısının korunması ruhu yok edilmiş olabilecektir. TBK.'nun 354. maddesinde (6570 sayılı GKHK'nun 8). maddesinde, bildirim yolu ile değil de, dava yolu ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesinden söz ediliyor ise de, bu düzenlemenin konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracının korunması ruhunu yansıttığı gözlenmektedir.

Gerçekten, biraz abartarak, bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinde şöyle hükümlere yer verildiğini varsayalım: *“Kiracı, her gün kiralananın önünü süpürmeyi üstlenmiştir; buna uyulmaması hali, sözleşmenin feshine yol açacak bir aykırılık oluşturur”*; *“Kiracı, vitrinin sol köşesine Fenerbahçe Bayrağı asacaktır; buna uyulmaması, sözleşmenin feshine yol açacak aykırılık oluşturur”*. Bu hükümlere aykırılık bile, Yargıtay'ın görüşüne göre, kira sözleşmesinin feshi için yeterli olacaktır. Dikkat edilirse, burada örnek olarak verilen sözleşme hükümleri, zaten, yukarıda yer verilen kararlardakilerle büyük bir benzerlik göstermektedirler.

**d)** Doğrudan kullanım ile ilgili olmayan aykırılıkların, kiralananın geri verilmesini değil, yalnızca feshini sağlayacak olmasının aslında, kiracılar lehine bir anlayış olduğu izlenimi edinilebilir. Gerçekten, (eski) kiraya veren, sözleşmenin feshine (feshedildiğinin tespitine) karar verilmesinden sonra, (eski) kiralananı derhal boşaltmak zorunda kalmayacak ve açılacak yeni bir davanın (el atmanın önlenmesi davasının) sonucunu bekleyebilecektir. Böylece (eski) kiracı, (eski) kiralananı bu davanın sonucuna kadar işgal etmeye devam edebilecektir. Bu izlenim, durum yakından irdelendiğinde, yanıltıcı bir izlenimdir. Zira, kira sözleşmesi, sonuçta, konut ve çatılı işyeri kiralarının kiracısını koruma ruhuna aykırı olarak, sözleşmenin kolayca feshedilebilecek ve akabinde açılacak dava (elatmanın önlenmesi davası) ile (eski) kiralananın fiilen de boşaltılmasına yol açacaktır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında böyle bir anlayışa yer olmadığı inancındayım.

**e)** Yargıtay'ın doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olmasa da, kiralananın iadesi için olmasa da, kira sözleşmesinin feshine yol

açabileceği aykırılıkların varlığını kabul eden içtihadının, yaratacağı bir başka sorun da, bu tür aykırılıkların varlığı halinde, sözleşmenin feshinden sonra açılacak elatmanın önlenmesi davası bakımından görevli mahkemenin belirlenmesi zorun yaratacaktır. Daha önce belirtildiği üzere, HMK.'nun 4. maddesinin (a) bendi, "... kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları" n Sulh Hukuk Mahkemesi'nin görev alanında olduğunu öngörmektedir. Yalnızca sözleşmenin feshine (feshedildiğinin tespitine) ilişkin olarak başvurulacak olan Mahkeme'nin Sulh Hukuk Mahkemesi olduğu açıktır. Buna karşılık; TBK.'nun 334. (önceki BK.'nun 266.) maddesinin uygulanamayacağı kabul edildiğine göre, açılacak elatmanın önlenmesi davası için, herhalde, Asliye Hukuk Mahkemesi'ne gitmek gerekecektir. Sulh Hukuk Mahkemesi görevli değildir; zira, kira sözleşmesi zaten, fesih suretiyle son erdirilmiş olduğundan, uyuşmazlığın kira ilişkisinden doğmuş olmayacağı kabul edilmelidir.

f) Bu açıklamalar ışığında, yukarıda yer verilen Yargıtay kararlarına konu olan olaylara dönüldüğünde şu gözlemler yapılmalıdır, kanısındayım.

**Y. 6. HD.'nin 01.11.2011 t. ve e. 2011/7354, K. 2011/12104 sayılı kararı**'na konu olan olayda, "Sözleşmenin 4. maddesinde kiralananın kiracı tarafından Lee Cooper tabelası altında Lee Cooper markalarını kapsayan bay, bayan, hazır giyim ürünleri ve aksesuarlarının teşhir, pazarlama ve perakende satışının yapılacağı mağaza olarak kullanılacağı, kiralananın sözkonusu amaç dışında hiçbir şekilde depo, toptan satış, showroom, fabrika satış mağazası vb. biçimlerde kullanılmayacağı" maddesinin ihlali "kiralananın kullanımına ilişkin olmadığından akde aykırılık nedeniyle tahliye sonucunu doğurmaz" ise, kira sözleşmesinin feshine karar verilmesi değil, davanın reddine karar verilmesi doğru ve yerinde olacaktır.

**Y. 6. HD.'nin 14.11.2012 t. ve E. 2012/12744, K. 2012/14646 sayılı kararı**'na konu olan olayda, "Sözleşmenin 14. maddesine göre tüzel kişi kiracı yönetim, denetim, genel kurulda çoğunluğun değişmesi veya tüzel kişiliğe hakim ortağın değişmesi halinde bu durumu değişikliğin meydana geldiği tarihten itibaren en geç 7 gün içinde kiraya verene bildirmemesi",

“kiralananın bizzat kullanımı ile ilgili” değilse, sözleşmenin feshine değil, davanın reddine karar verilmeliydi.

**Y. 6. HD.’nin 22.11.2010 t. ve E. 2010/8396, K. 2010/12587 sayılı kararı’na** konu olan olayda: “kiracı kiraladığı yer dışında vitrin kapı önü ile umuma ait sahanlıkları kesinlikle işgal edemez” hükmüne aykırılık, “kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili” değil ise; fesih (feshin tespiti) isteminin kabulüne, iade isteminin reddinedeğil, fesih + iadeye yönelik davanın tümünden reddine karar verilmesi gerekirdi.

**Y. 6. HD.’nin 09.11.2010 t. ve E. 2010/8256, K. 2010/12333 sayılı kararı’na** konu olan olayda: “ kira sözleşmesinin hususi şartlarınının 23. maddesinde de kiralananın dışına raf ve vitrin, dolap gibi hiçbir eşyanın konulamayacağı” hükmüne aykırılık, “kiralananın doğrudan kullanımı ile ilgili” değil ise, yine fesih (feshin tespiti)+ kiralananın iadesi (tahliye edilmesi) istemli davanın tümünden reddi isabetli olurdu.

Burada son olarak belirtiyim; doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olmayan aykırılıkların varlığı halinde, kiraya veren, sözleşmenin feshini isteyemeyecek olsa dahi, kiralananın dışındaki alanlara elatmanın önlenmesini; bu aykırılık nedeniyle uğramış olabileceği zararının giderilmesini elbette ki, isteyebilmelidir. Bu uyuşmazlıklar, yine kira sözleşmesinden kaynaklanmış olacağından, HMK.’nun 4. maddesinin (a) bendi uyarınca, görevli Mahkeme’nin Sulh Hukuk Mahkemesi olması gerektiği kabul edilmelidir.

### **SONUÇ**

Yargıtayımızın, TBK.’nun 316 ve 334 (önceki BK.’nun 256. ve 266) maddeleri bağlamında açılan kira sözleşmesine aykırılık nedeniyle sözleşmenin feshi (aslında feshedildiğinin tespiti) + kiralananın iadesi (tahliyesi) istemli davalarda, sözleşmenin feshi+kiralananın iadesi (tahliye edilmesi) istemlerinin kabulü için, öncelikle, sözleşmeye aykırılığın, doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olmasını araması, son derece doğru ve yerindedir. Buna karşılık, kiralananın doğrudan kullanımı ile ilgili olmayan aykırılıkların da, sözleşmeye yer verilmiş olmaları halinde, kiralananın iadesi için değil de, yalnızca sözleşmenin feshi için yeterli olduğuna ilişkin görüşü, kanımca, hatalı ve dayanaktan yoksundur.



Bu görüş, bir yandan, TBK.'nun yeni kira düzenlemesindeki, aykırılık hallerine ilişkin özel hüküm (m. 316) mevcut iken, genel hükümlere yer olmadığı ilkesi ile; diğer yandan, özellikle konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından, yeni TBK'nun da kiracıyı koruyucu ruhu ile bağdaşmamakta; öte yandan da, yalnızca sözleşmenin feshi için -kiralananın iadesi için değil-yeterli olacağı kabul edilen aykırılıklar nedeniyle, kira sözleşmesinin feshinden sonra açılacak davada, görevli mahkemenin Asliye Hukuk Mahkemesi olmasına yol açabilmektedir. Bu nedenlerle, doğrudan kiralananın kullanımı ile ilgili olmayan aykırılıkların, hiçbir şekilde sözleşmenin feshi için yeterli olmayacağı; buna bağlı olarak da, böyle bir aykırılık nedeniyle, açılan fesih (feshin tespiti) + kiralananın iadesi (tahliye edilmesi) istemli davanın tümünden reddine karar verilmesi gerekeceği kabul edilmiştir, kanısındayım.