

ÂDİ KİRADA KİRACININ KİRALANANI GERİ VERME BORCU

*Yrd.Doç.Dr. Murat DOĞAN**

I. GİRİŞ

Âdi kira sözleşmesi, kiralayanın, bir şeyin belirli bir süre kullanılmasını bir bedel karşılığında kiracıya devretme borcu altına girdiği bir sözleşmedir (BK m.248)¹. Tanımdan da anlaşıldığı üzere, âdi kira sözleşmesi, satım ve bağışlama gibi mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerden farklı olarak, sözleşme konusu şeyin geçici bir süre için karşı tarafa kullanma ve yararlanma hakkını devir borcu doğurur².

Bunun tabii bir sonucu olarak, kiralayan için sözleşmenin kurulmasıyla kiralananı kiracıya verme, kiracı için ise sözleşmenin sona ermesi halinde kiralananı kiralayana geri verme (iade etme) borcu bulunmaktadır³. Gerçekten, Borçlar Kanununun 249. maddesine göre, kiralayan, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli bir durumda kiracıya teslim etmek ve kira sözleşmesi devam ettiği sürece bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu kiralayanın asli

* Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Öğretim Üyesi

¹ Bkz., Tandoğan, H., Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2, 4. Tıpkıbasım, İstanbul, 1989, s.2; Aral, F., Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Baskı, Ankara, 2003, s.213; Zevkililer, A., Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara, 2002, s.163; Yavuz, C., Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6. Bası, İstanbul, 2002, s.237 (Borçlar Hukuku); Hatemi, H./Serozan, R./ Arpacı, A., Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, 1992, s.156. Buna karşılık, hasılat (ürün) kirası, kiralayanın hasılat getiren mal veya hakların kullanılmak, semerelerinden yararlanılmak ve işletilmek üzere bir bedel karşılığında kiracıya devredilmesi borcunu doğuran bir sözleşmedir (BK m.270). Bkz., Tandoğan, 2; Zevkililer, 163.

² Honsell, H., Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, 6. Auflage, Bern, 2001, s.202; Becker, H., İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm Çeşitli Sözleşme İlişkileri (m.184-551), (çev. A. Suat Dura), Bern, 1934, s.241 N.4; Zevkililer, 163; Aral, 213; Yavuz, Borçlar Hukuku, 237.

³ Tandoğan, 13; Esser, J., Schuldrecht, Band II Besonderer Teil, 3. Auflage, Karlsruhe, 1969, s.104.

borcudur. Buna karşı, kira sözleşmesinin sona ermesi halinde, kiracı kiralananı teslim aldığı durumda geri vermekle yükümlüdür (BK m.266/T)⁴.

Bu geri vermenin tarzı, yeri, zamanı, kapsamı ise çoğu zaman kiralayan ile kiracı arasında anlaşmazlık konusu olabilmektedir. Borçlar Kanunu, esas olarak, kiracının kiralananı aldığı gibi geri vermesini öngörmüştür (BK m.266/T). Bununla birlikte, kiracı belli bir süre kullandığı ve yararlandığı için kiralanda bazı değişikliklerin meydana gelmesi doğaldır.

Bunun yanı sıra, bazen kiracı kiralanda olağan kullanımın dışında bazı değişiklikler yapabilmektedir. Böylece kiracı kiralananı teslim aldığından farklı bir şekilde geri verebilmektedir. Bu da kiralayanın itirazına, tazminat taleplerine sebep olmaktadır.

Bu çalışmada âdi kirada kiracının geri verme borcundan kaynaklanan meseleler, özellikle de geri verme borcunun hukuki niteliği, kapsamı, geri vermenin tarzı, yeri, zamanı, geri verme borcunun ihlalden doğan talep hakları üzerinde durulacaktır. Borçlar Kanununun 266. maddesinde düzenlenmiş bulunan geri verme borcu, konusu taşınır veya taşınmaz olan tüm kira sözleşmelerinde uygulanacak bir hükümdür. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, kiracının geri verme borcuna ilişkin özel bir hüküm içermediğinden, bu Kanuna tabi kira sözleşmelerinde de Borçlar Kanunu 266. maddesinin hükümleri uygulanır. Hasılat (ürün) kirasında geri verme borcu özel bir hükümle düzenlenmiş olup, bu çalışmanın konusu dışında kalmaktadır (BK m.292-295).

II. KIRACININ GERİ VERME BORCUNUN HUKUKİ NİTELİĞİ

Kira sözleşmesi mülkiyeti devir borcu doğurmaz; aksine, sadece sözleşme konusu şeyin geçici olarak kullanımının ve ondan yararlanmanın devri söz konusudur⁵. Mülkiyet geçmediği için, sözleşmenin sona ermesi halinde, kiralananın geri verilmesi gerekir. Bu husus, sözleşmeye tipini veren unsurlardan biridir. Kiracının geri verme borcu, kira sözleşmesinin mahiyeti gereği, onun asli borçlarındanadır. Kiralananın geri verilmeyeceği kararlaştırılmışsa, bu, sözleşmenin

4 "Feshin veya feshi ihbarın ilk plândaki sonucu sözleşmenin ortadan kalkmasıdır. Doğaldır ki, yalnızca sözleşmenin ortadan kalkması, özellikle kiralayan bakımından tatmin edici olmaktan uzaktır; kiralayan bir an önce kiralananı kavuşmak isteyecektir. İşte kiralayana bunu sağlayacak olan esas itibarıyla Borçlar Yasası'nın 266. maddesindeki kiralananın iadesi düzenlemesidir", Burcuoğlu, H., Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993, s.27 (Tahliye). Aynı yönde, Burcuoğlu, H., 6570 GKHK'da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Günü'nün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması, İstanbul Barosu Dergisi, C.58, S.10-12, 1984, (s.637-647), s.639 (Tahliye Günü).

5 Honsell, 202, Becker, s.241 N.4; Zevkliler, 163; Aral, 213; Yavuz, Borçlar Hukuku, 237.

tipini değiştireceğinden, artık bir kira sözleşmesinden söz edilemez⁶. Bu nedenle, kira sözleşmesinde kiracının kiralananı mutlaka geri vermesi gereklidir.

Kiracının geri verme borcunun sözleşme sona erince doğması, sözleşmeden doğan bir borç olarak nitelenmesine engel değildir; çünkü, bizzat kanun, kira sözleşmesinde kiracı bakımından sözleşmenin sona ermesinden sonra dahi borç doğacağını hükme bağlamıştır (BK m.266)⁷. Bu, aynı zamanda kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğurması ve mülkiyetin geçişine değil, kullanımın devrine ilişkin olmasının sonucudur. Kiracı, sözleşmenin içinde sözleşme sona erdiğinde kiralananı geri vermeyi taahhüt etmektedir. Bu hususun açıkça ifade edilmesi gerekmez, çünkü bu borç sözleşmenin mahiyetinden kaynaklanmakta ve anlaşılabilir⁸. Bu çerçevede, kiracının zamanında ve teslim aldığı gibi geri verme borcu; kiralayanın ise kiralananın geri verilmesini isteme ve buna aykırı davranışlar karşısında aynen ifa ve tazminat talep hakkı bulunmaktadır.

III. GERİ VERME BORCUNUN ALACAKLISI

Kiracının geri vermektan kaçınması ise borca aykırı bir davranış teşkil eder. Bu durumda kiralayan malik değilse⁹, kira sözleşmesinden doğan kişisel nitelikteki hakkına dayanarak kiralananın geri verilmesini isteyebilir. Kiralayanın aynı zamanda malik olduğu durumlarda onun mülkiyet hakkına dayanarak talepte bulunması da mümkündür. Bu sonuncu halde, kira sözleşmesinden doğan kişisel hak ile mülkiyet hakkına dayanan aynı talep bir arada bulunur ve kiralayan bunlardan dilediğine dayanarak kiralananın geri verilmesini isteyebilir¹⁰.

⁶ Kiracının, kira bedelini düzenli ve tam olarak ödediği takdirde; belli bir sürenin sonunda doğrudan doğruya malik olacağını kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinin hukuken örtülü taksitle satım sözleşmesi olduğu yönünde bkz. Becker, 180 N.3, 241 N.4. Benzer görüşte, Honsell, H./Vogt, N. P./Wiegand, W. (Weber, R./Zihlmann, P.), Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I (Art. 1-529 OR), 2. Auflage, Basel und Frankfurt am Main, 1997, s.1412 N.4; Tandoğan, 13; Erzurumluoğlu, E., Türk Hukukunda Âdi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara, 1973, s.16. Ayrıca, sona erdirilemeyeceği kararlaştırılan kira sözleşmesinin geçersiz olduğu yönünde bkz., von Büren, B., Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil (Art. 184-551), Zürich, 1972, s.82 dn.3.

⁷ Burcuoğlu, Tahliye, 29.

⁸ Krş., Honsell, 226; Burcuoğlu, Tahliye, 29.

⁹ Kiralayan malik olması şart olmadığından, örneğin intifa hakkı veya üst hakkı sahibinin, hakkın konusu olan şeyi kiraya vermiş olabileceği gibi, kiracı da kiraladığı şeyi alt kiraya verebilir.

¹⁰ Tandoğan, 183; Honsell, 226; Yavuz, Borçlar Hukuku, 298; Zevkliler, 227; Burcuoğlu, Tahliye, 27; Burcuoğlu, Tahliye Günü, 639; Tunçomağ, 350; Weber, R., Der gemeinsame Mietvertrag, Diss., Zürich, 1993, s.213.

Tabii burada, kira sözleşmesinden doğan haklar kişisel nitelikte olduğu için sadece kiracıya karşı ve belli bir süre içinde ileri sürülebileceği; mülkiyet hakkının ise herkese karşı ve belli bir süreyle sınırlı olmaksızın ileri sürülebileceği göz önünde tutulmalıdır. Ancak bu halde de, üçüncü kişilerin iyiniyetli iktisaplarının korunması aynen iade talebi karşısında bir sınıır teşkil eder.

Kiralayanın geri verme talebi yanı sıra bir başka kişinin de malik olduğu iddiasıyla talepte bulunduğu hallerde kiracının geri verme borcunu kime karşı yerine getireceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Burada vedia alanın geri verme borcuna ilişkin Borçlar Kanununun 470. maddesinin kıyasen uygulanarak meselenin çözülmesi isabetli görülmektedir. Borçlar Kanununun 470. maddesi, bir üçüncü kişi vedia konusu şeyin maliki olduğunu iddia ederse, vedia alanın icra yoluyla (adli yoldan) haciz olmadıkça ya da üçüncü kişi ona karşı mülkiyet hakkına dayanan istihkak davası açmadıkça, vedia konusu şeyi vedia verene geri vermeye zorunlu olduğunu hükme bağlamıştır¹¹. Benzerliği dolayısıyla bu hüküm kiracının geri verme borcuna kıyasen uygulanabilecektir. Bu çerçevede, malik olduğunu iddia eden kişi mahkemededen bir ihtiyati tedbir kararı almadıkça veya doğrudan doğruya kiracıya karşı mülkiyet hakkına dayanan bir istihkak davası açmadıkça, kiracı kiralananı kiralayana geri vermek zorundadır¹². Bununla birlikte, kiralayan aynı zamanda malikse ve kiralananın mülkiyetini devretmişse, yeni malik mülkiyet hakkına dayanarak talepte bulunabileceği gibi, kira ilişkisini kabul etmiş ve sürdürmüşse, kendisine devreden kiralayanın kira sözleşmesindeki haklarına halef olarak da geri verme talebinde bulunabilir¹³.

Kiralayan ve kiracı tarafında birden fazla kişinin bulunması mümkündür. Örneğin, paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyetine konu olan şeylerin kiraya verilmesi halinde, kiralayan tarafta; bir konutu eşlerin veya birden fazla kişinin birlikte kiraladıkları hallerde kiracı tarafta birden fazla kişi bulunur. Birlikte (ortak) kira sözleşmesi olarak adlandırılan¹⁴ bu hallerde, bölünemez nitelik taşıyan bir geri verme borcu söz konusudur¹⁵ ve kiralayan birden fazla ise tamamı geri vermeyi talep edebilir, kiracı da hepsine karşı ifa etmelidir (BK

¹¹ Bu konuda bkz., Becker, 976 N.2-4; Yavuz, Borçlar Hukuku, 747

¹² Tandoğan, 183; Yavuz, Borçlar Hukuku, 298; Zevkliler, 227 dn.202.

¹³ Y. 13. HD 10.12.1984 T., E.7254, K.7879, Uygur, T., Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, Dördüncü Cilt, Ankara, 1992, s.735.

¹⁴ Bu yönde bkz., Weber, 88; Honsell, 202; Honsell/Vogt/Wiegand, (Weber/Zihlmann), 1411 N.2.

¹⁵ Weber, 212; Y. 12. HD 3.6.1999 T., E.9039, K.9255, YKD, C.IX, S.9, 1983, s.1343-1344.

m.69/I); kiracı birden fazla ise, hepsi geri verme borcuna riayet etmelidir (BK m.69/II)¹⁶.

Acaba kiracının kiralananı alt kiraya vermiş veya kullanım hakkını devretmiş olması halinde, sözleşmenin sonunda kiralayan alt kiracı veya kirayı devralandan geri vermesini isteyebilir mi? Bu soruya cevap verebilmek için önce alt kiraya vermenin veya kullanma hakkının devrinin mümkün olup olmadığına bakmak gerekir.

Borçlar Kanununa tabi kira sözleşmelerinde, aksi sözleşmede öngörülmedikçe kiracı kiralananı alt kiraya verebilir ve kullanım hakkını devredebilir (BK m.259). 6570 sayılı Kanuna tabi kira sözleşmelerinde ise, aksi sözleşmede kararlaştırılmadıkça, kiracı kiralananı alt kiraya veremez ve kullanım hakkını devredemez (m.12)¹⁷. Bu açıklamalar çerçevesinde, kira sözleşmesinin kiralananın alt kiraya verilmesine veya devrine imkan verip vermediğine göre bir ayırım yaparak yukarıdaki soruyu cevaplamak gerekmektedir.

Alt kiraya vermenin mümkün olduğu kira sözleşmelerinde esasen alt kiracının geri verme borcu kendisine kiraya veren ilk kiracıya karşıdır. İlk kiralayan ile alt kiracı arasında bir sözleşme ilişkisi bulunmadığından¹⁸, kural olarak ilk kiralayanın alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini sözleşmeye dayanarak isteyemez; bu hak, alt kiraya veren birinci kiracıya aittir¹⁹. Ancak, Borçlar Kanununun 259. maddesine göre, ikinci kiracı (alt kiracı) kiralananı birinci kiracıya izin verilenden başka bir tarzda kullandığı takdirde, birinci kiracı, bundan dolayı kiralayana karşı sorumlu olur. Ayrıca, aynı maddenin 3. fıkrasına göre, kiralayan, ikinci kiracıyı (alt kiracıyı), bu hususa riayet ettirmeye yetkilidir. Birinci

¹⁶ Weber, 212. Krş., Feyzioğlu, N. F., Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt I, 3. Bası, İstanbul, 1978, s.469-470; Tandoğan, 109; Burcuoğlu, Tahliye, 78; Y. 12. HD 9.12.1982 T., E.9039, K.9255, Burcuoğlu, Tahliye, 78; Y. 13. HD 26.10.1978 T., E.4009, K.4160, Erdoğan, 695 N.1186.

¹⁷ İsviçre Borçlar Kanununda yapılan değişiklikle, kiracının alt kiraya vermesi kiralayanın rızasına bağlanmıştır (İBK m.262/I). Ancak, kiralayan sadece bazı hallerde rıza vermekten kaçınabilir. Bu haller, a) Kiracının kiralayana alt kiranın şartlarını açıklamaktan kaçınması, b) Alt kiranın şartlarının ilk sözleşmeye oranla kötü olması, c) Kiralayanın alt kiranın dolaşmasını esaslı zarar görecektir (İBK m.262/II). Bu konudaki açıklamalar için bkz., Honsell, 218 vd.; Honsell/Vogt/Wiegand, (Weber/Zihlmann), 1483 N.3 vd.

¹⁸ Yavuz, Borçlar Hukuku, 281; Honsell/Vogt/Wiegand, (Weber/Zihlmann), 1485 N.10; Burcuoğlu, Tahliye, 477; Aral, 273; Hatemi/Serozan/Arpacı, 206; Feyzioğlu, 472; Tunçomağ, 290.

¹⁹ Bkz., Burcuoğlu, Tahliye, 477; Y. 6. HD 19.1.1989 T., E.16235, K.430, Erdoğan, C., Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, 10. Baskı, Ankara, 2000, s.288-289 N.483.

kiracı kendi süresinden fazla bir süre için alt kiraya veremeyeceği için²⁰, kiralayan ile birinci kiracı arasındaki kira sözleşmesinin sonunda kiralayan alt kiracıdan kiralananı geri vermesini Borçlar Kanununun 259. maddesinin 3. fıkrası gereği isteyebilir²¹. Birinci kiracı, kendi kira süresinden daha kısa bir zaman için alt kiraya vermişse, ikinci kiracının (alt kiracının) geri verme borcu birinci kiracıya karşıdır; ilk kiralayan alt kiracıdan kiralananı kendisine vermesini isteyemez.

Kira sözleşmesine göre kiralananın kullanım hakkının devri mümkünse, ilk kiralayan ile devralan kiracı arasında doğrudan doğruya bir sözleşme ilişkisi kurulur²². Kirayı devralan, kira sözleşmesinin sonunda kiralananı ilk kiralayana geri vermekle yükümlüdür. İlk kiralayan da kirayı devralanla arasında kurulan sözleşme ilişkisine dayanarak sözleşmenin sona ermesi halinde kiralananın geri verilmesini isteyebilir²³.

Birinci kiracı, kira sözleşmesine aykırı olarak kiralananı alt kiraya vermişse veya kullanım hakkını devretmişse, 6570 sayılı Kanun alt kiracı veya devralandan veya taşınmazı işgal edenler hakkında hiçbir ihtara hacet kalmaksızın sulh mahkemesinde tahliye davası açabileceğini hükme bağlamıştır (m.12/III)²⁴. Ancak, ilk kiracının sözleşmesi devam ettiği için, Borçlar Kanununun 256. maddesi çerçevesinde ona karşı ihtar çekilerek belli bir süre içinde sözleşmeye aykırı bir davranışın giderilmesi istenmeli ve bu durum düzeltilmezse tahliye davası açılmalıdır²⁵. Böyle bir durumda, ilk kiralayan birinci kiracıyla olan sözleşmeyi feshetmedikçe kiralananın kendisine geri verilmesini isteyemez; o, alt

20 Becker, 288 N.3; Tunçomağ, 289; Burcuoğlu, Tahliye, 478; Y. 6. HD 19.1.1989 T., E.16235, K.430, Erdoğan, 288-289 N.483.

21 Becker, 288 N.3; Tunçomağ, 289; Y. 6. HD 10.2.1969 T., E.4943, K.576, Erdoğan, 286, N.478. Zevkililer, kiralayanın, kira sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi ya da 6570 sayılı Kanunun 7. maddesi hükmünde belirtilen koşulların gerçekleşmesi nedeniyle alt kiracıdan Borçlar Kanununun 259. maddesinin 2. fıkrası kıyasen uygulanarak kiralananın iadesini isteyebileceğini belirtmektedir, (bkz., s.233-234).

22 Aral, 273; Yavuz, Borçlar Hukuku, 281; Feyzioğlu, 474.

23 Aral, 274; Zevkililer, 233-234.

24 Aynı Kanunun 12. maddesinin 4. fıkrasında ise fuzuli şağiller (kiralananı haksız olarak kiralayan veya devralanlar) hakkında 3091 sayılı Kanunun uygulanmasının istenebileceğini öngörmüştür. Esasen hükümde 5917 sayılı Kanunun uygulanmasının istenebileceği öngörülmüştür. Ancak, bu Kanunun yerini 4.12.1984 tarihli 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun almıştır. Bkz., RG 15.12.1984, S.18606.

25 Tandoğan, 163; Aral, 275; Burcuoğlu, Tahliye, 75, 177, 206-207; Hatemi/Serozan/Arpacı, 237; Feyzioğlu, 481; Erzurumluoğlu, 86-87; Aydınliyım, S., Türk Hukukunda Adi kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara, 1973, s.61; Y. 6. HD 25.11.1986 T., E.11642, K.13380, YKD, C.XIII, S.4, 1987, s.544.

kiracıdan ve kiracıyı devralandan kiralananı kendisine değil, birinci kiracıya geri vermelerini isteyebilir.

Borçlar Kanunu, kira sözleşmesine aykırı olarak kiralananın alt kiraya verilmesi veya kullanma hakkının devri halinde ne yapılacağına ilişkin hüküm içermemekle beraber²⁶, bu durumda Borçlar Kanununun 256. maddesi doğrudan, 6570 sayılı Kanunun 12. maddesinin 3. fıkrası kıyasen uygulanabilmelidir. Buna göre, kiralayan örtülü olarak kabul etmemiş olmak kaydıyla, sözleşmeye aykırı davranmış olan ilk kiracıya ihtar çekilerek durumu düzeltilmesi istenmeli, verilen süre içinde düzeltilmezse sözleşme feshedilerek kiralananın geri verilmesi talep edilmelidir²⁷. Sözleşmeye aykırı olarak alt kiracı olan veya kirayı devralana karşı ise ihtarla gerek olmaksızın geri verme talebi yöneltilebilir (6570 sayılı Kanun m.12/III kıyasen)²⁸.

IV. KİRACININ GERİ VERME BORCUNUN KAPSAMI

A) Kiracının Kiralanam Teslim Aldığı Halde Geri Verme Borcu

1. Genel Olarak

Kiracının geri verme borcunu düzenleyen Borçlar Kanununun 266. maddesi kiracının, kiralananı ne halde teslim almış ise kira sözleşmesinin sonunda o halde ve mahalli adete uygun geri vermekle yükümlü olduğunu hükme bağlamaktadır. Ayrıca, aynı maddenin 3. fıkrasında “Kiracının kiralananı iyi bir halde teslim etmiş olduğu asıldır” denilerek kiralayan lehine bir karine konulmuştur. Buna göre, kiracı kiralananı iyi bir halde teslim almış sayıldığından, geri verirken de iyi halde geri vermek zorundadır. Meğerki, kiracı iyi halde teslim almadığını ispatlamış olsun.

Kiracının kiralananı teslim aldığı gibi geri verme borcunun bir sonucu da, kiralanda yaptığı değişiklikleri eski hale getirme yükümlülüğüdür. Ancak, eski hale getirme, aksi halde tazminat borcu doğması bakımından değişikliklerin yapılmasında kiralayanın rızası olup olmadığı, kiralayanın rızası olmayan du-

²⁶ İsviçre Hukukunda ise, kiralayan haklı olarak rıza göstermemişse, buna rağmen alt kiraya verilmesinin olağanüstü feshi ihbar sebebi (İBK m.266g, BK m.264) teşkil edeceği kabul edilmektedir, bkz., Honsell, 218.

²⁷ Feyzioğlu, 478. Bununla birlikte, Aydınlyım, bir ayırım yaparak, kiralanan kısmen alt kiraya verilmişse ihtar çekilmesi gerektiğini, tamamen alt kiraya verilmişse ihtarla gerek olmaksızın tahliyesinin istenebileceğini ileri sürmektedir (bkz., s.60). Her iki halde sözleşmeye aykırılık teşkil ettiğine göre, böyle bir ayırım hakkaniyete aykırı olacağı gibi, hukuki dayanaktan da yoksundur.

²⁸ Becker, haklı olarak, alt kira yasaklanmışsa, kiralananın alt kiracı tarafından her türlü kullanımının sözleşmeye aykırı olduğunu, bu nedenle kiralayanın alt kiracıyı tam anlamıyla kapı dışarı ettirebileceğini belirtmektedir (bkz., s.291 N.9). Aynı yönde, von Büren, 92-93.

rumlarda kiracının kusuru bulunup bulunmadığı ve nihayet bu eskilik ve değişikliklerin kiralayanın sözleşme gereğince kullanımından meydana gelip gelmediği önem taşımaktadır. Aşağıda bu çerçevede kiracının geri verme borcunun kapsamını belirlemeye çalışacağız.

2. Kiralanamı İyi Halde Geri Verme Borcu

Borçlar Kanununun 266. maddesi kiracının geri verme borcunun kapsamının belirlenmesi bakımından “kiracı, kiralananı ne halde teslim almış ise o halde geri vermekle yükümlüdür” ölçüsünü getirmiştir. Bu hüküm gereği, öncelikle kiracının, kiralananı ne halde teslim aldığı belirlenmesi gerekecektir. Taraflar sözleşmede teslim edilen kiralananın ne halde olduğuna ilişkin hükümlere yer verebilirler. Bu takdirde, aksi sözleşmede öngörülmedikçe, kiralananın bu sözleşmede belirlenen haliyle geri verilmesi gerekir. Sözleşmede kiralananın ne halde teslim edildiğine ilişkin hüküm olmasa da, teslim esnasında taraflar kiralananın ne halde olduğunu bir tutanakla tespit edebilirler. Bu şekilde düzenlenmiş ve özellikle kiracı tarafından imzalanmış bir tutanak kiralananın ne halde verilmesi gerektiğini de tayin eder.

Sözleşmede hüküm yoksa ve bir tutanakta düzenlenmemişse, bu takdirde kiralananın teslim edildiği haliyle geri verilmediğini iddia eden kiralayanın bunu ispat etmesi gerekir²⁹. Ancak, Borçlar Kanunu bu konuda kiralayan lehine bir karineye yer vermiştir. Buna göre, “Kiracının kiralananı iyi bir halde teslim etmiş olduğu asıldır” (BK m.266/III). Kiracı bu karineyi çürütmedikçe kiralananı iyi halde teslim almış sayılır ve öyle de geri vermesi gerekir. Bununla birlikte, bu bir adi karine olduğundan, kiracı kiralananı iyi halde teslim almadığını her türlü delille ispat edebilir ve teslim aldığı haliyle geri vermek kaydıyla iyi halde geri verme borcundan kurtulur³⁰.

Kiracı aksini ispatlamadıkça kiralananı iyi halde teslim almış sayıldığından, iyi bir halde geri vermek zorundadır³¹. 6570 sayılı Kanuna tabi taşınmaz kiralaları için Maliye Bakanlığı tarafından hazırlanmış bulunan matbu kira sözleşmesinin 5. maddesinde kiracının geri verme borcunun kapsamı düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu hükme göre, “Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise malsahibine o halde ve âdete göre teslim etmeğe mecburdur. Kiralanan gayrimenkul içinde bulunan demirbaş eşya ve edevatı dahi kontrat müddetinin hitamında tamamen iade ile mükelleftir. Gerek bu eşya ve gerekse kiralanan şeyin teferruatı ve mü-

²⁹ Berki, Ş., Borçlar Hukuku (Özel Hükümler), Ankara, 1973, s.90.

³⁰ Hatemi/Serozan/Arpacı, 204.

³¹ Esasen, kira sözleşmesi devam ederken de kiracının, kiralananı özenle kullanma (BK m.256/I) ve iyi bir halde korunması için özen gösterme yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu yönde, Aral, 268.

temmim cüzleri zayi edilir veya mutat üzere kullanılmaktan mütevellit noksandan ziyade kıymetlere noksan âriz olursa kiracı bunları kıymetleriyle tazmine ve malsahibine talebeylediği halde hali sabıka ircaa mecburdur”.

Bu çerçevede ilk yapılması gereken, kiralananın temizlenmesidir. Kiracı, kiralananın mahiyetine ve mahalli âdete uygun olarak kiralananı iyice temizlemelidir. Kiralanan araba ise yıkanmalı, ev veya işyeri gibi bir taşınmaz ise camları, yerleri, duvarları, dolapları, rafları, tezgahı silinmeli; taşınmazda böcek veya fare gibi hayvanlar üremişse, geri vermeden önce bunları yokedecek tedbirler alınmalıdır³². Mobilyalı taşınmaz kiralalarında mobilyaların da temizlenmesi gerekir. Geri verme borcunun tam olarak yerine getirilmiş sayılabilmesi için kiralananın ait eklenti (teferruat) ve bütünleyici parçalar (mütemmim cüzler) eksiksiz ve iyi halde verilmelidir³³. Örneğin, kırılmış cam, priz ve benzeri yerine sağlam olanlar takılmalı, bozuk veya kırılmış kapı, kilit ve benzerinin ya yenisi alınmalı veya tamir edilerek verilmelidir³⁴.

3. Kiracının Kiralananı Eski Hale Getirme Borcu

Kiracı, kiralanda olağan kullanımın gerektirdiği dışında birtakım değişiklikler yapmışsa, kural olarak, geri vermeden önce bunları eski hale getirmekle yükümlüdür. Bu yükümlülük, kiracının teslim aldığı halde geri verme borcunun bir sonucudur. Hemen belirtelim ki, eski hale getirilmesi gereken değişiklikler kiracının kötü kullanımından kaynaklanan veya kiralaayanın rızası (muvafakatı) olmaksızın yapılan değişikliklerdir. Eğer kiracı kiralaayanın açık veya örtülü rızasıyla kiralanda bazı değişiklikler yapmışsa, sözleşmede aksi öngörülmedikçe veya rıza verilirken eski hale getirme kaydı konulmadıkça, bunların eski hale getirilmesi gerekmez.

Böyle bir rıza olmaksızın yapılan değişiklikler kira sözleşmesinin sona erdiği tarihte giderilmiş, eski hale getirilmiş olmalıdır³⁵. Eski hale getirme, yapılan değişikliğin mahiyetine göre farklı şekillerde gerçekleşir. Kiracının kötü kullanımını sonucu bozulan, kırılan şeylerin yerine yenisi alınıp takılmak suretiyle veya tamir ettirilerek eski haline getirilmesi gerekir. Örneğin, kırılan camların, prizlerin, yırtılan perdelerin, bozulan kapı kilidinin değiştirilmesi veya tamiri böyledir³⁶. Kiralanan arabanın arka koltukları çıkarılarak yük taşımaya uygun hale getirilmişse, koltukların yeniden takılması; ev veya işyeri olarak kiralanan yerde

32 Tandoğan, 185-186.

33 Y. 13. HD 4.3.1991 T., E.8642, K..2375, Uygur, 725.

34 Berki, 90.

35 Tandoğan, 186; Zevkliler, 227.

36 Berki, 90.

iki oda arasındaki duvar kaldırılmışsa yeniden örülmesi ve boyanması; duvara çakılan çivilerin sökülerek yerlerinin alçıyla kapatılması; evin balkonu camekan haline getirilmişse, bunun sökülmesi eski hale getirmeye örnek teşkil eder.

Özellikle kiralananın eklentisi (teferruatı) veya bütünleyici parçası (mütemmim cüzü) haline gelmemiş şeylerin fazla bir masraf yapılmadan ve kiralanana zarar verilmeden sökülmesi mümkünse, kiracı bunları söküp alarak eski hale getirebilir³⁷. Sabit nitelik taşımayan tesisat bakımından bu kolay bir eski hale getirme yoludur. Örneğin, banyoya takılan şofbenin sökülmesi, mutfakta duvara sabitlenen rafın duvara zarar verilmeden alınması, çatıya konulan güneş enerjisi tesisatının veya televizyon anteninin geri alınması, arabaya takılan çelik jantların, oto kaset çaların veya klimanın çıkarılması yoluyla eski hale getirme kolaylıkla gerçekleştirilebilir.

Buna karşılık, sabit tesisat, eklenti veya bütünleyici parça haline gelmiş değişikliklerin kolaylıkla sökülüp alınması mümkün olmadığından, sözleşmede aksine hüküm olmadıkça³⁸, ya olduğu gibi kiralayana bırakılacak ve varsa, onun bu yüzden uğradığı zararları tazmin edilecek ya da telef olsalar bile eski hale getirilecektir³⁹.

B) Kiracının Teslim Aldığı Haliyle Geri Verme Borcunun İstisnaları

Kiracının üç halde kiralanayı teslim aldığı haliyle geri verme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bunlardan ilki, kiracının kiralananda kiralananın rızasıyla değişiklikler yapmış olması; ikincisi, kiralanandan sözleşme gereğince yararlanma sebebiyle eskilik ve değişiklikler meydana gelmesi; üçüncüsü ise, kiracının kusuru olmaksızın umulmayan hallerden dolayı kiralananda değişiklikler ortaya çıkmasıdır.

1. Kiralananın Rızasıyla Yapılan Değişiklikler

Kiralananın, kiracının kiralananda yapacağı değişikliklere açık veya örtülü rıza vermişse, kiracı sözleşmeyi ihlal etmiş olmaksızın, söz konusu değişiklikleri yapabilir.

³⁷ Yavuz, Borçlar Hukuku, 306. Y. 4. HD 31.3.1992 T., E.1046, K.4424, "...dükkanın ilk kiralama biçimindeki durumuna zarar verilmeden götürülen eşya için tazminata hükmedilemez", Uygur, 742.

³⁸ Nitekim, 6570 sayılı Kanuna tabi taşınmaz kiralaları için hazırlanmış matbu kira sözleşmesinin 11. maddesinde "Kiracı kiralanın şeyin içinde ve dışında yaptıracağı tezyinat masarifi kaffaten kendisine ait olacak mukavele müddeti bittiğinde hiç bir göna bedel ve masraf ve tazminat istemeğe hakkı olmamak üzere gayrimenkul inşaatın cümlesi malsahibinin olacaktır" hükmü yer almaktadır.

³⁹ Yavuz, Borçlar Hukuku, 307.

Bu rızaya, tarafların yaptıkları sözleşmede yer verilmiş olabilir. Gerçekten, taraflar kiracının kiralananda bazı değişiklikleri yapabileceğini, bu değişikliklerin niteliklerini tek tek saymak veya genel itibariyle belirlemek suretiyle kararlaştırabilirler. Bu rızanın sınırları aşılmadıkça ve sözleşmede aksi öngörülmedikçe veya rıza verilirken eski hale getirme kaydı konulmadıkça, kiracının eski hale getirme yükümlülüğü doğmaz⁴⁰. Kiracının kira süresince kiralananda yapacağı değişiklikleri eski hale getirme yükümlülüğünün olmadığına ilişkin bir kayıt da, bu anlamda bir rıza teşkil eder. Böyle bir kayda dayanılarak yapılan değişikliklerin dürüstlük kuralına aykırı olmaması gerekir.

Rızanın sözleşme yapıldıktan sonra da verilmesi mümkündür. Bu rızanın geçerliliği belli bir şekilde verilmesine bağlı değildir (BK m.11)⁴¹. Sözlü veya yazılı verilebilir. Bununla birlikte, taraflar kira sözleşmesinde rızanın belli bir şekilde, örneğin yazılı verilmedikçe geçerli olmayacağını kararlaştırmış olabilirler (BK m.16). Böyle bir durumda, belirlenen şekilde verilmiş bir rıza olmadan yapılan değişikliklerin eski hale getirilmesi gerekir. Meğerki, eski hale getirme talebi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etsin⁴².

Örtülü rızada geçerlidir. Özellikle kiracının kiralananda bazı değişiklikler yapmak için hazırlıklar yaptığını gören veya öğrenen kiralayanın herhangi bir itirazda bulunmaması, susması veya yardımcı olması örtülü rıza olarak ortaya çıkar⁴³.

Doktrinde rızanın sonuçlandırıcı olaylar şeklinde de ortaya çıkabileceği kabul edilmektedir⁴⁴. Gerçekten, kiracının kiralanana üzerinde değişiklikler yaptığını öğrenen ve bunlara karşı çıkmak yerine bunları kabullenen kiralayan, kira sözleşmesinin sonunda eski hale getirilmesi talebinde bulunamaz⁴⁵.

40 Y. 13. HD 14.5.1991 T., E.2893, K.5444, Uygur, 717-718. Karara konu olan olayda, sözleşmede kiralananda kiracı tarafından tadilat yapılması kabul edilmiş, aynı zamanda sözleşmenin matbu bölümünde kiralananın teslim alındığı durumu ile kiralayana geri verileceği öngörülmüş, sözleşmenin özel şartlar bölümünde de bunun aksine bir hükme yer verilmiştir. Yargıtay, bu durum karşısında, haklı olarak, tadilata izin verilmesine rağmen, kiralananın eski hale getirilerek geri verilmesinin sözleşme gereği olduğuna hükmetmiştir.

41 İsviçre Borçlar Kanunu kiracının yenilik ve değişiklikleri sadece kiralayanın yazılı rıza beyanıyla yapabileceğini öngörmüştür (m.260a/I).

42 Yavuz, Borçlar Hukuku, 301; Yavuz, C., Âdi Kirada Kiracının Yaptığı Gider Ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu, İHFM, C.XLVII-XLIX, S.1-4, 1983, (s.141-168), s.147 (Âdi Kira).

43 Y. 6. HD 8.2.1993 T., E.779, K.1273, YKD, C.19, S.8, 1993, s.1173-1174.

44 Yavuz, Borçlar Hukuku, 300; Yavuz, Âdi Kira, 145.

45 Bu yönde, Y. 6. HD 27.4.1992 T., E.5307, K.5697, "...uzun yıllardır o kullanma tarzına karşı çıkmayan davacının buna rıza gösterdiğinin kabulü icap eder. Sonradan rızanın geri alınması mümkün değildir. Bu rızaya rağmen sözleşmedeki hükümden yararlanarak akde

Rıza ne zaman verilmiş olursa olsun, taraflar arasındaki sözleşmeye dahil olarak hüküm ve sonuçlar doğurur. Kiracı, rızaya dayanarak bir değişiklik yaptığından, sözleşmeden doğan bir hakkını kullanmış olmaktadır.

Rızanın en önemli sonucu, kira sözleşmesinin sonunda kiralananı teslim aldığı haliyle, yani eski hale getirerek geri verme borcundan kurtulmasını sağlamasıdır⁴⁶. Başka bir deyişle, kiralayan, kiracının yapacağı değişikliklere rıza göstermekle, Borçlar Kanununun 266. maddesinin 1. fıkrasında lehine tanınan, kira sözleşmesinin sonunda kiracıdan kiralananı teslim aldığı haliyle geri vermesini isteme hakkından vazgeçmiş olmaktadır⁴⁷. Yargıtay da⁴⁸, bu yöndeki sözleşme hükümlerini geçerli kabul etmektedir. Eğer o, rıza göstermesine rağmen, yine de kira sözleşmesinin sonunda kiracının teslim aldığı haliyle geri vermesini istiyorsa, buna ilişkin hakkını ya sözleşmede veya rızasını beyan ederken saklı tutmuş olmalıdır⁴⁹. Nitekim, İsviçre Borçlar Kanununda, kiralayan, yenilik veya değişikliğe rıza beyan etmişse, onun kiralananın eski hale getirilmesini isteyebilmesi için, bunun yazılı olarak kararlaştırılmış olması gerektiği öngörülmüştür (m.260a/II)⁵⁰.

Kiracı, kiralayanın rızası olmamakla beraber, kanun veya sözleşme gereği kiralayan tarafından yapılması gereken bir tamiratı kanuni usule uyarak kendisi yapmışsa⁵¹, bunlar da kiralayanın rızasıyla yapılmış hükmündedir. Dolayısıyla, kiralayan kiralananın eski hale getirilmesini isteyemez (BK m.251/II, 256/III, 97/I).

2. Kiralanamı Sözleşme Gereğince Kullanma Sebebiyle Meydana Gelen Eskilik ve Değişiklikler

Kiracının kiralananı sözleşme gereğince kullanması sonucunda birtakım eskilik ve değişikliklerin meydana gelmesi mümkündür. Eğer bu kullanma ve yararlanma, kira sözleşmesinde belirlenmiş tahsis amacına uygunsa, kiracı meydana gelen eskilik ve değişikliklerden sorumlu olmaz. Borçlar Kanununun 266. maddesinin 2. fıkrasında "Kiracı, akid mucibince etmiş olduğu intifa sebeble husule gelen eskilik yahut değişiklikten mes'ul değildir" denilerek bu husus

aykırılık iddia edilmesinde davacının iyiniyetli olduğu söylenemez", YKD, C.19, S.4, 1993, s.526-527. Aksi yönde, Y. 13. HD 12.10.1985 T., E.5081, K.6901, Uygur, 747.

46 Yavuz, *Adi Kira*, 166.

47 Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 303; Yavuz, *Adi Kira*, 150. Bu yönde, Y. 13. HD 14.5.1991 T., E.2893, K.5444, Uygur, 717-718.

48 Y. HGK 27.6.1979 T., E.1977/13-1089, K.1979/1243, İKİD, 1979, s.7259-7260.

49 Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 303; Yavuz, *Adi Kira*, 151; Hatemi/Serozan/Arpacı, 165-166.

50 Bu konuda bkz., Honsell, 215. Yazılı şeklin sadece ispat fonksiyonuna sahip olduğu yönünde bkz., Honsell/Vogt/Wiegand, (Weber/Zihlmann), 1477 N.4; Weber, 138.

51 Bu konuda bkz., Tandoğan, 117-120; Zevkililer, 206-207; Aral, 254-256.

açıkça öngörülmüştür⁵². Örneğin, duvarlar kalorifer peteklerinin ısınması yüzünden kararmışsa, kiralanan arabanın lastikleri normal kullanım sonucu aşınmışsa⁵³, duvar kağıtları, boya veya badana zamanla eskimişse⁵⁴, halı, kilim, koltuk takımı gibi eşya kullanılmaktan dolayı yıpranmışsa, perdeler güneşten dolayı solmuşsa, çatının kiremitleri veya eternit kaplaması, binanın demir doğramaları zamanla çürümüş veya paslanmışsa⁵⁵ kiracı bunlardan sorumlu olmayacaktır⁵⁶.

Kiracının bu tür eskilik ve değişikliklerden sorumlu tutulmaması, bunların kira ücretiyle karşılandığı, dolayısıyla ayrıca tazmininin gerekmediği düşüncesine dayanır⁵⁷. Bir eşyanın ister sahibi ister başkası tarafından kullanılması halinde yıpranması, değişmesi, bozulması, onda bazı eksilmelerin meydana gelmesi tabii bir sonuçtur. Bunlar eşyanın niteliğine göre değişik şekillerde ortaya çıkabilir. Ama, değişmez olan, her eşya bakımından kullanmanın az veya çok bazı eskimeye ve değişikliklere yol açmasıdır. Böyle olunca, konusu eşyanın kullanımının devri olan ve bunun için ücret ödenen kira sözleşmesinde, kiralayanın bu kullanımının olağan sonucu olan yıpranmalar, bozukluklar, eskime ve değişiklikler için kira ücreti dışında bir karşılık istemesi hakkaniyete de uygun olmayacaktır. Kiracının, Borçlar Kanununun 266. maddesinin 2. fıkrasına göre, sorumlu olmayacağı eskilik ve değişiklikler, kiralananın sözleşmede belirlenen tahsis amacına uygun kullanımından kaynaklanabileceği gibi, doğrudan kullanıma bağlı olmaksızın zamanla kendiliğinden de ortaya çıkabilir⁵⁸. Örneğin, kiralanan arabanın lastiklerinin aşınması kullanıma bağlı bir değişiklik iken, dış boyasında güneş ışınları, kar, yağmur gibi etkilere bağlı olarak meydana gelen değişme zamanla kendiliğinden ortaya çıkan bir değişikliktir. Her ikisi de söz-

52 6570 sayılı Kanuna tabi taşınmaz kiralaları için hazırlanmış matbu kira sözleşmesinin 6. maddesinde "Kiracı kiraladığı şeyi kontratoya göre kullanmış olması hasebiyle onda ve eşyasında husule gelen eskilik ve değişiklikten mes'ul olmayacaktır" denilerek Borçlar Kanununun 266. maddesinin 2. fıkrası tekrarlanmıştır.

53 Berki, 90.

54 Berki, 90; Y. 13. HD 2.6.1983 T., E.3304, K.4651, Uygur, 723-724; Y. 13. HD 25.4.1991 T., E.2343, K..4592, Uygur, 724.

55 Bkz., Y. 13. HD 22.11.1990 T., E.5612, K.7616, Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi, C.XIV, S.9, 1991, s.1268-1269

56 Tandoğan, 186; Zevkliler, 228; Honsell, 226.

57 Tunçomağ, 350.

58 Hatemi/Serozan/Arpacı, 204. Berki, aynı yönde ve haklı olarak, badanalı olarak alınmış bir evin badanalı olarak geri verilmesinin şart olmadığını, çünkü, evde kiralayan oturmuş olsaydı bile zaman geçmekle evin badanaya ihtiyacının yine ortaya çıkacağını belirtmektedir (bkz., s.90).

leşme gereğince kullanma ve yararlanmanın bir sonucudur ve kiracının sorumluluğunu gerektirmez.

Tarafların, kiracının olağan kullanımından kaynaklanan eskilik ve değişikliklerden de sorumlu olacağını kararlaştırıp kararlaştıramayacakları Borçlar Kanununun 266. maddesinin 2. fıkrasının emredici nitelikte kabul edilip edilmemesine bağlıdır. Doktrinde Yavuz⁵⁹, aynı konuyu düzenleyen İsviçre Borçlar Kanununun 267. maddesinin emredici nitelikte olduğunu⁶⁰, iktisadi yönden zayıf durumdaki kiracıyı koruma amacı güden Borçlar Kanununun 266. maddesinin 3. fıkrasının da emredici nitelikte olduğunun kabul edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Yavuz'a göre⁶¹, taraflar bu hükmün aksini kararlaştıramayacaklar, örneğin, ev gibi bir taşınmaz geri verilirken, sözleşmeyle öngörülmüş olsa bile kiracı, kiralananın badana edilmesi masraflarından sorumlu olmayacaktır⁶².

Gerçekten, İsviçre Borçlar Kanununun 267. maddesinin 2. fıkrasında, kiracının önceden, kira ilişkisinin sona ermesi halinde tüm zararlara (hasarlara) karşılık tazminat ödeyeceğine dair taahhütlerini içeren anlaşmaların geçersiz olduğu öngörülmüştür. Türk Borçlar Kanununda bu yönde bir hüküm yer almamakla beraber, 266. maddesinin 2. fıkrası kiracının sorumluluğunu sınırlayan bir nitelik taşıdığından, amacı itibarıyla aynı yönde kabul edilebilir. Yavuz'un da haklı olarak belirttiği gibi⁶³, Borçlar Kanununun 266. maddesinin 2. fıkrası kiracıyı korumaya yöneliktir. Bu hükmün emredici olmadığı, sözleşmeyle aksinin öngörülebileceği kabul edilirse, kiralanan ihtiyacı olan, bu yüzden de sözleşme yapılırken kiralayanın olağan kullanımından kaynaklanan eskilik ve değişiklikleri de tazmin etmesine yönelik hükmü kabul etmek zorunda kalan kiracı yeterince korunmamış olur. Yukarıda da belirttiğimiz gibi, esasen bu tür eskilik ve değişiklikler kira ücretiyle karşılanmış olmaktadır. Aksinin kararlaştırılması hakkaniyet aykırı düşmektedir. Bununla birlikte, kira sözleşmesi sona erdikten sonra, kiracının kendiliğinden bu tür eskilik ve değişiklikleri tazmin etmesine bir engel bulunmamaktadır.

Kiracı, Borçlar Kanununun 266. maddesinin 2. fıkrasına dayanarak sorumluluktan kurtulabilmesi için, kiralanda meydana gelen değişikliklerin kira

59 Yavuz, Borçlar Hukuku, 298; Yavuz, Adi Kira, 156-157.

60 Bu yönde bkz., Honsell, 226. Aksi yönde, von Büren, 99 dn.93.

61 Yavuz, Borçlar Hukuku, 298.

62 İsviçre Hukuku bakımından Honsell, kiracının sadece aşın kullanmadan doğan zararlardan sorumlu olacağını; bunun dışında, kiracı konutu temizleyerek vermişse bunun yeterli olduğunu, boyama gibi güzelleştirme masraflarını karşılamak zorunda olmadığını, bunların temizleme değil, tamirat niteliği taşıdığını belirtmektedir (s.226). Aynı yönde, BGE 105 II 38.

63 Yavuz, Borçlar Hukuku, 298; Yavuz, Adi Kira, 156-157.

sözleşmesi gereğince kullanımın olağan sonucu olduğunu ispatlamalıdır⁶⁴. Kira sözleşmesinde "teslim aldığı haliyle geri verme borcu" kiracıya ait olduğundan, kiralayanın kiracının kusuruyla eskimeye ve değişikliklere sebep olduğunu değil, kiracının meydana gelen eskilik ve değişikliklerin olağan kullanımın sonucu olup, kendi kusurundan kaynaklanmadığını ispatlaması gerekir.

Kiralananda meydana gelen bozulma, aşınma, çürüme, yıpranma, değişme bu anlamda bir eskilik veya değişiklik teşkil eder⁶⁵.

3. Umulmayan Hallerden Meydana Gelen Zararlar

Kiralananda umulmayan hallerden meydana gelen zararlardan da kural olarak kiracı sorumlu tutulamaz⁶⁶. Bunun sebebi, kira sözleşmesinde hasarın kiralayana ait olmasıdır (BK m.117)⁶⁷. Satım sözleşmesinin aksine (BK m.183), kira sözleşmesinde hasara ilişkin özel bir hüküm bulunmadığından, Borçlar Kanununun 117. maddesi gereği, umulmayan haller sonucu ortaya çıkacak hasar kiralayana aittir. Bunun sonucu olarak, kiracının fazla yormasından kaynaklanmamak kaydıyla yarış atının kalp durması sonucu ölmesi⁶⁸, kiralanan şeyin bir terör eylemi sonucu kısmen veya tamamen yanması⁶⁹, depremde hasar görmesi, yıldırım düşmesi sonucu telef olması, salgın hastalık dolayısıyla hayvanın ölmesi gibi hallerde kiracının sorumluluğu söz konusu olmaz.

Umulmayan hal sonucu kiralanan kısmen veya tamamen hasar görebilir. Kiralanan tamamen yanmış, yıkılmış, kullanılmaz hale gelmişse, kiracının geri

⁶⁴ Zevkliler, 227.

⁶⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, 204.

⁶⁶ Becker, 310 N.3; Tunçomağ, 350; Tandoğan, 186; Aral, 278. Hasılat kirası bakımından Borçlar Kanununun 293. maddesinin 2. fıkrasında, kiracının, noksan eşyanın kiralayanın kusuruyla veya mücbir sebep sonucu telef olduğunu ispat ederek tazminat ödemekten kurtulabileceği öngörülmüştür. Bu nedenle, hasılat kirasında kiracının umulmayan halden meydana gelen zararlardan sorumlu olacağı kabul edilmektedir. Bu yönde bkz., Tandoğan, 190.

⁶⁷ Becker, 310 N.3; Tunçomağ, 350; Tandoğan, 186; Aral, 278.

⁶⁸ Becker, 310 N.3; Tunçomağ, 350; Aydınliyım, 115.

⁶⁹ Bkz., Y. 13. HD 29.6.1988 T., E.2189, K.3565, "Taraflar arasındaki ilişki kira sözleşmesine dayanmaktadır. Mahkemeye de kabul edildiği gibi yangın kiralananın bitişiğindeki Tapu Kadastro Müdürlüğüne ait yerden çıkmış ve dava konusu taşınmazı sirayet etmiştir. Kiralananın tamamen yanması bu suretle meydana gelmiştir. Zararın meydana gelmesinde davalının bir kusuru olmadığı kanıtlanmıştır. Kira sözleşmesi gereği olarak davalı, kiralananı aynen geri vermekle yükümlü ise de kiralananın ziyanının kendi kusurundan ileri gelmediğini kanıtlandığından BK. 96 ve 117. maddeleri hükmü gereğince zarardan sorumlu değildir", Uygur, 720.

verme borcu ortadan kalkar⁷⁰. Kiralananın kısmen hasara uğradığı hallerde, kiracı teslim aldığı haliyle geri verme borcundan kurtulur. Ama, hasarlı haliyle geri verme borcu mevcuttur. Bu yüzden, özellikle ev, işyeri gibi taşınmaz kiralalarında enkazın, araba ve benzeri eşyalarda hurdanın geri verilmesi gerekir.

Kiracının, umulmayan halden dolayı meydana gelen zararlardan sorumlu olmaması için, bunun kendi kusurundan doğmadığını ispatlaması gerekir (BK m.96)⁷¹. Aksi halde, tazminat ödemekle yükümlü olur⁷². Örneğin, yangın kiracının ihmalden dolayı çıkmışsa, yangın atı kiracı tarafından fazla yorulduğu için çatlayarak ölmüşse, motoryağı zamanında değiştirilmediği için arabanın motoru yanmışsa, kiracı bunlardan sorumlu olur⁷³.

Kiracının umulmayan hallerden doğan zararlardan sorumlu olacağına ilişkin anlaşmaların geçerli olması gerekir. Bu durum, Borçlar Kanununun 117. maddesinin 3. fıkrasının “Kanun veya akit ile, borcun ifasından evvel bile vukua gelen zararın, alacaklıya tahmil edilmiş olduğu haller bundan müstesnadır” diyen hükmünün bir sonucudur. Ancak, olması gereken hukuk bakımından, yukarıda zikredilen İsviçre Borçlar Kanununun 267. maddesinin 2. fıkrasına benzer bir düzenlemeye Türk Hukukunda da ihtiyaç bulunduğunu vurgulamalıyız. Kiracının iktisadi yönden daha zayıf ve dolayısıyla korunmaya daha fazla muhtaç olduğu göz önünde tutulursa, umulmayan hallerden doğan zararlardan kiracıyı sorumlu kılan anlaşmaların geçerli kabul edilmesinin, Borçlar Kanununun 266. maddesinin 2. fıkrası ile sağlanan korumayı anlamsız kılacağı da ortadadır. Olağan kullanım sonucu ortaya çıkan eskilik ve değişikliklerden sorumlu olmayan

⁷⁰ Becker, 311 N.3. Böyle bir durumda, kiralayanın kiralananı kullanıma uygun şekilde tutma borcunu yerine getirmesi imkansız hale geldiğinden, Borçlar Kanununun 117. maddesi gereği sözleşme sona erer. Bu yönde bkz., Burcuoğlu, Tahliye, 25. Aynı yönde, Y. HGK 19.10.1984 T., E.1982/11-553, K.1984/830, Burcuoğlu, Tahliye, 25-26; Y. 6. HD 7.5.1979 T., E.1469, K.3915, Burcuoğlu, Tahliye, 26.

⁷¹ Becker, 311 N.3; Tunçomağ, 350; Tandoğan, 186; Zevkliler, 227; Aral, 278; Y. 13. HD 28.12.1982 T., E.7230, K.8151, Uygur, 721; Y. HGK 13.12.1972 T., E.542, K.1353, Erdoğan, 691 N.1178; Y. 4. HD 12.5.1965 T., E.1964/2316, K.1965/740, Olguç, S., Kazai ve İlmî İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu ve İlgili Hususi Kanunlar, Cilt-II, İstanbul, 1966, s.472 N.544.

⁷² Tunçomağ, 350.

⁷³ Yargıtay bir kararında, sözleşme gereği kiralananı her yıl gerçek değeri üzerinden sigorta ettirme yükümü bulunan kiracının, tehdit altında bulunmasına ve sigorta acentesi dahil çevresindekilerin uyarılarına rağmen, sigorta bedelini gerçek değer düzeyinde artırmayıp, aynı miktarla sürdürmüş olmasını ağır kusur oluşturur nitelikte bir davranış olarak kabul etmiş ve kiralananın anarşik olay sonucu yakılmasından doğan zararlardan sigortaca karşılanmayanlardan kiracının sorumlu olacağına hükmetmiştir. Bkz., Y. 11. HD 26.5.1983 T., E.2543, K.2724, Uygur, 721-722. Esasen bu karara konu olan olayda, kiracı, yangının meydana gelmesinde değil, doğan zararın karşılanmasını sağlayacak sigortanın gerçek değer üzerinden yaptırılmamasında kusurlu bulunmaktadır.

kiracının, kendi kusuru olmaksızın meydana gelen ve önleme imkanından yoksun bulunduğu umulmayan hallerden doğacak zararlardan sorumlu tutulabilmesi bir çelişki teşkil eder. Kaldı ki, bu sonuncu halde doğacak zararlar çoğu zaman olağan kullanım sonucu meydana gelecek eskilik ve değişikliklerden değer olarak kat be kat fazla olacaktır. Bu da, iktisaden zayıf olan kiracının umulmayan hallerden doğan zararlardan evleviyetle sorumlu tutulmamasını gerektirir.

V. KİRACININ GERİ VERME BORCUNUN TARZI, YERİ VE ZAMANI

A) Kiracının Geri Verme Borcunun Tarzı

Geri vermenin tarzı, kiracının geri verme borcunu ne şekilde gerçekleştireceğini ifade etmektedir. Borçlar Kanunu, kiracının mahalli âdete uygun olarak geri vermekle yükümlü olduğunu öngörmüş (BK m.266/I), ayrıntılı bir hükme yer vermemiştir. Geri verme borcu, kiralayanın sözleşmenin başlangıcındaki teslim borcunun karşıtı olduğuna göre, geri vermenin de teslim borcuna uygun olması gerekir⁷⁴.

Kiracının geri verme borcunun tarzı belirlenirken öncelikle sözleşme hükümleri göz önünde tutulmalıdır⁷⁵. Sözleşme geri vermenin nasıl gerçekleştireceğini düzenlemişse, kiracı bu hükümlere göre geri vermekle yükümlüdür.

Sözleşme geri vermenin tarzını düzenlememişse, bu takdirde o yerdeki âdetler (gelenekler) belirleyici olur. Yargıtay'ın da kabul ettiği üzere⁷⁶, ev ve işyeri gibi taşınmaz kiralalarında âdet, kiracının geri verme borcunu anahtar kiralayana teslim etmesiyle yerine getirileceği yönündedir. Böyle bir âdet yoksa, kiralananın niteliğine göre geri verme borcunun tarzının belirlenmesi gerekecektir.

Kiracı, sadece kiralananın üzerindeki zilyedliği bırakmakla, kiralananı terketmekle geri verme borcunu yerine getirmiş olmaz⁷⁷. Bunun için, kiracının, kiralananın zilyedliğini kiralayana devretmesi gerekir. Ev ve işyeri gibi

⁷⁴ Becker, 310 N.1; Tandoğan, 183-184.

⁷⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, 204.

⁷⁶ Y. HGK 21.1.1973 T., E.1969/4-444, K.1973/92, Erdoğan, 691 N.1179.

⁷⁷ Becker, 310 N.1; Tandoğan, 184; Zevkliler, 227. Y. 11.9.2000 T., E.6571, K.6865, "Her ne kadar keşif sırasında kiralananın boş olduğu belirlenmiş ise de davalı tarafın bu yeri usulüne uygun şekilde tahliye edip anahtar kiralayana teslim ettiği ne davalı ne de davacı tarafça beyan edilmediğine göre hukuken kira ilişkisi devam etmekte ve kiracılığın fiilen sona ermesinin, hukuken de geçerli olabilmesi için tarafların bu yönde karşılıklı iradelerinin birleşmiş olması gerekeceğinden mahkemenin re'sen kiralananın tahliye olduğunu kabul ile davanın konusu kalmadığına hükmetmesi doğru değildir", YKD, C.26; S.11, 2000, s.1684-1685.

taşınmazlarda mutlaka anahtarlar da teslim edilmelidir⁷⁸. Araba, para kasası gibi taşınırlarda da aynı durum söz konusudur. Kiralanana ait tüm anahtarlar kiralanana iade edilmelidir. Kiracı, yedek anahtarları kendisinin yaptırdığını ileri sürerek teslimden kaçınıyorsa, bunları imha etmesi, kullanılamaz hale getirmesi gerekir⁷⁹. Aksi halde, kiracının bu anahtarları kullanarak kiralanandan yararlanması mümkün olduğundan, bu anahtarlar geri verilmediği veya kullanılamaz hale getirilmediği sürece geri verme borcu tam olarak yerine getirilmiş olmaz.

Anahtar yanında veya onun yerine şifre, emniyet kilidi ve benzeri söz konusu ise, bunların da kiralanana verilmesi veya kaldırılması gerekir⁸⁰. Örneğin, kiracı, bir bilgisayara veya bilgisayar programına şifre koymuşsa ve o olmadıkça açılmıyorsa, kiracı, ya bu şifreyi kaldırıp kiralanana öyle vermeli ya da şifreyi değiştirme ve kaldırma usulünü de kiralanana göstermeli veya bildirmelidir. Şifreli bir para kasası veya çantanın geri verilmesinde de benzer bir durum söz konusudur.

Kiracının, kiralanana veya anahtar gibi araçları kiralananın temsilcisine teslim etmesi de yeterlidir. Kiracı, kiralanana icra takibi sonucu geri vermek zorunda kalmışsa, kiralanana veya anahtarlarını icra müdürlüğüne teslim etmesi de borcunu yerine getirdiğini gösterir⁸¹. Yargıtay'ın da bir kararında belirttiği gibi⁸², bu durumda icra memuru kiracının özel temsilcisi konumundadır. İcra ve İflas Kanununun 12. maddesi kıyasen uygulanarak, icra memurunun kiralanana veya ona ait anahtar gibi araçları teslim alması alacaklı (kiralayan) adına ifayı kabul sayılır⁸³. Kiralayanın, kiralananın veya anahtar gibi araçların icra müdürlüğüne teslim edildiğini geç öğrenmesi, kiracının geri verme borcunu zamanında yerine getirmede göstermez⁸⁴.

B) Kiracının Geri Verme Borcunu Yerine Getireceği Yer

Kiralananın nerede geri verileceği özel bir hükümle düzenlenmiş değildir. Bu hususta öncelikle sözleşmeye bakılmalıdır. Sözleşmede hüküm yoksa mahalli âdete, mahalli âdette de hüküm yoksa Borçlar Kanununun 73. maddesindeki

⁷⁸ Becker, 310 N.1; Tunçoğlu, 350; Tandoğan, 184; Aydınhyım, 116; Y. 13. HD 20.2.1985 T., E.624, K.1122, Uygur, 726-727.

⁷⁹ Tandoğan, 184.

⁸⁰ Tandoğan, 184.

⁸¹ Feyzioğlu, 576.

⁸² Y. 4. HD 15.11.1966 T., K.7144, Feyzioğlu, 576 dn.268.

⁸³ Feyzioğlu, 576-577.

⁸⁴ Feyzioğlu, 577.

tamamlayıcı hükümlere göre geri verme yeri belirlenir⁸⁵. Buna göre, bir parça borcu teşkil ettiğinden, kiralananın sözleşmenin kurulduğu anda bulunduğu yerde geri verilmesi gerekir (BK m.73/b.2). Borçlar Kanununun 73. maddesinin 2. bendi sadece sözleşmenin kurulduğu andaki ifa yerini tayin eden bir hüküm olmayıp, hangi anda olursa olsun, borçlunun borcunu ifa edeceği yeri düzenlemektedir. Böyle olunca, kira sözleşmesinde kiracı bakımından doğan geri verme borcunun yerinin tayin edilmesinde de uygulanabilecek bir hükümdür⁸⁶.

Taşınmazlarda bu yer değişmeyeceğinden, geri verme taşınmazın bulunduğu yerde gerçekleştirilir⁸⁷. Taşınırlarda ise kira sözleşmesi kurulduğunda eşya nerede ise yine orada geri verilmelidir. Bu bakımdan, sözleşmenin başlangıcında teslim yapıldığı yerde geri verileceği görtüşüne⁸⁸ katılmıyoruz. Önemli olan kanunen teslim yerinin neresi olduğudur. Fiilen eşyanın başka bir yerde teslim edilmiş olması, sözleşmede bu yönde bir kural olmadıkça geri vermenin de kanuni ifa yerinden farklı olan bu yerde yapılacağını göstermez. Bu nedenle, Tunçomağ'ında belirttiği gibi, kiralananın kiracıya teslimi için ifa yeri neresi ise, onun geri verilmesi için ifa yeri de orasıdır⁸⁹. Kiralanan taşınır eşya nerede bulunursa bulunsun, sözleşmenin kurulduğu anda bulunduğu yere getirilerek kiralayana orada verilir⁹⁰. Örneğin, bir otomobil kira sözleşmesi kurulduktan sonra başka bir şehre götürülmüş de olsa, sözleşmenin kurulduğu anda bulunduğu şehre getirilerek geri verilmelidir.

C) Kiracının Geri Verme Borcunu Yerine Getireceği Zaman

Sözleşmede ve mahalli âdetde aksine hüküm yoksa, kiracının geri verme borcu, kural olarak, kira sözleşmesinin sona ermesiyle doğar⁹¹. Sözleşmenin

85 Tunçomağ, 351; Hatemi/Serozan/Arpacı, 205; Zevkliler, 227; Aydınliyım, 116; Bilge, N., Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara, 1962, s.159.

86 Bu yönde, Hatemi/Serozan/Arpacı, 205.

87 Hatemi/Serozan/Arpacı, 205.

88 Bu görtüşte, Tandoğan, 184; Zevkliler, 227. Tandoğan, taşınır kiralalarında sözleşmede bu hususta açıklık yoksa, geri vermenin nerede yapılacağını genellikle sözleşmenin başlangıcında teslim yapıldığı yere göre tayin edileceğini ileri sürmektedir (bkz., s.184). Yazar, kiralayanın, kiralanan eşyanın teslimini, sözleşmenin kurulması zamanında kiralananın bulunduğu yerde yapması gerektiğini, ancak, çoğu zaman bunun tarafların iradesine uymadığını; örneğin, piyano, mobilya gibi şeylerde, bunların kiracının ikametgahında tesliminin tarafların iradesine daha uygun olduğunu savunmaktadır, bkz., Tandoğan, 110. Aynı yönde, Zevkliler, 201. Bunun sonucu olarak, bunların geri verilme yerinin de teslim edildikleri yer, yani çoğunlukla kiracının ikametgahı olduğunu kabul etmektedir.

89 Tunçomağ, 351. Aynı yönde, Aydınliyım, 116.

90 Hatemi/Serozan/Arpacı, 205.

91 Becker, 310 N.2; Tunçomağ, 351; Tandoğan, 184; Zevkliler, 228; Y. 13. HD 9.11.1987 T., E.4793, K.5432, Uygur, 727-728.

süresinin bitimi nedeniyle kendiliğinden sona ermesinde olduğu gibi, kiracının kira ücretini ödemediği veya iflası nedeniyle feshi ve önemli sebeplerden dolayı feshi ihbarı sonucu sona ermesinde de geri verme borcu ortaya çıkmaktadır⁹². Bu nedenle, geri verme zamanı belirlenirken, hangi sebeple sona erdiğinin ve buna bağlı olarak hangi andan itibaren geri verme borcunun belirlenmesi gerekecektir.

Sözleşmenin süresinin bitmesi nedeniyle kendiliğinden sona erdiği hallerde, kiracının kiralananı sözleşmenin son günü mü, yoksa bir sonraki gün mü geri vermesi gerektiği mahalli âdete göre belirlenir⁹³. Mahalli âdetde hüküm yoksa, sözleşmenin son günü mesai saati bitimine kadar kiralananın geri verilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁹⁴. Mesai saati bitiminden sonraki geri verme gecikmiş ifa sayılır.

Fesih veya fesih ihbarına bağlı sona ermelerde, sözleşme, buna ilişkin yenilik doğurucu irade beyanının karşı tarafa ulaşmasıyla sona ermiş olduğundan, geri verme borcu da aynı anda doğacaktır.

Bununla birlikte, Borçlar Kanununun 264. maddesinin 1. fıkrasında, belli süreli taşınmaz kiralalarında önemli sebeplerle iki taraftan her birinin diğerine tam bir tazminat vermek kaydıyla kira süresinin bitiminden önce sözleşmeyi feshedebileceği öngörülmüş, 3. fıkrada ise, kiracının, kendisine tazminat verilmedikçe kiralananı terke zorlanamayacağı hükme bağlanmıştır. Kiralayan söz konusu tazminatı ödemedikçe, kiracı kanun gereği kiralanda oturmaya devam ederek geri vermektan kaçınma hakkına sahip olduğundan, tazminat ödenmedikçe kiracının geri verme borcu doğmaz.

Benzer şekilde, taşınmaz kiralalarında 6570 sayılı Kanuna göre tahliye davası açılmışsa, bu dava sonuna kadar kiracı tahliye ederek geri vermektan kaçınabilir⁹⁵. Bununla birlikte, tahliye kararları kesinleşmeden icra edilebildiğinden, kiracı, kararın kendisine tefhim veya tebliği üzerine, taşınmazı boşaltarak teslim etmelidir⁹⁶.

Kiracı kiralananı zamanında geri verdiğini ispatla yükümlüdür⁹⁷. Kiralananı zamanında geri vermeyen kiracı borca aykırı davranmış olur. Bu durumda, kira-

92 Burcuoğlu, Tahliye, 29; Burcuoğlu, Tahliye Günü, 639.

93 Becker, 310 N.2; Tunçomağ, 351; Tandoğan, 184.

94 Becker, 310 N.2; Tandoğan, 184; Zevkliler, 228; Feyzioğlu, 577; Aydınhıym, 116. Farklı bir uygulama için bkz., von Büren, 99.

95 Zevkliler, 228.

96 Zevkliler, 228.

97 Tandoğan, 185; Feyzioğlu, 578; Y. 4. HD 26.6.1958 T., E.6238, K.4414, Olgaç, 474 N.547.

layanın bu gecikmeden doğan bütün zararlarının tazmini gerekir⁹⁸. Kiralayan, başkasına kiraya vermekten veya bizzat kullanmaktan yoksun kaldığı için, bundan doğan zararın tazminini isteyebilir⁹⁹. İstenebilecek tazminat, kira sözleşmesi devam etseydi elde edilecek kira ücretiyle sınırlı olmayıp, bunu aşan zararları da kapsar¹⁰⁰.

Borçlar Kanununun 264. maddesine dayanan fesih hallerinde, kiralayan tazminat ödemedikçe kiracının geri vermekten kaçınma hakkı bulunduğundan, tazminatı ödemeyen kiralayan zamanında geri verilmediğini ileri sürerek tazminat talebinde bulunamaz¹⁰¹.

Sözleşmede kiracının kiralananı zamanında geri vermemesi hali için bir tazminat veya cezai şart öngörülmüşse, kiralayan sadece bunu talep edebilir; ayrıca tazminat talep edemez¹⁰².

Kiralayanın kiralananın zamanında geri verilmemesi dolayısıyla isteyebileceği tazminat sözleşmeden doğan bir borcun ihlaline dayandığı için Borçlar Kanununun 125. maddesindeki on yıllık zamanaşımına tabidir¹⁰³.

VI. KIRACININ GERİ VERME BORCUNA AYKIRI DAVRANMASI HALİNDE KİRALAYANIN HAKLARI

A) Genel Olarak

Kiracı, geri verme borcunu hiç veya zamanında ve/veya gereği gibi yerine getirmezse, bundan sorumlu olur. Kiracı kiralananı geri vermemişse, kiralayan geri verme davası açabilir¹⁰⁴. Geri vermenin zamanında yerine getirilmemesi

⁹⁸ Burcuoğlu, Tahliye, 28, 30; Burcuoğlu, Tahliye Günü, 639; Honsell, 226; Feyzioğlu, 577; Tandoğan, 184; Erzurumluoğlu, 21; Y. HGK 17.2.1965 T., E.4-14, K.78, Erdoğan, 690 N.1175. Kiralananın geç tesliminden doğan tazminat davalarının on yıllık zamanaşımına tabidir (BK m.125). Bu yönde bkz., Y. 4. HD 3.6.1958 T., E.5762, K.3851, Olgaç, 474 N.548. İngiliz Hukukunda taşınmaz kiralaları bakımından zamanında geri vermemenin sonuçlarına ilişkin olarak bkz., Aybay, A., İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kiraları ve Kiracıların Korunması Sorunu, İstanbul, 1975, s.132-134.

⁹⁹ Burcuoğlu, Tahliye, 28; Tandoğan, 184.

¹⁰⁰ Tandoğan, 184; Burcuoğlu, Tahliye Günü, 639.

¹⁰¹ Burcuoğlu, Tahliye, 28.

¹⁰² Feyzioğlu, 577; Tandoğan, 184 dn.215a; Y. 4. HD 27.1.1967 T., E.1965/11429, K.1967/589, Tandoğan, 184 dn.215a; Y. 4. HD 4.3.1967 T., E.1965/11430, K.1967/1964, Tandoğan, 184 dn.215a.

¹⁰³ Feyzioğlu, 578; Tandoğan, 185.

¹⁰⁴ Borçlar Kanununa tabi sözleşmeler fesih veya fesih ihbarıyla birlikte ortadan kalkmış olduğundan, açılan davayla fesih veya fesih ihbarının tespiti ve Borçlar Kanununun 266. maddesi gereği kiralananın geri verilmesi istenir. 6570 sayılı Kanuna tabi sözleşmelerde geri

halinde kiralayan geri verme yanı sıra tazminat da isteyebilir¹⁰⁵. Geri vermenin gereği gibi yerine getirilmemesi, kiracının kiralananı teslim aldığı haliyle geri vermemesini, başka bir deyişli kötü durumda, ayıplı olarak vermesini ifade eder. Borçlar Kanununun 266. maddesinin 3. fıkrasına göre, kiracının iyi halde teslim aldığı kabul edildiğinden, iyi halde geri vermeyen kiracı bundan sorumlu olacaktır. Kiracı, iyi halde teslim almadığını, teslim aldığı da geri verdiği halde olduğunu ispatlarsa sorumluluktan kurtulabilir.

Bunun dışında, kiracı, kiralananın teslim aldığı halde olmadığını kabul etmekle birlikte, onda meydana gelen değişikliklerin kiralayanın eski hale getirme kaydı olmaksızın verdiği rızasıyla yapıldığını veya sözleşme gereğince yararlanmanın olağan sonucu olduğunu veya kendi kusuru olmaksızın umulmayan hallerden kaynaklandığını ispatlayarak da kiralayanın taleplerini bertaraf edebilir.

Bu sayılan hallerden hiçbiri yoksa, kiracı, teslim aldığı haliyle, özellikle de Borçlar Kanununun 266. maddesinin 3. fıkrasına göre iyi halde geri vermemekten dolayı kiralayanın taleplerine maruz kalır. Bu durumda, kiracı kiralananı ayıplı olarak geri vermiş kabul edilir.

Kiralayanın, geri verme borcuna aykırılıktan dolayı ileri sürebileceği talepler eski hale getirme ve/veya tazminattır. Kiralayan, öncelikle kiralananın eski hale getirilerek geri verilmesini isteyebilir. Eğer kira sözleşmesi devam ediyorsa, tazminat talep edilemez, sadece eski hale getirilmesi istenebilir¹⁰⁶. Kiracı eski hale getirmeksizin, ayıplı haliyle kiralananı geri verirse, kural olarak, kiralayan kabulden kaçınmaz¹⁰⁷. Bununla birlikte, eski hale getirilmesi imkansız veya aşırı masrafi gerektiriyorsa, kiralayan bakımından artık bir değer taşımyorsa kabulden kaçınarak veya kiralananı yeniden kiracıya vererek tam tazminat talep edebilmelidir¹⁰⁸. Örneğin, kiralanan otomobil kiracının kusuruyla yanmışsa veya hurdaya çıkmışsa, kiralayan yanmış halini veya hurdasını kiracıya bırakarak tam tazminat isteyebilmelidir. Aynı şekilde, kiralanan yataklara hastalık

verme borcu ancak tahliye davası sonunda verilen kararla doğar. Bu yönde bkz., Burcuoğlu, Tahliye, 31-32, 34; Burcuoğlu, Tahliye Günü, 640. Bu yüzden, söz konusu dava aynı zamanda geri verme davası niteliği taşır.

¹⁰⁵ Bkz. yukarıda, IV, B.

¹⁰⁶ Y. 13. HD 1.7.1981 T., E.4366, K.5031, "Yanlar arasında kira sözleşmesi sona ermediği için, davalının kiralananı geri verme borcu henüz doğmamıştır. Öyle ki, kiranın bitiminde davalı kiracının dükkanın duvarını yapıp teslim aldığı durumda geri vermesi olanaklıdır. İşte bu evrede, duvarı yapmaksızın kiralananı geri vermiş olursa, giderimle sorumlu tutulur", Yasa Hukuk Dergisi, C.IV, S.11, 1981, s.1470-1471.

¹⁰⁷ Becker, 311 N.4; von Büren, 99; Tandoğan, 187; Bilge, 159.

¹⁰⁸ Krş., Becker, 311 N.4; Tandoğan, 187.

mikrobu bulaşmışsa, kiralayan almaktan kaçınarak tam tazminat talep edebilir¹⁰⁹.

B) Kiralayanın Muayene ve İhbar Külfeti

Kiralananın teslim edildiği halde geri verilip verilmediğini ancak yapılacak bir muayeneyle ortaya çıkar. Kiralanan kiralayana geri verilmiş olduğundan bu muayenenin de onun tarafından yapılması gerekir. Bununla birlikte, Borçlar Kanunu bu muayeneye ve bunun sonunda tespit edilecek bozukluk ve değişikliklerin (ayıpların) kiracıya bildirilmesine ilişkin bir hüküm öngörmemektedir. Halbuki, böyle bir hüküm, ileride kiralananın ayıplı geri verildiği iddiasının ispatını kolaylaştırıcı, delillerin zamanında tespitini sağlayıcı¹¹⁰ ve belirsizliği giderici bir rol oynayacaktır. Bu yönleriyle usul ekonomisine de uygun düşeceği açıktır¹¹¹.

Oysa, İsviçre Borçlar Kanunu, kiralayanın, geri verme halinde kiralananı muayene etmesini ve kiracının sorumlu olduğu ayıplar varsa, bunları ona hemen ihbar etmesini öngörmüştür (m.267a/I)¹¹². Burada bir külfet söz konusudur¹¹³. Kiralayan, bu muayene ve ihbarı ihmal ederse, kiralananda bulunan ve olağan bir muayeneyle tespit edilebilenlerden, yani açık ayıplardan¹¹⁴ dolayı kiracıya karşı haklarını kaybeder (İBK m.267a/II). Gizli ayıplar bakımından da, bunlar sonradan ortaya çıktığında yine hemen ihbar külfeti getirilmiştir (İBK m.267a/III).

Türk Hukukunda kanunen öngörülmüş bir muayene ve ihbar külfeti bulunmamakla beraber, genel ilkelerden bu yönde bir külfet çıkarılabileceği kanaatindeyiz. Borçlar Kanununun 266. maddesinin 3. fıkrası kiracının kiralananı iyi halde teslim aldığına dair bir karine getirmiştir, ama kiralayan bakımından böyle bir karine bulunmamaktadır. Bu nedenle, kiralayanın geri alma anında kiralananın iyi halde olmadığını derhal ileri sürmemesi, onun aleyhine kanuni bir karine teşkil etmez¹¹⁵. Bununla birlikte, kiralananda açıkça görülebilen bozukluk ve değişiklikler (ayıplar) olmasına rağmen, kiralayan herhangi bir ihtirazi kayıt

¹⁰⁹ Becker, 311 N.4.

¹¹⁰ Honsell/Vogt/Wiegand, (Weber/Zihlmann), 1513 N.1; Weber, 211.

¹¹¹ Honsell/Vogt/Wiegand, (Weber/Zihlmann), 1513 N.1; Weber, 211.

¹¹² Kiralayan tarafta birden fazla kişi varsa, ortaklığa giren eşyanın korunması için acilen alınması gerekli bir tedbir mahiyetinde olduğundan her bir kiralayan tek başına ayıp ihbarında bulunabilir (MK m.689/I b.2, 702/IV). Ayıp ihbarının kiracılardan birine yöneltilmesi de yeterlidir. Bu yönde, Weber, 213.

¹¹³ Honsell, 227.

¹¹⁴ Honsell, 227; Honsell/Vogt/Wiegand, (Weber/Zihlmann), 1513 N.3.

¹¹⁵ Becker, 311 N.4; Tunçomağ, 351.

koymaksızın geri almışsa veya geri aldıktan sonra kiralananı muayene etmesine rağmen tespit ettiği bozukluk ve değişiklikleri kiracıya bildirmemişse, bu durum kiralanan şeyin iyi bir halde geri verildiğine fiili bir karine oluşturur¹¹⁶.

Bu duruma düşmek istemeyen kiralayan, geri verildikten sonra kiralananı muayene ederek, görülebilir nitelikteki ayıplarını tespit etmeli ve dürüstlük kuralına göre makul kabul edilebilir bir süre içinde, bu ayıpları kiracıya ihbar etmelidir¹¹⁷. Bu ihbarda, sadece ayıplı olduğunun belirtilmesi yetmez; kiralananın hangi niteliklerinde teslim edildiği halden farklılıklarının olduğunun, teslim edildiği andaki haliyle karşılaştırılmalı olarak belirtilmesi gerekir¹¹⁸. Böylece, gerçekten kiracının sorumluluğunu gerektiren bozukluk ve değişiklikler (ayıplar) olup olmadığı da bu beyanlardan anlaşılacaktır.

Kiralanda tespit edilen değişiklik ve bozukluklar dürüstlük kuralına aykırı olarak makul bir süre geçtikten sonra ihbar edilmişse, bu, kiralayanın tazminat talebinden feragat manasına gelir¹¹⁹. Ancak, olağan muayeneyle belirlenemeyen, yani gizli ayıplar ancak tespit edildikten sonra bildirilebilirler¹²⁰. Bu durumda da, gizli ayıp ortaya çıktıktan sonra hemen bildirilmelidir¹²¹. Aksi halde, yine kiralayanın tazminat talebinden feragat ettiği kabul edilmelidir. Nitekim, İsviçre Borçlar Kanununda, gizli ayıpların da, ortaya çıktıktan sonra hemen ihbar edilmeleri gerektiği öngörülmüştür (İBK m.267a/III).

C) Kiralayanın Tazminat Talebi

Kiracı, kiralananı teslim aldığı haliyle geri verememiş, kötü (hor) kullanım sonucu onda meydana gelen bozukluk veya değişiklikleri gidermeksizin veya kiralayanın rızası olmaksızın yaptığı yenilik ve değişiklikleri eski hale getirmeksizin ayıplı olarak kiralayana geri vermişse veya kiralayanın rızasıyla yapılmış olmasına rağmen sözleşme gereği eski hale getirmesi gerekirken getirmeksizin geri vermişse veya kusuruyla kiralananın telef olmasına sebep olmuşsa, sözleşmeden doğan borcuna aykırı davranmış olduğundan kiralayanın tazminat talep

¹¹⁶ Becker, 311 N.4; Tandoğan, 187; Zevkililer, 228; Tunçomağ, 351; Berki, 90.

¹¹⁷ İsviçre Hukuku bakımından değişiklikten önce de kiralayanın muayene ve ihbar külfeti kabul edilmekteydi. Bu yönde bkz., von Büren, 99.

¹¹⁸ İsviçre Hukuku bakımından aynı yönde, Honsell/Vogt/Wiegand, (Weber/Zihlmann), 1513 N.2.

¹¹⁹ Tandoğan, 187; Zevkililer, 228.

¹²⁰ Weber, 211.

¹²¹ Açık ayıp-gizli ayıp ayırımının nası yapılması gerektiği yönünde bkz., Honsell/Vogt/Wiegand, (Weber/Zihlmann), 1513 N.4.

hakkı doğar¹²². Burada kusura dayanan olağan sözleşme sorumluluğu söz konusudur¹²³. Kiralayan, zarara sebep olan fiili, zararı ve uygun illiyet bağıını ispatlar; kiracının kusurlu olduğunu ise ispatlaması gerekmez, o Borçlar Kanununun 96. maddesindeki karineden yararlanır¹²⁴. Bu durumda, kiracı kusursuzluğunu ispat etmelidir.

Burada müspet zarar karşılığı istenen bir tazminat söz konusudur. Bu tazminat kapsamında, kiralayanın kiralananı eski hale getirmek için yapacağı masraflar (fiili zararlar) ve varsa bunları aşan zararlar (yoksun kalınan kâr) yer alır. Örneğin, kiralanın taşınmazın içinde yer alan duvarlar yıkılarak, odalar birleştirilmişse, bunların yeniden yapılması için harcanacak tutar eski hale getirme karşılığıdır. Bunun yanı sıra, bu eski hale getirme boyunca kullanamamaktan veya başkasına kiraya vererek gelir elde etmekten yoksun kalındığı için bunların da tazminat kapsamında istenebilmesi mümkündür¹²⁵. Yine bir otomobilin kiracı tarafından sarı renge boyatılarak taksi olarak kullanılması ve eski rengine boyatılmaksızın geri verilmesi halinde, yeniden eski rengine boyatma masrafları ve bu arada kullanamamaktan doğan zararlar istenebilir. Tazminat belirlenirken yeni-eski değer farkı oranında indirim yapılmalıdır¹²⁶.

Meydana gelen bozukluk veya değişikliğin giderilmesi mümkün olsa bile, bu kiralananda bir değer kaybına sebep olmuşsa, bunların da tazmini talep edilebilir. Örneğin, kiralanın otomobilin kiracının kusuru sonucu meydana gelen

122 Y. 13. HD 30.10.1984 T., E.4947, K.6675, "Kiracı sıfatı ile davalı, kira parasından ve taraflı olduğu sözleşme ile kiracıya düşen giderlerden sorumlu olduğu gibi, BK'nun 266 ncı maddesi gereğince kiralananı teslim aldığı durumunda geri vermekle yükümlü olduğundan ve bu borcu kira sözleşmesinden kaynaklandığından, kiralanın yerdeki hasarları da tazmin etmekle yükümlüdür", Yasa Hukuk Dergisi, C.7, S.11, 1984, s.1604.

123 Weber, 213.

124 Weber, 211.

125 Y. 13. HD 26.12.1991 T., E.7956, K.11737, "Tüm tamiratların giderilmesi süresi (çatıdakiler de dahil) 3 ay olduğu, özellikle çatı giderlerinden dolayı davalının % 20 oranında sorumlu olacağı mahkemece de hükme esas tutulan bilirkişiler raporuyla tesbit edilmiştir. Öyleyse çatının tamir edileceği süre bilirkişilere tesbit ettirilerek buna tekabül eden kira kaybının % 20'sinin hüküm altına alınması gerekir", Uygur, 730-731. Ayrıca, Y. 13. HD 28.11.1984 T., E.6346, K.7564, Uygur, 734.

126 Y. 13. HD 14.12.1981 T., E.7608, K.8147, "...sözleşmeden doğan sorumlulukta haksız eylemden doğan sorumluluğa ilişkin kuralların örnekleme yoluyla uygulanacağı BK. m. 98/II öngörür. O nedenle davalının kira sözleşmesinden kaynaklanan sorumluluğunda giderim tutarının saptanmasına ilişkin BK. m.43 uygulama alanı bulur. Şu duruma göre, "yeni-eski değer farkının" giderimden düşülmesi anılan yasa hükmü gereğindedir. Öyle ki giderimini amacı mal varlığını dengeleme olup yoksa zenginleşmesini sağlamaya yönelik değildir", Uygur, 731-732. Benzer bir karar için bkz., Y. 13. HD 11.3.1983 T., E.384, K.1721, Uygur, 732-733.

kazada hasar görmesi halinde ortaya çıkan değer kaybı da tazminat olarak talep edilebilir.

Taraflar sözleşmede kiracının, kiralananın eski hale getirilmesi için belli bir tazminat ödemesini kararlaştırmışlarsa, kural olarak bu anlaşma geçerlidir¹²⁷. Ancak, buna ilişkin düzenleme, eski hale getirme için yapılması gereken masraflar ile kararlaştırılan tazminat arasında aşırı bir oransızlık bulunması halinde dürüstlük kuralına aykırı olacaktır¹²⁸.

Kiracı, kiralanda meydana gelecek muhtemel bozukluk ve değişikliklere karşı, kiralayana depozito veya başka bir ad altında bir teminat (güvence) parasını daha sözleşmenin başlangıcında ödemiş de olabilir. Bu tür ödemeler, teminat amacı taşımak kaydıyla kural olarak geçerlidir¹²⁹ ve kiralayan kiralananın ayıplı olarak geri verilmesinden doğan tazminat alacağını bu paradan mahsup edebilir¹³⁰.

Bununla birlikte, 6570 sayılı Kanununun 16. maddesi hava parası olarak veya her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre belirlenen kira bedelinden fazla para alınmasını yasakladığından, söz konusu teminat (güvence) parasının bu nitelikte olup olmadığının belirlenmesi gerekir. Eğer, kiralayana faiz geliri sağlamak suretiyle dolaylı olarak kira ücretini artırmaya yönelik değilse, ancak bu takdirde yapılan ödeme geçerli kabul edilmelidir¹³¹.

¹²⁷ Tandoğan, 187.

¹²⁸ Tandoğan, 187.

¹²⁹ Tandoğan, 59, 62; Y. 3. HD 3.6.1999 T., E.4930, K.5843, YKD, C.26, S.2, 2000, s.196-199. Bu teminat parası, kiralayana verilmişse bir çeşit usulsüz rehin olarak nitelenmektedir. Bu yönde bkz.; Tandoğan, 62 dn.119e; Yavuz, N., Kira Depozitosunun Hukuksal Mahiyeti:Düzensiz (Usulsüz) Rehin mi Yoksa Bir Borcun İfası Ügruna Verilen Teminat mıdır? Yargıtay Dergisi, C.29, S.1-2, 2003, (s.17-23), s.20 (Yavuz, N., Kira Depozitosu). Türk Hukukunda usulsüz rehne ilişkin kanuni bir düzenleme bulunmadığından, kendine özgü bir teminat sözleşmesi olarak kabulü daha uygun görünmektedir. Nitekim, Yargıtay, "ifa uğruna verilmiş bir edim (teminat)" olarak nitelemiştir. Bu yönde, Y. 3. HD 3.6.1999 T., E.4930, K.5843, YKD, C.26, S.2, 2000, s.196-199. Teminat parası, bir üçüncü kişiye tevdi edilmişse teminat için bırakma sözleşmesi olarak nitelenmektedir, bkz., Tandoğan, 62 dn.119e. Teminat parasının (kira depozitosunun) diğer bazı hukuki mütesseselerle karşılaştırması için bkz., Yavuz, N., Kira Depozitosu, 20 vd.

¹³⁰ Tandoğan, 187-188; Yavuz, N., Kira Depozitosu, 23; Y. 3. HD 3.6.1999 T., E.4930, K.5843, YKD, C.26, S.2, 2000, s.196-199; Y. 13. HD 22.10.1991 T., E.8284, K.9648, Uygur, 731.

¹³¹ Tandoğan, 62; Y. 13. HD 3.12.1982 T., E.5281, K.7400, "...Olayda nakdi tevdiin amacı ve anlamı, teminattır, başka bir deyişle, borcun ifasını temin etmektedir. Davalı kiralayanlara bırakılan bu teminat parasından, onların herhangi bir şekilde yararlanması, hem sözleşmenin amacını aşar, hem de 6570 sayılı Taşınmaz Kiraları Hakkında Kanununun 16. maddesinde konmuş olan kira bedelinden fazla para alma yasağına aykırı bir davranış teşkil eder..." YKD, C.9, S.4, 1983, s.563-566. Bu kararın karşı oy yazısında, verilen teminat sözleşme

İsviçre Hukukunda, kiracının konut ve işyeri kiralalarında teminat olarak para veya kıymetli evrak verebileceği kabul edilmiştir (İBK m.257e). Kiralayanın hapis hakkı işyeri kiralartı bakımından tanınıp (İBK m.268), konut kiralalarında tanınmadığı için, söz konusu teminatın önemi artmıştır¹³². Eğer kiracı teminat vermişse, kiralayanın sadece kira ücretinin geç ödenmesi halinde değil, muhtemel tazminat talepleri bakımından da bu teminata başvurabileceği kabul edilmektedir¹³³. Bu teminatın miktarı, konut kiralalarında en fazla üç aylık kira ücretiyle sınırlanmıştır; bu nedenle, kiralayan bundan daha fazla teminat talep edemez (İBK m.257e/II). İsviçre Borçlar Kanunu, kiralayanın, konut veya işyeri kirasında verilen teminatı bir bankaya mevduat hesabına veya portföye kiracının adına yatırmak zorunda olduğunu öngörmüştür (m.257e/I)¹³⁴. Kanunda açıkça öngörülmüş olmamakla beraber, teminatın kiracının adına yatırılması yükümlülüğünden, bir faiz ödeme yükümlülüğünün ortaya çıktığı kabul edilmektedir¹³⁵.

Türk Hukuku bakımından da, kiralayanın, teminat olarak verilen parayı açtıracığı bir mevduat hesabına yatırması ve elde edeceği faiz gelirini, kira sözleşmesinin sonunda kiracıya vermesi gerektiği kabul edilmelidir¹³⁶. Böylece, kiralayanın, teminat parasının enflasyon karşısında değerinin düşmesi önlenmiş olacağı gibi¹³⁷, kira sözleşmesi dolayısıyla karşılıksız kredi kullanmasının da önüne geçilmiş olur. Buna karşılık, kiralayan, teminat parasını malvarlığına katmış ve kendisi kullanmış ise, kiracının yoksun kaldığı faiz gelirini tazmin

süresince kiralayanın malvarlığında kalacağı, onun serbestçe yararlanmasının mümkün olacağı, böylece kiralayanın kira bedeli dışında ek kira yararı sağlamış olacağı, bu nedenle de teminata ilişkin hükmün 6570 sayılı Kanunun 16. maddesine aykırı olduğu belirtilmiştir (bkz. s.566).

¹³² Honsell, 212.

¹³³ Honsell, 212.

¹³⁴ Kiralayan tarafında birden fazla kişi varsa, bunlar teminatın usulüne uygun yatırılmasından müteselsilen sorumlu kabul edilmektedirler. Bkz., Weber, 134.

¹³⁵ Honsell, 212. Bunun sonucu olarak, kiralayan, kira sözleşmesinin sonunda, mahsup etme hakkı olmadıkça kiracıya, bankaya yatırılan veya yatırılması ihmal edilen teminatı faiziyle birlikte vermek zorunda kalacaktır. Bu yönde, Honsell, 212.

¹³⁶ Bu yönde, Y. 3. HD 9.10.1990 T., E.199, K.7635, Yavuz, N., Kira Depozitosu, 22. İsviçre Borçlar Kanunu, kiracı adına yatırılan teminatın banka tarafından, ancak her iki tarafın rızasıyla veya kesinleşmiş bir ödeme emri veya mahkeme kararıyla geri verilebileceğini; kiralayan kira ilişkisinin sona ermesinden sonra bir yıl içinde talepte bulunmazsa, kiracının bankadan teminatın kendisine verilmesini isteyebileceğini hükme bağlamıştır (m.257e/III). Bu konuda bkz., Honsell, 212-213.

¹³⁷ Kiralayanın Medeni Kanunun 2. maddesi gereği depozitonun (teminat parasının) değerinin düşmemesi için gerekli tedbirleri alma yükümlülüğü bulunduğu yönünde, Yavuz, N., Kira Depozitosu, 21. Aynı yönde, Y. 3. HD 9.10.1990 T., E.199, K.7635, Yavuz, N., Kira Depozitosu, 22.

etmelidir¹³⁸. Kiralayanın, bu faiz gelirini, kiracının kira ücreti veya tazminat borcuna mahsup etme dışında bir sebeple kendinde alıkoyması da 6570 sayılı Kanununun 16. maddesine aykırı olacağından mümkün değildir.

Kiracının, teminat amacıyla verdiği parayı daha sonra kıymetli evrakla veya teminat mektubuyla değiştirmesi de mümkündür. Kiralayanın paradan yararlanması mümkün olmadığından, teminat fonksiyonunu yerine getirecek başka bir şeyin verilerek paranın iadesine karşı çıkamaz¹³⁹.

Kiracının geri verme borcuna aykırılıktan doğan tazminat talep hakkı, sözleşmeden doğduğu için Borçlar Kanununun 125. maddesi gereği on yıllık zamanaşımına tabidir¹⁴⁰.

Kiracının yaptığı değişiklikler kiralananın değerini artırmışsa ve eski hale getirilmesini gerektirmiyorsa, kiralayan tazminat talep edemez. Hatta, kiracının kiralayandan talepte bulunması dahi mümkündür. Bu hususa aşağıda değinilecektir.

VII.KİRACININ KİRALANANA YAPTIĞI GİDER VE TAMİRATA İLİŞKİN HAKLARI

Kiracının kiralanda yaptığı değişiklikler onu iyileştirmek, kullanımını kolaylaştırmak, ondan sağlanan verimi artırmak gibi amaçlar taşıyabilir. Örneğin, kiralananın boyanması veya badana edilmesi, su veya kalorifer tesisatının yenilenmesi, banyoya duş veya küvet yaptırılması, arabanın aküsünün yenilenmesi, işyerine vitrin veya yeni raf, tezgah yaptırılması, çatının kiremitlerinin değiştirilmesi, pencerelere demir parmaklıklar takılması, kapının çelik kapıya çevrilmesi bu türden gider ve tamiratlardır. Bunların bir kısmı kiracının yerine getirmekle yükümlü olduğu gider ve tamiratlardır (BK m.258/II)¹⁴¹; bunlar için kiralayan herhangi bir talepte bulunamaz. Bunlar dışındaki bazı gider ve tamirat ise, kiracının yapmakla yükümlü olmadığı mahiyettedir. Bunların kural olarak eski hale getirilmesi gerekmele beraber, çoğu zaman yapılan bu tamirat ve değişikliklerin giderilmesi, kiralananın eski hale getirilmesi kiralayana bir menfaat sağlamaz¹⁴² ve hatta bunlar kiralayan tarafından kabullenilir.

¹³⁸ Yavuz, N., Kira Depozitosu, 22.

¹³⁹ Y. 13. HD 3.12.1982 T., E.5281, K.7400, YKD, C.IX, S.4, 1983, s.563 vd.

¹⁴⁰ Becker, 311 N.4; Tandoğan, 187; Zevkliler, 228; Feyzioğlu, 578; Y. 13. HD 26.11.1986 T., E.5139, K.5831, Uygur, 747-748.

¹⁴¹ Bu konuda bkz., Becker, 286 N.2; Yavuz, Borçlar Hukuku, 304; Yavuz, Adi Kira, 152-153; Tandoğan, 150; Honsell, 214. İsviçre Hukukunda, kural olarak, değeri 100 Franka kadar olan gider ve tamiratların kiracının sorumluluğunda olduğu kabul edilmektedir. Bu yönde bkz., Honsell, 214.

¹⁴² Yavuz, Adi Kira, 166.

Bu durumda, bunlar için yapılan giderler ve kiralananın değerinde meydana gelen artışın kiracı tarafından istenip istenemeyeceği, istenebilecekse hukuki dayanağının ne olacağı sorunu ortaya çıkmaktadır. Bu konuda özel bir hüküm bulunmamaktadır. Bu yüzden, öncelikle tarafların sözleşmede buna ilişkin bir hükme yer verip vermediklerine bakılmalıdır. Sözleşmede kiracının bunları isteyebileceği öngörülmüşse, kiracı sözleşmeye dayanarak talepte bulunabilir¹⁴³. Sözleşmede hüküm bulunmamakla beraber, kiracı, kiralayanın rızasıyla birtakım tamirat ve değişiklikler yapmışsa, bu kiracı ile kiralayan arasında bir sözleşme ilişkisi doğurur. Bunun sonucu olarak, kiracı, eski hale getirme borcundan kurtulur; yapılan tamirat ve değişikliklerin kiralayana sağladığı yararların istenmesi hususunda sözleşmede bir hüküm bulunmadığından, bu boşluğun tamamlayıcı nitelikteki kanun hükümleriyle doldurulması ve kiracının tazminat isteyebilmesi gerekir¹⁴⁴.

Nitekim, İsviçre Borçlar Kanununda kiralayanın rızasıyla yapılan yenilik ve değişiklikler, kira ilişkisinin sona ermesi halinde kiralanda önemli bir değer artışına sebep olmuşsa¹⁴⁵, kiracının uygun bir tazminat isteyebileceği açıkça hükme bağlanmıştır (m.260a/III). Ancak, bu hüküm tamamlayıcı nitelikte olduğundan, kiracının önceden bu tazminat talebinden vazgeçebileceği kabul edilmektedir¹⁴⁶.

¹⁴³ Y. 13. HD 9.10.1989 T., E.2848, K.5659, Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi, C.XIII, S.2, 1990, s.232. Buna karşılık, sözleşmede bu tür giderlerin istenemeyeceği öngörülmüşse, bu takdirde kiracı tazminat talebinde bulunamaz. Bu yönde, 3. HD 4.7.1984 T., E.3698, K.3726, Yavuz, N., Kira Hukukunun Nedensiz Zenginleşme ve Vekaletsiz İşgörmeye Davaları İle İlgili Kimi Sorunları, Yargıtay, Dergisi, C.22, S.1-2, 1996, (s.52-67), s.55 (Yavuz, N., Kira Hukuku); Y. HGK 14.11.1990 T., 374, K.575, Yavuz, N., Kira Hukuku, 60. Nitekim, 6570 sayılı Kanuna tabi taşınmaz kiralaları için hazırlanmış matbu kira sözleşmesinin 11. maddesinde "Kiracı kiralanan şeyin içinde ve dışında yaptıracağı tezyinat masarifi kaffaten kendisine ait olacak mukavele müddeti bittiğinde hiç bir güna bedel ve masraf ve tazminat istemeğe hakkı olmamak üzere gayrimenkul inşaatın cümlesi malsahibinin olacaktır" hükmüne yer verilmiştir. Böyle bir sözleşmede, özel şartlar bölümünde aksi öngörülmedikçe, kiracı bu tür giderlerini isteyemeyecektir.

¹⁴⁴ Bununla birlikte, Yavuz, sadece kiralayanın böyle gider ve tamirat yapılmasına muvafakat etmesinin, aksi sözleşmede öngörülmedikçe, bir tazmin borcuna yol açmayacağını; sadece kiracıya, sözleşmenin bitiminde kiralananı eski haline getirmeksizin geri verme imkanı ve receğini belirtmektedir (bkz., Yavuz, *Adi Kira*, 151, 159, 166). Oysa, Yazar, kiracının kiralayanın muvafakatı (rızası) olmaksızın yaptığı gider ve tamiratın karşılığını isteyebileceğini kabul etmektedir (Yavuz, *Adi Kira*, 159 vd.). Bu durumda, kiralayanın rızasını (muvafakatını) almadan gider ve tamirat yapan kiracı ödüllendirilirken; kiralayanın rızasını (muvafakatını) alarak bunları yapan kiracı cezalandırılmış olmaktadır. Bu sonucun hakkaniyete aykırılığı açıktır.

¹⁴⁵ Ne orandaki değer artışlarının önemli sayılması gerektiği yönünde bkz., Weber, 139.

¹⁴⁶ Honsell, 215.

Sözleşmede hüküm yoksa ve kiralayanın rızası olmaksızın yapılmış kiralananı iyileştiren, onun değerini artıran birtakım gider ve tamirat söz konusuysa, kiracı sökülüp alınabilecek nitelikte olanları isterse alabilir; söküp almadığı takdirde kural olarak tazminat isteyemez¹⁴⁷ ve hatta kiralayanın eski hale getirme masraflarını ödemek zorunda kalabilir¹⁴⁸. Sökülüp alınabilecek nitelikte olmayanlar ise, kiralayanın malvarlığında bir artışa sebep olacaktır. Böyle bir durumda, bu gider ve tamiratın karşılığının kiracı tarafından istenebilmesi hakkaniyet gereğidir¹⁴⁹. Bunların istenebilmesinin hukuki dayanağı konusunda ise iki müessese elverişli görünmektedir. Bunlardan biri sebepsiz zenginleşme (BK m.61 vd.), diğeri ise gerçek olmayan vekaletsiz işgörmedir (BK m.414)¹⁵⁰.

Kanaatimizce, gerçek olmayan vekaletsiz işgörme veya sebepsiz zenginleşme hükümleri gibi, hasılat kirası bakımından öngörülmüş olan Borçlar Kanununun 293. maddesinin 3. fıkrasının kıyasen uygulanması da mümkündür. Hatta, bu hüküm, mahiyetine daha uygun olacağından, diğer hükümlere göre öncelikle uygulanmalıdır. Bu hükme göre, kiracı, kendi masraflarından ve emeğinden meydana gelen değer artışı için tazminat talep edebilir (BK m.293/III)¹⁵¹. Bu kapsamda, kiracı, kiralananı yapmış olduğu ve onu iyileştiren masrafını (giderini) onun değerini artırdığı ölçüde isteyebilecektir. Hasılat kirasında, kiracının, fiyat değişimleri sonucunda meydana gelen değer artışı bu kapsama girmez; eksilen, bozulan şeylerin yerine konulanlar (ikame edilenler) dışında kiralananı

147 Y. 13. HD 14.2.1983 T., E.8405, K.841 "Davacı kiralananı yaptığı faydalı işleri boşaltma sonucu kiralananı bırakmak zorunda kaldığından ve alıp götürmesinin olanaksızlığından sözederek yaptığı giderlerin ödtilmesini istemiştir. Bu işlere başlangıçta davalı kiralayanın muvafakatı olduğu kanıtlanmamıştır. Bilirkişi raporunda belirtilen, davacının kendi mesleğinin gereği olarak işlerindeki malzemenin korunması ve cephe görüntüsü için yapmış olduğu bu işlerin sökülüp götürülmesi olanağı da bulunduğu göre bedeli davalı kiralayandan istenemez" Yavuz, N., Kira Hukuku, 60.

148 Yavuz, Borçlar Hukuku, 307.

149 Yavuz, Borçlar Hukuku, 312; Yavuz, Adi Kira, 165.

150 Yargıtay'ın çeşitli kararlarında kabul ettiği şekilde Medeni Kanunun 722-723. maddelerinde (Eski MK m.648-649) düzenlenen hukuka aykırı inşaaat ilişkin hükümlerinin uygulanarak, kiracının "kötüniyetli malzeme sahibi" olarak malzemenin arazi maliki için taşıdığı en az değeri ödemesini isteyebileceğine ilişkin görüşü ise isabetli değildir. Bu yöndeki bir karar için bkz., Y. 4. HD 16.2.1967 T., E.49, K.1278, Yavuz, N., Kira Hukuku, 59. Kiracı, geçerli bir sözleşme ilişkisine dayanarak kiralananı inşaat yaptığı için, bundan dolayı kullandığı malzemenin mülkiyetinin kiralayana ait olması karşısında tarafların hak ve yükümlülüklerinin bu kira sözleşmesi çerçevesinde belirlenmesi gerekir. Kiracının, kiralayanın rızası olmadan bazı gider ve tamirat yapması sözleşmenin ihlali anlamı taşır ve buna göre hak ve yükümlülük doğurur; Medeni Kanunun 723. maddesinin 3. fıkrasının (Eski Medeni Kanun m.649/II) uygulanması ise mahiyetine uygun düşmez. Bu yönde, Yavuz, Adi Kira, 160-162.

151 Bu konuda geniş bilgi için bkz., Cansel, E., Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara, 1953, s. 101 vd.

getirilen şeylere yapılan giderler için tazminat istenebilir¹⁵². Âdi kirada da bu hüküm kıyasen uygulanarak aynı nitelikteki giderlerin istenebileceğinin kabulü gerekir. Buna ilaveten, sadece yaptığı masrafları değil, bizzat emeğini sarfetmesi sonucunda kiralananda bir değer artışı olmuşsa, bunları da talep etmesi mümkündür. Ancak, âdi kirada hasılat kirasından farklı olarak, kiracının emeğine dayanan değer artışlarının daha sınırlı olacağı göz önünde tutulmalıdır. Bu hükme göre ileri sürülecek tazminat talepleri on yıllık zamanaşımına tabi olacağından (BK m.125), kiracı açısından vekaletsiz işgörme ve sebepsiz zenginleşmeye nazaran daha tercihe şayan görünmektedir.

Kiracının kiralayanın rızası olmaksızın yaptığı, ama kiralayanın malvarlığında artışa sebep olan gider ve tamiratın karşılığının sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanılarak istenilmesi de mümkündür. Özellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde, kiracı, bu sürenin uzunluğuna güvenerek kendisinin kullanarak amorti edeceğini düşündüğü birtakım gider ve tamirat yapmışsa, kira sözleşmesinin kararlaştırılan sürenin dolmasından önce sona ermesi halinde sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre tazminat talep edebilir¹⁵³. Böyle bir durumda, kiracı, kiralayandan bu yenilik ve değişikliklerin yapıldığı tarihteki değeri ile kiralayanın bundan sağladığı yararlanmanın karşılığında hangisi daha az ise onu sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebilir¹⁵⁴.

Kiracı sözleşmenin süresinden önce sona ermesine kendi kusuruyla sebep olmuşsa, sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanmak dürtütlük kuralına aykırı-

¹⁵² Becker, 358-359 N.3; Cansel, 104; Tandoğan, 190-191; Y. 4. HD 16.4.1968 T., E.105, K.2017 "Dava konusu arazi işlenmemiş bir şekilde davacıya kiraya verildiği ve davacının çalışarak ve masraf yaparak araziyi bahçe haline getirdiği, boru döşeme, ev, ahır gibi tesisat da yaptığı anlaşılmalıdır. kiracı olan davacı, Borçlar Kanununun 293. Maddesinin son fıkrasında gösterildiği gibi, masraflarından ve çalışmalarından meydana gelen ziyade kıymet için tazminat isteyebilir. Tesisat yapılmış olduğuna göre, davacı talebinde haklıdır" Yavuz, N., Kira Hukuku, 61-62.

¹⁵³ Tandoğan, 188; Yavuz, Borçlar Hukuku, 311-312; Yavuz, Adi Kira, 165; Zevkliler, 228; Serozan, R., İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme (Kocayusufpaşaoğlu N./Hatemi, H./Serozan, R./Arpacı, A., Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Üçüncü Cilt), İstanbul, 2002, s.307 N.10; Yavuz, N., Kira Hukuku, 58; Y. 13. HD 6.6.1991 T., E.4025, K.6539, Uygur, 738-739. Bu halde bir dayatılmış zenginleşmenin olduğu yönünde bkz., Baygın, C., Edim Dışı Sebepsiz Zenginleşmeden Doğan İfade Talebinin Haksız Fiil ve Vekaletsiz İş Görmeden Doğan Talepler Karşısındaki Durumu, Prof. Fahiman Tekil'in Anısına Armağan, İstanbul, 2003, s. 580. Kiracının kira sözleşmesinin belli bir süre devam edeceği beklentisiyle bu tür harcamaları yaptığı hallerde, kira sözleşmesinin umulan süreden önce bitmesi yüzünden boşa çıkması halinde, dayatılmış zenginleşmenin değil, edim zenginleşmesinin söz konusu olacağı yönünde bkz., Serozan, 307 N.10. Aynı yönde, Yavuz, Borçlar Hukuku, 311-312; Yavuz, Adi Kira, 165.

¹⁵⁴ Y. 13. HD 18.12.1990 T., E.4107, K.8892, Yargıtay Kararları CD'si, İstanbul Barosu Bilgi Bankası Arşivi. Krş., Baygın, 581.

rılık teşkil eder¹⁵⁵. Çünkü, kiracı, dürüstlük kuralına aykırı şekilde kiralayanın rızası olmaksızın gider ve tamirat yapıp, daha sonra da haklı bir sebep yokken kira sözleşmesini sürenin dolmasından önce feshederek, haksız yere tazminat alacağı elde edebilir. Bundan dolayı, kiracı ancak kira sözleşmesinin, tarafların karşılıklı anlaşmalarıyla veya kiralayanın haklı sebep olmadan tek tarafı olarak veya kiracı tarafından haklı bir sebebe dayanılarak süresinden önce sona erdirildiği hallerde sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre tazminat talep edebilir¹⁵⁶.

Bu talep, sebepsiz zenginleşmeye ilişkin zamanaşımı süresine tabidir (BK m.66). Sebepsiz zenginleşmede bir yıllık süre geri isteme (tazminat talep etme) hakkının öğrenildiği andan başlar¹⁵⁷. Herhalde geri isteme hakkının doğduğu, yani sebepsiz zenginleşme alacağının muaccel olduğu zamanda işlemeye başlar¹⁵⁸. Kiracının tazminat talebi bakımından bu iki sürenin başlangıcı da, kira sözleşmesinin sona erdiği tarihtir¹⁵⁹.

Kiracı, kiralayanın yükümlülüğünde olan, ancak kendisi tarafından kanuni usule (BK m.251/II, 256/III, 97/I) uyulmadan yapılan gider ve tamiratın karşılığı ile kiralayanın rızası olmaksızın yaptığı gider ve tamiratın karşılığını, gerçek olmayan vekaletsiz işgörme hükümlerine göre isteyebilecektir (BK m.414)¹⁶⁰.

Gerçekten, kiracı kiralayanın yapması gereken gider ve tamiratı kanuni usule uymadan kendisi yapmışsa veya kiralayanın rızası olmadan bazı gider ve tamirat yapmışsa, sözleşmeye aykırı davranmış olur¹⁶¹. O, bunları yaparken, kiralayanın değil, kendi yararına hareket ettiği için bir gerçek olmayan vekaletsiz işgörme hali ortaya çıkar¹⁶². Gerçek olmayan vekaletsiz işgörmeye, işsahibi kendi yararına yapılmamış olsa bile, işin yapılmasından meydana gelen yararların kendisine devrini isteme hakkına sahiptir (BK m.414/II)¹⁶³. Buna karşılık,

¹⁵⁵ Tandoğan, 188; Yavuz, *Adi Kira*, 165-166; Zevkliler, 228; Yavuz, N., *Kira Hukuku*, 58-59.

¹⁵⁶ Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 312; Yavuz, *Adi Kira*, 165.

¹⁵⁷ Eren, F., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 8. Bası, Ankara, 2003, s.861.

¹⁵⁸ Eren, 862.

¹⁵⁹ Krş., Tandoğan, 188

¹⁶⁰ von Büren, 86; Yavuz, *Adi Kira*, 164; Y. 13. HD 24.10.1991 T., E.7232, K.9726, Uygur, 740-741.

¹⁶¹ Mutlak hakların ihlalinde olduğu gibi, sözleşmeden doğan nisbi hakların ihlalinin de gerçek olmayan vekaletsiz işgörmeye konu teşkil edebileceği yönünde bkz., Akbıyık, 29, 32, 34.

¹⁶² Bkz., Becker, 786 N.1; Hatemi/Serozan/Arpacı, 495; Zevkliler, 371; Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 736; Akbıyık, 27vd.

¹⁶³ Bu konuda bkz., Akbıyık, 47 vd.

işgörenin, iş sahibinden işin görülmesi nedeniyle elde ettiği yararlar oranında¹⁶⁴ giderlerinin ödenmesini ve bundan doğan borçlarından kurtarılmasını isteme hakkı bulunmaktadır (BK m.414)¹⁶⁵. Kiracı da, kiralanana yaptığı giderlerden özellikle onun değerini artıran ve kiralayana kalanların¹⁶⁶ tazminini, kiralayanın bunlardan yararlandığı ve zenginleştiği oranda isteyebilir¹⁶⁷. Bu talepler bakımından, sebepsiz zenginleşmeye ilişkin bir ve on yıllık zamanaşımı süreleri uygulanmalıdır (BK m.66)¹⁶⁸.

VIII. SONUÇ

Kira sözleşmesine tipini veren unsurlardan olan “kiracının kiralanın sözleşmenin sonunda geri verme borcu”, uygulamada taraflar arasında uyumsuzluğa sebep olan hususları başında gelmektedir. Bu uyumsuzluklar daha çok, kiralananın teslim edildiği haliyle geri verilip verilmediği, buna bağlı olarak kiralananın kiracıya teslim edildiği anda ne halde bulunduğu, meydana gelen aşınma, yıpranma, eskime, bozulma ve değişimin kimin sorumluluğunda olduğu, yapılan yenilik ve değişikliklerin kiralayanın rızasına dayanıp dayanmadığı, her iki halde de kiracının bu değişiklik ve yenilikler için bir karşılık talep edemeyece-

¹⁶⁴ İsviçre Borçlar Kanununun 423. maddesinin 2. fıkrası, iş sahibinin “zenginleştiği” oranda işgörene tazminat ödemek ve onu borçlarından kurtarmakla yükümlü olduğunu hükme bağlamıştır. Bu konuda bkz., Becker, 788 N.4.

¹⁶⁵ Bu kapsamda hangi giderlerin istenebileceği hakkında geniş bilgi için bkz., Akbıyık, 54 vd.

¹⁶⁶ Kiralanandan aşırı zarar doğmaksızın sökülüp alınabilenler için bu hükümlere dayanılmaz. Bu yönde, von Büren, 86; Y. 13. HD 19.3.1987 T., E.1339, K.1631, Uygur, 741.

¹⁶⁷ Yavuz, *Adi Kira*, 164; von Büren, 86; Y. HGK 24.4.1991 T., E.13-456, K.235, Uygur, 746; Y. 13. HD 19.3.1987 T., E.1339, K.1631, Uygur, 741; Y. 13. HD 10.10.1985 T., E.5063, K.5899, Uygur, 747. Buna karşılık, Y. HGK 20.9.1967 T., E.1213, K.365 sayılı kararda “Borçlar Kanununun 258. maddesi gereğince kiralananın tamiri kiralayana ait olduğu gibi sözleşmede bütün tamir masraflarının kiralayana ait olacağı tasrih kılınmıştır. Kiralayana ait olan tamiri, kiracı yaptığı iddia ettiğine göre, kiracının kanunen vaziyeti vekaleti olmaksızın başkası adına tasarruftan ibarettir. Bu durumda Borçlar Kanununun 14. babı hükümleri dairesinde yaptığı zaruri ve faydalı masrafları almaya hakkı vardır. Bu kanuni hükümler nazara alınmaksızın davanın reddedilmesi yolsuzdur” sonucuna varılmıştır (bkz., Yavuz, N., *Kira Hukuku*, 59). Bu kararda açıkça belirtilmemekle beraber, Borçlar Kanununun 413. maddesinde gerçek vekaletsiz işgörme çerçevesinde istenebilecek zorunlu ve faydalı masraflardan söz edildiği anlaşılmaktadır. Bu bakımdan isabelli olduğu söylenemez.

¹⁶⁸ Akbıyık, A. A., *Gerçek Olmayan Vekaletsiz İş Görme*, İstanbul, 1999, s.60. Ayrıca, *ya Borçlar Kanununun 60. ya da 66. maddesi hükümlerinin kıyasen uygulanarak bir yıllık zamanaşımına tabi tutulması yönünde*, Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 737; Zevkililer, 373. Buna karşılık, uygulanacak zamanaşımı konusunda Borçlar Kanununun 125. maddesindeki on yıllık süreyi, vekalet sözleşmelerine ilişkin Borçlar Kanununun 126. maddesinin 4. bendindeki beş yıllık süreyi savunanlar da bulunmaktadır. Bu konudaki tartışmalar için bkz., Hatemi/Serozan/Arpacı, 496.

ği, edebileceksenin hukuki dayanağının ve kapsamının ne olacağı noktalarında toplanmaktadır.

Kiracı teslim aldığı halde geri verme borcu altında olduğundan, teslim alırken ve geri verirken düzenlenecek tutanaklar, bu konudaki anlaşmazlıkların giderilmesinde önemli bir görev görecektir. Ayrıca, kiralananı geri alan kirala-yanın gecikmeksizin muayene etmesi ve tespit edebildiği ayıpları hemen kiracıya bildirmesi de, kanun açıkça öngörmese de, dürüstlük kuralının bir gereği olarak kabul edilmelidir. Bu konuda, daha esaslı çözüm, yapılacak kanuni bir düzenlemeyle, İsviçre Borçlar Kanununda olduğu gibi, kiralayan bakımından bir muayene ve ihbar külfetinin getirilmesidir.

Kira sözleşmesinde olağan kullanımın sonucu olan eskilik ve değişikliklere kiralayana katlanmak zorundadır. Bunun aksini öngören sözleşmeler geçerli kabul edilmemelidir. Özellikle kira sözleşmelerinin önemli bir kısmını oluşturan konut ve işyeri kiralarında, bu yöndeki sözleşmelerin geçerliliğinin kabulü, zayıf durumdaki kiracının mağdur edilmesine yol açacaktır.

Bununla birlikte, aşırı veya kötü (hor) kullanım sonucu ortaya çıkacak aşınma, yıpranma, eksilme ve değişimler kiracı tarafından ya eski hale getirilerek giderilmeli veya tazmin edilmelidir.

Kiralanda yapılan yenilik ve değişikliklerin yol açtığı değer artışı ise, aksine anlaşma olmadığı takdirde, kiracı talep edebilecektir. Bu konuda özel düzenleme bulunmadığı için hasılat kirasına ilişkin hükmün kıyasen uygulanması mümkündür (BK m.293). Buna ilaveten, sebepsiz zenginleşmeye (BK m.61 vd.) ve gerçek olmayan vekaletsiz işgörme (BK m.414) ilişkin hükümlerden de yararlanılabilir. Bu konuda da, özel bir düzenlemenin yapılmasının yerinde olacağı kanaatindeyiz.