

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE
KİRAÇININ KİRA BEDELİNİ ÖDEMEKTE TEMERRÜDÜ
SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ
(TBK m. 315 ve TBK m. 352, f. 2)**

Başak ÖZKÖK YILDIRIM*

ÖZET:

Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstendiği sözleşme olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda tanımlanan kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Bu bağlamda kiraya verenin kullandırma veya bununla birlikte yararlandırma borçlarının karşısında kiracının kira bedelini ödeme borcu yer almaktadır. Çalışmamızda kiracının asli edim yükümlülüğünü teşkil eden kira bedelini ödemede temerrüdü nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi hususu hem kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler hem de konut ve çatılı iş yeri kiralari hakkındaki düzenlemeler çerçevesinde incelenecektir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kiraya Veren, Kiracı, Kira Bedelini Ödemede Temerrüt.

ABSTRACT:

Contract of rent is a synallagmatic contract, that is defined in the Turkish Code Of Obligations Nr. 6098, in which the lessor allows the tenant to use a thing or utilize a thing when also using it while the tenant is getting in to the dept of paying the rent. In this context, the lessor has the dept of allowing the tenant to use the thing which is for rent and the tenant's dept is paying the rent for using the thing or utilizing it. In this article, the expiry of the contract of rent which is caused by the tenant's obstinacy will be examined with in the scope of general provisions about the contract of rent and the regulations about tenements and the sites of the work.

Keywords: Contract of Rent, Lessor, Tenant, Tenant's Obstinacy.

* Türk Patent Enstitüsü, Marka Uzman Yardımcısı.

I. GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK), “Kira Sözleşmesini” üç ayrımda düzenlemekte, birinci ayrımda Genel Hükümleri, ikinci ayrımda Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarını, üçüncü ayrımda ise Ürün Kirasını hükme bağlamaktadır. Buna karşılık 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK) adi kira ve ürün kirası olmak üzere iki ayrımda bir düzenleme getirmişti. Konut ve iş yeri kiralarına ilişkin düzenlemeler ise 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’da (GKHK) yer almaktaydı.

İşte TBK adi kira yerine genel hükümler ayrımına yer vermekte, konut ve çatılı iş yeri kiraları ayrımını da içerisine almakta ve bu ayrımı 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10. maddesi gereği yürürlükten kaldırılan GKHK’ın hükümleri ile Yargıtay uygulamalarını dikkate alarak düzenlemektedir.

Esas konumuzu teşkil eden “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kiracının Kira Bedelini Ödemekte Temerrüdü Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi” hususu da bu bağlamda üç kısımda incelenebilir. Bunlar; genel hükümlere göre kiracının kira bedelini ödemekte temerrüdü sebebiyle kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından feshi, konut ve çatılı iş yeri kiralarında kira bedelinin ödenmemesinden dolayı iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası yolu ve ürün kirasına ilişkin sözleşmenin kiracının kira bedelini ödemekte temerrüdü sebebiyle kiraya veren tarafından feshidir.

Çalışmada bu ayrım dikkate alınarak inceleme konumuzu teşkil eden ilk iki durum TBK’deki düzenlemeler ışığında incelenecek; fakat bu kanunun yürürlüğe girmesinden önceki durum hakkında da karşılaştırmalı olarak bilgi vermek amacıyla yeri geldikçe BK’ya ve GKHK’ya da değinilecektir.

II. GENEL HÜKÜMLERE GÖRE KIRACININ KİRA BEDELİNİ ÖDEMEKTE TEMERRÜDÜ SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRAYA VEREN TARAFINDAN FESHİ (TBK m.315)

A. GENEL OLARAK

TBK m. 315’de “Kiracının Temerrüdü” başlığıyla kiraya verene, kiracının kira bedelini veya yan giderleri ödememesi halinde, maddedeki koşulların yerine getirilmesi kaydıyla, kira sözleşmesini feshetme olanağı tanınmaktadır.

TBK m. 315’e göre; “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir (f.1). Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar (f.2)*”.

TBK m. 315 hükmü, genel nitelikte bir düzenleme olup kira sözleşmesi türü ayrımı yapmaksızın, konut ve çatılı iş yeri kiralarında da uygulanabilecek şekilde bir düzenleme getirmektedir¹.

TBK m. 315 incelendiğinde BK m. 260' a karşılık geldiği görülmektedir. Ancak bu iki madde önemli bazı farklılıklar taşımaktadır. Konularla bağlantılı olduğu ölçüde yeri geldikçe bu farklılıklara değinilecektir.

B. FESHİN ŞARTLARI

1. Kiralananın Teslimi

TBK m. 315'de "kiralananın tesliminden sonra" diyerek karşılıklı borç ilişkisi doğuran kira sözleşmesinde kiraya verenin asli edim yükümünü teşkil eden kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması borcuna işaret edilmektedir².

İsviçre Federal Mahkemesinin içtihadına uygun olarak buradaki teslim şartını, kiralananın kiracının zilyetliğine geçirilmesi şeklinde değil de, kiracının kullanımına hazır bulundurulmasının yeterli olacağı şeklinde anlamak gerekir³.

2. Kiracının muaccel kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmemesi

Kiraya verenin TBK m. 315 kapsamında kira sözleşmesini feshedebilmesi için bulunması gereken ikinci bir şart, kiracının "kira bedelini" veya (BK' dan farklı olarak) "yan giderleri" ödeme borcunu muaccel olmasına rağmen ifa etmemiş olmasıdır.

Tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olarak kira sözleşmesinde kiracının asli edim yükümünü oluşturan kira bedelini ödeme borcu, TBK m. 313 'de "Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür" şeklinde hükme bağlanmaktadır. Kiracının kira bedelini ödeme borcunu ifa etmemesinden bahsedebilmek için bu borcun muaccel hale gelmiş olması gerekir. Borcun muaccel olması ise ifa zamanı ile ilgilidir. Bu anlamda ifa zamanının gelmesine borcun muaccel olması

¹ Alper **GÜMÜŞ**, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt: 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s.391; Efrail **AYDEMİR**, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012, s.150; Cevdet **YAVUZ**, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, Beta Yayınları, 10. Baskı, İstanbul 2012, s.235; Mithat **CERAN**, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi", *Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve Borçlar Kanunu Sempozyumu*, Ankara Barosu Yasa İzleme Enstitüsü, 24-25 Mart 2011, s.240.

² **GÜMÜŞ**, s. 391.

³ Fahrettin **ARAL**/Hasan **AYRANCI**, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Yetkin Yayınları, 9.Baskı, Ankara 2012, s.275.

denilmektedir⁴. Kira bedelini ödeme borcunun ifa zamanı ise m. 314 'de düzenlenmektedir. Buna göre; “*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür*”. O halde kural olarak sözleşmenin tarafları bir vade ya da süre olarak ifa zamanını kararlaştırabilir ya da böyle bir kararlaştırma olmasa bile o yörede uygulana gelen bir yerel âdet varsa bu örf ve âdete göre de ifa anı belirlenebilir. Ancak kanun böyle bir sözleşme ya da yerel âdet olmaması ihtimaline karşılık bir de yedek hukuk kuralı sevk etmektedir. Buna göre ise her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde kiracı bu borcunu ödemekle yükümlüdür.

Borcun ifa tarihi ister sözleşmede belirlenmiş olsun, ister yerel âdete göre belirlensin, isterse de kanuna göre belli olsun bu vadenin ya da sürenin gelmesi ile muaccel hale gelecek olan kira bedeli veya kiracı tarafından ödenmesi gereken yan giderler ödenmeyecek olursa bu ikinci şart da gerçekleşmiş olur.

Bir borcun muaccel olabilmesi için o borcun borçludan istenebilir olması da gerekir. Doğaldır ki; takas, mahsup, zamanaşımı gibi bir sebeple sona eren kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunun ifa edilmediğinden de bahsedilemez. Dolayısıyla var olmayan, bu nedenle de talep ve dava edilemeyen bir borçtan ötürü temerrüde düşülmesi de söz konusu olamaz⁵.

Kira bedeli, sözleşme ile veya kira tespit davası sonucunda mahkeme tarafından kararlaştırılan bir miktardır. Kiraya veren bu miktardan fazla bir bedel isteyemez; kiracı da bundan daha düşük bir bedel ödeyemez, aksi halde kira bedelini ödeme borcu tam olarak ifa edilmemiş olur⁶. Ancak kira bedeli sözleşme ile ya da mahkeme aracılığıyla belirlenmemişse, belli olmayan bir miktarın ödenmemiş olması temerrüt sonucunu doğurmaz⁷.

⁴ M. Kemal OĞUZMAN/Turgut ÖZ, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt: 1, Vedat Kitapçılık, 10. Bası, İstanbul 2012, s.316; Özge Tuçe GÖKALP, *Adi Kira Sözleşmesinde Kiracının Kira Parasını Ödemede Temerrüdü ve Sonuçları (Yüksek Lisans Tezi)*, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2008, s.34.

⁵ Murat DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, 1. Baskı, Ankara 2011, s. 191; GÖKALP, s.34.

⁶ AYDEMİR, s.153.

⁷ GÖKALP, s.33-34; Y. 6.HD. 21.3.1995, E.2913, K.3071, Nihat YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, Cilt: 3 (*Uygulamada ve Öğretide Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinin Feshi Davaları ile 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Göre Kiracının Tahliyesi*), Yetkin Yayınları, Ankara 2003, s. 3718: “Sözleşmenin özel şartlarının 6. Maddesindeki artırım şartı geçerli olup tarafları bağlar. Ancak, o artırım şartının arttırılmış kira bedelini tam olarak belirtilip belirtmediği önem arz etmektedir (...). Bu itibarla yeni dönem kira parasının, tartışmasız belli ve muayyen olmadığı kabul edilmelidir. Bu şekilde kesin ve belli olmayan miktarın ödenmemiş olması temerrüdü oluşturmaz.”; YHGK 23.12.1992, E.631, K.754, N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3718.

Kira parasının tespitine ilişkin olarak kira tespit davası açıldığı durumlarda, mahkemenin bu dava sonucunda vereceği kira tespit kararının kesinleşmesine kadar kiracı önceki kira döneminde uygulanan kira bedeli miktarı üzerinden ödemede bulunduğu sürece kiraya veren TBK m. 315'e dayalı olarak kira sözleşmesinin feshini talep edemez⁸. Çünkü BK dönemine ilişkin olmak üzere Yargıtay'a göre, kira tespit davasındaki tespit kararının kesinleşmesi ile kira farkı alacağı muaccel olur⁹, kira parasının tespitine ilişkin mahkeme kararı ile belirlenen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için sadece alacaklının borçludan ifada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş bulunması yeterli olmayıp aynı zamanda o kararın kesinleşmesi de gerekir¹⁰. Yargıtay'ın bu yaklaşımı TBK döneminde de geçerliliğini koruyacağından¹¹ kira farkı alacağı ancak bu kesinleşme tarihinden itibaren TBK m. 315'e konu olur, yani kira tespit kararının kesinleşmesiyle muaccel hale gelen kira farkı alacağını ödemeyen kiracıya karşı kiraya veren yazılı olarak süre verip bu sürede de kiracı borcunu ödemezse kira sözleşmesini feshedeceğini bildirebilir¹².

BK döneminde Yargıtay, kiracının su parasını, elektrik parasını, kapıcı parasını, temizleme ve aydınlatma resmini ödememesinin, BK m. 260 anlamında kiraya verene süre vererek kira sözleşmesini feshedebilme olanağı tanımadığı görüşündeydi¹³. Bununla birlikte yine BK döneminde Yargıtay 6. Hukuk Dairesi miktarı belirli olan yakıt giderlerini kira bedelinden sayıp zamanında ödenmemesi halinde ihtar çekilebileceğine hükmetmişken¹⁴; 12. Hukuk Dairesi, yakıt parasının

⁸ AYDEMİR, s.154-155; C. YAVUZ, s.235.

⁹ YİBK 12.11.1979, E. 1979/1, K.1979/3, www.kazanci.com; Y. 6.HD. 19.12.2000, E.2000/10709, K.2000/10820, www.kazanci.com.

¹⁰ İBK 12.11.1979, E. 1979/1, K. 1979/3, www.kazanci.com.

¹¹ C. YAVUZ, s.235; AYDEMİR, s.154-155.

¹² AYDEMİR, s.155; GÜMÜŞ, s.303-304; GÖKALP, s.34.

¹³ YHGK. 6.3.1963, E.6-13, K.23, www.kazanci.com: "BK m. 260' daki kira parası sözü, gerçek kira parasını, yani malın kullanılmasının karşılığı olanı anlatmaktadır ki, kira akdinin özel şartı uyarınca kiracının ödemesi gereken kapıcı parası hiçbir zaman kira parası sayılamaz. O halde bu dava BK. m.260 a göre haklı değildir"; YİBK. 4.3.1968, E.1962/14, K.1968/7, www.kazanci.com: "Temizleme ve aydınlatma resminin kira parası sayılmayacağına ve kira parasının bir cüz'ü olmadığına ve bu resim ödenmediğinden BK 260.maddesine dayanılarak temerrüt sebebiyle kira akdinin feshi istenilmeyeceğine ilk görüşmede üçte ikiyi aşan oy çokluğuyla karar verildi"; Y. 6. HD. 04.05.2004, E.2004/3466, K.2004/3436, Müslim TUNABOYLU, *Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları*, Seçkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2007, s.246-247: "Kapıcı, su parası ve apartman genel giderleri kira alacağından sayılmadığından adi alacak niteliğindedir".

¹⁴ Y. 6. HD. 04.05.2004, E.2004/3466, K.2004/3436, TUNABOYLU, *Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları*, s.246-247: "Taraflar arasındaki 1.8.1995 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesinin özel 3.maddesinde belirtilen işletme giderleri arasında bulunan yakıt bedeli kiracıya aittir. Kapıcı, su parası ve apartman genel giderleri kira alacağından sayılmadığından adi alacak niteliğindedir. Ancak yakıt davası belli ve muayyen ise kira parasından sayıldığından ödenmemesi halinde temerrüde konu teşkil eder".

kira bedeline dâhil olduğu açıkça kararlaştırılmadığı sürece kira bedelinden sayılamayacağına hükmetmişti¹⁵. Ancak BK’ dan farklı olarak TBK’ da muaccel olan “kira bedelini ödeme borcunun ifa edilmemesi” dışında “yan giderleri ödeme borcunun ifa edilmemesi” hususu da hükmün kapsamına alınmakta ve kiraya verene kiracı tarafından ödenmesi gereken yan giderlerin ödenmemesi halinde de TBK m. 315 kapsamında kira sözleşmesini feshedebilme olanağı tanınmaktadır. Bu da TBK’ nın yan giderleri kira bedeli olarak kabul etmediğini; fakat kira bedelinden ayrı olarak yan giderlerin ödenmemesinin de kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesine imkân verdiğini kabul ettiğini göstermektedir.

TBK sistematğine baktığımızda, hangi yan giderlere kiracının katlanmakla yükümlü olduğunu tespit edebilmek için TBK ‘nın kira sözleşmesine ilişkin Dördüncü Bölümünün Birinci Ayrımını teşkil eden “Genel Hükümler” bölümünde yer alan m. 303 ve m. 317’ yi; İkinci Ayrımı teşkil eden “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiraları” bölümünden ise m. 341’ i incelemek yerinde olur¹⁶.

TBK m. 303, kural olarak kiraya verene ait olan yan giderlere katlanma yükümünü düzenlemektedir. Buna göre; “*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür*”. Bu durumda kiralanan eşyayla bağlantılı olan edimler, kiralandan yararlanmaya bağlı olarak yapılan harcamalar, yani “kullanma giderleri”¹⁷ m. 303 anlamında kiraya verenin katlanmak zorunda olduğu yan giderlerdir¹⁸. Örneğin¹⁹; merkezi ısıtma, merkezi sıcak su, bekçi veya güvenlik şirketi giderleri, merdiven boşluğunun veya bakanın temizlik giderleri, bahçe düzenleme giderleri, asansör servis ve tamir giderleri, ortak anten gideri bu kapsamdadır. Ancak kiraya veren tarafından ödenmesi gereken bu yan giderleri kiracının ödemesi konusunda taraflar anlaşacak olursa ve buna rağmen kiracı bu tür yan giderleri ödememişse, kiraya veren TBK m. 315’e göre kira sözleşmesini feshedebilir²⁰.

¹⁵ Y. 12.HD. 03.11.1988, E.846, K.12615, **GÖKALP**, s.11, dipnot40: “Kiradan madut olmayan yakıt giderinin ödenmemesinin temerrüde esas olamayacağı nazara alınmadan tahliye karar verilmesi isabetsiz...”.

¹⁶ Benzer görüş: Murat **DOĞAN**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi – Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı (6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu - Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan)*, Turhan Kitabevi, 2011, s.503.

¹⁷ **DOĞAN**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s.503-504.

¹⁸ **GÜMÜŞ**, s.308.

¹⁹ **GÜMÜŞ**, s.308-309.

²⁰ **GÜMÜŞ**, s.309.

TBK m. 341 hükmü ise Konut ve Çatılı İş Yeri Kiraları hakkında bir düzenleme getirmektedir. TBK m. 341' e göre; *“Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür (f.1). Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır (f.2)”*. Bu hükme bakıldığında ise konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiralanana ilişkin ısıtma, aydınlatma, su, elektrik gibi “kullanma giderlerinin” aksi öngörülmedikçe kiracıya ait olduğu görülmektedir. Doktrinde de haklı olarak savunulduğu gibi aslında bu hüküm TBK m. 303 ile birlikte ele alınıp değerlendirilmelidir; ancak hükümde “yan gider” kavramı yerine sadece “gider” dediği için TBK m. 303 ile olan bağlantısının anlaşılmaması zorlaşmaktadır²¹. Konu bütünlüğü açısından 341. maddenin 303. maddenin ikinci fıkrası olarak düzenlenmesi daha uygun olurdu²². Nitekim TBK m. 303 ‘ün gerekçesinde bu madde ile m. 341 hükmünün bağlantısı şu şekilde kurulmaya çalışılmıştır: *“Yan giderlere katlanma borcu, tasarrufların 340. maddesinde de (kanunlaşmış haliyle m.341), konut ve çatılı iş yeri kiraları bakımından, kullanma giderleri başlığı altında, kiracının borcu olarak ayrıca düzenlenmiştir”*. TBK m.341’in gerekçesinde ise; *“Kiralananın boyanması, çatısının onarılması gibi kiralananın sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurulmasıyla ilgili olan diğer yan giderler hakkında tasarrufların 302. maddesi (kanunlaşmış haliyle 303.m) uygulanacaktır”* denmektedir. Sonuç olarak Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına ilişkin 341. maddedeki özel hüküm gereği her ne kadar aksi öngörülmedikçe ısıtma, aydınlatma, su gibi kullanma giderlerine kiracı katlanacaksa da TBK m. 303’ deki genel hüküm gereği merdiven boşluğunun temizlenmesi, bahçenin bakımı ve düzenlenmesi, asansör işletme ve servis harcamaları gibi²³ yan giderler kiraya verene aittir.

TBK m. 317 ‘ye göre ise; *“Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır”*. Bu maddenin kiracıya yüklediği “temizlik ve bakım giderleri” kiralananın olağan kullanımına ilişkin küçük temizlik ve bakım giderleridir²⁴. Örneğin tıkanan lavabo ve tuvaletlerin açılması, kış aylarında soğuk hava gelmemesi için pencerelerin müflon ile kapatılması, kapıcı ücreti gibi giderler kiracı tarafından ödenmesi gereken temizlik ve bakım giderleridir²⁵. Kiralanan şeyin devamlılığı-

²¹ GÜMÜŞ, s.310.

²² DOĞAN, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s.504.

²³ GÜMÜŞ, s.311.

²⁴ GÜMÜŞ, s.347; DOĞAN, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s.503.

²⁵ DOĞAN, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s.503.

nı sağlamak için yapılması zorunlu olan, olağan kullanımı aşan büyük (önemli) temizlik, bakım ve tamirat masrafları, yani “koruma ve onarım giderleri”²⁶ ise kiraya verene aittir²⁷. TBK m. 317’ nin gerekçesinde de BK’ nın 258. maddesinin ikinci fıkrasına atıf yapılarak “tamir kiraya verene aittir” şeklindeki hükmün m. 303 (tasarıda m. 302) kapsamında olduğu için m. 317’de ayrıca düzenlenmediğine vurgu yapılmaktadır. Örneğin kiralanan taşınmazın kâğıtla kaplatılması gibi giderler kiraya verene ait olur²⁸. Temizlik veya tamiratın küçüklük veya büyüklüğüne yönelik değerlendirmelerde bulunulurken, TBK m.317’nin ikinci cümlesinde hükme bağlandığı üzere, yerel adetlere de bakılır²⁹.

Sonuç olarak TBK m. 303, m. 317 ve m. 341 hükümlerini birlikte değerlendirildiğinde görülmektedir ki; “yan giderler” terimi bir üst terimdir ve “kullanma giderleri”, “temizlik ve bakım giderleri”, “koruma ve onarım giderleri” yan giderleri oluşturmaktadır. TBK bunlardan temizlik ve bakım giderlerini kiracıya yüklerken koruma ve onarım giderlerine kiraya verenin katlanacağını düzenlemektedir. Kullanma giderleri ise kiraya verene ait olmakla birlikte, konut ve çatılı iş yeri kiralalarında ısıtma, aydınlatma, su gibi kullanma giderleri kural olarak kiracıya yüklenmektedir³⁰. İşte BK ‘dan farklı olarak TBK m. 315’e eklenen “kiracının ödemekle yükümlü olduğu yan gider borcunu” bu doğrultuda değerlendirmek gerekir.

Bu belirlemeyi yaptıktan sonra belirtmek gerekir ki, kiracı ile kiraya verenin arasında bir erteleme sözleşmesinin olması gibi kiracının kira bedelini veya yan gideri ödemede gecikmemiş olması sonucunu doğuracak bir durum varsa ya da kiraya veren para niteliğinde olan kira bedelini almakta temerrüde düşmüş olup da kiracı mahkemeye tevdi yeri tayin ettirip kira bedelini oraya yatırmışsa TBK m. 315 anlamında “kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmemekten” söz edilemez. Ancak kiraya veren alacaklı temerrüdüne düşmüş olsa bile kiracı mahkemeye başvurarak tevdi yeri tayin ettirmez ve buraya kira bedelini veya yan giderleri yatırmazsa bu borcundan kurtulmuş olamaz³¹. Konutta ödemeli olarak gönderilen kira

²⁶ DOĞAN, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s.504.

²⁷ GÜMÜŞ, s.347; C. YAVUZ, s.216; DOĞAN, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s.503.

²⁸ C. YAVUZ, s.216.

²⁹ GÜMÜŞ, s.348.

³⁰ DOĞAN, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s.504.

³¹ Haluk TANDOĞAN, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri - Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, Cilt: I/2, Vedat Kitapçılık, 4. Tıpkıbasım, İstanbul 2008, s.212; GÜMÜŞ, s.392; C. YAVUZ, s.235; Nihat YAVUZ, *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s.114; AYDEMİR, s.161; GÖKALP, s.25; Y. 6.HD. 29.1.1987, E.1986/14741, K.1987/771,

bedelini kiraya verenin kabul etmemesi halinde ise kiracının ödemede bulunmamış sayılmaması için mahkemeden tevdi yeri tayin ettirmesine gerek yoktur³².

Kira bedelinin kısmen ödenmemiş olması halinde de TBK m. 315 uygulama alanı bulur³³. Kiranın aylık ödeme gibi bölümler halinde ödenmesi öngörülen hallerde, bu bölümlü ödemelerin birinin (örnekte tek bir ayın) bile ödenmemesi kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesine neden olabilir³⁴. BK dönemine ilişkin olmak üzere Yargıtay kararlarında³⁵ eksik ödenen miktarın cüz'î bir miktar olmasının BK m.260'ın uygulanmasını engellemeyeceğini savunmuştur. Aynı şekilde geçmiş yıllara ait kira bedelinin ödenmemiş olması halinde de TBK m. 315 gereği kira sözleşmesinin feshi gündeme gelebilir³⁶.

Kira alacağına faiz yürütüldüğü hallerde ise kiraya veren kiracının ödediği bedeli faize sayarak kira bedelinin ödenmediği iddiasında bulunamaz ve bu gerekçeyle sözleşmeyi feshedeceğini bildiremez³⁷.

Bunlarla birlikte Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 ve 22 uyarınca³⁸ kiracının, kiraya verenin ödemesi gereken kat mülkiyetine tabi binanın ortak masraflarını

www.kazanci.com; YHGK 07.11.1980, E.1979/12-224, K.1980/2333, www.kazanci.com; "İkametgâhta kirayı kabul etmeyen kiralayan direngen olur. Ödemenin tevdi yerine yapılması gerekir. Tevdi yeri belirlenmeden kendisine ihtarname gönderilmişse ve kiracı da vezneye yatırma yerine tevdi yeri kararını beklemişse hakkını kötüye kullanmış olur".

³² **GÖKALP**, s.25. İki haklı ihtar sebebiyle tahliyeye ilişkin olarak bk. **DOĞAN**, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.198.

³³ **AYDEMİR**, s.150; **TANDOĞAN**, s.211.

³⁴ **AYDEMİR**, s.150.

³⁵ Y. 6.HD. 22.3.2004, E.2004/1915, K.2004/1906, www.kazanci.com; Y. 6. HD. 09.02.1993, E.1093, K.1373, **TUNABOYLU**, *Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları*, s.327.

³⁶ **GÖKALP**, s.12-13; **TANDOĞAN**, s.211-212.

³⁷ **AYDEMİR**, s.156.

³⁸ **Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 20 – (Değişik birinci fıkra: 13.4.1983 - 2814/9 Md.):** "Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz".

Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 22 – (Değişik birinci fıkra: 13.4.1983 - 2814/10 Md.): "Kat malikinin, 20'nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür".

ödemesi halinde, bunları kira bedelinden indirme hakkı olduğu için³⁹ bu indirim sonrası eksik ödemede bulunan kiracı için TBK m.315 hükmü uygulanamaz. Yine kiracının konut ve çatılı iş yeri kiralalarında söz konusu bu ortak masrafları bina yönetimine ödediği; kiraya verene ödeme yapmadığı gerekçesiyle TBK m.315 hükmü işletilemez⁴⁰.

Muaccel olan kira bedelinin nereye ödeneceği hususu da temerrüt olgusunun varlığı için önem arz etmektedir. İfa yeri tespit edilirken bakılacak ilk yer, kira sözleşmesinde buna ilişkin bir hükmün olup olmadığıdır. Kira sözleşmesi ile kira bedelinin nereye ödeneceği kararlaştırılmışsa (banka hesabına ödeme, konutta ödeme, iş yerinde ödeme gibi) kira bedeli oraya ödenir⁴¹. Eğer sözleşmede ödeme yeri, konutta ödemeli olarak kararlaştırılmışsa kiracı kira bedelini kiraya verenin konutuna giderek ödemelidir. Ancak bu durumda kira bedelinin ikametgâhta ödemeli posta havalesi yoluyla ödenmesinde de bir sakınca yoktur. Ama bunun yerine parayı adi posta havalesi yoluyla postahaneye yatıracak olursa kiraya verenin parayı buradan alma gibi bir yükümlülüğü olmadığı için bu durumda kiracı kira bedelini ödememiş duruma düşer⁴².

³⁹ Y. 6.HD. 3.6.1987, E.1987/4834, K.1987/6756, www.kazanci.com: “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2814 sayılı kanunla değişen 22.maddesinde, ortak giderlerden kiracı da müştereken ve müteselsilen sorumlu tutulmuştur. Kiracı, kiralayan adına ödediği ortak gideri kira borcundan mahsup edecektir... Bütün sorun bu gibi ödemelerin yapılması hallerinde kiralanana önceden haber verilip verilmeyeceği hususunda toplanmaktadır. Yukarıda belirtildiği gibi müşterek ve müteselsil sorumluluk nedeniyle kiracının işgal ettiği kiralananı isabet eden 634 sayılı kanunun 20.maddesinde yazılı giderleri ödeme zorunluluğu vardır. Bunun sonucu olarak da yaptığı ödemeleri kiralayana haber vermeden kira parasından mahsup etmeğe yasal hakkı bulunmaktadır.. Bu durumda davalının temerrüdünden bahsedilemez”.

⁴⁰ **AYDEMİR**, s.154; Y. 6.HD. 3.6.1987, E.4834, K.6756, **N. YAVUZ**, *Türk Kira Hukuku*, s.3696-369.

⁴¹ **AYDEMİR**, s.159; **GÜMÜŞ**, s.350; **ARAL/AYRANCI**, s.251; **GÖKALP**, s.22-23.

⁴² **AYDEMİR**, s.159-160; **GÖKALP**, s.22-23; Y. 6.HD. 22.05.2005, E.10878, K.1330, www.kazanci.com: “Kira parası kiralayana götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan ya kiralayanın adresinde elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmiş ise bu hususta göz önünde tutulmalıdır. Açıklanan şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Olayımızda; taraflar arasındaki 01.05.2003 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ve 11.08.2003 tarihli protokolün 1. maddesi gereğince 2004 yılı Nisan ayı kirasının 250.000.000.-TL olduğunun kabulü gerekir. Kira sözleşmesinde kira parasının her ayın 1'i ile 5'i arasında ödeneceği öngörülmüştür. Davalı kiracı tarafından Nisan 2004 ayı kirası olarak 250.000.000.-TL konutta ödemeli olmaksızın 06.04.2004 tarihinde PTT kanalıyla davacı adına havale edilmiştir. Bu havalenin alıcısı tarafından alınmadığı ve halen merkezde bekletildiği PTT İşletme Müdürlüğü'nün cevabi yazılarından anlaşılmaktadır. Bu durumda davalının temerrüdünün gerçekleştiği dikkate alınarak kiralananın tahliyesine ve 250.000.000.-TL. alacağın tahsiline karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddedilmesi doğru değildir”.

Kira bedelinin ödeme yeri sözleşmede kararlaştırılmamışsa bu durumda TBK'nın tamamlayıcı hükümleri devreye girer. Kira bedeli kural olarak para borcudur⁴³. TBK m. 89'a göre para borçları, götürülecek borçlardandır ve alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ifa edilir. Ancak kira bedelinin bir kambiyo senediyle (örneğin çek ya da bono ile) ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde kira bedelini ödeme borcu aranacak borç haline geleceğinden, bu durumda kiracının bu kambiyo senetlerini kiraya verene vermiş olması kira bedeli borcunu ifa ettiği anlamına gelmez. Bu senetlerin tahsili gerçekleştiğinde borç ifa edilmiş olur. Senedin tahsili aşamasında ise, aranacak borç olması itibarıyla kiraya verenin senedi kiracıya ibraz ederek bedelini istemesi veya tahsili için bankaya vermesi gerekir⁴⁴. İşte bundan sonra kira bedelini oluşturan senet miktarı ödenmezse, TBK m. 315'e göre kiraya verenin yapacağı ihtarı takiben yine de senet bedelinin tahsil edilememesi koşuluyla, kira sözleşmesinin feshedileceği bildirilebilir.

Kira bedelinin veya yan giderin banka hesabına ödenecek olması ihtimalinde yanlış hesap numarasına ödeme yapma ya da hesaba geç geçirmenin sonucu na kiracı katlanır⁴⁵.

Son olarak belirtilmesi gereken bir başka husus da şudur: BK döneminde Yargıtay tarafından "bir aylık kira ödenmediği takdirde diğer ayların kiralari da muaccel olur" kayıtları geçerli kabul ediliyordu ve bu kayıtlar taraflar için bağlayıcı nitelik arz ediyordu⁴⁶. Hal böyle olunca BK m.260 bağlamında kiraya verenin ihtarda belirttiği süre içinde, geciken ve muaccel hale gelen tüm kira bedelinin de ödenmesi gerekiyordu. Ancak TBK m. 346, c. 2 gereği artık konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersiz kabul edilmektedir⁴⁷. Buna göre: "*Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir*". Ancak bazı iş yeri kiralalarına ilişkin olmak üzere 6353 sayılı kanun ile değişik 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. mad-

⁴³ DOĞAN, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", s.197; GÜMÜŞ, s.349; ARAL/AYRANCI, s.212-213; GÖKALP, s.10.

⁴⁴ AYDEMİR, s.162-163.

⁴⁵ GÜMÜŞ, s.392.

⁴⁶ Y. 6.H.D. 27.2.1992, E.1992/2471, K.1992/2868, www.kazanci.com: "Taraflar arasındaki 25.6.1989 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin özel şartlarının 3. Maddesinde de; bir kira bedelinin ödenmemesi halinde bir yılın tüm kiralari muaccel olur hükmü bulunmaktadır. Taraflarca kararlaştırılmış olan bu şart geçerli ve onları bağlar niteliktedir"; Y. 6.HD. 17.6.1997, E.5416, K.5544, N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3465-3466.

⁴⁷ C. YAVUZ, s.236; AYDEMİR, s.156-157.

desi şu hükmü içermektedir: “*Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11.1.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354’üncü maddeleri 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır*”. Buna karşılık TBK’ da Kira Sözleşmesine ilişkin “Genel Hükümler” ayrımı ile “Ürün Kirasına” ilişkin ayrımda bu konuyla ilgili bir açıklık bulunmadığı, bir yasaklama getirilmediği için konut ve çatılı iş yeri kiralari dışında bu tür kayıtlara izin verildiği sonuna varılabilir⁴⁸.

3. Yazılı ihtar beyanı ile süre verilmesi

a. İhtar Beyanı

Kiracının kira bedelini veya yan giderleri ödememesi üzerine kiraya veren, yazılı geçerlilik şartına tabi olan bir ihtar beyanı ile TBK m. 315, f. 2’ ye uygun olarak kiracıya bir süre vermesi gerekir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki; kira bedeli veya yan gider borcu muaccel hale gelmeden önce yapılacak ihtarlar geçerli olmaz⁴⁹.

BK döneminde gerek bazı Yargıtay kararları gerek doktrindeki bazı yazarlar süre vermek suretiyle yapılacak olan bu ihtarın geçerli olması için yazılı şekilde yapılması ve ihtarname de hangi aylara ilişkin kira bedellerinin istendiğinin, istenilen kira bedellerinin miktarının, bunların ödenmeleri için verilen sürenin, verilen süre içinde kira bedelinin ödenmemesi halinde sözleşmenin feshedileceğinin ve tahliye davası açılacağına yazılması gerektiğini savunmaktaydı⁵⁰.

⁴⁸ AYDEMİR, s.157.

⁴⁹ GÜMÜŞ, s.393.

⁵⁰ Erzan ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara 1973, s.37-38; Y. 6. HD. 27.2.1987, E.407, K.2184, N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3715: “Temerrüdün oluşması için BK.nun 260.maddesinde öngörülen ihtar koşulunun yerine getirilmesi, bu ihtarda istenen kiralarn açıkça belirtilmesi, ödenmesi için yasal 30 günlük süre verilmesi, ödenmediği takdirde akdi fesih ile tahliye davası açılacağına bildirilmesi zorunludur. İhtarın noter aracılığıyla gönderilmesi şart değildir. Mahiyeti ispat edilmek kaydı ile mektup şeklinde de gönderilmesi mümkündür. Sözlü ihtar esas alınmaz”; Y. 6.HD. 30.3.1987, E.1987/2845, K.1987/K.3824, www.kazanci.com; Y. 6.HD. 12.02.2001, E.2001/857, K.2001/1012, www.kazanci.com:

“Direnime dayalı ihtarname de 30 gün içinde kiranın ödenmesi koşulu yeterli olmayıp, ödenme halinde fesih veya tahliye davası açılacağına da bildirilmesi gerekir.”; Y. 6.HD.21.06.2005, E.2005/5118, K.2005/6422, www.kazanci.com: “Direnim nedeniyle kiracıya gönderilen ihtarname de her ne kadar 30 günlük süre verilmişse de, ihtarname de ödememe durumunda akdin feshedileceği açıklamasına yer verilmediği için buna dayanılarak tahliye istenemez”.

TBK m.315 hükmü ise bu hususta, kiracıya yapılacak ihtarın yazılı olması şartını, ifa için verilen sürenin ve ifa etmeme halinde sözleşmenin feshedileceği hususunun ihtarında yer alması gerekliliğini aramaktadır⁵¹. Ancak doktrinde haklı olarak savunulduğu gibi yapılan ihtarında hangi aylara ait kira bedelinin istendiğinin ve istenilen kira bedeli ya da yan gider miktarının belirtilmesini aramaması isabetli değildir⁵²; olması gereken, BK dönemindeki bazı Yargıtay uygulamalarında da olduğu gibi, bu sözü geçen hususların da ihtarında yazılması şartının aranmasıdır⁵³.

İhtar ile verilen süre içinde işleyecek olan ödenmemiş kira bedelleri veya yan giderler bu ihtarın kapsamı dışında kalır. Zira söz konusu ihtar, çekildiği tarihe kadar işlemiş olan kira bedelleri veya yan giderler için hüküm ifade eder⁵⁴.

İhtar genel olarak noter aracılığı ile yapılmaktadır⁵⁵. Ancak BK döneminde, taşınmaz kiralaları bakımından, m. 206' a dayalı süre vermeye ilişkin ihtar ve sonrasında tahliye işlemi, daha pratik olduğu için İcra İflas Kanunu'nun (İİK) 269. maddesine göre kiracıya karşı yapılacak icra takibi sonucunda gönderilen ve BK m.260 'daki koşulları içeren "ödeme emrine" ve takibin kesinleşmesi ve yasal sürenin geçmesinden sonra İcra Mahkemesi'nden istenecek tahliye talebine dayalı olarak yapılmaktaydı⁵⁶. Söz konusu maddeye göre; "*Takip adı kiralara veya hâsılat kiralalarına mütedair olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, Borçlar Kanununun 260 ve 288'inci maddelerinde yazılı ihtar ve kanuni müddet geçtikten sonra tetkik merciinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder*". Aynı uygulamanın TBK döneminde de söz konusu olmasına bir engel yoktur. TBK m. 315' e dayalı süreye ilişkin ihtar da

⁵¹ DOĞAN, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", s.505; C. YAVUZ, s.236; GÜMÜŞ, s.392; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.113; AYDEMİR, s.151; Faruk ACAR, "Kira Sözleşmesi ve Kefalet", *Legal Hukuk Dergisi*, Legal Yayıncılık, Cilt: 3, Sayı: 33, Eylül 2005, s.3688; ARAL/AYRANCI, s.275; Erzan ERZURUMLUOĞLU, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2012, s.91.

⁵² DOĞAN, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", s.505.

⁵³ GÜMÜŞ, s.392. Aksi görüş için bk. N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.113: "İhtarname ödenmeyen ayların belirtilmesi mutlak olarak geçerlilik şartı değildir".

⁵⁴ TANDOĞAN, s.216; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3722.

⁵⁵ ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.38; GÖKALP, s.52.

⁵⁶ TANDOĞAN, s.216; GÜMÜŞ, s.393-394; ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.38; Aydın ZEVLİLİLER / Emre GÖKYAYLA, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Turhan Kitabevi, 11. Bası, Ankara 2010, s.261.

İİK m. 269 hükmü uyarınca yapılacak icra takibi sonucu gönderilecek ödeme emri ile ve tahliye işlemleri ise yine İİK m. 269 hükmü uyarınca İcra Mahkemesi'nden kiracının tahliyesi istenerek gerçekleştirilebilir⁵⁷.

İhtarda bulunacak olan taraf kiraya veren; ihtarın muhatabı ise kiracı olmalıdır⁵⁸. Birden fazla kiraya veren varsa birlikte süre vermeleri gerekir⁵⁹. Kira bedeli ya da yan gider alacağı kiraya veren tarafından üçüncü bir kişiye temlik edilmiş olsa dahi ihtarda bulunacak taraf yine kiraya verendir⁶⁰. Birden fazla kiracının söz konusu olması halinde ise ihtarın tüm kiracılara yöneltilmesi gerekmektedir⁶¹.

b. Süre Verilmesi

Kiracıya verilecek olan süre konusunda TBK yeni bir hüküm getirmiştir. BK'ya göre kiracıya verilecek süre, adi kira söz konusu olduğunda kira sözleşmesinin belirli süreli ya da belirsiz süreli olmasına göre değişmekteydi. Şöyle ki; belirli süreli kira sözleşmelerinde kira süresi altı ay veya daha fazla ise kiracıya verilecek süre 30 gün, kira süresi altı aydan az ise 6 gündü. Belirsiz süreli kira sözleşmeleri konusunda kanunda bir düzenleme yer almadığı için konu doktrin ve uygulamada tartışmalıydı⁶².

TBK'ya bakıldığında ise, kiracıya tanınacak ödeme süresinin belirlenmesi açısından kira sözleşmesinin belirli süreli veya belirsiz süreli olmasının önem arz etmediği görülmektedir⁶³. TBK m. 315, f. 2 gereği kira sözleşmesinin süresi ne olursa olsun kira bedelini ya da yan giderleri ödeme borcunu yerine getirme-

⁵⁷ GÜMÜŞ, s.394.

⁵⁸ GÜMÜŞ, s.393; GÖKALP, s.39.

⁵⁹ TANDOĞAN, s.218; GÜMÜŞ, s.393; GÖKALP, s.42; Y. 6.HD. 23.1.1995, E.260, K.428, N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3711: "Temerrüde dayanan davanın tüm kiralayanlar tarafından birlikte açılması, da vanın dayanağı olan ihtamamenin dahi tüm kiralayanlar tarafından keşide edilmesi zorunludur"; Y. 6.HD. 24.04.1995, E.4151, K.4272, TUNABOYLU, *Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları*, s.299.

⁶⁰ GÜMÜŞ, s.393; GÖKALP, s.39.

⁶¹ GÖKALP, s.43; Y. 6. HD. 16.1.1995, E.13159, K.101, N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3711: "Temerrüt ihtarı sadece davalı (Y.E.)'ye keşide edilmiş ve dava da bu şahıs aleyhine ikame edilmiştir. Mecburi dava arkadaşlığı kuralı gereği ihtarın her iki kiracıya gönderilmesi ve davanın da bu kiracılar aleyhine açılması gerekir".

⁶² Doktrindeki bir görüşe göre, BK m.262'deki fesih süreleri esas alınarak fesih bildiriminin yapılabileceği dönemler kira süresi olarak kabul edilmeli ve ona göre verilecek süre saptanmalıydı. Buna göre, döşenmiş olmayan taşınmazlarda kira süresi altı ay olarak farz edilip süre 30 gün, döşenmiş olanlarda ve taşınır kiralalarında ise kira süresi bir ay farz olunarak süre 6 gün olarak hesap ediliyordu (Bu yönde bk. ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.36; TANDOĞAN, s.213-214). Buna karşılık diğer görüş; bu durumda verilecek sürenin genel olarak her halde 30 gün olması gerektiğini savunmaktaydı.

⁶³ GÜMÜŞ, s.393.

yen kiracıya karşı kiraya verenin tanıyacağı süre kural olarak en az 10 gündür, bu süre bütün kiralarda geçerli olan genel nitelikte bir süredir. Ancak yine kanuna göre konut ve çatılı iş yeri kiralalarında bu süre 30 günden az olamaz⁶⁴.

TBK m. 315, f. 2, c. 2 hükmü; 10 veya 30 günlük yasal sürelerin kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlayacağını düzenlemektedir. Hal böyle olunca bu yasal süreler hesaplanırken, kiracıya ihtarın yapıldığı gün hesaba katılmaz⁶⁵. Örneğin⁶⁶ kiraya veren 15.10.2011 tarihinde ihtar göndermiş, fakat bu ihtar kiracıya 23.11.2011 tarihinde tebliğ edilmişse, ihtarla verilen süre ilk gün hesaba katılmaksızın 24.11.2011 tarihinden itibaren işlemeye başlar. BK döneminde de, her ne kadar kanun m. 260, f. 2’de bu sürenin, ihtarın kiracıya tebliğ edildiği tarihten itibaren işlemeye başlayacağını hükme bağlamış olsa da, Yargıtay’ın 22.6.1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı⁶⁷ na göre, sürenin hesabında ihtarın tebliğ edildiği gün hesaplanmıyordu. Görüldüğü üzere TBK, Yargıtay’ın BK dönemindeki bu uygulamasına paralel bir hüküm getirmektedir.

Kiracıyı koruma amacı güden, kamu düzenini ilgilendiren bu asgari sürelerin kısaltılmasına ilişkin ya da ödeme yapılmadığı takdirde kiraya vereni süre vermeksizin derhal sözleşmeyi sona erdirmeye yetkili kılan sözleşme hükümleri TBK m. 315 hükmünün emredici niteliği karşısında hükümsüzdür. Ancak hükmün getirdiği yasal süreler kiracı lehine nispi emredici niteliğe haiz olduğundan, taraflar aralarında yapacakları bir sözleşme ile bu yasal süreleri uzatabilirler⁶⁸.

Kira bedeli veya yan gider borcu ihtarda belirtilen süre içerisinde ödenir veya takas yoluyla sona erdirilir ya da kira bedelini almaktan kaçınan kiraya verene karşı mahkemeden tevdi mahalli tayin ettirilip bu tevdi mahalline ödeme yapılır ise kiraya veren artık sözleşmeyi feshedeceğini bildiremez⁶⁹. Ancak TBK m. 315 hükmüne göre yapılan bu ihtar, Konut ve Çatılı İş Yeri Kiraları bakımından TBK m. 352, f. 2’ nin uygulanmasında dikkate alınır⁷⁰. Yani bu ihtar,

⁶⁴ DOĞAN, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s.505; CERAN, s.240; C. YAVUZ, s.236; GÜMÜŞ, s.393; AYDEMİR, s.151; ACAR, s.3688; ARAL/AYRANCI, s.275.

⁶⁵ C. YAVUZ, s.236; CERAN, s.241; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.113; AYDEMİR, s.151.

⁶⁶ Örnek için bkz. AYDEMİR, s.151.

⁶⁷ İBK. 22.6.1966, E.1966/8, K.1966/8, www.kazanci.com.

⁶⁸ GÜMÜŞ, s.393; C. YAVUZ, s.236; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.113; AYDEMİR, s.159.

⁶⁹ C. YAVUZ, s.236; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.114; AYDEMİR, s.151.

⁷⁰ C. YAVUZ, s.236. 818 sayılı kanun döneminde de bu yönde; TANDOĞAN, s.217-218; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.261.

“iki haklı ihtar sebebiyle tahliye” olarak nitelendirilen TBK m. 352, f. 2 hükmünün uygulanmasında “haklı ihtar” olarak sayılır ve dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi sonucunu doğurmaya yarayabilir.

C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHEDİLMESİ VE HÜKÜMLERİ

1. Kira Sözleşmesinin Feshi

Kira bedeli veya yan gider borcu ihtarda belirtilen yasal (veya daha uzun) süre içerisinde ödenmez veya takas yoluyla sona erdirilmez ya da kira bedelini almaktan kaçınan kiraya verene karşı mahkemeden tevdi mahalli tayin ettirilip bu tevdi mahalline ödeme yapılmaz ise kiraya veren sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Dolayısıyla ihtarda belirtilen yasal (veya daha uzun) süre dolduktan sonra kiracının ödeme yapması ya da bu borcunu hiç ifa etmemesi bir farklılık yaratmaz. Her iki halde de kiraya veren fesih hakkını kullanabilir⁷¹. TBK m. 315 hükmü bu haliyle, kiraya verene süresi henüz dolmamış kira sözleşmesini önceden fesih yetkisi veren bir düzenlemedir⁷².

Kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmeyen kiracı, TBK m. 315 ‘e uygun olarak yapılan ihtarla rağmen kendisine verilen süre içerisinde yine de borcunu ödemezse ortaya çıkacak sonuçlar ile BK m. 260 hükmünün sonuçları büyük bir farklılık arz etmektedir. Şöyle ki; BK m. 260’a göre kiraya verenin ihtar ile verdiği sürenin sonunda, ayrıca bir fesih beyanına gerek olmaksızın kira sözleşmesi kendiliğinden sona eriyordu⁷³. TBK’ya bakıldığında BK’nın bu kabulünden vazgeçilmiş olduğu görülmektedir. Artık kiraya veren, ihtar ile tanıdığı süre içerisinde borcun yine de ifa edilmemiş olması durumunda kira sözleşmesini fesih hakkını kullanarak fesih iradesini ortaya koyan bir bildirimde bulunacak olursa kira sözleşmesi ileriye etkili olarak (*ex nunc*) ortadan kalkar ve taliye davası açılabilir⁷⁴.

Kiraya verenin yapacağı fesih bildirimine ilişkin TBK m. 315’de herhangi bir şekil zorunluluğu öngörülmemektedir; ancak konut ve çatılı iş yeri kiralari söz konusu olduğunda TBK m. 348 gereği TBK m.315 ‘e göre yapılacak fesih bildiriminin yazılı olarak yapılmadığı sürece geçerli olmayacağı kabul edilmektedir⁷⁵.

⁷¹ **AYDEMİR**, s.151; Y. 6. HD. 11.03.2002, E.2002/1293, K.2002/1563, www.kazanci.com: "Kira parasının yasal süre geçmesinden sonra ödendiği sabit olduğuna göre tahliye temerrüdü oluşmuştur".

⁷² **ARAL/AYRANCI**, s.275.

⁷³ **TANDOĞAN**, s.218-219; **ERZURUMLUOĞLU**, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.39.

⁷⁴ **GÜMÜŞ**, s.394; **C. YAVUZ**, s.236.

⁷⁵ **GÜMÜŞ**, s.394; **C. YAVUZ**, s.236.

Taşınmaz kiralari bakımından kiraya veren fesih bildiriminde bulunduktan sonra, ya sulh hukuk mahkemesinde (HMK m. 4, f. 1, b. a) dava açmalı ya da icra takibi yapmalıdır⁷⁶. Bu bağlamda ödeme emri gönderen kiraya veren, kiracının buna itiraz etmesi halinde icra takibine devam ederek itirazın kaldırılması yoluna başvurabileceği gibi, yetkili sulh hukuk mahkemesine de başvurabilir. İhtar gönderen kiraya veren ise icra yoluna başvuramaz; ancak yetkili sulh hukuk mahkemesine başvurabilir⁷⁷.

BK döneminde de doktrin bu bağlamda ikili bir ayrım yapmaktaydı. Buna göre özetle, “*Kiraya veren süre vermek için çektiği ihtarı ödeme emri göndermek suretiyle yapmadıysa tahliye için direkt icra dairesine gidemez, önce dava açması gerekir. İhtar icradan ödeme emri gönderilmek suretiyle yapılmışsa, kiracının İİK m. 269 ‘daki süreler içerisinde ödeme emrine itiraz etmemesi ya da itiraz etmiş olsa bile bu itirazın İİK m. 269/b uyarınca kaldırılması halinde, icra mahkemesi ilk durumda İİK m. 269/a’ ya göre, ikinci durumda ise İİK m. 269/c’ ye göre tahliyeye karar verir. Bu karar henüz kesinleşmemiş olsa dahi kiracıya tefhimi veya tebliği tarihinden itibaren 10 gün geçtikten sonra infaz edilebilir*” denilmektedir⁷⁸.

Belirtmek gerekir ki, İİK m. 269 ve devamına dayalı olarak yapılan tahliyenin, TBK için de geçerli olabilmesi için, kiraya verenin süre verdiği bildiriminde, yani burada ödeme emrinde, fesih iradesini de ortaya koymuş olması gerekir. Zira TBK m. 315’e göre, kira sözleşmesinin sona erebilmesi için kiraya verenin fesih bildiriminde de bulunmuş olması zorunluluğu vardır. Süre vermek için yaptığı ihtar da aynı zamanda fesih bildiriminde de bulunabileceğinden ödeme emrinde bu bildirimi de yapmasına bir engel yoktur (İİK m. 269, f. 1). Ama fesih iradesini de içeren bu bildirimin sözleşmeyi sona erdirebilmesi için TBK m. 315, f. 2’ deki asgari sürelerin geçmesi gerekir⁷⁹.

Sonuç olarak, ister ihtar ister ödeme emri aracılığı ile kiracıdan bildirim tarihine kadar ödenmeyen kiralara ödenmesi istensin, verilen süre içinde borç ifa edilmezse, fesih bildiriminde de bulunulmuş olması koşuluyla, sözleşmenin feshi ve kiralananın tahliyesi gündeme gelir.

Sulh hukuk mahkemesinde açılacak olan dava bakımından ise, bu davanın belli bir sürede açılmasına yönelik herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Bu nedenle dava açılabilmesi için kira sözleşmesinin bitmesini bekleme zorunluluğu da yoktur. Ancak bu davanın uygun bir süre içerisinde açılması gerekir. İhtar ile verilen süre dolup da aradan uzun bir zaman geçtikten sonra dava açılması hak-

⁷⁶ AYDEMİR, s.163-164; GÜMÜŞ, s.393-394.

⁷⁷ AYDEMİR, s.163-164.

⁷⁸ TANDOĞAN, s.219; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3732-3741.

⁷⁹ C. YAVUZ, s.237.

kın kötüye kullanılması sonucunu doğurur⁸⁰. Hatta bu davanın uygun bir süre içinde açılmaması davadan zımnen feragat edildiği şeklinde de anlaşılabilir⁸¹. Bunun gibi henüz ihtar ile verilen süre dolmadan açılacak dava da isabetsiz olur. Zira kanuna göre, kiracıya tanınan sürenin dolmasının beklenmesi fesih koşuludur⁸². Bu nedenle hem ilk durumda hem de ikinci durumda açılan davanın reddi gerekir. İkinci durumda davanın reddedilmiş olması, ihtar ile verilen sürenin dolmasından sonra açılacak dava için kesin hüküm teşkil etmez⁸³.

Kira bedelinin ve ödemekle yükümlü olunan yan giderlerin ödenmesi gereken kişi; kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya verendir. Zira kiraya veren ile malik farklı kişiler olabilir; ancak kiraya veren malik olmasa bile kira bedelinin bu kişiye verilmesi gerekir⁸⁴. Bu durumda TBK m. 315’ e dayanan fesih bildirimini yapacak olan ve tahliye davasını açacak olan kişi de kiraya verendir⁸⁵. Malikin kira bedelinin ödenmemesinden dolayı sözleşmenin feshini bildirebilmesi ve tahliye davası açabilmesi için önce kiracıyı kira bedelinin kendisine ödenmesi konusunda uyarması, daha sonra kiracıya TBK m. 315’e göre süre vermesi ve son olarak kiracının bu sürede de ödeme yapmamış olması gerekir⁸⁶. Nitekim BK döneminde Yargıtay’ın görüşü de bu yöneydi⁸⁷. Bu husus TBK döneminde de geçerliliğini korumaktadır⁸⁸.

Kiraya veren kira bedeli alacağını üçüncü bir kişiye temlik etse bile, fesih hakkı yine kendisine ait olur⁸⁹.

⁸⁰ **AYDEMİR**, s.152, 164; **C. YAVUZ**, s.237; **GÖKALP**, s.62; Y. 6.HD. 06.12.2005, E.6008, K.9127, **AYDEMİR**, s.152, dipnot109: “İcra takibine konu kira alacağı 30 günlük süre geçtikten sonra ödenmediği için direnime gerçekleşmiştir. Ancak davacı direnimin gerçekleştiği tarihten 3 yıl sonra 10.02.2005 tarihinde, önceki tarihteki direnime dayanarak tahliye davası açmıştır. Davacının bu istemi MK’nın 2. Maddesindeki objektif iyiniyet kurallarıyla bağdaşmaz. Dava reddedilmelidir”.

⁸¹ **C. YAVUZ**, s.237; **AYDEMİR**, s.164, **TANDOĞAN**, s.219-220; **GÖKALP**, s.63.

⁸² **AYDEMİR**, s.152; Y. 6. HD. 29.12.2003, E.4307, K.9453, **TUNABOYLU**, *Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları*, s.251: “Davacı vekili 15 Mayıs- 15 Haziran 2003 kirasının ödenmemesi nedeniyle yapılan icra takibine dayalı olarak davalıya gönderilen ihtarlı ödeme emrine rağmen istenilen kiranın ödenmediğini belirterek tahliyesini istemiştir. İhtarlı ödeme emri davalı tarafa 2.6.2003 tarihinde tebliğ edilmiş, dava 27.6.2003 tarihinde verilen 30 günlük süre dolmadan açılmıştır. Bu husus göz önüne alınarak tahliye davasının reddine karar vermek gerekirken bundan zihille yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır”.

⁸³ **GÖKALP**, s.62-63; **TANDOĞAN**, s.220.

⁸⁴ **AYDEMİR**, s.158.

⁸⁵ **GÜMÜŞ**, s.393.

⁸⁶ **AYDEMİR**, s.158.

⁸⁷ Y. 6.HD. 03.11.1995, E.1995/10426, K.1995/10550, www.kazanci.com: “Direnim nedeniyle tahliye davasını ancak kiraya veren açabilir. Malikin dava açabilmesi için önce kiralının kendisine ödenmesi isteminde bulunması, ardından da direnime ihtarnamesi göndermesi gerekir”.

⁸⁸ **AYDEMİR**, s.158.

⁸⁹ **GÜMÜŞ**, s.393.

Kira sözleşmesi birden fazla kiraya veren tarafından akdedilmişse ya da kiralanan terekeye dâhil ise, ihtarnameyi kiraya verenlerin hepsi birlikte göndermeli veya ihtarname tereke adına gönderilmelidir. Ayrıca tahliye davasının da birlikte açılması gerekir⁹⁰. Birlikte kiracılık söz konusu olduğunda ise, kiracılar-
dan birinin kendine düşen payı ödememesi durumunda sadece ona karşı dava açılmak suretiyle kiralananın tahliyesini istemek mümkün değildir. Her ne kadar kanunda bu duruma ilişkin bir hüküm bulunmasa da genel hükümlerden hareket edildiğinde kiralananın tahliyesi borcu, kira bedelini ödeme borcunun aksine, bölünebilen bir borç olmadığı için tek bir kiracı hakkında tahliye kararının verilemeyeceği sonucuna varılabilir⁹¹.

2. Kiralananın İadesi

Fesih üzerine sözleşme sona ereceği için kiracı kiralananı TBK m. 334 hükmü gereği iade etmek zorunda kalmaktadır. TBK m. 334, f. 1, c. 1 hükmüne göre; “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür*”. Bu durumda iade borcu, fesih iradesinin ortaya konmasından itibaren doğmuş olur⁹².

3. Temerrüt Faizi ve Tazminat

Kiraya veren, kiralananın tahliyesi ve iadesi dışında kiracıdan temerrüt faizi ve akdin ortadan kalkması nedeniyle bir zararı doğmuşsa bu zararının tazminini de isteyebilir⁹³. Sözleşmede kira bedelinin ödenmesi için bir vade kararlaştırılmış ise, kiracı vadede kira bedelini ve kendisinin ödemesi gereken yan giderleri ödemediği takdirde TBK m. 117, f. 2 gereği temerrüde düşer ve bu tarihten başlayarak kendisinden TBK m. 120, f. 1’e göre temerrüt faizi ödemesi istenebilir⁹⁴.

Kira parasının mahkeme kararı ile tespit edildiği durumlarda ise, eski kira bedeli miktarı ile tespit edilen yeni kira bedeli miktarı arasındaki farkı oluşturan kira farkı alacağı için kiracının hangi tarihten itibaren temerrüt faizinden sorumlu olacağına yönelik TBK’ da bir hüküm bulunmamaktadır. GKHK döneminde bu konuya ilişkin olarak Yargıtay’ın 24.11.1995 tarih ve 94/2-95/2 sayılı İçtiha-

⁹⁰ AYDEMİR, s.158; Y. 6.HD. 19.12.2000, E.2000/10627, K.2000/10809, www.kazanci.com: “Kiralanan tereke adına kiraya verilmiştir. Direnim ihtarnamının tüm mirasçıların katılımlıyla gönderilmesi ve davanın da birlikte açılması gerekir”.

⁹¹ AYDEMİR, s.158-159; Y. 12. HD. 09.12.1982, E.1982/903, K.1982/9255, www.kazanci.com: “Kiracı iki kişi olup bunlar arasında mecburi dava arkadaşlığı vardır. Biri kendi payına düşen kirayı ödemediği için yerin boşaltılması istenmiştir. Kiralananın boşaltılması borcu, bölünebilen borçlardan olmadığı için boşaltma kararı verilemez”.

⁹² C. YAVUZ, s.237; GÜMÜŞ, s.395.

⁹³ C. YAVUZ, s.237; ARAL/AYRANCI, s.276.

⁹⁴ C. YAVUZ, s.237.

dı Birleştirme Kararı uygulanıyordu⁹⁵. Bu kararda, kira farkı alacağına, ayrıca ihtara gerek kalmaksızın, kira tespit kararının kesinleştiği tarihten itibaren faiz yürütüleceği sonucuna varılmıştır. Yargıtay'ın bu görüşü TBK m. 315 bakımından da geçerliliğini korumaktadır.

Kiraya veren, TBK m. 315 hükmüne dayandığında süresi henüz dolmamış kira sözleşmesini önceden feshetmiş olacağı için, TBK m. 126'nın gerekçesinde de ifade edildiği üzere, erken fesih sonucu sözleşmenin sona ermesinin neden olacağı zararların tazminini TBK m. 126 hükmüne göre isteyebilir⁹⁶. Buna göre; *“İfasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde, borçlunun temerrüdü hâlinde alacaklı, ifa ve gecikme tazminatı isteyebileceği gibi, sözleşmeyi feshederek, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir”*. Kiracının tazminat ödeme borcundan kurtulabilmesi, kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa edememesinde kusursuz olduğunu ispatlamasına bağlıdır⁹⁷. Bu durumda kusuruyla temerrüde düşen kiracıdan, fesih üzerine kiraya veren müspet zararının tazminini isteyebilir. Bu müspet zarar, sürekli borç ilişkisinin vaktinden önce sona ermesi üzerine kiraya verenin uğradığı çıkar kaybıdır⁹⁸. Örneğin⁹⁹ kiracının temerrüdü üzerine vaktinden 6 ay önce kira sözleşmesini fesihle sona erdiren kiraya veren, bu 6 aylık süreyi kiracı bulamadan geçirmişse veya kiralananı daha düşük bedel üzerinden kiralamak zorunda kalmışsa, aradaki farkı kusurlu kiracıdan isteyebilir.

III. KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİNDEN DOLAYI İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE TAHLİYE DAVASI YOLU (TBK m.352, f.2)

A. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesinde kiracının asli edim yükümünü oluşturan kira bedelini ödeme borcunun ifa edilmemesi sonucu kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, hem TBK m. 315' de tüm kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulacak şekilde, hem de TBK m. 352, f. 2 'de sadece konut ve çatılı iş yeri kiralarna özgü olarak kale-

⁹⁵ C. YAVUZ, s.237; YİBK 24.11.1995, E.1994/2, K.1995/2, www.kazanci.com: “Kira tespiti-ne ilişkin mahkeme kararı ile belirgin hale gelen kira farkı alacağına, ayrıca ihtara gerek kalmaksızın, kira tespiti kararının kesinleştiği tarihten itibaren faiz yürütülmesi gerektiğine...”.

⁹⁶ Bu noktada Aral ve Ayrancı TBK m.125, f.2 hükmüne göre zararın tazmininin istenebileceğini söylemekteyse de biz burada TBK' ya yeni giren m.126 hükmünün uygulanması gerektiği kanaatindeyiz (ARAL/AYRANCI, s.276).

⁹⁷ ARAL/AYRANCI, s.276.

⁹⁸ OĞUZMAN/ÖZ, s.529. Görüldüğü üzere 818 sayılı kanun dönemindeki menfi zarar mı yoksa müspet zarar mı istenebilecek tartışması TBK' nın bu yeni düzenlemesiyle açıklığa kavuşmuştur.

⁹⁹ Örnek için bkz. OĞUZMAN/ÖZ, s.529-530.

me alınmaktadır. Ancak bu düzenlemelerin şartları ile hüküm ve sonuçları birbirinden farklıdır. Şöyle ki; TBK m. 315 hükmü kiraya verene, kiracının ödemediği muaccel kira bedeli için yazılı bir ihtar ile süre vermesine rağmen kiracının yine de kira bedelini ödememesi halinde sözleşmeyi feshettiğini bildirerek sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı verirken; TBK m. 352, f. 2 hükmü, konut ve çatılı iş yeri kiralari için kira sözleşmesinin süresine göre bir ayrıma giderek, kiraya verene, kira bedelini ödemeyen kiracıya karşı yazılı olarak iki haklı ihtar da bulunduktan sonra dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanımaktadır¹⁰⁰.

TBK m. 352, f. 2 hükmüne göre; “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtar da bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir*”.

TBK m. 315’ den farklı olarak TBK m. 352, f. 2’ de kiracının ihtardan sonra kira bedelini ödemiş olması, diğer şartların da var olması kaydıyla, tahliye davası yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesini engellemez. Dolayısıyla muaccel hale gelmiş kira bedelini zamanında ödemeyen ve ihtar çekilmesine sebep olan kiracının ihtardan sonra borcunu ifa ederek sözleşmenin sona erdirilmesini önleme imkânı, konut ve çatılı iş yeri kiralari bakımından TBK m. 352, f. 2 hükmü ile ortadan kaldırılmış olmaktadır¹⁰¹. Hâlbuki TBK m. 315’ e göre kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde, kiracı muaccel hale gelen kira bedeli borcunu ihtardan sonra ve fakat ihtar ile kendisine verilen süre içinde ifa ettiğinde, kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı söz konusu olamamaktadır¹⁰².

İşte TBK m. 352, f. 2 hükmü ile kiracının sık sık kira bedelini zamanında ödememek suretiyle kiraya vereni süre vermeye mecbur bırakıp sonra da bu süre içinde ödeme yaparak tahliyeyi önlemesine engel olunmuş bulunmaktadır¹⁰³. Bu açıdan TBK m. 352, f. 2 hükmü, konut ve çatılı iş yeri kiralari bakımından TBK m. 315 hükmünün boşluklarını doldurmaktadır¹⁰⁴.

¹⁰⁰ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.188; ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.79.

¹⁰¹ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.188; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3751, TANDOĞAN, s.221.

¹⁰² N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3751-3752; AYDEMİR, s.201.

¹⁰³ C. YAVUZ, s.310; N. YAVUZ, *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, s.449; TANDOĞAN, s.221; AYDEMİR, s.201.

¹⁰⁴ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.189; ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.79.

Sonuç olarak, TBK m. 315 hükmü, kira bedelinin *hiç ödenmemesi*; TBK m. 352, f. 2 hükmü ise kira bedelinin *zamanında ödenmemesi* halinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesi imkânı vermektedir¹⁰⁵.

Uygulama alanları ve amaçları farklı olan ve birbirini tamamlayan bu iki hüküm arasındaki ilişki özetle şu şekilde ifade edilebilir;

- TBK m. 352, f. 2 hükmü, TBK m. 315 hükmünün konut ve çatılı iş yeri kiralarında uygulanmasına engel teşkil etmez¹⁰⁶. Aksine TBK m. 352, f. 2 hükmü, TBK m. 315 hükmünü konut ve çatılı iş yeri kiralari bakımından tamamlar.
- TBK m. 352, f. 2 hükmü ise sadece konut ve çatılı iş yeri kiralari bakımından uygulama alanı bulur; diğer kira sözleşmeleri söz konusu olduğunda iki haklı ihtara dayalı olarak tahliye davası açılmaz¹⁰⁷.

TBK m. 352, f. 2 hükmü, GKHK m. 7/e ‘ye karşılık gelmektedir. Konu incelenirken yeri geldikçe karşılaştırma yapmak suretiyle bu düzenlemeye değinilecektir.

B. TAHLİYE DAVASININ AÇILABİLME ŞARTLARI

1. Kiracıya kira bedelini ödemediği için haklı ihtarda bulunulmuş olması

Muaccel olan kira bedelini ödemediği için, kiraya verenin kiracıya haklı ihtarda bulunmuş olması şartı, TBK m. 352, f. 2 hükmünün uygulanması için aranan ilk şarttır.

İhtarın haklı olması, her şeyden önce kira bedelini ödeme borcunun muaccel hale gelmiş olmasına ve kiracının ifadan kaçınmak için haklı bir sebebi olmamasına rağmen kira bedelinin ödenmemesi üzerine gönderilmiş olmasına bağlıdır¹⁰⁸.

Kira bedeli borcu muaccel olmadan önce gönderilecek ihtar haklı sayılamaz¹⁰⁹. Kira bedelinin muaccel hale gelmesi ve bunu takiben kira bedelinin ödenmemesi olgusunun ne zaman gerçekleşeceği konularında TBK m. 315’ i anlatırken yaptığı-

¹⁰⁵ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.188; AYDEMİR, s.201.

¹⁰⁶ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.189; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3769.

¹⁰⁷ N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3769.

¹⁰⁸ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.195; GÜMÜŞ, s.415; ARAL/AYRANCI, s.287.

¹⁰⁹ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.194; C. YAVUZ, s.310; GÜMÜŞ, s.415; ARAL/AYRANCI, s.287.

mız açıklamalar burada da geçerlidir. Buna göre; ihtarın haklı olabilmesi için kira bedelini ödeme borcunun sözleşme, örf ve âdet veya kanuna göre belirlenen ifa zamanının gelmesine rağmen ifa edilmemesi üzerine çekilmiş olması gerekir¹¹⁰.

Kira sözleşmesinde kira bedelini ödeme borcunun miktarı ve ifa zamanı belirlenmiş, ancak kiracının uzun süre farklı miktarda ve farklı zamanlarda ödeme yapması, kiraya verenin de buna karşı çıkmaması sonucu kira miktarı ve ödeme zamanı taraflar arasında zımnen değiştirilmiş olursa ödemenin zamanında yapıp yapılmadığı tespit edilirken bu zımni anlaşmaya bakılır¹¹¹. Bu nedenle kiraya verenin artık sözleşmede belirtilen tarihte kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ihtar çekmesi haklı sayılamaz. Çünkü sözleşme bir kere zımnen değiştirildikten sonra kiraya veren tek taraflı bir beyanla tekrar sözleşmedeki hükümlerin uygulanacağını iddia edemez¹¹². Ancak kira bedellerinin düzensiz bir şekilde farklı tarihlerde ödenmesi hali ile bu durum karıştırılmamalıdır. Bu durumda sözleşmenin zımnen değiştirildiğinden bahsedilemeyeceği için kiraya veren zamanında ödenmeyen bu tür kira bedelleri için ihtar çekerse bu ihtarlar haklı ihtar olur¹¹³.

Yargıtay'ın uygulamasına göre; kira sözleşmesinde kira bedelinin her ay peşin ödeneceği kararlaştırılmışsa, en geç ayın üçüncü günü akşamına kadar; yine üç ayda bir, altı ayda bir ya da yıllık olarak ödeneceği kararlaştırılmışsa kira parasının o ayın veya kira yılının üçüncü günü akşamına kadar¹¹⁴; eğer kira

¹¹⁰ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.191-193; C. YAVUZ, s.310; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.450; ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.81; TANDOĞAN, s.221.

¹¹¹ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.192; GÜMÜŞ, s.416; ARAL/AYRANCI, s.287; TANDOĞAN, s.222; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3753; Y. 6. HD. 12.12.2005, E.10336, K.11456, www.kazanci.com: "Kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmişse bu hususta göz önünde tutulmalıdır. Açıklanan şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Ancak teamül haline gelmiş bir ödeme şekli varsa bu şekilde yapılan ödemede geçerlidir"; Y. 6. HD. 16.1.1989, E.15951, K.63, N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3753: "Davalı vekili, ödemelerin öteden beri gecikmelerle ve gayrimuayyen zamanlarda yapıldığını ve bu hususta taraflar arasında teamül oluştuğunu savunmuş ve bununla ilgili ödeme makbuzları sunmuştur. Ödemeler hususundaki teamülün oluşması için bunun uzun süre muntazam ve istikrarlı bir şekilde yapılması gerekir. Bu husus davalı tarafça kanıtlanmamıştır".

¹¹² DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.192; GÜMÜŞ, s.416; ARAL/AYRANCI, s.287; TANDOĞAN, s.222.

¹¹³ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.192; Y. 6. HD. 22.09.1997, E.6358, K.6758, TUNABOYLU, *Borçlar Kanuna Göre Tahliye Davaları*, s.263-264.

¹¹⁴ Y. 12.HD. 01.03.1983, E.10809, K.1519, N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3681; Y.6. HD. 02.11.1992, E.11720, K.12354; Müslim TUNABOYLU, *Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları*, Seçkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2007, s.479.

sözleşmesinin başlangıcı ay başı dışında bir gün ise bu kez o günden itibaren üç gün içinde ödenmesi gerekir¹¹⁵. Ancak vade olarak “ay başı” kararlaştırılmışsa TBK m.91 gereği ayın birinci günü ödenmesi gerekir ve üç gün içinde ödeme kuralı burada uygulanmaz¹¹⁶.

TBK m. 315’de olduğu gibi, kira bedelinin kısmen ödenmemiş olması halinde çekilecek ihtar da haklı bir ihtar sayılır. Yine eksik ödemenin sebebi kat mülkiyetine tabi binanın ortak masrafları için ödeme yapılmış olması ise, gerçek anlamda bir eksik ödeme söz konusu olmadığı için bu durumda çekilen ihtar haklı bir ihtar değildir¹¹⁷. Yargıtay’ın aksi yöndeki kararlarına¹¹⁸ karşın, hesap hatasından kaynaklı olarak kira bedelinin çok az bir miktarda eksik ödenmiş olması hakkaniyet gereği haklı ihtara sebebiyet vermemektedir¹¹⁹.

Yan giderlerin ödenmemesi, TBK m. 315’ den farklı olarak, TBK m. 352, f. 2 hükmüne dayanarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ve tahliye davası açılmasına imkân vermez¹²⁰.

GKHK dönemine ilişkin olmak üzere, Yargıtay ile doktrin ihtarın kiracıya ulaşma anına bağlı olarak, ihtarın haklı olup olmayacağı konusunda farklı görüş benimsemekteydi; nitekim bu tartışma TBK dönemi için de geçerliliğini korumaktadır.

Bir kısım yazar ve Yargıtay’a göre; ihtarın haklı sayılabilmesi için kira bedeli henüz ödenmeden önce kiracıya ulaşmış olması gerekir. İhtar gönderildiğinde ödenmemiş halde olan kira bedeli ihtar kiracıya ulaşmadan ödenecek olursa artık haklı ihtardan bahsedilemez¹²¹. Ancak kiracı ihtarın gönderilmek üzere olduğunu öğrenip de ihtar kendisine ulaşmadan borcu ödemişse, bu davranışı dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil edeceği için ihtardan sonra ödeme yapmış kabul edilmelidir¹²². Buna karşılık bir kısım doktrine göre; kiracı kira bedelini zamanında

¹¹⁵ **TANDOĞAN**, s.221; **DOĞAN**, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.193-194; **ERZURUMLUOĞLU**, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.82; **C. YAVUZ**, s.230; HGK. 13.4.1968, E.47, K.252, **N. YAVUZ**, *Türk Kira Hukuku*, s.3752.

¹¹⁶ Y.6.HD. 23.02.1989, E.1060, K.3127, **N. YAVUZ**, *Türk Kira Hukuku*, s.3681; **DOĞAN**, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.194.

¹¹⁷ **DOĞAN**, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.194.

¹¹⁸ Y. 6.HD. 19.12.1988, E.13818, K.19989, **N. YAVUZ**, *Türk Kira Hukuku*, s.3762; Y. 6.HD. 7.3.1988, E.15495, K.3420, **N. YAVUZ**, *Türk Kira Hukuku*, s.3762.

¹¹⁹ **DOĞAN**, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.194; **C. YAVUZ**, s.310; **TANDOĞAN**, s.224; **N. YAVUZ**, *Türk Kira Hukuku*, s.3762.

¹²⁰ **GÜMÜŞ**, s.416.

¹²¹ **C. YAVUZ**, s.310; **GÜMÜŞ**, s.416; **ARAL/AYRANCI**, s.287; **AYDEMİR**, s.202; **ERZURUMLUOĞLU**, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.82; Y. 6.HD. 28.11.2005, E.2005/9549, K.2005/10896, www.kazanci.com.

¹²² YHGK. 06.03.1963, E.1963/6-21, K.1963/24, www.kazanci.com.

ifa etmeyerek ihtar çekilmesine sebebiyet verdiği için, ihtar kendisine ulaştığı tarihte daha önceden ihtarın çekildiğini öğrenmeden kira bedeli borcunu ifa etmiş durumda olsa bile ihtar haklı sayılmalıdır¹²³. Yani bu görüşe göre, ihtarın haklılığı için kira bedeli ödenmeden önce ulaşılmış olması şart değildir. Kira bedeli ödenmeden önce ihtarın gönderilmiş olması yeterlidir.

Doğaldır ki; kiracı, kendisine ihtar ulaştıktan sonra ödeme yaparsa, bu ödeme ihtarın haklı olmasını engellemez¹²⁴. İhtar çekilmesi ile kira borcunun ödenmesi aynı tarihte gerçekleşecek olursa, ihtardan sonra ödeme yapıldığını kiraya veren ispatlamalıdır¹²⁵.

Kira bedelini ödeme borcu, ödenmesi gereken yerde ifa edilmelidir. Kira bedeli kural olarak para olacağı için, bu borç TBK m. 89 gereği götürülecek borçlardır. Kiracı kiraya verenin yerleşim yerinde elden ödeme yapabilir veya konutta ödemeli posta havalesi yoluyla yapabilir¹²⁶. Kiraya veren bu şekilde kendisine yapılacak olan ödemeyi kabulden kaçınacak olursa alacaklının temerrüdüne düşer ve bu durumlarda yapacağı ihtar artık haklı olamaz¹²⁷. Ancak bir grup yazara göre, kiraya veren kira bedelini kabul etme konusunda temerrüde düştüğünde, kiracının mahkemeden tevdi mahalli tayin ettirip kira bedelini oraya yatırması, kiraya verenin çekeceği ihtarın haklılığının ortadan kalkması açısından daha isabetli olur¹²⁸. Diğer bir grup yazara göre ise, kiracının ayrıca tevdi mahalli tayin ettirmesine gerek olmaksızın kiraya verenin çekeceği ihtar haksızdır. Yani ihtarın haklı olmasını engellemek için tevdi mahalli tayin ettirmesi gerekmez¹²⁹.

¹²³ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.196; TANDOĞAN, s.223-224.

¹²⁴ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.196; ARAL/AYRANCI, s.287; AYDEMİR, s.202; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.280; ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.82.

¹²⁵ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.196; YHGK. 30.5.1990, E.137, K.355, N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3755: "İhtarın tebliğ edildiği gün kira parası yatırıldığına göre ödemenin ihtarın tebliğinden sonra yapıldığı hususunun davacı tarafça ispatlanması gerekir. Davacı ödemenin ihtarın tebliğinden sonra yapıldığını kanıtlamamıştır. Bu durumda ihtar haksızdır".

¹²⁶ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.197.

¹²⁷ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.197; C. YAVUZ, s.310; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.450; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.279; TANDOĞAN, s.222; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3754.

¹²⁸ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.197; ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.82; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3754; YİBK, 11.03.1959, E.1957/23, K.1959/20, www.kazanci.com; Y. 6.HD. 24.10.1969, E.2390, K.4236, N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3754.

¹²⁹ C. YAVUZ, s.310.

Daha önce de TBK m. 315 dolayısıyla değinildiği üzere, kira bedeli kiraya verene konutunda ödemeli olarak gönderilecek olursa, kiraya verenin alacaklı-
nın temerrüdüne düşmüş olması halinde, bu durum posta kayıtlarından anlaşıl-
abileceğinden, ayrıca mahkemeden tevdi mahalli tayin ettirilmesine zaten gerek
kalmaz. Bu nedenle bu ihtimalde temerrüde düşmüş kiraya verenin çekeceği
ihtar, tevdi mahalli tayin ettirilmesine gerek olmaksızın, haksız bir ihtar olur¹³⁰.
Bu noktada değinilmesi gereken bir diğer husus ise, konutta ödemeli olarak
gönderilen kira bedelinin postadaki gecikme sebebiyle kiraya verene vadeden
sonra ulaşmış olması ihtimalinde kiraya verenin çekeceği ihtarın haklı olup
olmayacağına ilişkindir. Bu hususta Yargıtay¹³¹, kira parasının postaneye yatı-
rıldığı tarihte borcun ifa edilmiş olduğunu kabul ederek bu gecikmelerden kira-
cının sorumlu tutulmaması gerektiğini düşünmektedir. Doktrindeki bir grup
yazar¹³² ise bu durumda kiraya verenin çekeceği ihtarın haklı olacağını savun-
maktadır.

Kiracı kira bedelini bir kambiyo senedi (örneğin çek ya da bono) vermek
suretiyle ödeyecekse, TBK m. 315 hükmünü anlatırken de ifade etmiş olduğu-
muz üzere, kira borcu aranacak borç haline dönüşmüş olur. Dolayısıyla bu se-
netler kiracıya ibraz edilmeden veya bedelin tahsil edilmesi için bankaya veril-
meden önce çekilecek ihtar haklı olamaz¹³³.

Yine TBK m. 315 hükmünü anlatırken de değindiğimiz üzere, kira para-
sının tespitine ilişkin olarak kira tespit davası açıldığı durumlarda, BK döne-
mine ilişkin ve fakat TBK döneminde de geçerliliğini koruyan¹³⁴ Yargıtay
kararlarına göre¹³⁵, kira tespit davasındaki tespit kararının kesinleşmesi ile kira
farkı alacağının muaccel olacağı kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu karar

¹³⁰ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.198; TANDOĞAN, s.222.

¹³¹ YHGK. 16.10.1996, E.1996/6-598, K.1996/706, www.kazanci.com.

¹³² DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.198 ve dipnot 670'deki yazarlar.

¹³³ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.193; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.450; AYDEMİR, s.202; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.280; Y.6.HD.18.02.1985, E.1984/13157, K.1985/1671 www.kazanci.com: "Yıllık kira bedeli karşılığı mal sahibine 15.000 TL' lik 12 adet bono verilmiştir. Bonolar bankaya verilmiş ve iki bononun protesto edilmesi üzerine diğerleri geri alınıp elde tutulmuştur. Kira alacağı için dört ayrı genel haciz yoluyla takip yapılarak alacaklar tahsil edilmiştir. Mal sahibi iki haklı ihtar dayalı olarak tahliye davası açmıştır. TTK' ya göre bonolar ibraz edilmeyip elde tutulduğuna ve ödenmeleri istenilmediğine göre, vaki icra takipleri iki haklı ihtar olamaz. İki haklı ihtar olabilmesi için bonola-
rın ibrazı ile ödenmesinin istenmesi gerekir. Doğrudan icraya başvurma ibraz sayılmaz".

¹³⁴ C. YAVUZ, s.235; AYDEMİR, s.154-155.

¹³⁵ YİBK 12.11.1979, E.1979/1, K.1979/3, www.kazanci.com; Y.6.HD. 19.12.2000, E.2000/10709, K.2000/10820, www.kazanci.com.

kesinleşmeden önce kira farkı alacağını ödemediği için gönderilecek ihtar haksız olur¹³⁶. Kararın kesinleşmesinden sonra ise, farklı aylara ait kira farkı alacaklarını ödenmeyen kiracıya karşı iki haklı ihtarda bulunulduktan sonra tahliye davası açılarak sözleşme sona erdirilebilir¹³⁷.

Son olarak belirtmek gerekir ki, ihtarın haklılığını ispatlayacak olan kiraya verendir¹³⁸.

2. İhtarların yazılı olması

TBK m. 352, f. 2 hükmü, açıkça ihtarların yazılı olması şartını aramaktadır¹³⁹. Bu yazılı geçerlilik şartı mektup, telgraf, noter aracılığıyla veya icra dairesinden ödeme emri gönderilmek suretiyle sağlanabilir¹⁴⁰. Bunun dışında ihtar-namelerde ödenmeyen kira bedellerinin miktarları ve bunların hangi tarihlere ait kira bedelleri oldukları da açıklanmalıdır¹⁴¹.

İhtarlarda ayrıca kira parasının ödenmediği takdirde tahliye davası açılacağı yönünde ifadelerin bulunmasına gerek olup olmadığı tartışmalıdır. Bir grup yazara göre¹⁴², TBK m. 315’den farklı olarak ihtarnameye bu tür ifadelerin yer alması gerekmezken; diğer yazarlara göre¹⁴³, kira bedellerinin ödenmemesinden dolayı tahliye davası açılacağı da bildirilmelidir.

¹³⁶ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.199-200; TANDOĞAN, s.224; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3760.

¹³⁷ AYDEMİR, s.201; HGK 9.2.1994, E.1993/6-807, K.1994/38, www.kazanci.com: “İki haklı ihtardan biri normal kiraya, diğeri de artırımdan doğan kira farkına ilişkindir. Kira farkına ait karar onanmamışsa haklı ihtara esas olamaz”.

¹³⁸ GÜMÜŞ, s.415.

¹³⁹ C. YAVUZ, s.310; DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.200; ARAL/AYRANCI, s.287; GÜMÜŞ, s.415.

¹⁴⁰ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.200; ARAL/AYRANCI, s.287; N. YAVUZ, *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, s.450; GÜMÜŞ, s.415; TANDOĞAN, s.224-225; ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.83; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3763.

¹⁴¹ C. YAVUZ, s.310; DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.200; ARAL/AYRANCI, s.287; N. YAVUZ, *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, s.450; GÜMÜŞ, s.415; TANDOĞAN, s.225; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.279; ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.83; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3763.

¹⁴² C. YAVUZ, s.310; N. YAVUZ, *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, s.450; GÜMÜŞ, s.415; TANDOĞAN, s.225; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3763.

¹⁴³ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.200.

Doktrinde genel kabul gören görüşe göre, TBK m. 352, f. 2' ye göre yapılacak ihtarlarda süre verilmesine gerek yoktur¹⁴⁴. Ancak yine de kiraya veren, tıpkı icradan ödeme emri gönderilmek suretiyle süre içeren bir ihtar çekilmesinde olduğu gibi, çekeceği ihtar da kiracıya süre verebilir, bu sürede ödeme yapılmış olsa bile haklı bir ihtar söz konusu olur¹⁴⁵. Zira yukarıda da açıklandığı üzere TBK m. 352, f. 2 hükmünün amacı, ihtardan sonra yapılan ödemelerle kira bedelini zamanında ödememeyi alışkanlık haline getiren kiracılara karşı önlem almaktır¹⁴⁶. Ayrıca TBK m. 315 hükmü konut ve çatılı iş yeri kiralari hakkında da uygulanabildiği için, bu hükme dayanılarak çekilecek ihtar da zaten süre verilmesi zorunludur ve bu sürede ödeme gerçekleşirse artık kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı kalmaz. İşte bu durumda kiracının süreden sonra ödeme yapması şeklinde ortaya çıkan borca aykırı davranışından kiraya vereni korumanın yolu TBK m.352, f.2 hükmüdür.

3. İki haklı ihtarın (yasada öngörülen sürelerde) yapılmış olması

İki haklı ihtarın yapılması gereken zaman dilimi konusunda, GKHK m. 7, b. e hükmünden farklı olarak, TBK m. 352, f. 2' de kira sözleşmelerinin sürelerine göre değişen bir sistem getirilmektedir. Bu sistemden bahsetmeden önce “yıl” ve “kira yılı” kavramlarının açıklanması daha isabetli olur.

GKHK döneminde iki haklı ihtar sebebiyle tahliye kurumu düzenlenirken “bir yıl” tabiri kullanılıyordu, ancak Yargıtay ve doktrin¹⁴⁷ bundan “bir kira yılının” anlaşılması gerekeceğini savunmaktaydı. TBK’ da bu durum sona erdirilmekte ve “kira süresi” ile “kira yılı” kavramları kullanılmaktadır.

Miladi takvime göre yıl, Ocak ayının birinci günüyle başlayıp Aralık ayının otuz birinci günü sona eren, on iki aylık bir zaman dilimidir. Kira yılı ise kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesaplanacak bir yıllık dönemdir¹⁴⁸. Kira sözleşmesinin başlangıcı çoğu kez takvim yılının başlangıcından farklıdır¹⁴⁹. Örneğin¹⁵⁰ üç yıl süreli bir kira sözleşmesinin başlangıç tarihi 04.06.2009 ise,

¹⁴⁴ AYDEMİR, s.203; GÜMÜŞ, s.415; DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.200; Y.6.HD.28.09.1998, E.1998/7355, K.1998/7431, www.kazanci.com: “İki haklı ihtar da paranın ödenmesi için süre belirtilmesine gerek yoktur”.

¹⁴⁵ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.201; GÜMÜŞ, s.415.

¹⁴⁶ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.201.

¹⁴⁷ TANDOĞAN, s.225; ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.81; Y. 6.HD. 06.06.2006, E.2006/4627, K.2006/6393, www.kazanci.com: “İki haklı ihtar nedeniyle açılacak davada tahliye karar verilebilmesi için, kiracının bir kira yılı içinde iki haklı ihtar sebebiyet vermiş olması gerekir”; Y. 6.HD. 30.03.2009, E.2008/14267, K.2009/2612, www.kazanci.com.

¹⁴⁸ AYDEMİR, s.199.

¹⁴⁹ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.202.

¹⁵⁰ Örnek için bkz. AYDEMİR, s.199.

kira yılları sırasıyla 04.06.2009-04.06.2010, 04.06.2010-04.06.2011, 04.06.2011-04.06.2012 tarihleri arasındaki dönemlerdir.

İki haklı ihtar yapılmak suretiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi kuru-
mu, TBK m. 352, f. 2’de taraflar arasındaki kira sözleşmelerinin sürelerine göre
bir ayırım yapılmak suretiyle düzenlenmektedir¹⁵¹. Buna göre;

- **Bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde;** kiracı, kira süresi içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir (TBK m. 352, f. 2).

Hâlbuki GKHK döneminde Yargıtay ve doktrindeki bir kısım yazar, 7. maddenin “e” bendinde “bir yıl içinde iki haklı ihtar” dendiği için, bir yıldan daha az süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar sebebiyle tahliye hükmüne dayanılarak tahliye davası açılmayacağını kabul etmekteydi¹⁵². TBK’ ya göre artık bu görüş önemini yitirmiştir. Gerekçede de belirtildiği üzere, yeni düzenleme ile uygulamadan farklı bir hüküm getirilerek bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde de iki haklı ihtarla dayalı tahliyeye imkân tanınmaktadır¹⁵³.

Nasıl ki bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde kira bedellerinin ödenmemesi sebebiyle yapılacak iki haklı ihtardan sonra dava açılabilirse, evleviyetle bir yıldan kısa süreli kira sözleşmeleri için de bu olanak tanınmalıdır, bu açıdan kanunun getirdiği bu yenilik isabetli görülmektedir¹⁵⁴.

- **Bir yıl veya daha uzun süreli kira sözleşmelerinde;** kiracı, bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa, kiraya veren yine dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir (TBK m. 352, f. 2).

¹⁵¹ AYDEMİR, s.199.

¹⁵² Haluk BURCUOĞLU, “Borçlar Kanunu Tasansı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, *Prof. Dr. Turgut Akantürk’e Armağan*, Beta Yayınları, İstanbul 2008, s.39; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3765; Y. 6.HD. 30.03.2009, E.2008/14267, K.2009/2612, www.kazanci.com: “Bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde iki haklı ihtar olmaz”; 6.HD.06.06.2006 E.2006/4627, K.2006/6393, www.kazanci.com: “...bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde iki haklı ihtar oluşmaz”. 818 sayılı kanun döneminde de bu imkânın tanınması gerektiği yönünde bk. DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.204-205.

¹⁵³ AYDEMİR, s.199; DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.205; N. YAVUZ, *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, s.409; GÜMÜŞ, s.417; DOĞAN, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s.515; CERAN, s.246; ERZURUMLUOĞLU, “Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)”, s.111-112.

¹⁵⁴ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.205; DOĞAN, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s.515.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin süresi bir yıl ise, bu bir kira yılı içinde kira bedelinin ödenmemesinden dolayı iki haklı ihtarın yapılmış olması halinde tahliye davası yoluyla sözleşme sona erdirilebilir¹⁵⁵. Ancak bir yıllık kira sözleşmesinde kira bedelinin altı aylık sürelerin sonunda ödenmesi kararlaştırıldıysa, Yargıtay ve bir grup yazara göre; ikinci ihtarın bir yıllık süre dolduktan sonra gönderilmesi iki haklı ihtar şartını engellemez¹⁵⁶.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise, bu süre içerisindeki birer yıllık kira dönemlerinde iki haklı ihtar yapılırsa tahliye davası açılabilir¹⁵⁷. Dolayısıyla iki ayrı kira yılı içinde birer ihtar yapılmış olması TBK m. 352, f. 2 hükmünün uygulanmasına imkân vermez¹⁵⁸.

Kira sözleşmesinin süresi bir yıldan uzun olup da yıldan sonra kalan sürenin bir yıl olmadığı kira sözleşmelerinde kalan süre içinde, kira bedelinin ödenmemesi sebebine dayanılarak iki haklı ihtar yapılması halinde, GKHK dönemindeki Yargıtay uygulamasından farklı olarak¹⁵⁹, TBK m. 352, f. 2 hükmü tahliye davası yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine imkân vermektedir¹⁶⁰. Örneğin¹⁶¹ iki haklı ihtar, yirmi iki aylık bir kira sözleşmesinde, ya ilk on iki aylık kira döneminde ya da kalan on aylık süre içerisinde yapılmalıdır. So-

¹⁵⁵ GÜMÜŞ, s.417.

¹⁵⁶ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.203; TANDOĞAN, s.226. Karşı görüş için bk. ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.82.

¹⁵⁷ TANDOĞAN, s.226; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3765; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.279; GÜMÜŞ, s.417; ERZURUMLUOĞLU, “Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)”, s.111-112.

¹⁵⁸ C. YAVUZ, s.310-311; TANDOĞAN, s.225; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3764. Ancak Akkanat, İstanbul Bilgi Üniversitesi tarafından 1-2 Nisan 2011 tarihinde düzenlenen “Türk Borçlar Kanunu Sempozyumunda” bu konuya ilişkin şu ifadelerde bulunmuştur: “İki yıllık kira sözleşmesi yaptıysanız, birisi birinci yılda; ikincisi ikinci yılda çekilerek ihtar şartı gerçekleşmiş olabilir” (Halil AKKANAT, “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, *Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler- Tebliğler*, On iki Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2012, s.269-270).

¹⁵⁹ Y. 6. HD. 10.12.2001, E.9318, K.9484, www.kazanci.com.tr: “Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 4.11.1999 başlangıç – 4.9.2001 bitim tarihli. Süresi 1 yıldan fazla akitlerde 2 haklı ihtarla dayanan tahliye davalarının kabulü için dönem içindeki birer takvim yılında ihtarların haklı olması gerekir. Bir takvim yılından az sürede iki haklı ihtar bahse konu olamaz. Olayımızda, iki haklı ihtar 4.11.1999-4.11.2000 yılına ait olmayıp, ondan sonraki geri kalan 10 aylık süreye aittir. Bu müddet bir yıldan az olduğundan bu dönemde iki haklı ihtardan bahsedilemez. Davanın bu nedenle reddine karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur”.

¹⁶⁰ BURCUOĞLU, s.39-40; AYDEMİR, s.200; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.409, 451; GÜMÜŞ, s.417; DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.205; ERZURUMLUOĞLU, “Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)”, s.111-112.

¹⁶¹ Örnek için bkz. GÜMÜŞ, s.417.

nuç olarak, gerekçede de ifade edildiği üzere, artık bir yıldan uzun süreli, ancak yıldan sonra kalan sürenin bir yıldan daha az olduğu bu tür kira sözleşmelerinde, kalan süre içinde iki haklı ihtar yapılırsa, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde olduğu gibi, tahliye davası yoluyla kira sözleşmesi sona erdirilebilir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin olarak ise, GKHK’ da olduğu gibi, TBK’ da da herhangi bir düzenleme yapılmamış olması isabetsizdir¹⁶². TBK’ nın belirsiz süreli sözleşmelerde iki haklı ihtarla dayalı tahliye imkân tanıması, bu yönde bir düzenlemeye yer vermemesi karşısında, GKHK döneminden beri süre gelen tartışmalar hala geçerliliğini korumaktadır. Bu doğrultuda Yargıtay ve bir grup yazar belirsiz süreli kira sözleşmelerinde bir kira yılı olmadığından iki haklı ihtarla dayalı tahliye imkânının olamayacağını savunmaktayken¹⁶³; diğer bir grup yazar¹⁶⁴, sözleşmenin başlangıcı tespit edilebiliyorsa bir kira yılı da tespit edilebilir hale gelir ve bu hükme dayanarak tahliye davası açılması mümkün olur, görüşündedir. Buna göre, burada da sözleşmenin başlangıcından itibaren belirlenecek birer yıllık dilimlerde gerçekleştirilecek iki ihtarla dayalı tahliye yapılması olanaklı olabilir.

Belirtilmesi gereken bir diğer husus, kira parasının yıllık olarak bir defada (peşin) ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde iki haklı ihtarın oluşması imkânsız olacağı için, bu hükmün uygulanamayacak olmasıdır¹⁶⁵.

Son olarak, bu ihtarlar aynı zaman dilimine ilişkin olmamalıdır; örneğin kira bedelinin aylık olarak ödeneceği kararlaştırılan durumlarda iki haklı ihtarın aynı aya değil, aynı kira yılı (ya da bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde aynı kira

¹⁶² DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.204; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.451; DOĞAN, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s.515.

¹⁶³ ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.82; C. YAVUZ, s.311; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.450; GÜMÜŞ, s.417; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.279; Y. 6.HD. 30.03.2009, E.2008/14267, K.2009/2612, www.kazanci.com; Y. 6.HD. 06.06.2006, E.2006/4627, K.2006/6393, www.kazanci.com: “Süresiz sözleşmelerde ... iki haklı ihtar oluşmaz”.

¹⁶⁴ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.204; TANDOĞAN, s.227; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3767-3768.

¹⁶⁵ AYDEMİR, s.200; DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.203; C. YAVUZ, s.311; ARAL/AYRANCI, s.288; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.450; TANDOĞAN, s.225; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3765; ERZURUMLUOĞLU, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s.82; Y. 6. HD. 17.11.1993, E.1993/11824, K.1993/12071, www.kazanci.com; Y. 6.HD. 06.06.2006, E.2006/4627, K.2006/6393, www.kazanci.com: “...kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde..iki haklı ihtar oluşmaz”.

süresi) içerisinde değişik aylara ilişkin olması gerekir¹⁶⁶. Yine ihtar gönderildiği tarihte birbirini izleyen aylara ait, birden fazla vadesi geçen ve istenilmesi mümkün olan birikmiş kira bedelleri olmasına rağmen, kiraya verenin birikmiş bu kira bedellerini bölerek bunlardan sadece biri için ihtar gönderip, diğeri için daha sonra ihtar göndermesi ihtimalinde de iki haklı ihtar şartı gerçekleşmemiş olur¹⁶⁷. Zira hayatın olağan akışı ve dürüstlük kuralları gereği vadesi gelen alacakların topluca tek bir ihtarla istenmesi beklenir¹⁶⁸. Hatta muaccel hale gelmiş tüm kira bedelinin tek bir ihtarla istenmesi mümkün iken, bölünerek ayrı ihtarlar gönderilecek olursa yine iki haklı ihtara dayanarak tahliye davası açılmaz¹⁶⁹.

GKHK döneminde, muacceliyet şartının (muaccel kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde henüz muaccel olmayan diğer kira borçlarının da muaccel hale geleceğinin) kararlaştırıldığı hallerde de muaccel hale gelen kira bedellerinin ancak tek bir ihtara konu edilebileceği ifade ediliyordu¹⁷⁰. Ancak daha öncede belirtildiği üzere, TBK m. 346, c. 2 gereği artık konut ve çatılı iş yeri kiralarında kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersiz kabul edilmektedir¹⁷¹. Bu nedenle artık TBK açısından muacceliyet şartı nedeniyle kira bedellerinin muaccel olmasına bağlı olarak ihtar çekilmesi gündeme gelemez.

4. Kiraya verenin bir ay içerisinde tahliye davası açmış olması

Kira sözleşmesinde kiraya verenin iki haklı ihtara dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilmesi ancak dava yolu ile mümkündür¹⁷². Bu bakımdan iki haklı ihtar sebebiyle tahliye talebi, dava yolu ile kullanılabilen ve bu davanın sonucunda tahliyeye karar verildiği takdirde kira ilişkisini sona erdiren bozucu yeni-

¹⁶⁶ AYDEMİR, s.199; DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.202; C. YAVUZ, s.311; ARAL/AYRANCI, s.288; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.450; GÜMÜŞ, s.417; TANDOĞAN, s.225; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3764; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.279.

¹⁶⁷ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.202; AYDEMİR, s.201; TANDOĞAN, s.226; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.279; C. YAVUZ, s.311; GÜMÜŞ, s.417; N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3764.

¹⁶⁸ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.203.

¹⁶⁹ AYDEMİR, s.201; Y. 6.HD. 21.01.2002, E.2001/9882, K.2002/135, www.kazanci.com:"İvedi hale gelmiş tüm kira paralarının tek ihtarla istenmesi mümkün iken, iki ayrı ihtara konu edilmesi, ikinci ihtarı haklı kılmaz".

¹⁷⁰ N. YAVUZ, *Türk Kira Hukuku*, s.3764; DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.203; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.279.

¹⁷¹ C. YAVUZ, s.235; AYDEMİR, s.156-157.

¹⁷² AYDEMİR, s.203; DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.206.

lik doğuran bir hak niteliğindedir¹⁷³. Bu bakımdan tahliye davası sonucunda verilen kararın niteliği de bir tespit kararı değildir. Kira sözleşmesini sona erdirmesi sebebiyle yenilik doğuran bir karardır, sona eren sözleşme nedeniyle TBK m. 334 gereği kiralananın iadesini sağlaması bakımından eda hükmü niteliğindedir¹⁷⁴.

Davanın açılması için TBK m. 352, f. 2’de öngörülen süre bir ay olmakla beraber, bu sürenin başlangıcı yine taraflar arasındaki kira sözleşmesinin süresine göre değişmektedir¹⁷⁵. Şöyle ki;

- **Bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde;** dava açma süresi, taraflar arasındaki sözleşmeye göre kira süresinin bitiminden itibaren işlemeye başlar¹⁷⁶. Örneğin¹⁷⁷, sekiz ay süreli ve kira başlangıç tarihi 10.07.2011 olan bir kira sözleşmesinde, iki haklı ihtarın yapılmış olması kaydıyla, davanın 10.03.2012 tarihinden sonra bir ay içinde açılması gerekir.
 - **Bir yıl veya daha uzun süreli kira sözleşmelerinde;** dava açma süresinin ne zamandan itibaren işlemeye başlayacağı yine üçlü bir ayırım yapılarak açıklanacak olursa,
1. Süresi bir yıl olan kira sözleşmelerinde, doğal olarak kira süresi olan bu bir yılın bitiminden itibaren bir aylık dava açma süresi işlemeye başlar¹⁷⁸.
 2. Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, bu süre içerisindeki birer yıllık kira dönemlerinde iki haklı ihtar yapılmış ise, ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren bir aylık dava açma süresi işlemeye başlar¹⁷⁹.

Örneğin¹⁸⁰, on sekiz ay süreli ve 01.05.2009 tarihinde başlayan bir kira sözleşmesinde, kiracı 01.04.2009 ile 30.04.2010 tarihleri arasında iki haklı ihtar çekilmesine sebep olmuşsa, kiraya veren 01.05.2010 tarihinden başlayarak bir ay içinde dava açabilir.

¹⁷³ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.206.

¹⁷⁴ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.206; GÜMÜŞ, s.409.

¹⁷⁵ AYDEMİR, s.203; GÜMÜŞ, s.417.

¹⁷⁶ AYDEMİR, s.200, 203; CERAN, s.246; Ece BAŞARAN, “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Sayı: 38, Ekim 2009, s.62; GÜMÜŞ, s.417; N. YAVUZ, *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, s.409; BURCUOĞLU, s.40.

¹⁷⁷ Örnek için bkz. AYDEMİR, s.203.

¹⁷⁸ GÜMÜŞ, s.417-418.

¹⁷⁹ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.205; BAŞARAN, s.62; ERZURUMLUOĞLU, “Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)”, s.111-112; GÜMÜŞ, s.417; N. YAVUZ, *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, s.409; BURCUOĞLU, s.40.

¹⁸⁰ Örnek için bkz. DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.205.

Görüldüğü üzere, GKHK’ dan farklı olarak, TBK’ ya göre bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde (bu ikinci ihtimal söz konusu ise) tahliye davası açabilmek için kira sözleşmesinin sonunu beklemeye gerek yoktur¹⁸¹.

3. Kira sözleşmesinin süresi bir yıldan uzun olup da yıldan sonra kalan sürenin bir yıl olmadığı kira sözleşmelerinde kalan süre içinde iki haklı ihtar yapıldığında ise, bu arta kalan sürenin bitiminden itibaren bir aylık dava açma süresi işlemeye başlar¹⁸².

Örneğin¹⁸³, yukarıdaki örnekte bahsedilen on sekiz ay süreli ve 01.05.2009 tarihinde başlayan kira sözleşmesinde ilk bir yıl içinde iki haklı ihtar gerçekleşmemiş; buna karşılık kalan altı ay içinde, yani 01.05.2010 ile 31.10.2010 tarihleri arasında, iki haklı ihtar yapılmışsa, bu durumda bu arta kalan altı aylık sürenin sonu olan 01.11.2010 tarihinden itibaren bir ay içinde dava açılabilir.

Kanunda öngörülen bu bir aylık süre hak düşürücü nitelikte bir süredir, bu nedenle sürenin kaçırılması halinde mahkeme bu durumu re’sen gözetir ve tahliye talebini dinlemez¹⁸⁴.

GKHK döneminde Yargıtay, daha önce veya bir aylık dava açma süresi içinde tahliye iradesinin ortaya konmuş olmasının süreyi korumayacağını kabul etmekteydi¹⁸⁵. Doktrin ise “ihtiyaç ve yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye davalarında” Yargıtay’ın bu durumu süreyi koruyucu nitelikte görmesinden bahisle iki haklı ihtar sebebiyle tahliyede de dava açma süresini koruyucu bu etkinin uygulanması gerekeceğini ileri sürmekteydi¹⁸⁶. TBK, bu konuyu m. 353’de düzenlemekte ve bu konudaki tartışmaları sona erdirerek bir aylık dava açma süresi içinde yazılı bir şekilde dava açılacağını bildirilmiş olmasının dava açma süresini bir kira yılı uzatacağını hükme bağlamaktadır¹⁸⁷. Buna göre; “*Kiraya veren, en geç*

¹⁸¹ CERAN, s.246; BAŞARAN, s.62; ERZURUMLUOĞLU, “Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)”, s.111-112; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.409; BURCUOĞLU, s.40. Bu konuda yine Akkanat, farklı yıllarda ilk haklı ihtar yapıldı ise bu son yapılan ihtarın kira yılının sonundan itibaren bir ay içinde davanın açılması gerektiğini söylemektedir (AKKANAT, s.270).

¹⁸² DOĞAN, Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s.205; BAŞARAN, s.62; ERZURUMLUOĞLU, “Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)”, s.111-112; GÜMÜŞ, s.417; N. YAVUZ, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s.409; BURCUOĞLU, s.40.

¹⁸³ Örnek için bkz. DOĞAN, Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s.205.

¹⁸⁴ DOĞAN, Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s.207.

¹⁸⁵ Y. 6. HD. 02.11.1992, E.11588, K.12244; TUNABOYLU, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s.479.

¹⁸⁶ DOĞAN, Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s.207 ve dipnot 709’daki yazarlar.

¹⁸⁷ GÜMÜŞ, s.418.

davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır”.

Tahliye davalarında görevli mahkeme HMK m. 4, f. 1, b. (a) gereği sulh hukuk mahkemesidir.

Dava kiraya veren tarafından açılır, birden fazla kiraya verenin bulunması halinde ise sahip oldukları birlikte mülkiyetin, el birliği mülkiyeti mi yoksa paylı mülkiyet mi olduğuna bakmak gerekir. Eğer elbirliği mülkiyeti söz konusu ise oy birliği ile; yok eğer aralarında paylı mülkiyet varsa pay ve paydaş çoğunluğuyla tahliye davası açma kararı almaları lazımdır¹⁸⁸. Buna karşılık birden fazla kiracının olduğu durumlarda ise, borcun bölünemeyen niteliğinden dolayı davanın hepsine karşı açılması gerekir¹⁸⁹.

TBK m.315 hükmüne dayalı tahliye davasında da açıklandığı üzere, kiraya veren ile malik, hak ve yetki kullanımı bakımından aynı statüde olmadığı için malik kural olarak bu davayı açamaz¹⁹⁰. Malikin bu davayı açabilmesi için öncelikle kiracıya bildirimde bulunarak artık kira bedelinin kendisine ödenmesini talep etmesi ve bundan sonra ödeme yapılmamış olması sebebiyle iki haklı ihtar yapmış olması gerekir¹⁹¹.

Kiraya veren iki haklı ihtar çektikten sonra kiralananı satacak olursa artık kiralanan üzerinde bir yetkisi kalmaz¹⁹². Eski malik bu durumda iki haklı ihtar dayanarak tahliye davası açamaz¹⁹³. Yargıtay’a göre yeni malikin tahliye davası açabilmesi için önce kiralananı devraldığını kiracıya bildirmesi ve kira bedellerinin kendisine ödenmesini istemesi ve buna rağmen kira bedelinin ödenmemiş olması üzerine iki haklı ihtar yapılmış olması gerekir¹⁹⁴.

¹⁸⁸ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.206; AYDEMİR, s.203; N. YAVUZ, *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, s.450-451.

¹⁸⁹ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.206; AYDEMİR, s.204. Aksi yönde bir Yargıtay kararı, Y. 6.HD.31.05.1991, E.1991/7013, K.1991/7688, www.kazanci.com: "Dava iki haklı ihtar nedeniyle tahliyeye ilişkindir. Kiracı sayısı birden fazladır. Kiracılar müşterek borçlu ve müteselsil kefil olarak gösterilmiştir. Bu durumda Borçlar Kanunu’na göre kiracılardan birisi hasım gösterilip taliye davası açılabilir”.

¹⁹⁰ AYDEMİR, s.203; N. YAVUZ, *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları*, s.450-451.

¹⁹¹ AYDEMİR, s.203-204; Y. 6.HD.20.01.1997, E.1996/11998, K.1997/114, www.kazanci.com.

¹⁹² AYDEMİR, s.204.

¹⁹³ AYDEMİR, s.204; YHGK 09.10.1985, E.1984/6-147, K.1985/794, www.kazanci.com: “Kiraya veren iki haklı ihtar çektikten sonra kiralananı satmış ve alıcı da kiracıya ihtar çekip kiralananın kendisine ödenmesini ve ihtiyaç için dava açacağını açıklamıştır. Bu satıştan sonra kiraya veren eski malik iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açamaz”.

¹⁹⁴ DOĞAN, *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, s.206; Y. 6.HD. 25.02.1992, E.1992/2394, K.1992/2783, www.kazanci.com.

SONUÇ

Kira sözleşmesinde kira bedelini ödemekte temerrüde düşerek kiraya verenin bu sözleşmeden elde edeceği menfaati tehlikeye düşüren kiracı karşısında, kiraya vereni artık bu sözleşme ile bağlı kalmak zorunda bırakmayan kanun koyucu, ayrıntılı şekilde incelendiği üzere, bu hususta değişik tedbirlerin yer aldığı düzenlemeler öngörmektedir. Bunlardan ilki kira bedelinin hiç ödenmemesi ihtimaline ilişkindir. Bu doğrultuda muaccel kira bedelini zamanında ödemeyerek temerrüde düşen kiracıya son bir hak tanınmakta ve ek bir süre verilmektedir. Bu süre içinde de kira bedeli ödenmediği takdirde kiraya veren artık kira sözleşmesini feshedebilmektedir. Her ne kadar bu düzenleme kiraya verene sağladığı bu hak bakımından gerekli ve isabetliyse de kiracının kira bedelini ödemekte temerrüde düşmeyi alışkanlık haline getirmesi durumunda yetersiz kalabilmektedir. Çünkü kiracı zamanında kira bedeli borcunu ifa etmese de kendisine tanınan bu ek sürelerde borcunu ifa edecek olursa kiraya veren sözleşmeyi feshedememektedir. Neticede bu tür durumlarda kiracı zamanında kira bedellerini ödemeyerek kiraya vereni ek süre vermek zorunda bırakmakta, fakat bu kez bu süre içerisinde borcunu ifa ederek sözleşmenin sona erdirilmesini önleyebilmektedir. İşte bu ihtimale karşı kanun koyucu konut ve çatılı iş yeri kiralarına özgü olarak ikinci bir düzenleme getirmekte ve bu şekilde kiraya vereni zor durumda bırakmaya devam eden kiracılara karşı bir önlem daha almaktadır. Bu bağlamda bu ikinci düzenleme ise kira bedelinin zamanında ödenmemesi ihtimaline ilişkindir. Buna göre kiraya veren borcunu zamanında ödemeyen kiracıya karşı kanunda öngörülen süreler içerisinde iki defa haklı ihtarla bulunursa, bu ihtarlardan sonra kiracı kira bedelini ödese bile, tahliye davası açılabilmektedir.

İlk düzenleme, yani TBK m. 315 hükmü, asli edim yükümünü yerine getirmeyen kiracılara karşı kiraya vereni korumakta; ancak bu düzenlemenin yetersiz kaldığı durumlarda ise ikinci düzenleme olan TBK m. 352, f. 2 hükmü (sadece konut ve çatılı iş yerleri bakımından) ikinci bir filtre olarak devreye girebilmektedir. Ancak bu söylenenlerden konut ve çatılı iş yerleri için öncelikle mutlaka TBK m. 315 hükmüne dayanılması gerektiği gibi bir sonuç çıkarılamamalıdır. Kiraya veren kira bedelini ödemeyen kiracısına ek süre vermemiş olsa da, TBK m. 352, f. 2 hükmüne göre iki haklı ihtarla bulunmuşsa elbette ki tahliye davası açabilir. Bu düzenlemeler kiraya veren tarafından istenildiği takdirde seçilerek kullanılabilir, onun tercihinin kalmış koruyucu hükümlerdir. TBK m. 352, f. 2 hükmünün bu bağlamdaki özelliği TBK m. 315 hükmünün eksikliklerini kapatıyor olması, TBK m. 315'e göre amacına ulaşamayan kiraya verene konut ve çatılı iş yeri kiralarında ikinci bir imkân sunuyor olmasıdır.

BK ve GKH' dan farklı olarak TBK temerrüde düşen kiracı karşısında kiraya vereni kimi açılardan güçlendirmektedir. Bu bağlamda bir yıldan kısa süreli ve bir yıldan uzun süreli olup da bir kira yılını aşan sürenin bir yıldan kısa

olduğu kira sözleşmeleri için de iki haklı ihtar dayanan tahliye davası açabilme imkânı getirmesi, konut ve çatılı iş yeri kavramını kiralananın bulunduğu yer açısından genişletmesi ve kira süresinin sonunu beklemek zorunda kalmaksızın tahliye davası açabilme imkânı getirmesi bu nitelikte sayılabilir.

TBK ile kiracı ile kiraya verenin arasındaki menfaat dengesinin kira bedelinin zamanında ödenmemesi suretiyle kiracı tarafından kiraya veren aleyhine bozulması karşısında kiraya vereni koruyucu hükümlerdeki kimi eksikliklerin giderilmesi olumlu bir gelişmedir. Ne var ki, çalışmada incelendiği üzere, genel itibarıyla halen giderilmeyen, belirsiz süreli konut ve çatılı iş yeri kiralarında iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası imkânı olup olmayacağı gibi belirsizlikler de kanuni düzenlemeye kavuşturulmalıdır. Özellikle de bu kanunda da düzenleme getirilmemiş olup da yargı kararlarında istikrar kazanamayan hususların hukuk birliğini sağlamak için hükme bağlanması son derece isabetli olur.

KISALTMALAR

- BK** : 818 sayılı Borçlar Kanunu
C. : Cilt
E. : Esas
GKHK : Gayri Menkul Kiraları Hakkındaki Kanun
HD. : Hukuk Dairesi
K. : Karar
m. : madde
s. : sayfa
S. : Sayı
TBK : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
vd. : ve devamı
Y. : Yargıtay

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk, “Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, Legal Yayıncılık, Cilt: 3, Sayı: 33, Eylül 2005.

AKKANAT, Halil, “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler- Tebliğler, On iki Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2012.

ARAL, Fahrettin ve Hasan AYRANCI, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, 9. Baskı, Ankara 2012.

AYDEMİR, Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012.

BAŞARAN, Ece, “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?”, Terazi Hukuk Dergisi, Sayı: 38, Ekim 2009.

BURCUOĞLU, Haluk, “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, Beta Yayınları, İstanbul 2008.

CERAN, Mithat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi”, Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve Borçlar Kanunu Sempozyumu, Ankara Barosu Yasa İzleme Enstitüsü, 24-25 Mart 2011.

DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, 1. Baskı, Ankara 2011.

DOĞAN, Murat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi – Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı (6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu-Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan), Turhan Kitabevi, 2011.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2012.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara 1973.

GÖKALP, Özge Tuçe, Adi Kira Sözleşmesinde Kiracının Kira Parasını Ödemede Temerrüdü ve Sonuçları (Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2008.

GÜMÜŞ, Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt: 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.

OĞUZMAN, M. Kemal ve M. Turgut ÖZ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, Vedat Kitapçılık, 10. Bası, İstanbul 2012.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri - Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt: I/2, Vedat Kitapçılık, 4. Tıpkıbasım, İstanbul 2008.

TUNABOYLU, Müslim, Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, Seçkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2007.

TUNABOYLU, Müslim, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Seçkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2007.

YAVUZ, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta Yayınları, 10. Baskı, İstanbul 2012.

YAVUZ, Nihat, Türk Kira Hukuku, Cilt: 3 (Uygulamada ve Öğretide Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinin Feshi Davaları ile 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Göre Kiracının Tahliyesi), Yetkin Yayınları, Ankara 2003.

YAVUZ, Nihat, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara 2012.

ZEVLİLİLER, Aydın ve Emre GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, 11. Bası, Ankara 2010.

Kazancı İçtihat Programı, www.kazanci.com.

Kamu Hukuku
