

# TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 315. MADDESİ ÇERÇEVESİNDE KİRACININ KİRA BEDELİNİ ÖDEMEDE TEMERRÜDÜ VE HUKUKİ SONUÇLARI

(Renter's Default on Payment of Rent and its Legal Consequences  
within the Framework of Article 315 of the Turkish Code of  
Obligations)

Yrd. Doç. Dr. Alpaslan AKARTEPE \*

## ÖZET

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılma ile birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması dolayısıyla kiraya verenin, kiralanana kiracıya kullanıma elverişli bir şekilde teslim etme ve kira süresi boyunca bu durumda bulundurma, kiracının da kira konusunu kullanımının karşılığı olarak kira bedelini ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kiracının kira bedeli borcunu ifa etmemesi ihtimaline karşılık olarak kanun koyucu bazı önlemler almıştır. Bu önlemlerden birisi de inceleme konumuzu oluşturan hükümdür. Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcunu yerine getirmediği, temerrüde düştüğü hallerde kiraya verene sözleşmeyi feshetme hakkı tanımıştır. Hüküm, sözleşmenin sürdürülebilmesi açısından bir yandan temerrüde düşen kiracıya borcunu ödemesi yönünde bir imkân tanıırken, diğer taraftan kiraya verene, kiracının borcunu ifa etmemesi sonucuna bağlı olarak sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını düzenlemiştir.

Çalışmamızda, Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinin uygulanma şartları ve buna bağlı hukuki sonuçlar incelenmiştir.

**Anahtar kelimeler:** Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Yan Giderler, Kiracının Temerrüdü, Fesih Bildirimi, Kira Sözleşmesinin Feshedilmesi.

## Abstract

Rental contract is a type of contract which the lessor admits to make available use of a thing or utilization of it together with usage, and which the renter admits to pay agreed rent in return. As a result of synallagmatic feature of the rental contra-

\* Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.

ct; the lessor has an obligation to provide subject of the contract ready for use for renter and hold it same during this rental period. On the other hand, the renter has an obligation to pay the rent in return for use of the property. The legislator has taken some measures for the possibility of non-payment of rent. One of these measures is the provision that constitutes this study subject. In case of renter's default on payment of rent and additional costs, article 315 of the Turkish Code of Obligations entitles the lessor to dissolve the contract. This provision both enables defaulting renter to pay the debt in terms of continuation of the contract and on the other side embodies the lessor's right to terminate of the contract as a consequence of non-performance of the renter's obligation.

In this paper, implementation conditions of article 315 of the Turkish Code of Obligations and related legal consequences are examined.

**Keywords:** Rental Contract, Rent, Additional Costs, Renter's Default, Notice of Termination, Termination of Rental Contract.

## GİRİŞ

Kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu'nun 299-378. maddeleri arasında düzenlenmiş olup, tanımı Kanununun 299. maddesinde yapılmıştır. Söz konusu hükme göre, kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılma ile birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. TBK m. 299 hükmünde yapılan bu tanımdan anlaşıldığı üzere, kira sözleşmesinin esaslı unsurlarını, kiraya veren tarafından kullanımı veya kullanılma ile birlikte ondan yararlanılmasının kiracıya bırakıldığı kiralanan ve kiracının da elde etmiş olduğu bu hak karşılığında ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile bu unsurlar üzerinde tarafların iradelerinin uyuşması oluşturmaktadır<sup>1</sup>.

Kira sözleşmesi, kullandırma amacı güden sözleşmeler içerisinde yer alır. Huku-

<sup>1</sup> Kira sözleşmesinin unsurları hakkında detaylı bilgi için bkz., **YAVUZ, Cevdet:** Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Baskıyı Hazırlayanlar, **YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak:** İstanbul 2014, s. 363 vd.; **EREN, Fikret:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014, s. 338 vd.; **ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Ankara 2014, s. 212 vd.; **ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan:** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Ankara 2014, s. 231-234; **DOĞAN, Murat:** Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s. 7-11; **GÜMÜŞ, M. Alper:** 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011, s. 26, 27; **GÜMÜŞ, M. Alper:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, 3. Bası, İstanbul 2013, s. 234; **AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan:** Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Baskı, Ankara 2014, s. 405-410; **ACAR, Faruk:** Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul 2015, m. 299, N. 54 vd.; **İNCEOĞLU, M. Murat:** Kira Hukuku, C. I, İstanbul 2014, s. 8-16; **URAL ÇINAR, Nihal:** Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014, s. 25 vd..

ki nitelik itibariyle, tam iki tarafa borç yükleyen, rızai ve sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması dolayısıyla sözleşmenin taraflarını oluşturan kiraya veren ile kiracı, aralarında doğan hukuki ilişkiden kaynaklanan edimleri karşılıklı olarak ifa etme yükümlülüğü altına girerler<sup>2</sup>. Bir başka ifadeyle, kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması sonucunda kiraya verenin, kiralananı kiracıya kullanıma elverişli bir şekilde teslim etme ve kira süresi boyunca bu durumda bulundurma, kiracının da kira konusunu kullanımının karşılığı olarak kira bedelini ödeme yükümlülüğü, tarafların asli borçlarını oluşturmaktadır.

Kira sözleşmesi diğer taraftan rızai bir sözleşmedir. Kiraya veren ile kiracının iradelerini karşılıklı olarak açıklamaları sonucunda kira sözleşmesi kurulmuş olur<sup>3</sup> (TBK m. 1). Sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için tarafların iradelerini belirli bir şekil içerisinde açıklamaları zorunlu olmadığı gibi, kiralananın kiracıya teslim edilmesi de şart değildir<sup>4</sup>.

Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşmedir. Bu nitelik, kiraya verenin sözleşme süresi boyunca kiralananı kullanıma elverişli bir biçimde bulundurma borcunun (TBK m. 301) bir sonucudur. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulması halinde kiraya verenin, kiralananı kiracının kullanımına elverişli bir şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurma yükümlülüğü ortaya çıkar. Buna karşılık kiracının ise kiralananın kullanımının karşılığı olarak kira bedelini ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

## **I. Kira Bedeli Kavramı**

### **A) Kira Bedeli**

Kira sözleşmesi hukuki nitelik itibariyle tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulmasıyla birlikte, sözleşmenin taraflarından birisi olan kiracı, kiralananın kullanımı veya kullanımla birlikte ondan yararlanmasının karşılığı olarak kira bedeli ödeme borcu altına girer. Kira bedeli kavramı olarak, kiracının kiraya verene karşı yerine getirmekle yükümlü olduğu asli edimi ifade eder.

Kira bedeli borcunun ifası kural olarak bir miktar paranın ödenmesi ile gerçekleşir. Bu para ülke parası olabileceği gibi, yabancı bir para birimi de olabilir (TBK m. 99). TBK m. 299, BK m. 260'dan farklı olarak, ücret kavramı yerine kira bedeli kavramına yer verdiği için para dışında misli bir şeyin, örneğin altın gibi veya misli

<sup>2</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 362.

<sup>3</sup> ARAL/AYRANCI, age., s. 231; GÜMÜŞ, Özel Hükümler, s. 232.

<sup>4</sup> EREN, Özel Hükümler, s. 336.

olmayan bir şeyin verilmesinin de kira bedeli olarak kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir<sup>5</sup>. Bunların dışında taraflar, kira bedeli olarak bir iş görme ediminin ifasını kararlaştırmışlarsa, yapılan sözleşmeyi kira olarak değil, çifte tipli karma sözleşme olarak nitelendirmek gerekecektir<sup>6</sup>.

Sözleşmenin kurulması aşamasında kira bedeli taraflarca sözleşme özgürlüğü çerçevesinde (TBK m. 26-28) serbestçe belirlenebilir<sup>7</sup>. Diğer bir ifadeyle, kira sözleşmesi kurulurken taraflar, kira bedelinin niteliği ve miktarı konusunda, sözleşme özgürlüğüne getirilen sınırlamalar (TBK m. 26-28) saklı kalmak kaydıyla, kira bedelini serbestçe belirleme yetkisine sahiptirler. Bu belirleme, kira bedelinin ne şekilde ödeneceğine, ödeme zamanına ve miktarına ilişkin olabilecektir<sup>8</sup>. Söz konusu hususlara dair yapılacak anlaşma taraflar için bağlayıcı bir nitelik arz edecektir. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, kira bedeli miktarının başlangıçta belirlenmesi hususunda hukukumuzda kiracı sadece aşırı yararlanmaya (TBK m. 28) ilişkin genel kurallar çerçevesinde korunabilmektedir. Başlangıçta belirlenen kira bedeline, kiracının aşırı yararlanma dışında itiraz hakkı bulunmamaktadır<sup>9</sup>. Bu durum konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için de geçerlidir. Ancak bu tür kira sözleşmeleri açısından, kanun koyucunun yenilenen kira sözleşmelerinde sözleşme özgürlüğüne müdahale ettiği görülmektedir (TBK m. 344). Buna göre, yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeli, taraflar daha fazla bir artış oranı kararlaştırmış olsalar bile, özellikle bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek üzere geçerli olacaktır<sup>10</sup>.

Kira bedelinin belirlenmesi konusunda üzerinde durulması gereken nokta, tarafların kira sözleşmesini yaparken kira bedeli üzerinde bir anlaşmaya varamamış olmaları ya da özellikle kira bedelinin ifasını kararlaştırıp miktarını belirlemediği olmaları halinde, sözleşme yine de kurulmuş sayılacak mıdır?

Öncelikle belirtmek gerekir ki, kira bedeli kiracının kira sözleşmesinde yerine getirmekle yükümlü olduğu asli edimi ifade etmesinin (TBK m. 313) yanı sıra, sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için tarafların üzerinde anlaşmaları gerekli olan ve Kanunda öngörülen objektif esaslı unsurlarından birisini oluşturur (TBK m. 299). Kira sözleşmesinin diğer objektif esaslı unsurunu, kiracının kullanımına veya

<sup>5</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 371; GÜMÜŞ, Kira, s. 26; İNCEOĞLU, age., s. 12, 13; ACAR, age., s. 89. "Kira bedelinin bir mal ile karşılanması da mümkündür. Ancak bu takdirde de karma sözleşme söz konusu olur". Bu konuda bkz. EREN, Özel Hükümler, s. 343.

<sup>6</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 371; EREN, Özel Hükümler, s. 343; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, age., s. 218; DOĞAN, age., s. 9.

<sup>7</sup> İNCEOĞLU, age., s. 13.

<sup>8</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 371.

<sup>9</sup> ARAL/AYRANCI, age., s. 234; İNCEOĞLU, age., s. 13.

<sup>10</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz., ACAR, age., m. 313, N. 17.

kullanımla birlikte ondan yararlanmasına bırakılması gereken kiralananıdır. Dolayısıyla, taraflar arasında kurulan sözleşmenin kira sözleşmesi olarak nitelendirilebilmesi için bir tarafın kira konusunu kullanılmak üzere devretmesine karşılık olarak, diğer tarafın kira bedeli ödemesi hususunda anlaşmaya varılmış olması gerekir<sup>11</sup>.

Kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için tarafların kira bedeli ödeneceği hususunda anlaşmış olmaları yeterli olup, söz konusu anlaşmanın mutlaka kira bedelinin miktarını da kapsayacak nitelikte olması şart değildir. Bir başka ifadeyle, taraflar kiracının kiralananı kullanımının karşılığı olarak kira bedeli ödeyeceğini kararlaştırıp, miktarı belirlememişler ve miktarın belirlenmesini objektif ya da subjektif bir kritere bağlamışlarsa, sözleşmenin bu halde de geçerli olarak kurulmuş olduğunu kabul etmek gerekir<sup>12</sup>. Bu durumda kira bedeli baştan “belirli” olmayıp, “belirlenebilir” niteliktedir<sup>13</sup>.

Kira bedeli, sözleşmede kiracının kiraya verene karşı kiralananın kullanımının karşılığı olan borcunu ifade eder. Sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için tarafların irade beyanlarının üzerinde uyuşması gereken asli unsurlardan birisi de kira bedelidir. Objektif esaslı unsur olması itibarıyla, tarafların kira bedeli ödeneceği hususunda anlaşmış olmaları sözleşmenin kuruluşu için yeterlidir. Kira bedelinin kapsamının ya da miktarının ne olacağı konusunda tarafların mutlaka sözleşmenin kuruluşu sırasında anlaşmış olmaları şart değildir. Daha alışıl gelmiş ifadesiyle, sözleşmenin objektif esaslı bir unsurunu oluşturduğundan belirli ya da belirlenebilir bir kira bedeli üzerinde kiracı ile kiraya verenin iradeleri uyuşmadığı müddetçe, kira sözleşmesi kurulmamış olur, yani yok<sup>14</sup> hükmündedir<sup>15</sup>. Dolayısıyla, genel kural gereğince, bir sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için tarafların söz konusu sözleşmeye tipik

<sup>11</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 367; GÜMÜŞ, Kira, s. 26; URAL ÇINAR, age., s. 48. Kullanımın karşılığında bir bedel ödeneceği hususunda anlaşmanın bulunmaması halinde, tarafların iradelerinin yorumuna göre ya sözleşmenin kurulmamış olduğunu ya da aradaki ilişkinin kullanım ödüllü olduğunu kabul etmek gerekecektir. Bu konuda bkz., ACAR, age., m. 299, N. 60.

<sup>12</sup> Bir görüş, kira bedelinin ödenmesinin kararlaştırılıp, miktarı üzerinde bir anlaşmanın bulunmaması halinde kira sözleşmesinin yine de kurulmuş sayılacağını, fakat kira bedeli miktarının hâkim tarafından belirleneceğini savunmaktadır. Bu konuda bkz., İNCEOĞLU, age., s. 15, dn. 40'daki yazarlar.

<sup>13</sup> Borcun konusunu oluşturan edimin sözleşmenin kuruluşu esnasında belirli ya da en azından belirlenebilir nitelikte olması gerekir. Bu konuda bkz., EREN, **Fikret**: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Ankara 2015, s. 100 vd.; OĞUZMAN M. Kemal/ÖZ, **Turgut**: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, Gözden Geçirilmiş 12. Bası, İstanbul 2014, s. 73; ANTALYA, O. **Gökhan**: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, İstanbul 2012, s. 33; KILIÇOĞLU, M. **Ahmet**: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Genişletilmiş 14. Bası, Ankara 2011, s. 6.

<sup>14</sup> Geçersizlik hallerinden birisi olan yokluk, sözleşmenin kurucu unsurlarını teşkil eden karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının bulunmaması halidir. Bu konuda bkz., OĞUZMAN/ÖZ, age., s. 179; EREN, Genel Hükümler, s. 331, 332; ANTALYA, age., s. 94, 95.

<sup>15</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 27; ACAR, age., m. 299, N. 64.

özelliğini veren ve Kanunda belirtilen objektif esaslı unsurlar üzerinde anlaşmış olmaları zorunludur<sup>16</sup>. Ancak tarafların irade beyanlarının uyuşmasının objektif esaslı unsurları kapsaması şart ise de bunların kesin olarak tespit edilmiş olması zorunlu değildir<sup>17</sup>. Konuyu kira sözleşmesi açısından ele alacak olursak, söz konusu sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için tarafların kira bedeli ödeneceği hususunda anlaşmış olmaları yeterli olup, bu anlaşmanın mutlaka miktarı da kapsayacak nitelikte olması şart değildir. Bir başka ifadeyle, kiracı ve kiraya veren kiracının kiralananı kullanımının karşılığı olarak kira bedeli ödeyeceğini kararlaştırıp, miktarın belirlenmesini objektif veya subjektif bir kritere bağlayarak daha sonraki bir zamana bırakmışlarsa, sözleşmenin bu halde de geçerli olarak kurulduğunu kabul etmek gerekecektir. Bu durumda kira bedeli baştan belirli olmayıp, belirlenebilir nitelikte olduğundan sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulduğu kabul edilmelidir<sup>18</sup>. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, yukarıda da ifade edildiği üzere, taraflar sözleşme görüşmeleri sırasında kira bedeli konusunda bir anlaşma sağlamamışlarsa, kurulmak istenen sözleşme yokluk yaptırımıyla karşı karşıya kalacaktır<sup>19</sup>.

Kiracı ile kiraya verenin sözleşmenin kurulması aşamasında kira bedelini belirlemeyip, objektif veya subjektif bir kritere bağlı, belirlenebilir nitelikte olarak kararlaştırmaları halinde, bu durum çeşitli ihtimallerin ortaya çıkmasına neden olabilir.

Taraflar kira bedelinin ödeneceği hususunda anlaşmış olmakla beraber, belirlenmesini objektif bir kritere bağlamış olabilirler. Kira bedelinin miktar olarak objektif bir kritere göre belirlenebilir şekilde tespit edilmesi halinde, yapılacak olan kira bedelinin söz konusu kriter çerçevesinde tespit edilmesi olacaktır<sup>20</sup>. Örneğin, bir konuta ilişkin kira sözleşmesinde taraflar kira bedeli miktarının o çevrede bulunan benzer nitelikteki konut ya da konutların emsal kira bedellerinin dikkate alınarak belirleneceği kararlaştırmışlarsa, bu şekilde belirlenen emsal kira bedeli kiracı tarafından ödenecek olan miktarı oluşturacaktır. Eğer taraflar belirlenen emsal kira bedeli üzerinde anlaşmamışlarsa, bu durumda kira bedelinin miktarını tespit edilmesi hâkim tarafından yerine getirilecektir<sup>21</sup>.

Kira bedelinin subjektif olarak belirlenebilir nitelikte olması da sözleşmenin kurulması için yeterli sayılmalıdır. Subjektif kritere göre belirleme olarak ifade edilen bu durumda kira bedelini belirleme yetkisi taraflara veya üçüncü bir kişiye bırakılmış

<sup>16</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 233 vd.; OĞUZMAN/ÖZ, age., s. 73; ANTALYA, age., s. 165.

<sup>17</sup> OĞUZMAN/ÖZ, age., s. 73.

<sup>18</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 369; DOĞAN, age., s. 8; GÜMÜŞ, Kira, s. 27; İNCEOĞLU, age., s. 15; ACAR, age., m. 299, N. 64; EREN, Özel Hükümler, s. 344; URAL ÇINAR, age., s. 51. Farklı görüşte, ARAL/AYRANCI, age., s. 233.

<sup>19</sup> EREN, Özel Hükümler, s. 344.

<sup>20</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 368.

<sup>21</sup> EREN, Özel Hükümler, s. 344.

olabilir. Ancak böyle bir durumda kira bedelini belirleme yetkisine sahip olan kişinin bu yetkisini dürüstlük kuralları çerçevesinde kullanması gerekir<sup>22</sup>.

## B) Yan Giderler

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinde kiracının temerrüdü nedeniyle kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilmesi için sadece kira bedelini ödemede temerrüdü değil, aynı zamanda yan giderleri ödeme borcunu da ifa etmemiş olması aranmıştır. Türk Borçlar Kanunu yan gider kavramından neyin anlaşılması gerektiği konusunda bir hüküm içermemektedir. Bütün kira sözleşmesi türlerini kapsayacak şekilde genel bir hüküm olarak TBK m. 303 hükmünde “*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.*” düzenlemesi yer almaktadır. Ayrıca benzer bir hüküm TBK m. 341’de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından getirilmiştir<sup>23</sup>. Söz konusu hükümde ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa veya aksine yerel adet yoksa kiracının katlanacağı öngörülmüştür.

Yan gider kavramı konusunda Türk Borçlar Kanunu’nda bir tanım verilmediği ve çeşitli hükümlerde farklı kavramlar da (örn., temizlik ve bakım gideri, kullanma giderleri gibi) kullanıldığı için anlam ve içerik yönünden tam bir netlik olduğunu ifade etmek zordur. İsviçre Borçlar Kanunu’nun 257a maddesinde göre yan giderler, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere kiraya veren veya üçüncü kişiler tarafından yapılan harcamalardır<sup>24</sup>. Doktrinde ise yan gider kavramı ve kapsamı ile ilgili olarak bir fikir birliği olduğunu ifade etmek güçtür. Ancak bu konuda genel kabul, yan giderlerin kiralananın kullanımıyla ilgili giderler ve kiracının bu tür giderleri ödeme borcunu üstlendiği durumlarda bunların kira bedelinden ayrı olduğudur. Ayrıca TBK m. 303 hükmünün emredici nitelikte olmadığı da kabul edilmektedir<sup>25</sup>.

<sup>22</sup> “Edimi anlaşmaya göre taraflardan biri belirleyebileceği gibi, belirleme yetkisi üçüncü kişilere de bırakılabilir. ... Belirleme yetkisi taraflardan birine bırakılmışsa, bu kişinin mutlak bir belirleme yetkisi söz konusu olmaz. Zira aksi halin kabulü, TMK m. 23’e aykırı olur. Keza edimin içeriğini belirleme yetkisi üçüncü bir kişiye bırakılmışsa, onun bir bilirkişi veya hakem sıfatıyla hareket etmesi gerekir. Ayrıca, her iki halde de edim adalet ve hakkaniyete, dürüstlük kurallarına uygun bir şekilde belirlenmelidir”. Bu konuda bkz., **EREN**, Genel Hükümler, s. 101; aynı yönde **OGUZMAN/ÖZ**, age., s. 73; **ANTALYA**, age., s. 33. Ayrıca bkz., **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, age., s. 368.

<sup>23</sup> Türk Borçlar Kanunu m. 315’in gerekçesinde, “Yan giderlere katlanma borcu Tasarının 340 ıncı (TBK m. 341) maddesinde konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından “kullanma giderleri” başlığı altında kiracının borcu olarak düzenlenmiştir.” ifadesi yer almaktadır.

<sup>24</sup> **ACAR**, age., m. 303, N. 7; **İNCEOĞLU**, age., s. 90; **GÜMÜŞ, M. Alper**: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2013, Cilt: 9, Sayı: 103-104, s. 8.

<sup>25</sup> Çalışmamızın kapsamı ve içeriği itibarıyla fazla detaya girmemiz mümkün olmamakla birlikte bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz., **İNCEOĞLU**, age., s. 88-112; **ACAR**, m. 303, N. 1-20; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 84 vd.. Ayrıca bkz., **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, age., s. 428 vd.; **GÜMÜŞ**, Yan

Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu'nun 303, 314 ve 341. maddeleri dikkate alındığında, kiracının da yan giderlerden sorumlu olabileceği kabul edilmektedir.

Sonuç olarak, yan giderleri ödeme borcunun bulunduğu hallerde kiracı söz konusu borcu ifade temerrüde düşerse, kiraya veren TBK m. 315 gereğince, sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olacaktır. Yan giderler ve bunların ifasına ilişkin yükümlülükler her ne kadar nitelik yönünden kira bedelinden ayrı olsa da kanun koyucu, TBK m. 315'in uygulanması bakımından, her iki yükümlülüğü de aynı hukuki rejime tâbi tutmuştur. Bir başka ifadeyle, kiracı tarafından kira bedelini veya yan giderleri ifade temerrüde düşülmesi halinde karşılaşılabilecek olan hukuki sonuç aynı olacaktır. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, TBK m. 315'in her iki yükümlülüğün ifasında temerrüde düşülmesini aynı hukuki sonuca bağlamış olması, söz konusu yükümlülüklerin niteliklerinin de aynı olduğu anlamına gelmemektedir. Zira kira bedelini ödeme borcu, kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan asli borcunu ifade ederken, yan giderleri ödeme borcu ise adı geçen sözleşmede kiralananın kullanımıyla ilgili olan yan yükümlülükler olarak karşımıza çıkar<sup>26</sup>.

Çalışmamızda bundan sonra yapılacak açıklamalarda, sürekli tekrardan kaçınmak amacıyla kira bedeli ve yan gider kavramları ayrı ayrı kullanılmak yerine sadece kira bedeli kavramı kullanılacak ve konu bu şekilde incelenmeye çalışılacaktır. Sonuç olarak kira bedeli esas alınarak yapılan açıklamalar, yan giderler bakımından da geçerli olacaktır.

## II. Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü

### A) Genel Olarak

Kira bedelini ödeme yükümlülüğü, kira sözleşmesinde kiracının asli borcunu oluşturmaktadır. Kiracının bu asli borcunu ifa etmemesi, ifade gecikmesi halinde bu durum kira sözleşmesini sona erdiren bir sebep olarak TBK m. 315 hükmünde düzenlenmiştir. Bir başka ifadeyle, kanun koyucu sürekli bir borç ilişkisi doğuran kira sözleşmesinde taraflardan birisi olan kiracının kira bedelini ödemede gecikmesine bağlı olarak temerrüde düşmesini, özel bir olağanüstü fesih sebebi olarak TBK m. 315'de hükme bağlamıştır<sup>27</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesine göre, "*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya*

Giderler, s. 8 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, age., s. 468-480; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, age., 282, 283; ÖKTEM ÇEVİK, Seda: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi", Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Haziran 2012, Cilt XXVIII, Sayı 2, s. 210-220.

<sup>26</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 86.

<sup>27</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 278; URAL ÇINAR, age., s. 243.



veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.

Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar". Benzer bir düzenleme BK m. 260'da da yer almaktaydı. Ancak her iki hüküm (BK m. 260-TBK m. 315) arasında bir takım farklılıkların olduğunu söylemek mümkündür.

Bu farklılıklardan ilki, TBK m. 315 hükmünde kiracının sadece kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi değil, ayrıca yan giderleri ödemede temerrüde düşmesi de bir fesih sebebi olarak öngörülmüştür<sup>28</sup>. Ayrıca, kiracıya verilecek süreler bakımından da değişiklikler bulunmaktadır. TBK m. 315 söz konusu süreleri sözleşmenin süresine<sup>29</sup> göre değil, konusuna göre belirlemiştir. Buna göre, kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmeyen kiracıya verilecek sürenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde en az otuz gün, diğer kira sözleşmelerinde ise en az on gün olması hükme bağlanmıştır. Hükmün nispi emredici nitelikte olduğu belirtilmektedir<sup>30</sup>. Bir diğer farklılık, kiracının temerrüdü halinde verilecek sürenin hesaplanması ile ilgilidir. Kiracıya verilecek sürenin, BK m. 260/f. II'de "ihtarin kiracıya tebliğ edildiği günden itibaren başlayacağı" ifade edilmişken, TBK m. 315/f. II'de "kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren" işlemeye başlayacağı hükme bağlanmıştır. Öte yandan diğer bir değişiklik de bildirim şekli konusundadır. BK m. 260'da şekil konusunda bir belirlilik bulunmazken, TBK m. 315'de bildirim yazılı olacağı düzenlenmiştir.

## B) Temerrüt Dolayısıyla Sözleşmenin Feshedilebilmesi İçin Gerekli Şartlar

### 1. Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmiş Olması

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinin uygulanabilmesi için öncelikle kiralananın kiraya veren tarafından kiracıya teslim edilmiş olması gerekir. Söz konusu hükümde bu husus "kiralananın tesliminden sonra" ifadesiyle belirtilmiştir. Dolayısıyla, kiracının kira bedelini kiralananın tesliminden önce ödeme yükümlülüğü olsa ve kiracı temerrüde düşse bile, henüz teslim gerçekleşmediği için TBK m. 315 çerçevesinde sözleşme feshedilemeyecektir<sup>31</sup>.

<sup>28</sup> İNCEOĞLU, age., s. 265.

<sup>29</sup> Borçlar Kanunu'nun 260. maddesi gereğince, altı ay veya daha fazla süreli kiralarda otuz günlük ve daha az süreli kira sözleşmelerinde ise altı günlük bir süre belirlenmesi gerekmektedir.

<sup>30</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 497; GÜMÜŞ, Kira, s. 286; İNCEOĞLU, age., s. 265.

<sup>31</sup> Böyle bir durumda, genel hükümlerin (TBK m. 117 vd.) uygulanması gerektiği savunulmaktadır. Bu konuda bkz., YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 498, dn. 308; GÜMÜŞ, Kira, s. 279; URAL ÇINAR, age., s. 253. Farklı fikirde, İNCEOĞLU, age., s. 267, 268.

Kiraya veren tarafından kiralananın kiracıya teslim edilmesi bakımından, kiracının kiralanan üzerinde doğrudan tasarruf edebilme imkânına sahip kılınması yeterli olup, ayrıca kiracının fiilen kullanıma başlamış olması şart değildir<sup>32</sup>. Bu bakımdan kiralanan kullanıma elverişli bir şekilde kiracıya teslim edilmişse, TBK m. 315 hükmünün aramış olduğu ilk şart gerçekleşmiş olur.

## 2. Kiracının Muaccel Olan Kira Bedeli Borcunu İfa Etmemiş Olması

Kira bedeli, kiracının kira sözleşmesinden doğan asli borcunu oluşturmaktadır. Tarafların kira sözleşmesi kurulurken belirli veya belirlenebilir nitelikte olarak kararlaştırmış oldukları kira bedeli borcu, kiracı tarafından ifa zamanına uygun olarak yerine getirilmelidir. Kira bedelini ödeme borcunun ifa yükümlülüğünün ortaya çıkabilmesi açısından da söz konusu borcun muaccel olması gerekecektir. Bir başka ifadeyle, henüz muaccel olmayan kira bedeli borcu yönünden kiracının da ifa yükümlülüğü bulunmayacaktır<sup>33</sup>.

Kiracının kira bedelini ödeme borcunun muaccel olması yönünden öncelikle ifa zamanının belirlenmesi gerekir. Kira sözleşmesinde, kiracının kira bedelini ödeme borcunun ifa zamanına ilişkin olarak TBK m. 314 hükmünde özel bir düzenleme yapılmıştır. İfa zamanı başlığını taşıyan söz konusu hükme göre, “*Kiracı aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür*”. Belirtilen hüküm bir anlamda kira bedelinin ifa zamanına ilişkin olarak uyulması gereken kriterleri sıralamıştır. Buna göre, öncelikle sözleşme serbestisi ilkesi gereğince taraflar ifa zamanına dair bir anlaşmaya varmışlarsa, kira bedelinin ifasının taraflarca belirlenen zamanda yapılması gerekir. Eğer sözleşmede bu yönde bir kayıt yoksa, ifa zamanı yerel âdete göre belirlenir. Sözleşmede bir hükmün ve yerel âdetin de olmadığı durumlarda, kiracı kira bedelini her ayın sonunda ve en geç kira sözleşmesinin bitiminde ödemekle yükümlü olacaktır. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, kira bedelini ifa zamanı daha ziyade taraflarca sözleşmede kararlaştırılmaktadır. Bu husustaki yaygın uygulamanın ise kira bedelinin her ayın başında peşin olarak ödenmesi şeklinde olduğunu söylemek mümkündür<sup>34</sup>. Aynı sonuçlar kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan yan giderleri ödeme borcunun bulunması halinde de geçerlidir.

Türk Borçlar Kanunu’nun 315. maddesinin uygulanabilmesi için gerekli olan bir şart da kira bedeli ödeme borcu muaccel olan kiracının, buna rağmen zamanında

<sup>32</sup> İNCEOĞLU, age., s. 267; URAL ÇINAR, age., s. 253.

<sup>33</sup> Alacak hakkı borç ilişkisinin kurulduğu anda doğmasına rağmen, talep hakkı ancak borcun muaccel olduğu anda doğar. Bu nedenle alacaklı borç henüz muaccel olmadan ediminin ifasını istemeyeceği gibi, böyle bir durumda borçlunun da ifa yükümlülüğü de ortaya çıkmaz. Bu konuda bkz., EREN, Genel Hükümler, s. 947; OĞUZMAN/ÖZ, age., s. 321.

<sup>34</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 182; İNCEOĞLU, age., s. 256.

ifada bulunmamış olmasıdır<sup>35</sup>. Kiracının zamanında kira bedeli borcunu ifa etmemiş olmasından, bir başka ifadeyle ifada gecikmesinden söz edebilmek için sözleşmede ya da Kanunda belirtilen ifa zamanının ödeme yapılmaksızın geçirilmesinin anlaşılması gerekir. Bu noktada üzerinde durulması gereken bir husus ise TBK m. 315 sadece kiracının ifada gecikmiş olmasını mı aramıştır, yoksa kira bedelini ifa etmeyen kiracının ayrıca kiraya veren tarafından temerrüde düşürülmüş olması<sup>36</sup> da gerekecek midir? Konu ile ilgili olarak doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür.

Bir görüşe göre, her ne kadar TBK m. 315'in kenar başlığı "kiracının temerrüdü" olsa bile, kiraya verenin fesih bildiriminde bulunması için kiracının temerrüde düşmüş olması şart değildir. Kiracının ifada gecikmiş olması yeterlidir<sup>37</sup>.

Doktrinde genel kabul gören ve bize de doğru gelen diğer görüşe göre, TBK m. 315 uygulama açısından kiracının temerrüdünü ön şart olarak aramıştır. Bir başka ifadeyle, kiraya verenin fesih hakkının ortaya çıkabilmesi için kiracının temerrüde düşmüş olması aranmalıdır. Dolayısıyla, salt bir ifada gecikme<sup>38</sup> hali TBK m. 315'in uygulanması bakımından gerekli şartı sağlamayacak, kiracının ayrıca temerrüde düşmüş olması da gerekecektir<sup>39</sup>.

Kira bedelini ifada geciken kiracının temerrüde düşmesi bakımından, Türk Borçlar Kanunu'nun temerrüde ilişkin genel hükümlerinden (TBK m. 117 vd.) yola çıkılarak bir sonuca varmak gerekir. TBK m. 117/f. I'de muaccel olan bir borcun

<sup>35</sup> "İİK.nun 269/1 maddesi göndermesi ile uygulanması gereken 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca otuz günlük ödeme süresi dolmadan yapılan tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, mahkemece yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi doğru değildir. Ayrıca davaya dayanak yazılı kira sözleşmesi de aylık kira paralarının her ayın 1 ile 5'i arası peşin olarak ödeneceği taraflarca kararlaştırıldığından, takip tarihi olan 04/03/2014 tarihinde Mart 2014 ay kirası henüz istenebilir halde bulunmadığından Mart 2014 ay kira parasının takibe konu edilmesi ve mahkemece itirazın bu ay kira bedeli üzerinden de kaldırılması da doğru değildir." (Yarg., 6. HD, E. 2014/9221, K. 2014/9629, T. 11.09.2014; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>36</sup> Temerrüt, borçlunun edimini borca aykırı olarak geç ifa etmesidir. Böyle bir durumda borçlu, borçlanılan edimi geç ifa etmekte, ifada borca aykırı olarak gecikmektedir. Ancak, TBK m. 117/f. I'e göre, "Muaccel olan bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer". Dolayısıyla, ifada gecikme bazı şartların gerçekleşmesi halinde borçlu temerrüdü olarak nitelendirilir. Bu şartlar da borcun muaccel olması ve kural olarak alacaklının borçluya ihtarda bulunmasıdır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz., **EREN**, Genel Hükümler, s. 1089 vd.; **OĞUZMAN/ÖZ**, age., s. 470 vd..

<sup>37</sup> **GÜMÜŞ**, Kira, s. 280; **DOĞAN**, age., s. 285; **İNCEOĞLU**, age., s. 271, yazar, belirsiz vadeli sözleşmelerde, ihtarnamenin çekilmesinden önce kiracının temerrüde düşmüş olmasının şart olmadığını, zira fesih hakkı kullanılmadan önce kiracıya süre içeren bir yazılı ihtar gönderileceğini ve kiracının da en geç bu ihtarla temerrüde düşeceğini ifade etmektedir.

<sup>38</sup> İfade gecikmenin haklı bir nedene dayandığı hallerde temerrütten söz edilemeyeceği belirtilmektedir. Bu konuda bkz., **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, age., s. 499; **ACAR**, age., m. 315, N. 22.

<sup>39</sup> **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, age., s. 499; **ACAR**, age., m. 315, N. 22. Aynı yönde olarak bkz., **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, age., s. 339; **EREN**, Özel Hükümler, s. 377; **ARAL/AYRANCI**, age., 296; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, age., s. 481.

borçlusunun alacaklının ihtarıyla temerrüde düşeceği düzenlenmişken, aynı madenin II. fıkrasında ise borcun ifa edileceği gün taraflarca birlikte belirlenmişse, yani belirli vadeli bir borç<sup>40</sup> mevcut ise vadede öngörülen günün ifada bulunulmaksızın geçirilmesiyle borçlu temerrüde düşmüş olur. Kiracının temerrüde düşmesi yönünden, TBK m. 315'in belirtilen genel hükümler çerçevesinde ele alınması halinde, ortaya çıkacak durumu şu şekilde ifade etmek mümkündür.

Kira sözleşmesinde taraflar kiracının kira bedelini ödeme borcu ile ilgili olarak belirli bir vade kararlaştırmamışlarsa, bir başka ifade ile belirsiz vadeli bir borç söz konusu ise kiraya verenin kiracıyı temerrüde düşürebilmesi için ona TBK m. 117/f. I gereğince ihtarda bulunması şarttır. Kiraya veren ifade geciken kiracıya ödemedede bulunması için yapacağı ihtarla birlikte kiracı temerrüde düşecektir. Eğer kiraya veren bu ihtarla birlikte bir süre vermişse, kiracı bu sürenin tamamlanmasına rağmen hâlâ ifade bulunmamışsa, sürenin sonunda temerrüde düşmüş olacaktır<sup>41</sup>. Kiraya verenin daha sonra fesih hakkını kullanabilmek için TBK m. 315 gereğince süre içeren yazılı bir bildirim kiracıya yapmış olması gerekir.

Uygulamada özellikle sıklıkla karşılaşıldığı üzere, kira sözleşmesinde taraflar kira bedelinin ifa zamanını kararlaştırırlar. Bu durumda kira bedeli, tarafların kararlaştırmış oldukları vadede, örneğin her ayın beşinde, on beşinde ya da sonunda gibi, muaccel olur ve kiracı da bu tarihte muaccel olan kira bedelini ifa etmekle yükümlüdür. Kiracının kira bedeli ödeme borcunun belirli vadeli olarak kararlaştırıldığı hallerde, ifade bulunulmazsa temerrüdün nasıl gerçekleşeceği konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır.

Doktrinde bizim de katıldığımız bir görüşe göre, taraflar arasında kira bedelinin ödenmesi ile ilgili olarak bir tarih belirlenmişse, bu durumda TBK m. 117/f. II anlamında belirli vade söz konusudur. Bu şekilde belirlenen ifa zamanı, sadece kira sözleşmesinde kiracının kira bedeli borcunun doğumu anını ifade etmeyip, aynı zamanda muacceliyet anını da belirtir. Dolayısıyla, kiracı muaccel olan kira bedelini belirli vade gelmesine rağmen ifa etmezse, ayrıca bir ihtara gerek kalmaksızın kendiliğinden temerrüde düşmüş olur<sup>42</sup>. Muaccel olan kira bedeli borcunu ödemeyen kiracı temerrüde düştükten sonra kiraya veren, diğer şartları da sağlamak kaydıyla, TBK m. 315 gereğince fesih hakkını kullanma imkânına sahip olacaktır.

<sup>40</sup> “Borçlu ifayı belirli bir vadede yapmakla yükümlüyse, ihtarda bulunmaya gerek yoktur. Bu durumda borçlu kararlaştırılan belirli vadede ifade bulunmazsa, kendiliğinden temerrüde düşer. İfanın belirli bir vadede yapılmasını gerektiren işlemlere belirli vadeli işlemler denir. Belirli vadeli işlemler, tarafların birlikte tespit ettikleri belirli bir günde (tarihte) borçlanılan edimin ifa edilmemesi halinde temerrüdün ihtara gerek olmaksızın kendiliğinden gerçekleşeceği işlemlerdir.” (EREN, Genel Hükümler, s. 1095). Aynı yönde olarak bkz., OĞUZMAN/ÖZ, age., s. 476; KILIÇOĞLU, age., s. 661.

<sup>41</sup> ACAR, age., m. 315, N. 23.

<sup>42</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 494; ACAR, age., m. 315, N. 24; URAL ÇINAR, age., s. 259.

Kira bedelinin ödenmesi ile ilgili olarak belirli vade borcun doğumundan ziyade, ifanın yapılacağı günün tespit edilmesi amacını taşımaktadır. Özellikle taşınmaz kiralarda, kira bedelinin peşin olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı haller istisna olmak üzere, kira bedelinin belirli aralıklarla ödenmesi kararlaştırılır ki, bu durumda da kira bedelinin ifası genellikle aylık dönemler halinde yapılan ödemeler şeklinde gerçekleşir. Örneğin, bir yıl süreli olmak üzere yapılan bir kira sözleşmesinde kira bedelinin her ayın onbeşinde peşin olarak ödeneceği kararlaştırılmışsa, bu anlaşmadan taraflar açısından ortaya çıkacak sonuç, kiraya veren yönünden her ayın onbeşinde kira bedelinin kendisine ödeneceği, kiracı bakımından ise her ayın onbeşinde kira bedelini ödeme yükümlülüğünün olduğudur. Bu durumda, dönemli edim<sup>43</sup> olarak kararlaştırılan kira bedeli borcunun belirli vadede doğduğu ve muaccel olduğu (TBK m. 90) söylenebilecektir<sup>44</sup>. Dolayısıyla bu şekilde bir belirli vadenin kararlaştırıldığı durumlarda, o tarihte ifa gerçekleşmezse kiracı kendiliğinden temerrüde düşmüş olacaktır<sup>45</sup> (TBK m. 117/f. II). Bu kabul, kiracının aleyhine bir durumun ortaya çıkmasına da yol açmaz. Zira, sonuç itibarıyla kiracı da bir borçludur ve hukuki ilişki içerisinde sözleşmeden doğan yükümlülüğünü gereği gibi yerine getirmek zorundadır.

Bir diğer görüşe göre, taraflarca belirlenen vade bakımından TBK m. 117/f. II uygulama alanı bulmaz. Kira bedelinin ödenmesi bakımından taraflarca belirlenen vade, borcun doğumu açısından önem taşır. Bu bakımdan kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi için ayrıca yapılacak olan bir temerrüt ihtarına ihtiyaç vardır. Bu görüşe göre kira bedelini ödeme borcunun dönemlik edim olması ve taraflarca kararlaştırılan vadenin borcun doğacağı tarih olarak anlaşılması gerekir<sup>46</sup>.

Başka bir görüş ise TBK m. 315 hükmü gereğince yapılması zorunlu olan ek süre içeren bildirim fesih hakkının kullanılabilmesinin bir şartı olduğu kadar, kiracının temerrüde düşürülebilmesi için de gerekli olduğunu ifade etmektedir. Dolayısıyla, kira sözleşmesinde belirli vadenin olduğu hallerde kiracı, sözleşmede belirlenen

<sup>43</sup> Dönemli edimler, bir borcun kısım kısım muaccel olması halinde söz konusu olabileceği gibi, aynı borç ilişkisinde borçların zaman aralıkları ile doğması halinde de söz konusu olur. Tamamı borçlanılan bir borcun çeşitli vadelerde kısım kısım ifa edileceği haller birinciye, bir kira ilişkisinde her ay doğan kira bedeli borcu ikinciye örnek teşkil eder. Bu konuda bkz., **OĞUZMAN/ÖZ**, age., s. 13.

<sup>44</sup> Aynı yönde olarak bkz., **ACAR**, age., m. 315, N. 26.

<sup>45</sup> "... Taraflar arasındaki sözlü kira ilişkisinde kira bedelinin yıllık peşin olarak ödeneceğinin kararlaştırıldığı anlaşılmaktadır. Bu şekilde kira parasının ödeme zamanı taraflarca belirlenmiş olduğundan kararlaştırılan zaman geldiğinde yükümlendiği kira borcunu ödememesi halinde kiracı temerrüde düşer bunun için ihtara gerek yoktur." (Yarg., 6. HD, E. 2014/8135, K. 2014/10095, T. 18.09.2014; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>46</sup> **GÜMÜŞ**, Kira, s. 280, 281; **DOĞAN**, age., s. 285. Ancak belirli vadenin borcun doğumu olarak kabul edildiği durumda, kira bedeli ödeme borcunun ne zaman muaccel olacağı sorusu açıkta kalmaktadır. Zira, temerrüt ihtarında bulunulabilmesi için muaccel olan borcun borçlusunun ifada gecikmiş olması gerekir.

sürenin geçmesiyle birlikte temerrüde düşmemekte, TBK m. 315 gereğince ek sürenin de verildiği temerrüt ihtarına ihtiyaç duyulmaktadır<sup>47</sup>.

### 3. Kiraya Verenın Kiracıya Bildirimde Bulunması

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi gereğince, kira bedeli borcunu ödeme- de temerrüde düşen kiracıya karşı, kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilmesi için bir bildirimde bulunması gerekmektedir. Yapılacak bu bildirim, yazılı olmalı ve Kanun- da öngörülen süreleri içermelidir. TBK m. 315'in kiraya veren tarafından yapılacak bildirimde bulunma şartıdır. Gerçekten belirtilen hü- küm gereğince, kiraya verenin süre içeren bildirim yazılı olarak yapılması zorunludur. Bu hususta âdi yazılı şekil yeterlidir. Bildirimin yazılı şekle tâbi olması bir geçerlilik şekli olarak öngörülmüştür<sup>48</sup>. Dolayısıyla yazılı olarak değil de sözlü olarak yapılan bildirim hüküm ve sonuç doğurmayacaktır<sup>49</sup>.

Kiracıya yapılacak olan ve süre içeren bildirim kiraya veren veya yetkili tem- silcisi tarafından yapılması mümkündür<sup>50</sup>. Kiraya veren malik değilse, malikin bildiri- rimde bulunma ve borç ödenmezse kira sözleşmesini feshetme hakkı bulunmamak- tadır. Kiralanan kira sözleşmesinin kurulmasından sonra el değiştirmişse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacağından (TBK m. 310/f. I), edinme tarihinden sonraki dönemde<sup>51</sup> ödenmeyen kira bedelleri için o da bildirimde bulunabilir. Ancak bunun için yeni malikin kira bedellerinin kendisine ödenmesi gerektiğini kiracıya bildirmiş olması gerekir<sup>52</sup>. Ayrıca birden fazla kiraya verenin olması durumunda kiraya veren- lerin, kiraya verenin ölmesi halinde mirasçılarının birlikte bildirimde bulunması ge- rekir<sup>53</sup>. Kiralananın paylı mülkiyete tâbi bir taşınmaz olması halinde, bildirim pay

<sup>47</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, age., s. 288; AYDOĞDU/KAHVECİ, age., s. 485.

<sup>48</sup> İNCEOĞLU, age., s. 275; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 504; GÜMÜŞ, Kira, s. 284.

<sup>49</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 504; ACAR, age., m. 315, N. 65.

<sup>50</sup> ACAR, age., m. 315, N. 42. Bildirimin yetkisiz temsilci tarafından yapılması halinde ortaya çıkması muhtemel sonuçlar için bkz., İNCEOĞLU, age., s. 281, 282.

<sup>51</sup> DOĞAN, age., s. 289; ACAR, age., m. 315, N. 46.

<sup>52</sup> AYDEMİR, Efrail: Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Genişletil- miş 2. Baskı, Ankara 2013, s. 160; CERAN, Mithat: Kira Sözleşmesi, Tahliye, Ankara 2012, s. 54, 55. "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 315. maddesi hükmü uyarınca temerrüt sebebiyle açılacak tahliye davasının kural olarak kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayanlar birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan ihtarnameyi birlikte göndermeleri ve yine davayı da birlikte açmaları zorunludur. Kiralayan durumunda olmayan malik veya kira- lananı sonradan iktisap eden yeni malikin önceden kiracıya ihbar göndererek kira paralarının kendisine ödenmesini istemesi bu ihbarın sonuçsuz kalması halinde yasal içerikli ihtarname teb- liğ ettirmek suretiyle dava açması gerekir." (Yarg., 6. HD, E. 2013/11183, K. 2013/13167, T. 26.09.2013; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>53</sup> DOĞAN, age., s. 290; ACAR, age., m. 315, N. 44; URAL ÇINAR, age., s. 275.

ve paydaş çoğunluğunun kararıyla yapılması, elbirliği mülkiyetinde ise maliklerin birlikte yapması gereklidir<sup>54</sup>.

Kiraya veren, süre içeren bildirim kiracıya veya onun yetkili temsilcisine yapmalıdır. Bildirimin kiracıya ulaşmış olması yeterlidir, öğrenmesi şart değildir<sup>55</sup>. Eğer birden fazla kiracı varsa bildirim hepsine yapılmalıdır<sup>56</sup>. Burada TBK m. 349 hükmüne de değinmek gerekir. Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda, kiracı olmayan eş kiraya verene yapacağı bir bildirimle kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanabilecektir. Böyle bir durumda kiraya veren her iki eşe de bildirimde bulunmak zorundadır. Zira TBK m. 349/f. III hükmünde *"fesih ihtiarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır"* ifadesi yer almaktadır<sup>57</sup>.

Kiraya verenin TBK m. 315 gereğince yapacağı bildirim şekli şartı dışında içerik olarak da bazı hususları barındırması gereklidir. Bunlardan en başta geleni, temerrüde düşen kiracıya karşı ödenmemiş olan kira bedeli borcunu ifa etmesi için son bir imkân olarak süre verilmesidir. Bir başka ifadeyle, kiraya veren kira sözleşmesinin türüne göre TBK m. 315/ f. II'de belirlenen sürelerden birisini, ödeme yapabilmesi için kiracıya tanımış olmalıdır<sup>58</sup>. Bildirimle kiracıya kira bedelini ödemesi için verilen sürenin açık olarak belirtilmesi zorunludur. Aksine olarak, kanuni süreler içinde ödemenin yapılması şeklindeki bir bildirim yeterli olmayacağı haklı olarak ifade edilmektedir<sup>59</sup>.

Kanun koyucu kira bedelini ifada geciken ve temerrüde düşen kiracıyı bunun ağır sonuçlarından korumak amacıyla, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde borçlunun temerrüdüne ait bir düzenleme olan TBK m. 123 hükmüne paralel bir düzenleme yapmıştır. Ancak TBK m. 123'te öngörülen, temerrüde düşen tarafa karşı diğer tarafın, TBK m. 125'de öngörülen seçimlik hakları kullanması açısından, uygun bir süre vermesi gerekliliğine dair düzenlemeyi, özel olarak ve kiracının korunması açısından kiraya verenin inisiyatifine bırakmayarak kendisi hükme bağlamıştır<sup>60</sup>. TBK m. 315/f. /II'de yapılan düzenleme gereğince kiraya veren, temerrüde düşen kiracıya karşı kira bedelini ödemesi hususunda konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde en az 30 gün, diğer kira sözleşmelerinde en az 10 gün süre vermek zorundadır<sup>61</sup>. Kira-

<sup>54</sup> DOĞAN, age., s., 290.

<sup>55</sup> ACAR, age., m. 315, s. 378.

<sup>56</sup> ACAR, age., m. 315, N. 51; İNCEOĞLU, age., s. 298.

<sup>57</sup> ACAR, age., m. 315, N. 52.

<sup>58</sup> Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi, kiracıya verilmesi gereken süre bakımından kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olması yönünden bir ayırım yapmamıştır.

<sup>59</sup> İNCEOĞLU, age., s. 279.

<sup>60</sup> ACAR, age., m. 315, N. 37 ve N. 57.

<sup>61</sup> Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi gereğince, kiraya verenin temerrüde düşen kiracıya karşı süre verme zorunluluğu olduğu için süre verilmesini gerektirmeyen durumları düzenleyen TBK m. 124 hükmü burada uygulama alanı bulmaz.

cıya verilecek sürenin bildirimde açık olarak belirtilmesi gerekir. Kanunda öngörülen ve kira sözleşmesinin niteliğine göre verilmesi gereken süre belirtilmeden, kanuni süre şeklindeki bir ifade yeterli değildir<sup>62</sup>. Söz konusu hükmün açık düzenlemesi karşısında öngörülen sürelerin kısaltılması mümkün değildir. Hükmün nispi emredici nitelikte olması dolayısıyla taraflar sözleşmede daha kısa bir süre kararlaştırmayacakları gibi, kiraya veren de Kanunda belirtilenden daha kısa bir süreyi kiracıya tanıyamayacaktır<sup>63</sup>. Ancak, TBK m. 315/f. II hükmünün niteliği gereği, kira bedelini ödemede temerrüde düşen kiracıya daha uzun bir sürenin tanınması mümkün görülmelidir<sup>64</sup>.

Kiracıya yapılacak bildirimde yer alması gereken bir diğer husus da ödenmeyen kira bedellerinin verilen süre içerisinde ifa edilmediği takdirde, sürenin sonunda sözleşmenin feshedileceğidir<sup>65</sup>. Bu bağlamda mutlaka "fesih" ibaresinin kullanılması şart olmayıp, tahliyenin talep edileceği, sözleşmenin sona erdirileceği gibi bir ifadenin kullanılmış olmasının da yeterli olacağı belirtilmektedir<sup>66</sup>. Buna karşılık, bildirimde fesih veya sona erdirmeden söz edilmeksizin yasal yollara başvurulacağı belirtilmiş olmasının yeterli olmayacağı ifade edilmektedir<sup>67</sup>. Benzer şekilde, kira bedeli borcunun verilen sürede ödenmemesi halinde TBK m. 315 hükmünün uygulanacağını belirtmesi de yeterli sayılmamalıdır<sup>68</sup>. Zira bu durumda da yasal yollara başvurulacağı şeklindeki ifade ile aynı anlamı taşıdığı söylenebilecektir.

Kiraya verenin, süre belirleyen bildiriminin kiracıya ulaşmış olması gerekir<sup>69</sup>. Ayrıca kiracının yapılan bildirim öğrenmiş olması şart değildir<sup>70</sup>. Dolayısıyla, bildirim kiracıya ulaştıktan sonra hüküm ve sonuç doğurmaya başlayacaktır<sup>71</sup>. TBK

<sup>62</sup> DOĞAN, age., s. 291; URAL ÇINAR, age., s. 278.

<sup>63</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 286; EREN, Özel Hükümler, s. 376, 377. Doktrinde kiraya verenin daha kısa bir süre verdiği hallerde bildirim geçersiz olmayacağı, kiracının kanuni süre içerisinde borcunu ifa etmemesi durumunda kiraya verenin fesih hakkının doğacağı belirtilmiştir. Bu konuda bkz., TANDOĞAN, Haluk; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 2008, s. 214; aynı yönde olarak bkz., YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 505.

<sup>64</sup> TANDOĞAN, age., s. 214; DOĞAN, age., s. 293; GÜMÜŞ, Kira, s. 286; İNCEOĞLU, age., s. 274; AYDOĞDU/KAHVECİ, age., s. 482.

<sup>65</sup> UYGUR, Turgut; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt II (Madde 237-649), Genişletilmiş ve Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2013, s. 1741.

<sup>66</sup> İNCEOĞLU, age., s. 277. Farklı görüşte, GÜMÜŞ, Kira, s. 284, dn. 927.

<sup>67</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 284, 285; URAL ÇINAR, age., s. 277; İNCEOĞLU, age., s. 277, 278; UYGUR, age., s. 1742; CERAN, age., s. 56.

<sup>68</sup> Aynı yönde, ARAL/AYRANCI, age., s. 275. Farklı görüşte, URAL ÇINAR, age., s. 277.

<sup>69</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 505; ACAR, age., m. 315, N. 59; EREN, Özel Hükümler, s. 377; URAL ÇINAR, age., s. 290.

<sup>70</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 506.

<sup>71</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 505.



m. 315 bu hususu ifade eder şekilde bir düzenleme içermektedir. Gerçekten, kiraya verenin kiracıya yapmış olduğu bildirimde borcun ödenmesi için verilen sürenin başlangıcı konusunda, TBK m. 315/f. II, c. 2 tereddütleri gidermek açısından yeni bir düzenleme getirmiştir. Söz konusu hükme göre, süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren başlayacaktır. Sürenin hesaplanmasında, kiracıya bildirim yapıldığı tarih dikkate alınmayacak ve bu tarihi takip eden günden itibaren hesaplama yapılacaktır. Eğer birden fazla kiracı varsa bildirim hepsine yapılması gerekeceğinden, süre bildirim tüm kiracılara ulaşmasını izleyen günden itibaren işlemeye başlayacaktır<sup>72</sup>.

Bildirimde sürenin dışında yer alması gereken bir diğer ibare de kiracının ödenmemiş olan kira bedeli borcunun hangi döneme veya dönemlere ait olduğunun ve miktarının da açıkça belirtilmiş olmasıdır. Bildirimin açık ve anlaşılır olması gerekir. Bu bağlamda bildirimde, kiracının ödemede gecikilmiş olan kira bedeli borcunun miktarı ve hangi döneme ait olduğunun, söz konusu borcun ödenmesine ilişkin talep ve bağlı olduğu süre ile verilen süre içerisinde de ödeme yapılmaması halinde sözleşmenin feshedileceğinin açıkça belirtilmiş olması zorunludur<sup>73</sup>. Örneğin, henüz muaccel olamayan kira bedelinin ödenmesi için yapılan<sup>74</sup> ya da verilen süre içerisinde ödemenin yapılmaması halinde sözleşmenin feshedileceği ihtarı içermeyen bildirimlerin geçersiz olacağı belirtilmektedir<sup>75</sup>.

Sözleşmede muacceliyet şartının kararlaştırıldığı durumda, yani kiracının bir döneme ait kira bedelini ödememesi halinde diğer kira bedellerinin muaccel olacağına dair bir şart kararlaştırılmışsa, iki farklı durumu göz önüne almak gerekir. Olağan kira sözleşmelerinde kararlaştırılan muacceliyet şartı gereğince, vadesinden önce muaccel olan kira bedelleri dolayısıyla TBK m. 315 uyarınca fesih talep edilebilmesi mümkün iken, konut ve çatılı işyeri kiralalarında mümkün değildir<sup>76</sup>. Zira TBK m. 346, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına dair anlaşmaları geçersiz saymıştır<sup>77</sup>. Do-

<sup>72</sup> İNCEOĞLU, age., s. 284; URAL ÇINAR, age., s. 290; CERAN, age., s. 57.

<sup>73</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 504; ACAR, age., m. 315, N. 56.

<sup>74</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 286; URAL ÇINAR, age., s. 280.

<sup>75</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 504. Farklı görüşte, URAL ÇINAR, age., s. 281.

<sup>76</sup> Karş., URAL ÇINAR, age., s. 280-281; GÜMÜŞ, Kira, s. 286.

<sup>77</sup> Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinin zaman bakımından uygulanmasını etkileyen bir düzenleme 14.04.2011 tarih ve 27905 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 2. maddesinde yer almaktadır. Ancak söz konusu hükümde yürürlüğü ertelenen hükümlere ait madde numaralarının yanlış olması sebebiyle, 12.07.2012 tarih ve 28351 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmündeki Karar-namelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesi ile 6217 sayılı Kanun'un Geçici 2. maddesi değiştirilmiştir. Bu hükme göre, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, Türk Borçlar Kanu-

layısıyla konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin olarak, kiracının temerrüdü nedeniyle sözleşmenin feshedilmesi, ancak muaccel olmuş ve ödenmemiş kira bedelleri için söz konusu olacaktır<sup>78</sup>.

Kiracı, kiraya veren tarafından yapılan yazılı bildirimde belirtilen süre içerisinde usulüne uygun olarak yapacağı ödeme<sup>79</sup> ile sözleşmenin feshine engel olabilir. Ancak, muaccel olan ve ödenmeyen ve aynı zamanda da bildirimde talep edilen kira bedelleri verilen süre içerisinde kiracı tarafından kısmen veya tamamen ödenmezse<sup>80</sup>, TBK m. 315 gereğince kiraya verenin sözleşmeyi fesih hakkı doğar<sup>81</sup>. Bir başka ifadeyle, TBK m. 315 gereğince kiraya verenin bildirimle belirlediği süre içerisinde ödenmeyen kira bedeli hiç ifa edilmemiş ya da süre geçtikten sonra ifa edilmişse, sözleşmenin feshi mümkün olabilecektir.

Kiracının kira bedelini ödeme borcu genellikle bir para borcudur. Bu bakımdan kira bedelinin ifa yeri ile ilgili olarak, öncelikle tarafların o zamana kadar uyguladıkları usul çerçevesinde ödemenin yapılması gerekir. Örneğin, kiracı kira bedellerini kiraya verenin banka hesabına yatırmak suretiyle ödüyorsa temerrüt halinde de ödemeyi aynı şekilde yapmak zorundadır. İfa yeri bakımından alışlagelmişin dışında başka bir ödeme şekli tercih edilirse, para borçlarının götürülecek borçlardan olması göz önünde tutularak, kiraya verenin ödeme zamanındaki yerleşim yerinde (TBK m.

---

nu'nun 346. maddesi 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır (uygulanması ertelenen diğer maddeler TBK m. 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344 ve 354).

<sup>78</sup> “Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin 2. maddesinde bir ayın kirası yatırılmadığı veya eksik yatırıldığı takdirde muacceliyet koşuluna yer verildiği görülmekte olup, yeni yasal düzenleme karşısında bu koşulun kiralananın niteliğine ve davalı kiracının sıfatına göre geçersiz hale geldiğinin kabulü gerekir.” (Yarg., 6. HD; E. 2012/14683, K. 2013/7025, T. 17.04.2013; Kazancı); “Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin hususi şartlar 3. maddesinde “bir kira ödenmez veya geciktirilirse dönem sonuna kadar tüm kiralara muaccel olur” muacceliyet koşuluna yer verildiği görülmekte ise de; dosya kapsamından kiracının T.T.K.nu kapsamında tacir olup olmadığı anlaşılabilir. Bu durumda mahkemece kiracının tacir olup olmadığı araştırılarak, tacir olması durumunda hakkında T.B.K.nun 346. maddesinin 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı gözetilmeli, tacir olmadığının anlaşılması halinde ise; yeni yasal düzenleme karşısında bu koşulun davalı kiracı yönünden geçersiz hale geldiği kabul edilerek değerlendirmenin takip tarihi itibarıyla ödenmemiş muaccel kira alacağına göre yapılması ...” (Yarg., 6. HD, E. 2013/16696, K. 2014/572, T. 20.01.2014; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>79</sup> Verilen süre içerisinde borcun takas vb. bir nedenle sona erdirilmesi halinde de aynı etki söz konusu olur. **URAL ÇINAR**, age., s. 292.

<sup>80</sup> Kiracının kendisine verilen süre içerisinde yaptığı ödemenin eksik olduğu hallerde, eğer eksik kalan kısım çok cüz’i bir miktar ise kiraya verenin fesih hakkının doğmayacağı, buna rağmen kiraya veren kira sözleşmesini feshettiği takdirde fesih hakkını kötüye kullandığının kabul edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu konuda bkz., **EREN**, Özel Hükümler, s. 377. Böyle bir durumun dışında yapılan kısmi ödeme TBK m. 315’in uygulanmasına engel olmaz.

<sup>81</sup> **DOĞAN**, age., s. 284; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 282; **İNCEOĞLU**, age., s. 285; **ACAR**, age., m. 315, N. 69.

89/f. I, b.1) ifanın gerçekleştirilmiş olması gerekir<sup>82</sup>. Bu bağlamda olmak üzere, eğer kiracı ödemeyi posta havalesi ile yapmak isterse, bildirimde belirlenen süre dolmadan kiraya verene ödenmesi mümkün olacak şekilde havaleyi konutta ödemeli olarak göndermelidir<sup>83</sup>.

Kiraya veren bildirimde belirlenen süre içerisinde yapılan ve gecikmiş kira bedellerine ilişkin olan ödemeyi kabulden kaçınırsa, alacaklı temerrüdüne düşmüş olur<sup>84</sup>. Bu durum kiracının temerrüdüne engel olacağı için yapılan bildirimde bir hükmü kalmayacaktır<sup>85</sup>. Dolayısıyla temerrüde düşen kiraya veren, TBK m. 315 hükmüne dayanarak kira sözleşmesini feshedemeyecektir<sup>86</sup>. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, kiraya verenin temerrüde düşmüş olması ödenmeyen kira bedeli borcunun ortadan kalkması sonucunu doğurmayacağı için<sup>87</sup>, kiracı dilerse TBK m. 107 uyarınca<sup>88</sup> yaptığı tevdi ile borcundan kurtulabilir<sup>89</sup>.

### III. Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdünün Hukuki Sonuçları

#### A) Fesih Bildirimi ve Sözleşmenin Feshedilmesi

Kiraya verenin TBK m. 315 gereğince sözleşmeyi feshetme hakkının doğabilmesi için usulüne uygun olarak yapılan bildirimde belirlenen süre içerisinde kiracının, muaccel olan ve ödenmemiş olan kira bedeli borcunu ifa etmemiş olması gerekir. Bir başka ifadeyle kiracı, bildirimde belirtilen kira bedeli borcunu kendisine verilen sürede ifa ettiği takdirde, kiraya verenin fesih hakkı da ortadan kalkacaktır<sup>90</sup>. Kiraya veren

<sup>82</sup> Kira bedelinin misli bir şey olarak belirlenmesi halinde sözleşmede hüküm yoksa ifa yeri, borcun doğumu anındaki borçlunun yerleşim yeri olacaktır (TBK m. 89/f. I, b. 3).

<sup>83</sup> İNCEOĞLU, age., s. 285; AYDEMİR, age., s. 162. "Kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmişse bu hususta göz önünde tutulmalıdır. Açıklanan şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Ancak teamül haline gelmiş bir ödeme şekli varsa bu şekilde yapılan ödemede geçerlidir." (Yarg., 6. HD, E. 2014/8135, K. 2014/10095, T. 18.09.2014; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası). Aynı yönde, Yarg., 6. HD, E. 2014/7392, K. 2014/8930, T. 03.07.2014; (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>84</sup> ACAR, age., m. 315, N. 35.

<sup>85</sup> "İfayı kabulden kaçınan alacaklı, her şeyden önce borçlu temerrüdüne başvuramaz. Zira kendisi temerrüt halindeyken borçlunun temerrüdü söz konusu olmaz." (EREN, Genel Hükümler, s. 1012).

<sup>86</sup> ACAR, age., m. 315, N. 35.

<sup>87</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1019; OĞUZMAN/ÖZ, age., s. 367; KILIÇOĞLU, age., s. 650.

<sup>88</sup> "Kanun koyucu TBK m. 107'yi düzenlemek suretiyle borçluya, kendi fiiliyle borçtan kurtulma hakkını tanımıştır. Bu bakımdan tevdi, borçlu yönünden ilke olarak bir hak olup, bir yükümlülük değildir." (EREN, Genel Hükümler, s. 1020).

<sup>89</sup> Aynı yönde olarak bkz., GÜMÜŞ, Kira, s. 184; URAL ÇINAR, age., s. 93, 94.

<sup>90</sup> UYGUR, age., s. 1743.

TBK m. 315 gereğince kiracıya vermekle yükümlü olduğu 10 veya 30 günlük süreler dolmadan da fesih hakkını kullanamaz, kullandığı takdirde yapılan fesih beyanı geçersiz olur<sup>91</sup>. Kiracının kısmi ödemede bulunması halinde, kiraya verenin fesih hakkı bu durumda ortadan kalkmaz. Ancak, yapılan ödeme borcun önemli bir bölümünü karşılıyor, fakat çok cüz'î bir miktar ödenmeden kalıyorsa böyle bir durumda kiraya verenin fesih hakkını kullanmasına engel teşkil edeceği belirtilmektedir<sup>92</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi, BK m. 260'dan farklı olarak kiracının temerrüdü sonucunda sözleşmenin sona erdirilebilmesi için kiraya verenin ayrıca bir fesih bildiriminde bulunmasını aramıştır. Bir başka ifadeyle, TBK m. 315'de getirilen yeni düzenleme ile kanun koyucu BK m. 260'da kiracıya tanınan sürenin sonunda ödemenin gerçekleşmemesi ile birlikte sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine dair düzenlemesinden vazgeçerek, kiraya veren tarafından yapılacak bir fesih bildirimini gerekli görmüştür<sup>93</sup>. Bu bakımdan, kira bedelini ödemede temerrüde düşen kiracıya ifada bulunması için yapılması zorunlu olan bildirimde öngörülen sürede ifanın gerçekleşmemesi halinde, kira sözleşmesi kendiliğinden değil, ayrıca kiraya verenin kullanacağı bir fesih hakkı ile sona erecektir. Kiraya veren söz konusu bu fesih hakkını, kiracıya karşı yapacağı bir fesih bildirimini kullanabilecektir. TBK m. 315'in getirdiği düzenleme böyle bir gerekliliği öngörmektedir<sup>94</sup>. Kiraya verenin fesih hakkını kullanmasıyla birlikte kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, bir olağanüstü fesihtir<sup>95</sup>.

Kiraya verenin fesih bildirimini iki şekilde gerçekleştirebilir. Birinci durumda, kiraya veren süre içeren bildirimde bulunurken, sürenin ödeme yapılmaksızın geçirilmesi halinde sözleşmeyi feshedeceğini beyan edebilir. Bu durumda, kiraya veren tarafından sürenin sonunda ayrıca bir fesih bildiriminde bulunmaksızın kira sözleşmesi sona erecektir<sup>96</sup>. İkinci olarak, kiraya veren eğer süre içeren bildirimde ödememe şartına bağlı olarak fesih beyanında bulunmazsa ve verilen süre sonunda da borç ödenmezse, ayrıca sözleşmeyi feshettiğini bildirebilir<sup>97</sup>. Kiraya veren, sürenin sonuna gelindiğinde kiracı tarafından ödemenin yapılmaması halinde, yapacağı ayrı bir bildirimle sözleşmeyi feshedebilecektir. Yapılacak bu fesih bildiriminin şekli konusunda Kanunda bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak ispat kolaylığı sağlaması açısından bildirim yazılı olarak yapılması yerinde olacaktır. Ayrıca, yapılacak fesih bildirimini

<sup>91</sup> EREN, Özel Hükümler, s. 378.

<sup>92</sup> EREN, Özel Hükümler, s. 377.

<sup>93</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 290.

<sup>94</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 506; GÜMÜŞ, Kira, s. 290; İNCEOĞLU, age., s. 285; ACAR, age., m. 315, N. 69.

<sup>95</sup> EREN, Özel Hükümler, s. 377; URAL ÇINAR, age., s. 326.

<sup>96</sup> İNCEOĞLU, age., s. 285; URAL ÇINAR, age., s. 327.

<sup>97</sup> Kiraya verenin sürenin sonunda sözleşmeyi feshetme zorunluluğu bulunmamaktadır. Burada kiracının temerrüde nedeniyle kiraya verene tanınmış bir hak söz konusudur. Bkz., İNCEOĞLU, age., s. 297.

konut veya çatılı işyerine ait bir kira sözleşmesine ilişkin ise TBK m. 348 gereğince yazılı olması zorunludur<sup>98</sup>.

Kiraya verenin ayrı bir fesih bildiriminde bulunması gereken durumda TBK m. 315'de her hangi bir süre öngörülmemiştir. Ancak fesih hakkının zaman geçirilmeden uygun bir sürede kullanılması gerekir<sup>99</sup>. Fesih hakkının dürüstlük kuralına aykırılık oluşturacak bir biçimde aradan uzun bir süre geçtikten sonra kullanılması<sup>100</sup> halinde fesih hakkının hüküm ve sonuç doğurmaması gerektiği ifade edilmektedir<sup>101</sup>. Kiraya verenin fesih hakkı doğmasına rağmen, bu hakkını uzun bir süre kullanmaması, hatta kiralananı kullanmaya devam eden kiracıdan kira bedellerini almaya devam etmesi, fesih hakkından örtülü olarak vazgeçtiği ve söz konusu hakkın sona erdiği şeklinde yorumlanabilecektir<sup>102</sup>.

Fesih bildiri kiraya veren tarafından kiracıya karşı yapılmalıdır. Birden fazla kiraya verenin bulunması halinde, hepsinin kiracıya karşı fesih bildiriminde bulunması gerekir<sup>103</sup>. Benzer şekilde kiracının da birden fazla olması durumunda fesih bildiriminin kiracıların hepsine karşı yapılması zorunludur<sup>104</sup>. Belirtmek gerekir ki, kiralananın aile konutu olması halî bu duruma bir örnek teşkil eder.

Fesih hakkının doğduğu ancak henüz kullanılmadığı bir sırada kiralananın el değiştirmesi halinde, söz konusu hakkın yeni malike geçtiği ve onun tarafından kulla-

<sup>98</sup> **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, age., s. 507; **URAL ÇINAR**, age., s. 327.

<sup>99</sup> Kiraya verenin fesih hakkı yönünden TBK m. 125/f.II anlamında hemen kullanma zorunluluğu olmadığı belirtilmektedir. Bu yönde olarak bkz., **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, age., s. 506. Farklı görüşte, **ARAL/AYRANCI**, age., s. 297; **URAL ÇINAR**, age., s. 328.

<sup>100</sup> "B.K.'nun 260. maddesine dayanılarak temerrüt nedeniyle açılan tahliye davalarında yasal içeriikli olarak düzenlenen ihtarnamenin veya ihtarname yerine geçen ödeme emrinin tebliğinden itibaren otuz günlük ödeme süresi içerisinde istenen aylara ilişkin kira parasının ödenmemesiyle temerrüt olgusu gerçekleşir ve ihtarda veya ödeme emrinde ödeme için verilen otuz günlük sürenin geçmesiyle dava hakkı doğar. Yasada bu tür davalar herhangi bir süreye tabi tutulmamış ise de bu hakkı elde eden kiralayanın bu hakkını uzun süre kullanmaması iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz." (Yarg., 6. HD, E. 2005/10230, K. 2005/11590, T. 13.12.2005, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası); "Yeni kira yılının başlamasından üç yıla yakın süre geçtikten sonra davacının önceki dönem kira paralarının ödenmemesi sebebiyle davalının temerrüde düştüğünden söz ederek tahliye davası açmasının Medeni Kanununun 2. maddesinde belirtilen objektif iyi niyet kuralıyla bağdaşmadığının kabulü gerekir". (Yarg., 6. HD, E. 2005/6008, K. 2005/9127, T. 6.10.2005; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>101</sup> **GÜMÜŞ**, Kira, s. 291, 292.

<sup>102</sup> **GÜMÜŞ**, Kira, s. 291; **İNCEOĞLU**, age., s. 299; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, age., s. 485.

<sup>103</sup> "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 315. maddesi hükmü uyarınca, temerrüt nedeniyle açılacak tahliye davasının kural olarak kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayanlar birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan ihtarnameyi birlikte göndermeleri ve yine davayı da birlikte açmaları zorunludur." (Yarg., 6. HD, E. 2013/1774, K. 2013/4673, T. 18.03.2013; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası)

<sup>104</sup> **GÜMÜŞ**, Kira, s. 288; **URAL ÇINAR**, age., s. 328.

nılabileceği kabul edilmektedir<sup>105</sup>. Kira bedeli alacağının devredilmiş olması halinde fesih hakkı, sözleşmenin tarafı olan<sup>106</sup> kiraya veren tarafından kullanılabilir<sup>107</sup>.

Fesih bildirimini, ulaşması gerekli bir irade beyanıdır ve kiracının hâkimiyet alanına ulaştığı anda hüküm ve sonuçlarını doğurur<sup>108</sup>. Kiraya verenin fesih hakkını kullanmasıyla birlikte<sup>109</sup> kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erer<sup>110</sup>. Bu durum kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran bir sözleşme niteliğinde olmasının sonucudur.

Kiraya veren İİK m. 269 gereğince de kira bedelini ödemeyen kiracıya icra memurluğu aracılığı ile ödeme emri gönderebilir. Kiraya veren bu ihtarda kiracıya borcunu yasal süre içerisinde ödemesini, aksi halde sözleşmenin sona ereceğini bildirir. Bu durumda kira sözleşmesi, kiracıya tanınan sürenin ödeme yapılmaksızın geçirilmesi halinde sona erecektir. Kiracı bu süre içinde de borcunu ödemezse, kiraya veren icra merciinden karar alarak kiracıyı taşınmazdan çıkarabilir<sup>111</sup> (İİK m. 269a)<sup>112</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki, kiracıya gönderilecek ödeme emri TBK m. 315/f. II'ye uygun olmalı<sup>113</sup> ve yasal süre dolmadan tahliye talep edilmemelidir<sup>114</sup>.

<sup>105</sup> ACAR, age., m. 315, N. 72; İNCEOĞLU, age., s. 298.

<sup>106</sup> Alacağın devrinde bir borç ve özellikle sözleşme ilişkisi nedeniyle meydana gelmiş olan hukuki durum ve sıfat devredilemediği için alacak hakkına değil de sözleşmeye taraf olmaya bağlı olan yenilik doğuran haklar alacağı devralana geçmez, bunlar sözleşmenin alacaklı ve borçlu tarafına ait olarak kalır. Sözleşmeden dönme, sözleşmenin feshi ve irade sakatlığı halinde sözleşmenin iptalinde böyle bir durum vardır. Bu konuda bkz., EREN, Genel Hükümler, s. 1225.

<sup>107</sup> İNCEOĞLU, age., s. 298. Ayrıca bkz., ACAR, age., m. 315, N. 71.

<sup>108</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 507; EREN, Özel Hükümler, s. 377; İNCEOĞLU, age., s. 300.

<sup>109</sup> Kiraya verenin fesih hakkını dava yoluyla kullanması mümkündür, ancak zorunlu değildir. Bu konuda bkz., ACAR, age., m. 315, N. 69, dn. 82. Farklı görüşte, AYDEMİR, age., s. 165, yazara göre, verilen süre sonunda kira bedeli ödenmediği takdirde akdin feshi ile tahliye ve alacak davası açılabilmesi mümkündür. Feshe karar verecek olan mahkemedir. Yoksa bazı akidelerde olduğu gibi, kiraya verenin tek tarafı irade bildirimini ile kira sözleşmesi kendiliğinden feshedilmiş olmaz.

<sup>110</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 507; EREN, Özel Hükümler, s. 377; AYDOĞDU/KAHVECİ, age., s. 485; İNCEOĞLU, age., s. 300.

<sup>111</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 508; GÜMÜŞ, Kira, s. 288; EREN, Özel Hükümler, s. 378; AYDOĞDU/KAHVECİ, age., s. 480; İNCEOĞLU, age., s. 296; URAL ÇINAR, age., s. 331, 332; CERAN, age., s. 58.

<sup>112</sup> İcra ve İflas Kanunu madde 269'a göre, "Borçlu itiraz etmez, ihtar müddeti içinde kira borcunu da ödemezse ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde alacaklının talebi üzerine icra mahkemesince tahliyeye karar verilir".

<sup>113</sup> "Davacı tarafından davalı aleyhine ödenmeyen kira bedellerinin tahsili için tahliye istekli olarak başlatılan icra takibinde, icra müdürlüğünce düzenlenen ve davalıya gönderilen ödeme emrinde verilmesi gerekli olan otuz gün ödeme süresi yerine, yedi günlük ödeme süresi verilmiştir. Bu durumda, T.B.K.nun 315. maddesi gereğince temerrüde düşürülmesi için davalıya yasal ödeme süresi verilmediğinden, bu koşulları taşımayan ödeme emrine dayalı olarak tahliye kararı verilemez." (Yarg., 6. HD, E. 2013/9399, K. 2013/11185, T. 27.06.2013; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>114</sup> "Alacaklı vekili tarafından, kiracı borçlunun kira borcunu ödemediğinden bahisle, icra takibi başlatıldığı, davalıya gönderilen örnek 13 nolu ihtarlı ödeme emrinin davalı borçluya 09.09.2013 tarihinde tebliğ edildiği ve bu ödeme emri ile borçluya 30 günlük ödeme süresi verildiği anlaşıl-

## B) Kiralananın Geri Verilmesi

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiracının TBK m. 334 kapsamında kiralananı geri verme borcu ortaya çıkar. Kiracının kiralananı geri verme borcu, kiraya verenin TBK m. 315 gereğince tanıdığı sürenin sonunda değil, fesih beyanında bulunulup<sup>115</sup> sözleşmenin sona erdirilmesi halinde yerine getirilmesi gereken bir yükümlülüktür. Kiracının bu borcuna karşılık kiraya verenin de kiralananın geri verilmesini talep hakkı vardır. Bu hak kiraya verenin malik olmadığı durumda kira sözleşmesinden kaynaklanan şahsi nitelikte bir haktır. Kiraya veren aynı zamanda kiralananın maliki ise ayrıca mülkiyet hakkından kaynaklanan aynı nitelikteki istihkak talebi de bulunmaktadır. Böyle bir durumda, kira sözleşmesinden kaynaklanan şahsi nitelikteki talep hakkı ile mülkiyet hakkına dayanan istihkak talebi yarıdır ve kiraya veren bunlardan dilediğini ileri sürerek, kiralananın geri verilmesini sağlayabilir<sup>116</sup>.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren açacağı tahliye davası ile kiralananın geri verilmesini sağlayabilir<sup>117</sup>. Ancak, bu durumda açılacak olan tahliye davası TBK m. 350'ye dayanan bir dava niteliğinde değildir<sup>118</sup>. Çünkü belirtilen hükümde Kanun koyucu, kiracıyı koruma amacıyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona erdirilmesi bakımından sınırlı sayı ilkesini kabul etmiştir. TBK m. 354'te ise "Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez." hükmü yer almaktadır. Hüküm emredici nitelikte olduğundan taraflar sözleşme ile kiracı aleyhine, Kanunda öngörülen sona erme sebepleri dışında başka bir sona erme sebebi kararlaştıramazlar. Aksine yapılan anlaşmalar kesin hükümsüzlük yaptırımıyla karşılaşacaktır. Dolayısıyla TBK m. 315 uyarınca sona erdirilen kira sözleşmesinde, kiracının kiralananı geri vermesi için açılacak dava, tahliye davası olarak isimlendirilse de gerçekte TBK m. 350 anlamında bir dava olmayacaktır.

Kiracı, kiralananı hangi durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin sona erme-

---

miştir. İ.İ.K. 269/1. maddesi göndermesi ile, olaya uygulanması gereken TBK'nun 315.maddesi gereğince 30 günlük ödeme süresinin dolması beklenmeden, alacaklı tarafından icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunulamaz. Alacaklı vekili 30 günlük ödeme süresi dolmadan, 08.10.2013 tarihinde icra mahkemesinden tahliye isteminde bulunmuştur. Bu nedenle tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken ..." (Yarg., 6. HD, E. 2014/3531, K. 2014/5192, T. 17.04.2014; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası). Ayrıca bkz., Yarg., 6. HD, E. 2014/11304, K. 2014/11612, T. 27.10.2014 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası); Yarg., 6. HD, E. 2014/9221, K. 2014/9629, T. 11.09.2014 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası); Yarg., 6. HD, E. 2014/11950, K. 2014/13161, T. 27.11.2014 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>115</sup> Kiraya veren TBK m. 315 gereğince kiracıya süre verirken kira bedelinin ödenmemesi halinde sürenin sonunda sözleşmenin feshedilmiş sayılacağını belirtmiş ise ayrıca bir fesih bildirimine gerek kalmaksızın kira sözleşmesi sürenin sonunda kendiliğinden sona erecektir.

<sup>116</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 509; ACAR, age., m. 315, N. 79.

<sup>117</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 507.

<sup>118</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 507, dn., 365; ACAR, age., m. 315, N. 69, dn., 83.

siyle birlikte o durumda geri vermekle yükümlüdür (TBK m. 334). Ancak kiracı, kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanılmasından dolayı meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumlu değildir. Buna karşılık, kiralananın sözleşmeye aykırı kullanımı nedeniyle meydana gelen eskime ve bozulmalardan ise sorumlu olacaktır.

### C) Kiraya Veren Tazminat Talebi

Kiraya veren sözleşmeyi feshettikten sonra, kiralananın geri verilmesi talebinden başka, kiracının temerrüde düşmede kusurlu olması<sup>119</sup> ve bunun sonucunda kira sözleşmesinin vaktinden önce sona ermesine bağlı olarak bir zarara uğramışsa bu zararının tazmin edilmesini de isteyebilir<sup>120</sup> (TBK m. 126). Kiraya verenin böyle bir durumda kiracıdan talep edeceği tazminat müspet zarara ilişkin olacaktır<sup>121</sup>. Zira tazmini talep edilen zarar, sürekli borç ilişkisi niteliğinde olan kira sözleşmesinin vaktinden önce sona ermesi üzerine kiraya verenin uğramış olduğu menfaat kaybından kaynaklanmaktadır<sup>122</sup>. Bir başka ifadeyle, bu durumda gerçekleşen zarar kira sözleşmesinin sona ermesinden kaynaklanan, ancak sözleşmenin ifasına olan menfaatin yerine getirilmemesinden doğan bir zarardır. Örneğin, kiracının temerrüdü üzerine vaktinden altı ay önce kira sözleşmesini fesihle sona erdiren kiraya veren, bu altı aylık süreyi kiracı bulamadan geçirmişse veya kiralananı daha düşük bedel üzerinden kiralamak zorunda kalmışsa, aradaki farkı kusurlu kiracıdan isteyebilecektir<sup>123, 124</sup>.

Kira sözleşmesinin TBK m. 315 uyarınca feshedilmesi halinde kiraya veren ayrıca temerrüt faizi de talep edebilir. Kira bedelinin bir miktar para olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde kiracının temerrüde düşmesi, kiraya verene temerrüt faizi talep imkânı verir. Zira temerrüt faizi, para borçlarında borçlu temerrüdünün bir sonucudur<sup>125</sup>. Kiraya veren temerrüt faizini asıl kira bedeli alacağı ile isteyebileceği

<sup>119</sup> Temerrüt için kiracının kusuru aranmaz, ancak tazminat borcunun doğabilmesi için kiracının kusurlu olması şarttır (TBK m. 112).

<sup>120</sup> TANDOĞAN, age., s. 220; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, age., s. 508; İNCEOĞLU, age., s. 301; ACAR, age., m. 315, N. 81.

<sup>121</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 292. Ayrıca bkz., ALTINOK ORMANCI, Pınar: Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul 2011, s. 241. Bu durumda menfi zararın isteneceği yönünde, DOĞAN, age., s. 299.

<sup>122</sup> Karş., OĞUZMAN/ÖZ, age., s. 539. Ayrıca bkz., ALTINOK ORMANCI, age., s. 241.

<sup>123</sup> Örnek için bkz., OĞUZMAN/ÖZ, age., s. 539.

<sup>124</sup> “Kural olarak kiracı kira süresinin sonuna kadar kira parasından sorumlu olacaktır. Buna karşın kiralayanın da kendi üzerine düşen görevi yapması, kiralananın yeniden kiraya verilebilmesi için gayret göstermesi, böylece zararın artmasını önlemesi yasa hükmü gereğidir. Bu durumda davacının zararı, tahliye tarihinden itibaren kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar boş kaldığı süreye dair kira parasından ibarettir.” (Yarg., 6. HD, E. 2013/16286, K. 2014/1141, T. 30.01.2014; Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>125</sup> Para borçlarında temerrüde düşen borçlu temerrüt faizi ödemek zorundadır. Temerrüt faizi, tarafların anlaşmasına gerek olmadan doğrudan doğruya kanundan doğar. Bu bakımdan, borç-



gibi, bu alacak sona ermeden<sup>126</sup> ayrı bir dava ile de talep edebilir<sup>127</sup>. Temerrüt faizi kiracının temerrüde düştüğü tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır<sup>128</sup>. Durum böyle olmakla birlikte kiraya veren temerrüt faizi talep etmedikçe, hâkim kendiliğinden temerrüt faizine hükmedemeyecektir. Kiraya verenin ayrıca temerrüt faizi ile karşılanmayan aşkın zararının varlığı halinde, genel hükümler çerçevesinde (TBK m. 122) bu zararının tazmin edilmesini de talep edebilecektir<sup>129</sup>.

## SONUÇ

Kira sözleşmesinde kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunda temerrüde düşmesinin sonuçlarına ilişkin bir düzenleme olan TBK m. 315, bu kapsamda kiraya verene olağanüstü bir fesih hakkı tanımıştır. Kiraya veren, söz konusu hükmünde öngörülen durumun ortaya çıkması ve kendisi tarafından yerine getirilmesi gereken şartları sağladığında, sözleşmeyi feshedebilecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinin uygulanabilmesi için öncelikle, kiracının kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunu ifa etmemiş ve temerrüde düşmüş olması gerekir. TBK m. 315 kiracının temerrüde düşmesi ve buna bağlı sonuçları düzenleyen özel bir hükümdür. Kiracının temerrüde düşmesi olgusunun nasıl ve ne zaman gerçekleşeceği hususunda genel hükümler olan TBK m. 117 vd.nın dikkate alınması gerekir. Bu bağlamda, kira bedeli borcu belirsiz vadeli olarak kararlaştırılmışsa TBK m. 117/f. I gereğince kiraya verenin ihtarda bulunmasıyla, belirli vadeli olarak kararlaştırılmışsa bu tarihin ifada bulunulmaksızın geçirilmesiyle ayrıca bir ihtara gerek kalmaksızın temerrüde düşülmüş olur.

Kiracının kira bedeli ödemede temerrüde düşmüş olması tek başına kiraya verene sözleşmeyi fesih hakkı vermez. Kiraya verenin ayrıca TBK m. 315 hükmünde öngörülen şartları da yerine getirmesi zorunludur. Söz konusu şartlardan birincisi,

---

lu temerrüde düşmede kusurlu olmasa bile temerrüt faizi ödemekle yükümlüdür. Alacaklının temerrüt faizi talep edebilmesi için de bir zararının bulunduğunu ispat etmesi gerekmez. Zira temerrüt faizi, alacaklının kanunen var farzedilen zararını karşılamak için kanunun kabul ettiği bit götürü tazminat niteliğindedir. Para borçları dışındaki borçlarda ise temerrüt faizi ödenmez. Bu gibi borçlarda alacaklı, ancak temerrüt dolayısıyla uğradığı zararı ispat ederek bunun tazmin edilmesini isteyebilir (TBK m. 118). Ayrıntılı bilgi için bkz., **OĞUZMAN/ÖZ**, age., s. 502 vd.; **EREN**, Genel Hükümler, s. 1099 vd..

<sup>126</sup> Alacaklı ihtirazi kayıt ileri sürmeden ifayı kabul etmişse, temerrüt faizi alacağı bir fer'i alacak olduğu için alacakla birlikte sona erer.

<sup>127</sup> **URAL ÇINAR**, age., s. 306.

<sup>128</sup> "Temerrüt faizi, temerrüt tarihinden itibaren yani ihtara bağlı işlemlerde ihtarın borçluya vardığı, belirli vadeli işlemlerde ise vadenin sona erdiği tarihten itibaren işlemeye başlar." (**EREN**, Genel Hükümler, s. 1101).

<sup>129</sup> Bu konuda bkz., **URAL ÇINAR**, age., s. 309 vd..

kiraya verenin kira bedeli borcunu ifada temerrüde düşen kiracıya karşı bir bildirimde bulunmasıdır. Bildirimin geçerliliği yazılı şekil şartına tâbi tutulmuştur. Yazılı şekil geçerlilik şartı olup, âdi yazılı şekil yeterlidir.

Kiraya verenin kiracıya yapacağı bildirim açık ve anlaşılır olması gerekir. Bu bağlamda, muaccel olan ve ödenmeyen kira bedeli borcunun miktarı ile dönemleri, söz konusu borcun ödenmesine ilişkin talep ve verilen süre içerisinde ifanın gerçekleşmemesi sözleşmenin feshedileceğinin açıkça belirtilmiş olması gerekir. Ayrıca kiraya veren yapacağı bu bildirimde, kiracıya borcunu ödemesi bakımından bir süre vermek zorundadır. Verilecek olan süre TBK m. 315/f. II'de özel olarak belirtilmiştir. Buna göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz gün, diğer kira sözleşmelerinde en az on günlük bir süre, borcunu ödemesi bakımından kiracıya tanınmalıdır. Hükmün nispi emredici nitelikte olması dolayısıyla, belirtilen sürelerden daha kısa bir süre kiracıya tanınamayacaktır. Ancak daha uzun bir sürenin verilmesi mümkündür. Kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması itibarıyla TBK m. 315/f. II hükmünün, bu tür sözleşmelerde borçlunun temerrüdüne ait bir düzenleme olan ve seçimlik hakların kullanılması açısından (TBK m. 125) temerrüde düşen tarafa karşı diğer tarafın uygun bir süre vermesi gerekliliğine işaret eden TBK m. 123'ün özel bir görünümü olduğunu ifade etmek mümkündür.

Kiracıya yapılacak bildirimde yer alması gereken bir diğer husus ise verilen süre sonunda kira bedeli borcunun ifa edilmemiş olması halinde, sözleşmenin feshedileceğinin belirtilmesidir. Kiraya verenin fesih bildirimini ile ilgili olarak iki şekilde davranması mümkündür. Kiraya veren ya süre içeren bildirimde bulunurken, sürenin sonunda kira bedeli borcunun ifa edilmemiş olması durumunda sözleşmenin feshedilmiş olacağını beyan edebilir ya da ayrı bir fesih bildiriminde bulunarak, kira sözleşmesini sona erdirebilir. İkinci durumda, yani kiraya verenin ayrı bir fesih bildiriminde bulunması bakımından kanun koyucu TBK m. 315 hükmünde her hangi bir şekil şartı aramamıştır. Ancak, kira sözleşmesi konut ve çatılı iş yerine aitse TBK m. 348 hükmü gereğince bildirim yazılı olması gerekir. Fesih bildirimini ulaşması gerekli bir irade beyanıdır ve kiracının hâkimiyet alanına ulaşmasıyla birlikte hüküm ve sonuçlarını doğurur. TBK m. 315 hükmünde öngörülen şartların gerçekleşmesi ile birlikte kiraya veren bakımından doğacak olan fesih hakkı, dürüstlük kuralına aykırılık oluşturmayacak şekilde uygun bir sürede kullanılmalıdır.

Kira sözleşmesinin feshedilmesiyle birlikte kiracının kiralananı geri verme borcu ortaya çıkar. Kiracının kiralananı TBK m. 334 çerçevesinde geri vermesi gerekir. Ayrıca, kira sözleşmesinin vaktinden önce feshedilmesinden dolayı kiraya verenin bir zararı ortaya çıkarsa, kiracının bu zararı da tazmin etmesi gerekecektir. Bir başka ifadeyle, kiraya veren TBK m. 315 uyarınca kiracının temerrüdü nedeniyle kira sözleşmesini feshederse, sözleşmenin vaktinden önce sona ermesi sebebiyle uğradığı zararının tazmin edilmesini talep edebilecektir. Böyle bir durumda tazmini istenen

zarar, niteliği itibariyle menfi değil, müspet zarar olacaktır. Zira ortaya çıkan zarar, kira sözleşmesinin sona ermesinden kaynaklanan, fakat sözleşmenin ifasına olan menfaatin gerçekleşmemesinden doğan zarardır.

#### KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk**, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul 2015.
- ALTINOK ORMANCI, Pınar**, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul 2011.
- ANTALYA, O. Gökhan**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, İstanbul 2012.
- ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Ankara 2014.
- AYDEMİR, Efrail**, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2013.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Baskı, Ankara 2014.
- CERAN, Mithat**, Kira Sözleşmesi, Tahliye, Ankara 2012.
- DOĞAN, Murat**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011.
- EREN, Fikret**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014. (**EREN**, Özel Hükümler)
- EREN, Fikret**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Ankara 2015. (**EREN**, Genel Hükümler)
- GÜMÜŞ, M. Alper**, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2013, Cilt: 9, Sayı: 103-104, s. 7-17 (**GÜMÜŞ**, Yan Giderler)
- GÜMÜŞ, M. Alper**, 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011. (**GÜMÜŞ**, Kira)
- GÜMÜŞ, M. Alper**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, 3. Bası, İstanbul 2013. (**GÜMÜŞ**, Özel Hükümler)
- İNCEOĞLU, M. Murat**, Kira Hukuku, C. I, İstanbul 2014.
- KILIÇOĞLU, M. Ahmet**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Genişletilmiş 14. Bası, Ankara 2011.
- OĞUZMAN M. Kemal/ÖZ, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, Gözden Geçirilmiş 12. Bası, İstanbul 2014.
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda**, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi", Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Haziran 2012, Cilt XXVIII, Sayı 2, s. 203-227.
- TANDOĞAN, Haluk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, Üçüncü Tıpkı Basım-dan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 2008.

- URAL ÇINAR, Nihal**, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014.
- UYGUR, Turgut**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt II (Madde 237-649), Genişletilmiş ve Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2013.
- YAVUZ, Cevdet**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Baskıyı Hazırlayanlar, **YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak** İstanbul 2014.
- ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Ankara 2014.