

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYA

*Object Left to the Use of the Tenant in Residence
and Roofed Work Place Rents*

Yrd. Doç. Dr. Emel BADUR*

ÖZET

Türk Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ayrımının ilk maddesi olan "Uygulama Alanı" kenar başlıklı 339. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanacağı düzenlenmiştir. Maddenin kaleme alınışı sırasında, kullanımı kiracıya bırakılan "eşya" teriminin tercih olunması, maddenin kapsamına taşınır ve taşınmaz tüm eşyaların dahil olduğu anlamına gelmektedir. Ancak kiracının kullanımına bırakılan bu eşyanın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkili olması gerekir. Aksi halde kullanımı kiracıya bırakılan bu eşyalar, Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesinde düzenlenen bağlantılı sözleşmeye ilişkin düzenlemeye aykırılık oluşturabilir. Kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın tesliminde gecikilmesi veya eşyanın ayıplı olması durumlarında, kira sözleşmesine aykırılık gerçekleşecektir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Bağlantılı Sözleşme, Bütünleyici Parça, Eklenti.

ABSTRACT

At the Article 339 titled "Field of Application" which is the first article of the division Residence and Roofed Work Place Rents of Turkish Code of Obligations, it is arranged that the provisions that are applied for rent related norms for residences and roofed work places are also to cover the objects left for the use of the tenant. That the word "object" is preferred during the coding of the article indicates that all objects movable or immovable are included within the scope of the article. However, the object left to the use of the tenant needs be directly related to its utilisation by the tenant. Otherwise, these objects left to the use of the tenant may create a conflict with the arrangement in Turkish Code of Obligations Article 340 regarding the interconnected contract. If there is a delay in the delivery of the objects left to the use of the tenant or if the material is defective, an exception to the rental contract would take place.

Keywords: Rental Contract, Residence and Roofed Work Place Rents, Interconnected Contract, Essential Component, Add-on.

* Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı Öğretim Üyesi,
badur@cankaya.edu.tr.

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK), 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte, en çok etkilenen sözleşme tiplerinden biri de kira sözleşmesi olmuş ve o vakte kadar hem 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK) hem de 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) ile düzenlenen kira sözleşmesine ilişkin çift başlılık sona ermiştir. Yasa koyucu kira sözleşmesini TBK'nun 299-378. maddeleri arasında, "Genel Hükümler", "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" ve "Ürün Kirası" olmak üzere üç ayrımda düzenlemiştir.

Bununla birlikte TBK'nun yürürlüğe girmesinden önce, 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un kabulüyle birlikte, TBK'nun kira sözleşmesiyle ilgili bazı maddelerinin yürürlüğü beş yıl ertelenmiştir. Kira sözleşmesini ilgilendiren son yasama faaliyeti bu nokta da kalmamış ve 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 04.07.2012 tarihinde kabulüyle birlikte (TBK'nun yürürlüğe girmesinden üç gün sonra), 6217 sayılı Kanun'da değişiklik yapılarak bu kez bazı maddelerin yürürlüğü sekiz yıl ertelenmiştir.

6353 sayılı Kanun'un 53. maddesiyle getirilen bu hüküm gereğince, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, TBK'nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak, sözleşme serbestisi gereği, kira sözleşmesi hükümleri ve kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

Uygulanması ertelenen hükümlere bakıldığında, çoğunun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Ayrımına ait oldukları fark edilecektir. Ancak yürürlüğü ertelenen maddeler, sadece işyeri kiralarına ilişkin sözleşmeler açısından hüküm ve sonuç doğuracaktır. Yapılan erteleme sonucunda, konutlarla çatılı işyerleri arasında bir ayırım yapıldığı gibi; kiracı olan gerçek kişilerle tüzel kişiler arasında da bir ayırım yapılmıştır.

Bu açıklamalar ışığında, konut ve çatılı işyerleri hakkındaki kira sözleşmelerine hangi hukuk normlarının uygulanacağı meselesi, kiralananın konut veya işyeri vasfını taşımasına göre değiştiği gibi; kiracının da gerçek veya tüzel kişi olmasına göre farklılaşmaktadır. Üstelik kanun koyucu, yürürlüğü ertelenen maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak, kira sözleşmelerinde hüküm bulunmaması halinde, TBK'nun kira sözleşmelerine ilişkin Genel Hü-

kümlerinin (veya 6570 sayılı GKHK'un) değil, BK hükümlerinin uygulanacağını düzenlemiştir. Bu da 818 sayılı Kanun'un, istisnai bazı hallerde olsa bile, 01.07.2020 tarihine kadar önemini koruduğu anlamına gelmektedir. Çalışma boyunca yapılacak açıklamalar, yukarıdaki erteleme hükmü dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemelerinin ilki olan 339. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanının belirlenmesi amacıyla *"Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz./Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır."* hükmü düzenlenmiştir. TBK'nun 339. maddesinin kaleme alınış tarzı, iki fıkranın da emredici olduğunun kabul edilmesini gerektirmektedir. Yani bu iki fıkra, tarafların aksini kararlaştırmaları mümkün olmayan normlardır.

Maddenin kaleme alınışı sırasında, konut veya çatılı işyeri tanımı yapılmamış olmakla birlikte; bu nitelikteki kira sözleşmeleriyle birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanacağını düzenlenmiş olması, bu kapsamdaki taşınır/taşınmaz eşyalara da TBK'nun 339-356. maddelerinin uygulanacağı anlamına gelmektedir. Yani bu eşyaların hukuki akıbeti, konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesinin geleceğine bağlanmıştır.

Çalışma giriş kısmını izleyen dört ana bölümden oluşacaktır. İlk bölümde konut ve çatılı işyeri kiralalarıyla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya ve unsurlarının, ikinci bölümde bu eşyaların hukuki niteliklerinin ve üçüncü bölümde de türlerinin üzerinde durulduktan sonra; dördüncü ve son bölüm, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya uygulanacak hükümlerin ele alınacağı kısma ayrılacaktır. Çalışma TBK'nun 339/1. maddesinde düzenlenen hükmün değerlendirildiği sonuç bölümüyle nihayetlenecektir.

I. KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYA VE UNSURLARI

TBK'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Ayrımının ilk maddesi olan *"Uygulama Alanı"* kenar başlıklı 339/1. maddesinin ilk cümlesinde *"Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır."* kuralına yer verilmiştir. Yürürlükten kaldırılan mevzuatta (818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'da) benzeri bulunmayan bu hü-

küm, TBK'nun kabulüyle kira hukukuna getirilen yeni kurallardan birisidir.

İsviçre Borçlar Kanunu'nun (İBK) 253a maddesinde kaynağını bulan bu hükmün, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemelerin neredeyse tamamında görülebilecek olan, kiracının korunmasına ilişkin kurallar çerçevesinde değerlendirilmesi mümkündür. Normun kabul amacı hakkında, madde gerekçesinden doyurucu bir fikre sahip olmak mümkün olmasa da, konut ve çatılı işyeri kirası nedeniyle kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya, taşınır veya taşınmaz kiralarına (kira sözleşmesinin genel hükümleri) ilişkin hükümler yerine; konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanacak olması, kiracının lehine bir sonuç doğuracaktır.¹

Öncelikle yapılması gereken, kullanımı kiracıya bırakılan ve açık düzenleme gereği kendilerine TBK'nun 339-356. maddelerinin uygulanacağı bu eşyaların neler olabileceğinin açıklığa kavuşturulmasıdır. Erzurumluoğlu'na² göre, yasa koyucunun, kullanımı kiracıya bırakılan eşyalardan kastının ne olduğu açık değildir. Bu nedenle en başta bu eşyaların kapsamının belirlenebilmesi amacıyla unsurları incelenecektir.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya TBK'nun 339/1. maddesi gereğince konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için gerçekleşmesi gereken üç unsur vardır. Bu unsurlar bir konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesinin bulunması, eşyanın kullanımının konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesi nedeniyle kiracıya bırakılması ve eşyanın kullanımının bırakılmasının bağlantılı sözleşme yasağı kapsamında değerlendirilmemesidir. Bu şartlar kümülatif olup; ancak hepsinin birden varlığı halinde, bu eşyalar hakkında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanabilecektir.

A. Konut veya Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmesinin Bulunması

TBK'nun 339/1. maddesinde altı özellikle çizilmiş olmamakla birlikte, bu eşyalara ilişkin ilk unsur, ortada geçerli olarak kurulmuş bir konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesinin bulunmasıdır. Yasa koyucu konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler ifadesinden sonra gelmek üzere, *“bunlarla birlikte”* kalıbını kullanmıştır. Demek ki kullanımı kiracıya bırakılan eşya, bir konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesi vasıtasıyla kiracının zilyetliğine geçirilmelidir.

Taraflar arasındaki konut veya çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmenin ke-

¹ *“Böylelikle kira sözleşmesi ile hedeflenen kiracının edim yararının, başlangıçtaki kapsamı ile sürmesi sağlanmış olmaktadır.”* Yavuz, C. - Acar, F. - Özen, B.: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, B. 12, İstanbul 2013, s. 290.

² Erzurumluoğlu, E.: Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), B. 5, Ankara 2015, s. 113.

sin hükümsüzlük yaptırımıyla karşılaşması halinde, bu sözleşmeyle kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın akıbetinin ne olacağı da akla gelen bir diğer meseledir. Eğer kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkındaki hüküm, sözleşmenin bir şartı olarak düzenlenmişse ve bütün sözleşme kesin hükümsüzlük yaptırımıyla karşılaşıyorsa (tarafardan birinin ehliyetsizliği vb. sebeplerle); bu eşyaların da asıl eşyanın kaderine tabi olacakları şüphesizdir.

Bununla birlikte kesin hükümsüzlük sadece asıl eşyaya ilişkin hükümler açısından ortaya çıkıyorsa, kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar açısından TBK'nun 27/2. maddesinde düzenlenen kısmi hükümsüzlük kuralına başvurulmalıdır. Yani tarafların konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmenin geçersizliği halinde de, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin bir kira sözleşmesi yapacak olmaları durumunda, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin kısım geçerli kabul edilmelidir.

Bu durumda da geçerli olarak kurulmayan bir konut veya çatılı işyeri sözleşmesine ilişkin hükümlerin, kullanımı kiracıya bırakılan eşya için uygulanıp uygulanamayacağı meselesi gündeme gelmektedir. Bu konu incelenirken, kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın türüne göre bir ayırım yapılması gereklidir. Örneğin kullanımı kiracıya bırakılan eşya, depo vasfını taşıyan bir taşınmazsa ve işyeri olarak kullanılmaya uygunsa³, bu taşınmaza konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanacağı açıktır. Kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın makina niteliğindeki bir eşya olması ve tarafların fabrika konusundaki sözleşmesi hükümsüz olsa bile, makinalara ilişkin kira sözleşmesini ayakta tutmayı istemeleri durumunda ise; makinalara ilişkin kira sözleşmesi, taşınır kirası hükümlerine tabi olacaktır.

Bazı durumlarda ise öncelikle kira sözleşmesine konu olan kiralananın, hukuki niteliğinin belirlenmesi gerekir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi⁴ dava konusu yerin kira sözleşmesinde "*park içindeki kafeterya*" olarak nitelendiği bir uyumsuzlukta, kiralananın TBK'nun 330. maddesinde düzenlenen taşınır kirası hükümlerine mi yoksa TBK'nun 339. vd. maddelerinde düzenlenen çatılı işyeri kirası hükümlerine mi tabi olduğunun dosyadaki bilgi ve belgelerden anlaşılmadığı gerekçesiyle; mahkemece öncelikle kiralanan yerin (park içindeki kafeterya) nitelik ve vasfının araştırılarak (gerektiğinde yerinde keşif yapılarak)

³ Depo niteliğindeki taşınmazların ekonomik veya mesleki faaliyet nedeniyle kiralananmaları halinde, işyeri kirası niteliğinde olduklarına ilişkin olarak bkz. Gümüş, M. A.: Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s. 25; Gökyayla, E.: "*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)*", <http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-GÖKYAYLA+.pdf> (E.T. 20.02.2016), s. 1220.

⁴ Y. 6. H.D. E. 2013/11011, K. 2014/4128, T. 1.4.2014.

TBK'nun taşınır kirası hükümlerine mi yoksa çatılı işyeri kirası hükümlerine mi tabi bir yer olduğunun tespitinin gerekli olduğunu belirtmiştir.

Yargıtay'ın önüne gelen başka bir davada⁵ ise kiralananın vasfına göre kira sözleşmesinin genel hükümlerinin mi yoksa konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin mi uygulanacağı tartışma konusu olmuştur. Beş ay süreli kira sözleşmesi ile arsa vasfındaki taşınmaz, üzerindeki kantar ve depo ile kiracıya kiralanmıştır. Kiralanan taşınmazın yaklaşık 1.100 m² olduğu, içinde iki katlı yaklaşık 60 m² binanın ve 400 m² kapalı alanın olduğu tespit edilmiştir. Eğer taşınmaz çatılı işyeri olarak nitelenecek olursa, arazinin geri kalanı için de (kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar kapsamında) konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Yargıtay bu duruma dair görüşünü şu şekilde açıklamıştır: *“6098 sayılı TBK'nun 339. vd. maddeleri konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanabilecek hükümler olup konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında kalmayan kiralananlar için Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde tanımı yapılan genel hükümler (adi kira hükümleri) uygulanacağından mahkemece bu husus göz önünde bulundurularak kiralanan taşınmazın TBK'nun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kapsamında kalıp kalmadığı konusunda araştırma yapılarak öncelikle hangi hükümlerin uygulanacağını saptanması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir.”*

B. Eşyanın Kullanımının Konut veya Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmesi Nedeniyle Kiracıya Bırakılması

Eşyanın kullanımı, konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesiyle birlikte veya bu sözleşme akdedildikten sonra ona yapılacak bir eklemeye (asıl sözleşmenin tadili yoluyla) kiracının kullanımına bırakılabilir.⁶ Önemli olan konut veya çatılı işyeri (asıl eşya) kirası ile kullanımı kiracıya bırakılan eşya (yan eşya) kirası arasında bir bağlantının bulunmasıdır.⁷ Böyle bir bağlantı olduktan sonra, yan eşyanın kullanımının, konut veya çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmenin

⁵ Y. 6. H.D. E. 2014/1859, K. 2014/2404, T. 3.3.2014.

⁶ Erzurumluoğlu, maddenin kaleme alınışı nedeniyle, kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar için de sanki ayrı bir kira sözleşmesinin yapılmasının gerektiği anlamının çıktığını belirtmektedir. Erzurumluoğlu, E., s. 113.

⁷ Konut veya çatılı işyerine *“asıl eşya”*, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya *“yan eşya”* adını veren Gümüş'e göre, normun uygulanması açısından zamansal unsurlar önem taşımaz, yani yan eşyanın kullanımının, asıl eşyadan önce veya sonra bırakılması mümkündür. Gümüş, M. A., s. 28. Aynı yönde bkz. İnceoğlu, M.: Kira Hukuku, C. II, İstanbul 2014, s. 25.

kurulmasından sonra, bağımsız olarak yapılacak başka bir sözleşmeyle de kiracıya bırakılması mümkündür.⁸ Ancak bu noktada konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesiyle, sonradan yapılan yan (taşınır veya taşınmaz) eşyaya ilişkin kira sözleşmesi arasında bağlantı kurulması zorunludur.

Örneğin bir alışveriş merkezinde (AVM) yer alan dükkana ilişkin olarak, taraflar arasında çatılı işyeri kirası sözleşmesi akdedildikten sonra; kiracının sonradan ortaya çıkan dolap gereksinimi nedeniyle, kiraya verenin bir dolabı da kendisine kiralaması durumunda, iki sözleşme arasında bağlantı olduğunu söylemek mümkündür. Yani dolaba ilişkin kira sözleşmesini, taraflar arasında yapılmış yeni ve bağımsız bir taşınır kirası sözleşmesi olarak nitelemek yerine; taraf iradelerinden de aksinin anlaşılmasında koşuluyla, ilk sözleşmeye yapılmış bir ek olarak kabul etmek daha yerinde bir yaklaşım olacaktır. Bu kabulün sonucunda dolap, çatılı işyeri kirası sözleşmesiyle kullanımı kiracıya bırakılan eşya kapsamında değerlendirilecek ve hakkında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Gerçekleşme olasılığı düşük olmakla birlikte, önce taşınırın, sonra çatılı işyerinin kiralması durumunda da TBK'nun 339/1. maddesinde düzenlenen kuralın uygulanması gündeme gelebilir. Örneğin işini tasfiye etmek isteyen bir düğün salonu işletmecisinin, önce düğünlerde kullanılmak üzere masa ve sandalyeler hakkında bir organizasyon şirketiyle kira sözleşmesi yapması, sonra aynı kiraya veren tarafından düğün salonunun da işletilmesi için⁹ aynı kiracıya verilmesi durumunda; bu iki sözleşme arasındaki bağlantının taraf iradelerinden anlaşılabilmesi koşuluyla, masa ve sandalyeler hakkında da konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanması söz konusu olabilecektir.

Yukarıdaki örneklerden de anlaşılacağı üzere, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin sözleşmeyle konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesinin ayrı

⁸ Higi, P.: Zürcher Kommentar zum schweizerischen Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-569), Teilband V2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR, (Herausgeber Gauch, Peter), 3. Auflage, Zürich 1994, Art. 253a-253b, N. 50; SVIT - Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 3. Auflage, Zürich-Basel-Genf 2008, Art. 253a, N. 12, 13; Giger, H.: Berner Kommentar, Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und Art. 253-255 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253-273c OR, Bern 2013, Art. 253a, N. 35; Heinrich, P.: CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184-318 OR, Zürich-Basel-Genf 2012, Art. 253a, N. 5.

⁹ TBK'nun 339/1. maddesinde "*Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralalanmalarında uygulanmaz.*" hükmü düzenlendiğinden, düğün salonunun bir gece için kiralması halinde değil; işletilmek üzere kiralması durumunda konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

ayrı akdedilmeleri durumunda, taraflarının aynı olması; bu sözleşmelerin arasında bağlantı olduğu şeklinde yorumlanabilir.¹⁰ Eren¹¹ ve Inceoğlu¹², TBK'nun 339/1. maddesinin uygulanabilmesi için, Kanun'da açıkça düzenlenmemiş olsa da işin niteliği gereğince, sözleşmenin taraflarının, yani kiraya verenin ve kiracının aynı olması gerektiğini belirtmektedir.¹³

Gümüş¹⁴ ise, konut veya çatılı işyeri ile kullanımı bırakılan eşya arasında bir bağlantı olmasını yeterli gördüğünden, bu bağlantının kişisel bir bağlılık yani sözleşme taraflarının özdeşliği olabileceği gibi; maddi nitelikte de olabileceğini vurgulamaktadır. Gerçekten de önemli olan, tarafların özdeş olmasından çok; konut veya çatılı işyeri ile kullanımı bırakılan eşya arasında tarafların iradelerinden özel bir bağlılık ilişkisinin bulunduğu anlaşılabilir.¹⁵

Böyle bir bağlılığın kabulü için konut ve çatılı işyeri kirasında, konut veya çatılı işyeriyle, kullanımı kiracıya bırakılan eşya için tek bir kira bedelinin belirlenmiş olması da şart değildir. Yani tarafların, konut veya çatılı işyeri kirası için ayrı, bu kirayla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya için ayrı kira bedeli belirlemelerinin önünde bir engel yoktur. Bununla birlikte uygulamada pek çok örnekte, tek bir kira bedelinin belirlendiği ve bu kira bedelinin hem konut veya çatılı işyerinin hem de kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın karşılığı olduğu görülmektedir.

Böyle bir bağlılığın gözlemlenebilmesi için, konut veya çatılı işyeriyle, kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın malikinin aynı kişi olmaları da şart değildir. İçindeki makinaların zilyetliğinin finansal kiralama sözleşmesiyle edinildiği bir fabrikanın kiralanması örneğinde benzeri bir durumla karşılaşılması mümkündür. 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun "*Zilyetliğin ve kiracılık sıfatının devri*" kenar başlıklı 26/2. maddesinde, finansal kiralama sözleşmesinde hüküm bulunması kaydıyla,

¹⁰ SVIT - Kommentar, Art. 253a, N. 14. Ancak kiraya verenin, hükmün dolanılması amacıyla, çatılı işyeri kirasını bir kişiyle, içindeki tezgahların kirasını da bu kişinin eşyle (veya esas sözleşmenin kefilıyla) yapması gibi durumlarda, taraflar aynı olmakla birlikte, eşyanın kullanımının çatılı işyeri kirası nedeniyle bırakıldığının kabulü gerekir.

¹¹ Eren, F.: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014, s. 418.

¹² Inceoğlu, M., C. II, s. 25.

¹³ İsviçre öğretisinde aynı yönde görüş için bkz. SVIT - Kommentar, Art. 253a, N. 12; Heinrich, P., CHK-Hand Handkomm., Art. 253a, N. 5.

¹⁴ "*Özellikle asıl eşya ile yan eşyaya ilişkin tek bir sözleşme akdedilmişse veya bir eşyanın diğeri olmadan kiralanamayacağı tespit ediliyorsa, özel bağlılık var sayılır.*" Gümüş, M. A., s. 28.

¹⁵ Eşyalar arasında belirgin bir fiziksel bağlılığın bulunduğu durumların bu kapsamda değerlendirilebileceği yönünde bkz. Higi, P., Art. 253a-253b, N. 54.

kiracının finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebileceği düzenlenmiştir. Bu durumda fabrikayla içindeki makinaların mülkiyetleri ayrı kişilere ait olmakla birlikte, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, makinalar hakkında da uygulanacaktır.

Benzer bir örneğin Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 728. maddesinde düzenlenen taşınır yapılar açısından da görülmesi mümkündür. Kiralananın (çatılı bir) lokanta, kira sözleşmesiyle kiracıya kullanımı bırakılan eşyanın ise, kiraya verenin değil üçüncü bir kişinin mülkiyetindeki çardak veya kamekiye vasfındaki taşınır yapı olması durumunda da çatılı işyeriyle, kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın malikleri ayrı olmakla birlikte, iki eşya da TBK'nun 339/1. maddesi çerçevesinde değerlendirilecektir.

C. Eşyanın Kullanımının Kiracıya Bırakılmasının Bağlantılı Sözleşme Yasağı Kapsamında Değerlendirilmemesi

TBK'nun kabulüyle birlikte kira hukukuna dahil olan yeni kavramlardan biri de bağlantılı sözleşmedir. Kanun'un "*Bağlantılı Sözleşme*" kenar başlıklı 340. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesinin, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanması durumunda, kirayla bağlantılı bu sözleşmelerin geçersiz olacağı düzenlemiştir.¹⁶ Maddenin gerekçesinde, geçersizlik türünün kesin hükümsüzlük olduğu belirtildikten sonra, bağlantılı sözleşme örnekleri olarak kiracının kiralananı veya önceki kiracının bıraktığı eşyaları satın alma borcu altına girmesi ve kiralananla ilgili bir sigorta sözleşmesi yapmayı üstlenmesi gösterilmiştir.

Mehazı İBK'nun 254. maddesinde bağlantılı işlem yasağı olarak düzenlenen kuralda bulunan TBK'nun 340. maddesinin yaptırımına takılacak sözleşmelerin ilk unsuru, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olmamasıdır. Bunun mefhumu muhalifinden çıkarılacak sonuç ise, kullanımı kiracıya bırakılacak eşyanın, bağlantılı sözleşme yasağı kapsamında değerlendirilmemesi için, kullanımının kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olması gerektiğidir.

Eren¹⁷, konut veya çatılı işyeri ile kullanımı bu sözleşmeyle bırakılan eşya arasında işlevsel bir bağ bulunmasının, yani kullanımı bırakılan eşyanın konut

¹⁶ Bağlantılı sözleşme ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Acar, F.: "*Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence*", Kazancı Dergisi, C. 9, S. 103-104, İstanbul 2013, s. 163-170; Inceoğlu, M. - Baş, E.: "*Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı*", İÜHFİM, C. LXX, S. 2, İstanbul 2012, s. 165-182.

¹⁷ Eren, F., Borçlar, s. 418.

veya çatılı işyerinin kullanılmasında ona bir yarar ve katkı sağlamasının gerekli olduğunun altını çizmekte¹⁸; özellikle bir ofis kirasında, iş merkezinde bir arşiv yeri, uydu çanağının konulacağı bir yer veya kapalı ya da açık garajda park yeri verilmesi gibi örneklerde bu katkının değer ve yararının açıkça gözlemlenmesinin mümkün olduğunu belirtmektedir. Yavuz/Acar/Özen'e¹⁹ göre, kullanımı bırakılan eşyalar, genellikle kira konusunun kullanımına hizmet eden, yardımcı rol oynayan eşyalar cinsindedirler.

Bağlantılı sözleşmenin (İBK'da yer verilmeyen) diğer bir unsuru, kiracının yararının olmamasıdır. Bu iki unsur oldukça belirsiz ve birbirine geçkin unsurlardır. Örneğin, kiralananın bir AVM veya iş merkezindeki çatılı işyeri olması ve işyeriyle birlikte otopark katındaki park yerinin de kiracıya bırakılması durumu, bağlantılı sözleşmenin unsurları açısından değerlendirilecek olursa; özellikle kiracının motorlu taşıtı olmaması nedeniyle, park yerinin kiracının yararına olmadığı söylenebilecek midir?

İnceoğlu/Baş²⁰ mevzuat gereği belirli sayıda otopark alanı ayırmak zorunda olan kiraya verenin, bu otoparkları da işyerleriyle birlikte kiralamak konusunda haklı menfaati olacağından bahisle, bu ve benzeri durumlarda kiracının gereksiniminin bulunup bulunmadığından bağımsız olarak; bağlantılı sözleşmenin kiralananın kullanımı ile ilgili olup olmadığının, objektif ölçütlerle tespit edilmesi gerektiğini belirtmektedirler.

Yani kiracının somut örneklerde gereksinimi olmasa bile, bu sözleşmeler bağlantılı sözleşme olarak nitelenmemeli ve geçerli kabul edilmelidir. Aksi halde, sakinlerinin havuzu ve/veya spor salonunu ek bir ücret ödemediği kulanabildikleri sitelerdeki konut kiralarında da bu imkanlardan yararlanmak istemeyen kiracının, aidatın bir kısmını eksik ödeme talebiyle karşılaşılabilmesi mümkün olacaktır.²¹ Benzer şekilde konutun ev eşyasıyla birlikte (möbleli)²² veya son zamanlarda sıklıkla görüldüğü üzere ankastre mutfak eşyalarıyla birlikte kiralanması da bağlantılı sözleşme yasağı kapsamında değerlendirilmemelidir.

¹⁸ Aynı yönde bkz. Aral, F. - Ayrancı, H.: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 10, Ankara 2014, s. 241; Aydoğdu, M. - Kahveci, N.: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 2, Ankara 2014, s. 594; Gümüş, M. A., s. 28; İnceoğlu, M., C. II, s. 25.

¹⁹ Yavuz, C. - Acar, F. - Özen, B., s. 290.

²⁰ İnceoğlu, M. - Baş, E., s. 170; İnceoğlu, M., C. II, s. 45.

²¹ Acar, kiracının genel çamaşır makinasını kullanmasının ve giderlerine katılmasının, bağlantılı sözleşme olarak nitelenemeyeceğini belirtmiştir. Acar, F., Bağlantılı İşlem, s. 165.

²² Gökyayla, E., s. 1227.

II. KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYANIN HUKUKİ NİTELİĞİ

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın hukuki niteliğine ilişkin açıklamalara geçilmeden önce, çözüm aranması gereken ilk mesele, eşya olmadığı halde aynı hakkın konusu oluşturabilecek kavramların da madde kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceğine ilişkindir. Zira TBK'nun 339/1. maddesinde açıkça “eşya” terimi kullanılmış olmakla birlikte, lafzi yoruma bağlı kalınmamasıyla, maddede kullanılan eşya kavramının aynı hakkın konusunu oluşturabilecek diğer unsurları da kapsayacak şekilde genişletilmesi mümkün olabilir.

Eşya kavramının unsurlarından biri cismanilik (maddi varlık taşıma) olduğundan, bu unsuru karşılamayan enerjiler eşya olarak kabul edilmezler. Bununla birlikte TMK'nun 762. maddesinde “*edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçler*” (özellikle elektrik ve atom enerjileri), taşınır mülkiyetinin konusu oluşturan kavramlar arasında sayılmışlardır. Bir enerjinin taşınır mülkiyetine tabi olabilmesi için, üzerinde hakimiyet kurulabilir olması ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamında değerlendirilememesi gereklidir.²³

Konunun özellikle elektrik enerjisi açısından, konut ve çatılı işyeri kiralاریyla birlikte gündeme gelmesi mümkündür. Son yıllarda sıklıkla görülen ve konut kirasının bir çeşidi olarak değerlendirilebilecek rezidans kiralاریyla²⁴, yine iş merkezleri içinde yer alan hazır ofislerin²⁵ kiralanmasında, kiraya veren kiracıya elektrik, doğalgaz ve kablosuz internet gibi bazı yan unsurların da (abonelik sözleşmeleri kiracının üzerine olmaksızın) kullanılmasını borçlanmaktadır.

Sayılan unsurların eşya olmadıkları tartışma götürmez olmakla birlikte;

²³ Yasa koyucunun normu düzenlemekteki amacının, enerjiler üzerinde kurulan hakka, mülkiyet hakkına benzer bir koruma sağlamak olduğu açık olmakla birlikte; enerji üzerinde mülkiyet hakkı tanınmanın, özellikle bunlar üzerinde rehin kurmanın veya istihkak davasıyla iadelerinin sağlanmasının mümkün olmaması karşısında, yerinde bir tercih olup olmadığı öğretilde tartışılmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Sirmen, L.: Eşya Hukuku, Ankara 2013, s. 529; Oğuzman, K. M. - Seliçi, Ö. - Oktay Özdemir, S.: Eşya Hukuku, B. 15, İstanbul 2012, s. 737; Eren, F.: Mülkiyet Hukuku, Ankara 2011, s. 481; Akipek, J. G. - Akıntürk, T.: Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 580; Doğalgazı bu da kapsama dahil eden Serozan, R.: Taşınır Eşya Hukuku, İstanbul 2002, 186.

²⁴ Rezidans kiralalarında, genellikle möbleli konutlar kiracıya bırakılmakta ve elektrik, internet gibi unsurların yanı sıra; temizlik ve güvenlik gibi ek hizmetler de kira akdinden kaynaklanan bir yan yükümlülük olarak kiracıya sunulmaktadır.

²⁵ Hazır ofis kiraları, genellikle iş merkezlerinde bulunan dekorasyonu yapılmış ofislerin, elektrik ve internet gibi unsurların yanı sıra; ısınma, temizlik ve güvenlik gibi ek hizmetlerle birlikte kiracıya sunulması suretiyle akdedilen kira sözleşmeleridir.

TBK'nun 339/1. maddesinin geniş yorumlanmasıyla, bu malların da kullanılması kiracıya bırakılan eşya kapsamında değerlendirilebilecekleri düşünülebilir. Ancak bu noktada karşılaşılan bir diğer sorun, anılan malların tüketilebilir nitelik taşımaları (başka bir ifadeyle, kiracının bunlardan faydalanmasının tüketmesi haricinde bir yolla mümkün olmaması) nedeniyle, kira sözleşmesinin son bulması halinde aynen iadelerinin mümkün olmamasıdır. Bu özellik söz konusu malların, kira sözleşmesi kapsamında değerlendirilmelerini engelleyecektir.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyaların, kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilecek eşyalar olarak anlaşılması gereklidir. Tüketilebilir eşyaların kiralanmasına ilişkin bir yasak TBK'da düzenlenmemiş olmakla birlikte, eğer eşyadan yararlanılabilmesi sadece tüketilebilmesi yoluyla mümkün oluyorsa, bu tür eşyaların kira sözleşmelerine konu edilmeleri mümkün olmayacaktır. Eren²⁶ bir kasa Bodrum mandalinasının sergilenmek üzere, kiralanabileceğini belirtmişse de, konut ve çatılı işyeri kirasıyla kullanımı kiracıya bırakılacak eşya açısından, bu nitelikte bir ürünün bulunması kolay değildir.

Aslında eşya olup olmadıkları tartışmalı olduğu halde²⁷, taşınır mülkiyetinin konusunu oluşturdukları için bu kapsamda değerlendirilebilecek bir kavram da hayvanlardır. Fabrika kirası sözleşmesi nedeniyle kullanımı kiracıya bırakılan beççi köpekleri de, hayvanların eşya olarak kabul edilmemesine ilişkin görüşün benimsenmesi ve TBK'nun 339/1. maddesinin dar yorumlanması sonucunda, maddenin kapsamı dışında kalacaklardır.

Ancak maddede kullanılan "eşya" teriminin bu kadar dar yorumlanmasının tek sonucu, bu hayvanlara ilişkin olarak konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin değil; taşınır kirası hükümlerinin uygulanması olacaktır. Zira TBK'nun ürün kirasına ilişkin hükümleri altında yer alan "Hayvan kirası" kenar başlıklı 376 vd. maddelerinde, sadece tarımsal bir taşınmazın kirasıyla bağlantılı olmayan geviş getirci hayvanlara ilişkin düzenleme getirilmiştir.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın, eşya hukuku açısından incelenmesi gereken bir diğer niteliği de bütünleyici parça ve eklenti kavramları açısından ortaya çıkar. Bütünleyici parça TMK'nun 684/2. maddesinde, yerel adetlere göre asıl eşyanın temel unsuru olan ve o eşya yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan

²⁶ Eren, F., Borçlar, s. 340.

²⁷ Oğuzman, K. M. - Seliçi, Ö. - Oktay Özdemir, S., s. 9; Serozan, R., s. 68; Sirmen, L., s. 9; Ertaş, Ş. - Serdar, İ. - Cumalioğlu, E.: Eşya Hukuku, B. 12, İzmir 2015, s. 7; Ünal, M. - Başpınar, V.: Şekli Eşya Hukuku, B. 4, Ankara 2008, s. 68-69.

parça olarak tanımlanmış ve aynı hak tasarrufları açısından asıl eşyanın kade-rine tabi kılınmıştır.

Aynı haklara hakim olan ilkelerden biri olan belirlilik ilkesi gereğince, bütü-nün parçaları ayrı aynı haklara konu olamazlar. Bununla birlikte aynı ilke, nispi haklar açısından geçerli değildir. Yani kira konusu eşya, asıl eşya olabileceği gibi, asıl eşyanın bütünüleyici parçası da olabilir.²⁸ Özellikle taşınmazlar açınsından sıklıkla karşılaşılan bu durumun örnekleri, kat mülkiyetine tabi bir bağımsız bölümün bir kısmının (evin bir odasının) veya büyük bir arazi üzerinde yer alan konutun (arazi hariç tutularak) kira sözleşmesine konu edilmesi olabilir.²⁹

TBK'nun 339/1. maddesinde düzenlenen kurala bu açıdan yaklaşıldığında, kullanımı kiracıya bırakılan eşya, bağımsız bir eşya olabileceği gibi, asıl eşyanın bütünüleyici parçası da olabilir.³⁰ Kat mülkiyetine tabi bir bağımsız bölümün konut kirasına konu olması halinde, kullanımı kiracıya bırakılan televizyon bağımsız bir eşya olarak; konutun ısınma gereksinimini karşılayan kalorifer tesisi³¹, klozet, lavabolar, bataryalar vb. ise bütünüleyici parça sıfatıyla TBK'nun 339/1. maddesinin uygulama alanına girecektir.

Hatta konut veya çatılı işyeri kirasıyla kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın, başka bir eşyanın bütünüleyici parçası olabilmesi de mümkündür. Bir bağ evinin butik otel olarak işletilmek üzere kiraya verilmesi ve kiracıya da komşu taşınmazda yer alan su kuyusu ve motorundan yararlanma hakkının bırakılması

²⁸ TBK'nun 366/1. maddesinde yer verilen *"Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir."* hükmünden de aynı sonuca ulaşılabilmesi mümkündür.

²⁹ Acar, F.: Kira Hukuku Şerhi, B. 2, İstanbul 2015, s. 84-85; İnceoğlu, M.: Kira Hukuku, C. I, İstanbul 2014, s. 10. Bir taşınmazın bütünüleyici parçasının kullanımının ivazlı olarak devredilmesinin (kasa kirası sözleşmesinde olduğu gibi) sui generis sözleşme olarak da nitelenebileceği konusunda bkz. Gümüş, M. A., s. 33. Taşınmazın sadece çatısının veya duvarının kiralanabileceği yönünde Yargıtay görüşü için bkz. Y. 6. H.D. E. 2011/1302, K. 2011/5774, T. 3.5.2011.

³⁰ Giger, Art. 253a, N. 35.

³¹ Kalorifer tesisatının bütünüleyici parça olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği yönündeki tartışmalar hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Saymen, F. H. - Elbir, H. K.: Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1963, s. 219; Artukmaç, S.: Bizde Gayrimenkule Tecavüzün Def'i ve Zilyedlik, B. 2, Ankara 1959, s. 32; Ayiter, N.: Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı), Ankara 1987, s. 83; Ertaş, Ş. - Serdar, İ. - Cumalıoğlu, E., s. 220; Esener, T.: Eşya Hukuku, Ankara 1985, s. 84; Tekinay, S. S. - Akman, S. - Burcuoğlu, H. - Altop, A.: Eşya Hukuku, C. I, Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet, B. 5, İstanbul 1989, s. 524; Belgesay, M. R.: Türk Kanunu Medenisi Şerhi, Aynı Haklar, C. IV, İstanbul 1956, s. 15-16; Postacioğlu, İ. E.: *"Kiracı Tarafından Mecura Yerleştirilen Kalorifer Tesisatının Mütemmim Cüz Sayılıp Sayılmayacağı-Vekâlet Ücretinin Hesabı Hakkında Yargıtay Kararı"* İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. XIII, S. 2, İstanbul 1947, s. 772-789; Eren, F., Mülkiyet, s. 61-62; Sirmen, L., s. 284.

durumunda, kullanımı kiracıya bırakılan eşya başka bir taşınmazın bütünüyle parçası niteliğini taşımaktadır.

Ayrıca bazı hallerde hem konut veya çatılı işyerinin hem de kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın asıl eşyanın bütünüyle parçaları olması durumuyla da karşılaşılabılır. Büyük bir arazi içinde yer alan konutun kiralınması ve bu konutun önünde yer alan yüzme havuzunun da kiracının kullanımına bırakılması; bununla birlikte kiraya verenin arazinin kalanının dolaysız zilyetliğini elinde bulundurması (yani kiracının kullanımına bırakmaması durumunda), hem konut hem de kullanımı kiracıya bırakılan eşya bütünüyle parça niteliğindedir.

Eklenti terimine hem TMK'nda hem de Kat Mülkiyeti Kanunu'nda (KMK) yer verilmiştir. TMK'nun 686/2. maddesi uyarınca eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl eşyaya sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl eşyaya bağlı kılınan taşınır eşyadır.

Asıl eşyaya ilişkin tasarruflar, aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça eklentiye de kapsar. Aynı haklar açısından bile taraflara tanınan aksini kararlaştırma hakkının, kira sözleşmesi açısından da geçerli olduğuna ilişkin bir şüphe bulunmamaktadır. TMK'nun 1012. maddesi gereğince, bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine, tapu sicilinin beyanlar sütununa yazılır. TMK'nun 862/2. maddesinde makina ve otel döşeme eşyasının eklenti olabileceği vurgulanmıştır. Kanun'da yapılan tanım doğrultusunda, kiracıya kullanımı bırakılan eşyalardan sadece taşınırın eklenti olarak nitelenebilmesi mümkündür.

KMK'nun 2/a maddesinde ise bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere eklenti denileceği düzenlenmiş; aynı Kanun'un 6/1. maddesinde kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi yerler de eklenti örneği olarak, sınırlı sayıda olmamak kaydıyla, sayılmıştır. KMK'nun 6/1. maddesinin devamında yasa koyucu eklentilerin bağımsız bölümün bütünüyle parçası olduğunu düzenlemek suretiyle, eklentileri bağımsız bölümlerin kaderine tabi kılmıştır.

Aynı maddenin (KMK md. 6) 4. ve son fıkrasında bağımsız bölümlerin başkasına devri veya kayıtlanmasının yanı sıra kiralınmasının da ortak yerler ve eklentiler açısından da kendiliğinden kapsayıcı nitelik taşıyacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte aynı haklar açısından aksinin kararlaştırılmasının mümkün olmayacağı bu hükmün, kira sözleşmesi açısından emredici kabul edilmemesi ve tarafların aksini kararlaştırabilmelerinin geçerli olduğunun kabulü gerekir.

KMK'nun 6/4. maddesinde kullanılan “kendiliğinden” terimi, ortak yerlerin ve eklentilerin mülkiyetinin, eşyaya bağlı mülkiyet kuralları gereğince, bağımsız bölüm mülkiyetine bağlandığı göz önünde bulundurulduğunda, bunların mülkiyetinin devri veya sınırlı aynı hakla kayıtlanması için ayrı bir işlem yapılmasına gerek olmadığı şeklinde anlaşılmalıdır. Benzer şekilde tarafların bağımsız bölümü konu alan kira sözleşmesinde, eklenti açısından başka bir kararlaştırma yapmamış olmaları durumunda; eklentinin feri zilyetliğinin de (tarafların eklentinin zilyetliği konusunda ayrıca anlaşmalarına gerek olmaksızın) kendiliğinden kiracıya geçtiğinin kabulü gerekir.

Ancak bağımsız bölüme ilişkin kira sözleşmesinin, eklentiye kapsamayacağına taraflarca kararlaştırılmış olması durumunda, zilyetliğin devrine ilişkin etki ortaya çıkmayacaktır. Aksi halde bağımsız bölümün bir kısmını konu alan kira sözleşmesinin geçerliliği karşısında, eklentisini konu alan kira sözleşmesinin geçersizliği gibi istenmeyen bir tutarsızlıkla karşılaşılacaktır. Yani bağımsız bölüme özgülenmiş bir eklenti bulunsun bile, bağımsız bölümün konut veya çatılı işyeri olarak kiralanması halinde; taraflar bu kira sözleşmesinin eklentiye kapsamayacağını kararlaştırabilirler.

Hatta eklentinin bağımsız bölüm haricinde de (kullanım amacına aykırılık teşkil etmeyecek şekilde) kira sözleşmesine konu edilmesinin önünde bir engel yoktur. Üstelik bu kira sözleşmesinin çatılı işyeri kirası olarak nitelenebilmesi bile mümkündür. Bağımsız bölümün eklentisinin bir depo olması ve bu deponun ticari faaliyetle ilgili olarak kiralanması, bu duruma örnek teşkil edebilecektir.³²

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın, TMK veya KMK kapsamında eklenti olarak nitelenebilmesi zorunlu bir unsur değilse de³³, uygulamada sıklıkla bu niteliği haiz eşyalarla karşılaşılmaktadır.³⁴ Örneğin bir otelin çatılı işyeri olarak kiralanması ve otelle aynı adı taşıyan teknenin de kullanımının kiracıya bırakılması durumunda, tekneye eklenti niteliğini taşıyan bir taşınır olarak konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanacaktır.³⁵ Bir fabrikanın içindeki makinalarla birlikte kiraya verilmesi durumu da uygulamada sıklıkla rastlanan eklentinin (makinaların) kullanımının kiracıya bırakılması örneklerindedir.

KMK'da düzenlenen eklentinin de konut ve çatılı işyeri kiralari açısından

³² Depo kirasıyla ilgili açıklamalar için bkz. 2 nolu dipnot.

³³ Inceoğlu, M., C. II, s. 25.

³⁴ Giger, Art. 253a, N. 35.

³⁵ Böyle bir durumda teknenin otelin eklentisi sayılması yönünde bkz. Eren, F., Mülkiyet, s. 74; Sirmen, L., s. 291.

önemi büyüktür. İster konut ister çatılı işyeri kirası söz konusu olsun, kullanımı kiracıya bırakılan (yeri ferden tayin edilmiş) park yeri, teras, depo ve benzeri eklentilerle karşılaşılması yüksek olasılıktır. Benzeri şekilde kat mülkiyetine tabi taşınmazlar açısından ortak otopark, genel su deposu, sığınak, havuz vb. ortak yerlerin de kullanımı kiracıya bırakılan eşya olarak uygulama örnekleri vardır.³⁶

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın kullanımının sadece ve bireysel olarak kiracıya özgülenmesi gerekli değildir. Kiralananın bir iş merkezindeki hazır ofis olması durumunda, yine aynı iş merkezinde yer alan toplantı odasının da önceden haber verilmek veya randevu alınmak suretiyle kiracılar tarafından kullanılması; site içindeki konutun kirasıyla birlikte sitenin içinde yer alan havuzdan veya spor salonundan (ek bir üyelik sözleşmesi gerekmez) kiracının faydalanma hakkının olması gibi durumlarda da, kiracı eşyayı tek başına olmamakla birlikte kullanma hakkına sahip olduğundan, TBK'nun 339/1. maddesinin uygulanması gerekir.³⁷

Kiracının kullanımına bırakılan eşyayı, kiraya verenle birlikte kullanması durumunda da maddenin uygulanmasının önünde bir engel olmadığı söylenebilir. Aynı bahçe içinde yer alan konutlardan birinde kiraya verenin dışında kiracının oturması ve bahçenin ikisi tarafından da kullanılması halinde; bahçeye, kullanımı kiracıya bırakılan eşya kapsamında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanması mümkündür.

III. KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYANIN TÜRLERİ

Kira konusu asıl eşya konut veya çatılı işyeri olduğuna göre tekne, karavan veya taşınır yapı niteliği taşıyan ve konut olarak kullanılabilen konteynir/ baraka gibi istisnalar hariç, kiralanan asıl eşya taşınmaz olacaktır.³⁸ TBK'nun 339/1. maddesinin ikinci cümlesinde de yasa koyucu tarafından, niteliği geçici kullanıma özgülenmiş **taşınmazlardan** söz edilmiştir. Bununla birlikte asıl konu, konut veya çatılı işyeri niteliği taşıyan eşyanın değil; bu asıl eşyanın kirası nedeniyle kullanımı kiracıya bırakılan diğer eşyanın türünün belirlenmesidir.

Maddede tercih olunan terim, türler arasında bir ayırım gözetmeye izin

³⁶ Permann, R.: Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, Zürich 2007, Art. 235a-253b, N. 13.

³⁷ Kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın, ortak alanda bulunan bir çamaşır makinası veya yangın söndürme tertibatı olması halinde, aynı durumun taşınır eşya açısından da gerçekleşebileceği görülür.

³⁸ Gümüş, M. A., s. 24; Gökyayla, E., s. 1215 vd.; İnceoğlu, M., C. II, s. 9-23.

vermeyen “eşya” kelimesi olduğuna göre; konut ve çatılı işyeri kirasıyla birlikte kullanımı kiracıya bırakılacak varlıklar taşınır ve taşınmaz eşya olabilirler. Hatta aynı konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesiyle hem taşınır (mobilya vb.) hem de taşınmaz (garaj, depo vb.) eşyanın kullanımının kiracıya bırakılmış olması gündeme gelebilir. Aşağıda bu iki grup eşyaya ilişkin açıklama yapılmaktadır.

A. Taşınır Eşya

Taşınır eşya en kısa tanımıyla, özüne zarar gelmeksizin kendi iç gücü veya dışardan gelen bir etkiyle bir yerden başka bir yere naklolabilen eşyadır. Konut ve çatılı işyeri kirası nedeniyle kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın taşınır eşya türünde olmasına ilişkin pek çok örnek verilebilir. Market kirasıyla bırakılan raflar ve manav tezgahı, fabrika kirasıyla bırakılan makineler, konut kirasıyla bırakılan ev eşyası ve ankastre beyaz eşyalar, yangın söndürme sistemleri (tüpler, kovalar, hortumlar vb.), çanak anten tertibatı, perde (jaluzi) ve stor düzenekleri, klima ve jeneratör³⁹ bu konuda en sık karşılaşılan taşınır örnekleridir.⁴⁰ Tüketilebilir eşyaların bu kapsama dahil olmadıkları açıktır.⁴¹ Ayrıca kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın, TMK’nun 728. maddesi kapsamında taşınır yapı niteliği taşıyan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar olması da mümkündür.

B. Taşınmaz Eşya

Taşınmaz eşya özüne zarar gelmeksizin bir yerden başka bir yere naklolması mümkün olmayan eşya olarak tanımlanabilir. TMK’nun 704. maddesinde arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler taşınmaz olarak kabul edilmişlerdir. Kullanımı kiracıya bırakılan eşya, bir taşınmazın bütünleyici parçası⁴² veya TMK ya da KMK kapsamında eklentisi olabilir.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın taşınmaz, özellikle arazi olması durumunda, taraflar arasındaki temel kira sözleşmesinin niteliği dikkatle belir-

³⁹ Kira sözleşmesinin son bulması nedeniyle klima ve jeneratörün iadesi istemiyle ilgili olarak bkz. Y. 6. H.D. E. 2013/1455, K. 2013/13225, T. 30.9.2013.

⁴⁰ Masa, sandalye, halı, daktilo, bilgisayar, fotokopi makinasının da bu kapsamda değerlendirilebileceği hakkında bkz. Higi, P., Art. 253a-253b, N. 51; Permann, R., Art. 253a-253b, N. 13.

⁴¹ “İşyerinde bulunan hammaddeler bu kapsamda sayılmaz.” Zevkililer, A. - Gökyayla, E.: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 13, Ankara 2013, s. 198.

⁴² Garaj ve bahçe örnekleri için bkz. Higi, P., Art. 253a-253b, N. 51; Permann, R., Art. 253a-253b, N. 13; Giger, Art. 253a, N. 35.

lenmelidir. Özellikle büyük araziler içinde yer alan, küçük konutlar ve çatılı işyerleri açısından durum özellik arz etmektedir. Zira taraflar arasındaki kira sözleşmesi konut veya çatılı işyeri kirası olarak kabul edilecek olursa, kullanımı kiracıya bırakılan (büyük) araziye de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Buna karşılık kira konusunu oluşturan temel kavramın konut veya çatılı işyeri değil de arazinin kendisi olduğu (arazinin üstünde yer alan bu nitelikteki yapıların da zilyetliklerinin arazinin zilyetliğiyle birlikte devredildiği) taraf iradelerinden anlaşılıyorsa, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin kuralların uygulanması gündeme hiç gelmeyecek; taraflar arasındaki hukuki ilişkiye, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanacaktır. Örneğin benzin istasyonları, halı sahalar ve çay bahçelerinin kiralınmasında, taraf iradelerinin bu şekilde ortaya çıkması mümkündür.

Taraf iradelerinden hangi hükümlerin uygulanacağına dair bir açıklığa ulaşamaması durumunda, kiralanan şeyin baskın (galip) vasfının belirlenmesi gerekir.⁴³ Diğer bir deyişle, üstün yararlanma biçimi bakımından kiralanan çatılı işyeri olarak sayılabiliyorsa, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanacak ve arazinin kalanı kullanımı kiracıya bırakılan eşya niteliği taşıyacağından, o da bu hükümlere tabi olacaktır. Buna karşılık kiralananın baskın vasfının arazi olması durumunda, taraflar arasındaki sözleşme kira sözleşmesinin genel hükümlerine tabi olacaktır.

IV. KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYAYA UYGULANACAK HÜKÜMLER

TBK'nun 339/1. maddesinin ilk cümlesinde yer alan kuralın kabulüyle, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaların hukuki kaderi, konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesinin kaderine tabi kılınmıştır.⁴⁴ Bunun anlamı kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da TBK'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin 339-356. maddelerinin uygulanacağıdır. Bununla birlikte, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin arasında da konut ve çatılı işyeri kiralarıyla ilgili düzenlemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin de kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında uygulanabileceğine dair bir şüphe yoktur.⁴⁵

⁴³ Akıncı, Ş.: "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/1498/16513.pdf> (E.T. 03.03.2016), s. 39-40; Özdoğan, M. - Oymak, T.: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı", İstanbul Barosu Dergisi, C. 88, S. 2, İstanbul 2014, s. 58-60; Gökyayla, E., s. 1209-1211.

⁴⁴ İBK'nun 253a maddesine ilişkin aynı yönde görüş için bkz. SVIT - Kommentar, Art. 253a, N. 14.

⁴⁵ Erzurumluoğlu bu durumu, "Kanımızca burada ifade edilmek istenilen, kullanımı kiracıya

Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler arasında kendine yer bulan konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin ilk hüküm, TBK'nun 301. maddesinde düzenlenen kiraya verenin teslim borcuna ilişkindir. Maddeye göre kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Hükümün devamında bu kuralın, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği düzenlenmiştir. Maddenin, kullanımı kiracıya bırakılan eşya açısından da bağlayıcı olduğu ve aksinin kiracı aleyhine kararlaştırılmayacağı açıktır.

TBK'nun 315. maddesi gereğince kiraya veren, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu kiracının ifa etmemesi halinde, kiracıya yazılı olarak konut ve çatılı işyeri kiralarında en az 30 günlük bir süre verip, bu sürede de borcun ifa edilmemesi durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Bu noktada üzerinde durulması gereken husus, konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesiyle, bu sözleşme nedeniyle kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin sözleşmenin ayrı ayrı akdedilmiş olmaları durumunda, birbirlerinden bağımsız feshedilmelerinin mümkün olup olmadığına ilişkindir.

Öncelikle konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin feshin, kullanımı bu sözleşme nedeniyle kiracıya bırakılan eşyayı da kapsayacağını söylemek zor olmayacaktır. Zira yukarıda, unsurlara ilişkin açıklamalarda üzerinde ayrıntılı olarak durulduğu üzere, bu eşyaların kullanımının kiracıya bırakılmasının nedeni, konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesidir. Bu sözleşme son bulduğuna göre, bu sözleşmenin varlığı nedeniyle ortaya konmuş kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin taraf iradelerinin de bir anlamı kalmamıştır.

Ancak bunun tersinin, yani kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin bir fesih sebebinin, her zaman konut veya çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmenin de feshi anlamına geleceğinin söylenmesi o kadar kolay olmayacaktır.⁴⁶ Örneğin konut veya çatılı işyeri için ayrı, kullanımı kiracıya bırakılan eşya için ayrı kira sözleşmelerinin yapıldığı ve ayrı kira bedellerinin kararlaştırıldığı bir hukuki ilişkide kiracının konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin bedeli ödemede herhangi bir temerrüdü olmadan, sadece kullanımı kendisine bırakılan eşyaya

bırakılan eşyadan kaynaklanan bir anlaşmazlık çıkar ya da bu anlaşmazlık kira sözleşmesi anlaşmazlığına dönüşürse, çözümü için kiraya ilişkin kuralların uygulanacağıdır.” cümlesiyle açıklamaktadır. Erzurumluoğlu, E., s. 113.

⁴⁶ Kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin kira sözleşmesinin tek başına feshinin caiz olmadığı yönünde bkz. Gümüş, M. A., s. 28; İnceoğlu, M., C. II, s. 26; Higi, P., Art. 253a-253b, N. 57; Heinrich, P., CHK-Handkomm., Art. 253a, N. 5.

ilişkin kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi üzerine böyle bir durumla karşılaşılabilir. Açıklanan şartlarda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kiralarna dair düzenlenen fesih kurallarına uymak (en az 30 günlük süre vermek vb.) koşuluyla, sadece kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya dair kira sözleşmesini feshedebilmelidir. Ancak kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin sözleşmenin feshi için verilecek süre, yukarıda açıklanan unsurların varlığı halinde, 30 günden az olmamalıdır.

Bu durum, TBK'nun 316. maddesinde düzenlenen kiracının özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık halinde, maddenin ikinci fıkrasında yer alan 30 günlük süre açısından da geçerlidir. Kiracının kullanımı kendisine bırakılan eşyaya ilişkin özensiz kullanımının, sözleşmeye aykırılık olarak değerlendirilebileceği açıktır. Eğer taraflar arasında tek bir kira sözleşmesi varsa, bu sözleşme asıl eşyanın olduğu kadar kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın da özensiz kullanımı nedeniyle feshedilebilir. Buna karşılık kullanımı kiracıya bırakılan eşya için ayrı bir sözleşme yapılmışsa ve özensiz kullanım sadece bu eşya için gerçekleşmişse, sadece bu eşyaya ilişkin kira sözleşmesinin feshedilebileceğinin kabulü gerekir. Benzer şekilde kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın, ayıplı olması durumunda da TBK'nun 318. ve 319. maddeleri uygulanabilecektir.

TBK'nun 322/2. maddesinde konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiracının kiralanana başkasına kiralayamayacağı ve kullanım hakkını da devredemeyeceği düzenlenmiştir. Bu hüküm, kullanımı kiracıya bırakılan eşya açısından da geçerlidir. Benzer şekilde TBK'nun 323. maddesiyle getirilen, kiracının kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemeyeceği kuralının istisnası olan; işyeri kiralarında kiraya verenin, haklı sebep olmadıkça, bu rızayı vermekten kaçınamayacağına ilişkin düzenleme de kullanımı kiracıya bırakılan eşya açısından uygulanacaktır.

Kiracının konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmeden kaynaklanan güvence verme borcuna ilişkin olarak TBK'nun 342. maddesinde düzenlenen ve güvencenin üç aylık kira bedelini aşamayacağına ilişkin kural; kullanımı kiracıya bırakılan eşya için ayrı bir kira bedeli kararlaştırılmışsa, bu eşyaya ilişkin güvencenin de kira bedelinin üç katını aşacak şekilde belirlenemeyeceği olarak anlaşılmalıdır.⁴⁷

Tarafların konut ve çatılı işyeri için ayrı, kullanımı kiracıya bırakılan eşya

⁴⁷ İnceoğlu, M., C. II, s. 26.

için ayrı kira bedeli belirlemelerine rağmen, toplam bir güvence parası kararlaştırmak istemeleri durumunda; bu güvence, iki kira bedelinin (konut veya çatılı işyeri kira bedeliyle, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin kira bedelinin) toplamının üç katını aşamayacaktır. Kira sözleşmesinde herhangi bir belirleme yapılmaksızın güvence kararlaştırılmış ise, bu güvence kullanımı kiracıya bırakılan eşya için de geçerli olacak şekilde yorumlanmalıdır.

TBK'nun 343. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kirası sürerken, kiraya verenin kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın zilyetliğinin iadesini talep etmesi, bu kapsamda değerlendirilecektir. Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesi sona ermediği sürece, kullanımı kiracıya bırakılan eşyalara ilişkin kullanma hakkı sona erdirilemeyecektir.⁴⁸

TBK'nun 344. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin kira bedelinin tespitine dair hükümler, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ayrı bir kira bedeli belirlenmişse, bu kira bedelinin artışı hakkında da uygulanacaktır.⁴⁹ Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olduklarına ilişkin TBK'nun 346. maddesi de kullanımı kiracıya bırakılan eşya açısından uygulanacak bir diğer hükümdür.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin fesih sebeplerinden biri de kiraya verenin veya kiralananı sonradan edinen kişinin, kiralanan gereksinim duymasıdır. Acaba ister kiraya veren ister sonradan edinen kişi, konut ve çatılı işyerine değil de, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya gereksinim duyuyorsa; TBK'nun 350. veya 351. maddelerine dayanarak, bu eşyanın iadesini sağlayabilecekler midir?

Gökyayla⁵⁰ soruyu olumsuz yanıtlamakta ve sadece kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın iadesine ilişkin bir çözümün kabul edilmesinin mümkün olmadığını belirtmektedir. Taraflar arasında tek bir kira sözleşmesi olması durumunda, yukarıdaki görüşe katılmamak mümkün olmasa da; konut veya çatılı işyeri için ayrı, kullanımı kiracıya bırakılan eşya için ayrı sözleşmelerin yapılmış olmaları durumunda, kiraya verenin veya yeni malikin sadece kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya duyduğu gereksinim nedeniyle, konut veya çatılı işyeri kirası

⁴⁸ Yavuz, C. - Acar, F. - Özen, B., s. 290.

⁴⁹ İnceoğlu, M., C. II, s. 26.

⁵⁰ Gökyayla, E., s. 1227.

sözleşmesinin de feshedilmesi gerektiğini kabul etmek, iki tarafın da menfaatine aykırı sonuçlar doğurabilir. Buna karşılık kiraya veren veya yeni malikin TBK'nun 350. ve 351. maddelerinde düzenlenen kurallara bağlı kalmak kaydıyla, sadece kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın iadesini sağlayabilmesinin önünde bir engel görülmemelidir.⁵¹

TBK'nun 352. maddesinde düzenlenen kiracıdan kaynaklanan sebeplerle konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesinin sona ermesine ilişkin kuralların da kullanımı kiracıya bırakılan eşya açısından uygulama alanı bulması mümkündür. Örneğin kullanımı kiracıya bırakılan eşya için ayrı bir kira bedeli belirlenmiş ve 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 ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa, kiraya veren söz konusu maddeye dayanarak, kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın iadesi talebinde bulunabilecektir.

SONUÇ

TBK'nun 339/1. maddesinde düzenlenen açık kural gereğince, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bu sözleşmelerle birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Yasa koyucunun emredici nitelik taşıyan bu normu düzenlerken, kiracının konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olarak sahip olduğu koruma mekanizmalarının, bu sözleşme nedeniyle kullanımı kiracıya bırakılan eşya açısından da geçerli olması fikrini benimsediğini söylemek yanlış olmayacaktır.

Anılan hükmün uygulanabilmesi için, bir konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesinin bulunması, eşyanın kullanımının konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesi nedeniyle kiracıya bırakılması ve eşyanın kullanımının bırakılmasının bağlantılı sözleşme yasağı kapsamında değerlendirilmemesi şartlarının kümülatif olarak gerçekleşmesi gerekir. Şartlardan birinin sağlanamaması halinde, kullanımı kiracıya bırakılan eşyalara konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşya, eşya hukuku anlamında bağımsız bir eşya olabileceği gibi; bu bağımsız eşyanın bütünleyici parçası veya eklentisi de olabilir. Bununla birlikte bu eşyanın konut veya çatılı işyerinin bütünleyici parçası

⁵¹ Bu noktada akla gelen ilk mesele, kiracının konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmeyi, kullanımı kendisine bırakılan eşya olmaksızın sürdürmek istememesidir. Böyle bir durumla karşılaşan kiracı, konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesini, TBK'nun 331. maddesinde düzenlenen olağanüstü fesih hükmünce feshedebilir.

ya da TMK veya KMK kapsamında eklentisi niteliğini taşıması zorunlu bir unsur değildir. TBK'nun 339/1. maddesi kapsamında kullanımı kiracıya bırakılan eşya, münferiden ve sadece kiracının kullanımına bırakılabileceği gibi; kiraya veren ve/veya üçüncü kişilerle birlikte de kiracının kullanımına bırakılabilir.

TBK'nun 339/1. maddesinde kullanımı kiracıya bırakılan eşya açısından, eşya türlerine göre bir ayırım yapılmamıştır. Yani taşınır ve taşınmaz eşyaların madde kapsamında değerlendirilebilmeleri mümkündür. Bununla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan taşınmaz eşyalar belirlenirken, taraflar arasındaki temel kira sözleşmesine konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin mi yoksa kira sözleşmesinin genel hükümlerinin mi uygulanacağına dikkat edilmelidir.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya TBK'nun kira sözleşmesine ait düzenlemelerinin ikinci ayırımında yer alan 339-356. maddelerinin uygulanacağı tereddütsüz olmakla birlikte, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler ayırımında da konut ve çatılı işyeri kiralalarıyla ilgili düzenlemelere yer verildiği dikkatten kaçırılmamalıdır. TBK'nun güvenceye ve kira bedelinin artışına ilişkin hükümleri, tereddütsüz şekilde kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanacaktır.

Konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesinin sona ermesi halinde, kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın da iadesinin gerekeceği açıktır. Buna karşılık özellikle konut ve çatılı işyeri sözleşmesiyle, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin kira sözleşmesinin ayrı ayrı akdedildikleri durumlarda; fesih sebebinin sadece kullanımı kiracıya bırakılan eşya açısından ortaya çıkması halinde, konut ve çatılı işyeri sözleşmesi son bulmadan; kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin kira sözleşmesinin feshinin mümkün görülmesinin söz konusu olabileceği düşünülmektedir.

◆◆◆◆

KAYNAKÇA

Acar, F.: Kira Hukuku Şerhi, B. 2, İstanbul 2015 (Anılış: Şerh).

Acar, F.: "Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence", Kazancı Dergisi, C. 9, S. 103-104, İstanbul 2013, s. 163-170 (Anılış: Bağlantılı İşlem).

Akipek, J. G. - Akıntürk, T.: Eşya Hukuku, İstanbul 2009.

Akıncı, Ş.: "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/1498/16513.pdf> (E.T. 03.03.2016), s. 33-50.

- Aral, F. - Ayrancı, H.:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 10, Ankara 2014.
- Artukmaç, S.:** Bizde Gayrimenkule Tecavüzün Def'i ve Zilyedlik, B. 2, Ankara 1959.
- Aydemir, E.:** Kira Hukuku, B. 4, Ankara 2016.
- Aydoğdu, M. - Kahveci, N.:** Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 2, Ankara 2014.
- Ayiter, N.:** Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı), Ankara 1987.
- Belgesay, M. R.:** Türk Kanunu Medenisi Şerhi, Ayni Haklar, C. IV, İstanbul 1956.
- Eren, F.:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014 (Anılış: Borçlar).
- Eren, F.:** Mülkiyet Hukuku, Ankara 2011 (Anılış: Mülkiyet).
- Ertaş, Ş. - Serdar, İ. - Cumalıoğlu, E.:** Eşya Hukuku, B. 12, İzmir 2015.
- Erzurumluoğlu, E.:** Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), B. 5, Ankara 2015.
- Esener, T.:** Eşya Hukuku, Ankara 1985.
- Giger, H.:** **Berner Kommentar, Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und Art. 253-255 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253-273c OR**, Bern 2013.
- Gümüş, M. A.:** Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012.
- Gürsoy, K. T. - Eren, F. - Cansel, E.:** Türk Eşya Hukuku, Zilyetlik-Tapu Sicili-Mülkiyet-Sınırlı Ayni Haklar, B. 2, Ankara 1984.
- Gökyayla, E.:** "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", <http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-GÖKYAYLA+.pdf> (E.T. 20.02.2016), s. 1203-1251.
- Heinrich, P.:** **CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184-318 OR, Zürich-Basel-Genf 2012.**
- Higi, P.:** Zürcher Kommentar zum schweizerischen Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-569), Teilband V2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR, (Herausgeber Gauch, Peter), 3. Auflage, Zürich 1994.
- İnceoğlu, M.:** Kira Hukuku, C. I, İstanbul 2014 (Anılış: C. I).
- İnceoğlu, M.:** Kira Hukuku, C. II, İstanbul 2014 (Anılış: C. II).

İnceoğlu, M. - Baş, E.: *“Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı”*, İÜHFİM, C. LXX, S. 2, İstanbul 2012, s. 165-182.

Oğuzman, K. M. - Seliçi, Ö. - Oktay Özdemir, S.: Eşya Hukuku, B. 15, İstanbul 2012.

Özdoğan, M. - Oymak, T.: *“Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı, İstanbul Barosu Dergisi”*, C. 88, S. 2, İstanbul 2014, s. 54-65.

Permann, R.: **Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, Zürich 2007.**

Postacioğlu, İ. E.: *“Kiracı Tarafından Mecura Yerleştirilen Kalorifer Tesisatının Mütemmim Cüz Sayılıp Sayılamayacağı-Vekâlet Ücretinin Hesabı Hakkında Yargıtay Kararı”* İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. XIII, S. 2, İstanbul 1947, s. 772-789.

Saymen, F. H. - Elbir, H. K.: Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1963.

Serozan, R.: Taşınır Eşya Hukuku, İstanbul 2002.

Sirmen, L.: Eşya Hukuku, Ankara 2013.

SVIT - Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 3. Auflage, Zürich-Basel-Genf 2008.

Tekinay, S. S. - Akman, S. - Burcuoğlu, H. - Altop, A.: Eşya Hukuku, C. I, Zilyelik-Tapu Sicili-Mülkiyet, B. 5, İstanbul 1989.

Ünal, M. - Başpınar, V.: Şekli Eşya Hukuku, B. 4, Ankara 2008.

Yavuz, C. - Acar, F. - Özen, B.: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, B. 12, İstanbul 2013.

Zevkililer, A. - Gökyayla, E.: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 13, Ankara 2013.

