

KİRACI TARAFINDAN KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI (TBK m. 321)

Making Renovations and Changes on Rental Properties by Tenants

Ahmet TÜRKMEN*

ÖZET

Kiracıların kiralanda yenilik ve değişiklikler yapması oldukça sık karşılaşılan bir durumdur. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde bu konuda ortaya çıkan uyuşmazlıklar genel hükümlere göre çözülmeye çalışılmaktaydı. Büyük ölçüde İsviçre Borçlar Kanununun 260a maddesi göz önünde tutularak hazırlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 321. maddesiyle ise konuya ilişkin özel bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre; kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesi için kiraya verenin yazılı rızası aranmaktadır. Yenilik ve değişiklik kavramlarının kiracının benzer diğer faaliyetlerinden ayırt edilmesi gerekmektedir. Ayrıca aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça, değişikliklere rıza gösteren kiraya verenin kiralananın eski durumuyla geri verilmesini istemeyeceği ve yine yazılı olarak kararlaştırılmadıkça kiracının kiralanda ortaya çıkan değer artışını istemeyeceği hükme bağlanmaktadır.

Anahtar Sözcükler: Kira Sözleşmesi, Yenilik ve Değişiklik, Kiracının Borçları, Kiraya Veren Yazılı Rızası, Değer Artışı

* Yrd. Doç. Dr., İzmir Gediz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi (ahmet.turkmen@gediz.edu.tr).

ABSTRACT

It is very common that tenants make renovations and changes on rental properties. Previously, the legal disputes regarding this issue was being solved pursuant to general provisions when The Turkish Code of Obligations numbered 818 was in force. However, prepared mainly considering Switzerland Code of Obligation's Article 260a, 321st Article of The Turkish Code of Obligations numbered 6098 has a special regularization on the subject. According to this, lessor's written consent is required for tenants to make renovations and changes on rental properties. Renovation and change concepts must be distinguished from similar actions of tenant. Unless otherwise is specified in a written document, lessor does not have a right to ask to get back the rental property as it used to be before changes and tenant can not ask for augmentation of value.

Keywords: Rental Agreement, Renovation and Change, Tenant's Obligations, Consent of Lesser, Augmentation of Value

GİRİŞ

Bazı kiracılar, çeşitli nedenlerle ve ihtiyaçlar sebebiyle kiralananda yenilikler ve değişiklikler yapmaktadırlar. Mesela, kiracının balkonu pvc sistemleriyle içeri aldırması, doğalgaz tesisatı döşetmesi, pencerelere demir parmaklık taktırması, zemin kattaki işyeri kapısının yerini değiştirmesi, evin elektrik veya su tesisatını yenilemesi, beton olan zemini parke yaptırması, banyoya duşakabin monte ettirmesi, tahta pencere profillerini değiştirmesi, yatak odasına gömme dolap yaptırması, mutfığa ankastre sistem kurdurması gibi. İşte bu gibi durumlarda, genellikle, kiracının borçlarından olan kiralananın eski durumuyla geri verilmesi ile kiralananda ortaya çıkan değer artışı hususlarında önemli sorunlar ortaya çıkmaktadır¹. 818 sayılı Borçlar Kanununda bu tür durumlar için kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde özel bir düzenleme bulunmamaktaydı. Bu kapsamda ortaya çıkan sorunlar, genellikle kiracının kiralananı özenle kullanma borcuna aykırılık (eski BK m. 256/I), vekâletsiz işgörmeye (eski BK m. 414), sebepsiz zenginleşme (eski BK m. 61 vd.) ve haksız yapı (TMK m. 722 vd.) hükümleri çerçevesinde

¹ Wessner, Pierre. (1991). "Die allgemeinen Bestimmungen des neuen Mietrechts", mp 3/91, s. 121.

çözölmeye çalıřılıyordu².

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 321. maddesi ile kiracının kiralananında “yenilik ve değişiklik” yapmasına ilişkin özel bir düzenleme getirildi. Kiracının kiralananında yenilik ve değişiklik yapabilmesi kiraya verenin yazılı rızasına bağlanarak (TBK m. 321/I), bunlara rıza gösteren kiraya verenin, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemeyeceği (TBK m. 321/II) düzenlenmiştir. Maddenin düzenlenmesinde büyük ölçüde İsviçre Borçlar Kanununun³ 260a maddesi göz önünde bulundurulmakla birlikte, yenilik ve değişiklik nedeniyle kiralananında ortaya çıkan değer artışının kural olarak kiracı tarafından talep edilemeyeceğini düzenleyen maddenin üçüncü fıkrasıyla (TBK m. 321/III) İsviçre hukukundan farklı bir düzenleme getirilmiştir.

Madde, kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenmiştir ve bütün kira türleri bakımından uygulama alanına sahiptir. Ancak daha ziyade taşınmaz kiralaları, özellikle de konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından daha fazla anlam ve öneme sahiptir⁴. Konusu ise, kira ilişkisi süresince kiracının kiralananında yaptığı yenilik ve değişikliklerdir.

Çalışmamızda kiralananında yenilik ve değişiklik kavramları ile bunların kiracının benzer faaliyetleriyle ilişkisi, kiracının kiralananında yenilik ve

² Tandoğan, Haluk. (2008). Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/2 (Üçüncü Tıpkı Basım’dan Dördüncü Tıpkı Basım). İstanbul: Vedat Kitapçılık, s. 188; Burcuoğlu, Haluk (1993). Yargıtay Kararları İşığında 6570 sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi. İstanbul: Filiz Kitabevi, (Kısaltma: Kiracının Tahliyesi), s. 173 vd.; İsviçre hukukunda aynı yönde bkz: Wessner, s. 121; SVIT-Kommentar. (2008). Das schweizerische Mietrecht, Kommentar (3. Auflage), Hrsg. Raymond, L. Bisang. Zürich: Schulthess Verlag, Art. 260-260a, N 4. Normun, İsviçre Medeni Kanunundaki haksız yapı (ZGB Art. 671 vd.) ve İsviçre Borçlar Kanunundaki sebepsiz zenginleşmenin (OR Art. 62 vd.) özel bir görünümü olduğu ifade edilmektedir (Higi, Peter. (1994). Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, V. Band: Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR) : Teilband V 2b: Die Miete, Erste Lieferung Art. 253-265 OR / Hrsg. Gauch, Peter. Zürich: Schulthess Verlag, Art. 260a, N 3; karş. Weber, Roger. (2003). Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 3. Auflage, Hrsg. Honsell, Heinrich/Vogt, Nedim Peter/Wiegand, Wolfgang. Basel-Genf-München: Helbing & Lichtenhahn, Art. 260a, N 2).

³ İsviçre Borçlar Kanununun kiraya ilişkin bazı hükümleri revize edilmiş ve bu değişiklikler 1 Temmuz 1990 tarihinde yürürlüğe girmiştir (BBl 1989 III 1676, 15 Aralık 1989).

⁴ Higi, Art. 260a, N 3; Permann, Richard. (2007). Kommentar zum Mietrecht (2. Auflage), Zürich: Orell Füssli Verlag, Art. 260a N 1.

değişiklik yapması ile bunun hüküm ve sonuçları incelenmeye çalışılmıştır.

I. YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK KAVRAMLARI İLE BUNLARIN KİRALANANIN KİRALANANA İLİŞKİN BENZER FAALİYETLERİNDEN FARKI

A. Genel Olarak

Gerek kiraya veren tarafından kiralananda yenilik ve değişiklik yapılmasını düzenleyen TBK m. 320, gerekse de kiracı tarafından kiralananda yenilik ve değişiklik yapılmasını düzenleyen TBK m. 321’de adı geçen “yenilik ve değişiklik” kavramlarının konusu aynıdır ve ona göre yorumlanmalıdır⁵. Sistematik açıdan yenilik ve değişikliğin düzenlendiği yer de, bunu doğrulamaktadır⁶.

Kiralanın şeyin yenilenmesi, çoğu kez aynı zamanda bir değişikliği de içermektedir⁷. Bu nedenle, yenilik ve değişiklik arasındaki sınırı çizmek zordur⁸. Kanun koyucu, farklı anlamlar içerse de, yenilik ve değişiklik kavramlarını birlikte düzenlemiş, kiralananda yenilik ve değişiklik yapılmasını aynı hukukî sonuca bağlamış, iki durumu farklı bir rejime tabi tutmamıştır⁹. Bu nedenle çoğu zaman bu kavramları birbirinden ayırmaya ihtiyaç yoktur¹⁰.

⁵ Higi, Art. 260, N 8; Permann, Art. 260, N 2; Yavuz, Cevdet. (2011). Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler (9. Bası), İstanbul: Beta Yayınları. (Kısaltma: Dersler), s. 240.

⁶ Yenilik ve değişiklik ifadeleri, kira sözleşmesinin düzenlendiği kısımda “özel durumlar” başlığı altında “kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması” şeklinde yer almakta, alt başlıklarında ise “Kiraya veren tarafından” (TBK m. 320) ve “Kiracı tarafından” (TBK m. 321) ifadeleri yer almaktadır.

⁷ Higi, Art. 260, N 13; Permann, Art. 260 N 2.

⁸ Yavuz, Dersler, s. 240. Yazar, genellikle değişikliğin yeniliği getirdiğini, yenilikte ise daima değişiklik gerçekleştiğini ifade etmektedir.

⁹ Higi, Art. 260, N 13.

¹⁰ Higi, bu ikisi arasındaki farkın kavramın kendisinden anlaşılabilmesi halinde bu farkı ortaya koymanın tamamen akademik bir tartışmadan ibaret olduğunu savunmaktadır (Art. 260, N 13); aynı yönde bkz: Permann, Art. 260 N 2; ancak İsviçre’de somut bir olayda, bir kira sözleşmesinde, “kiralananda yenilik ve değişiklikler yapılması” başlığı altında, “kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda yenilik yapması halinde, kiracı, kira sözleşmesinin sonunda kiralanana yeniden eski duruma getirmekle yükümlü olacaktır” hükmünde sözleşmede yalnızca yenilikten söz edilmiş olması yenilik ve değişiklik kavramları arasındaki farkın ortaya konmasını gerekli kılmıştır (Bundesgericht, 1. Ziviltabteilung, 4C.393/2002, 27 Mai 2003, mp 3/04, s. 145.)

Hemen belirtelim ki; yenilik ve değişikliği, kiraya verenin sözleşme süresince kiralananı sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun şekilde bulundurma borcu kapsamında yapılacak faaliyetlerden ayırt etmek gerekir¹¹. Bu çerçevede kiracının bakım borcu ve kiralananla ilişkin diğer faaliyetleri yenilik ve değişiklik kapsamına girmez. Zira bu durumda kiralananın kullanım amacına uygun olarak korunması önemliyken, yenilik ve değişiklikte daha ziyade eşyanın özüne yapılan bir müdahale, bir değiştirme ve iyileştirme vardır¹².

Yenilik ve değişikliği aynı tanım içinde veren yazarlardan Gümüş'e göre yenilik ve değişiklik; *“sözleşmede kararlaştırılan önceki durumuna ve yapısına nazaran kiralananı olumlu yönde farklılaştırıcı nitelikteki kiralananın cevherine yönelik elatmaları ifade eder”*¹³. Yavuz ise; yenilik ve değişikliği *“kiralananı değer ve kullanım işlevselliği bakımından daha nitelikli hale getiren faaliyetler”* olarak kabul etmektedir¹⁴. Weber ise yenilik ve değişikliği; *“kiralanan eşyanın şekline ve özüne yapılan müdahaleler”* olarak görmektedir¹⁵.

Gerçekten de yenilik ve değişikliği, kiracının kiralananla ilişkin diğer faaliyetlerinden ayıran en temel özellik, bu faaliyetlerle kiralanan eşyanın özüne müdahale edilmesidir. Eşyanın özünü etkileyecek yenilik ve değişikliklere örnek olarak, iki oda arasındaki duvarın yıkılması ve kapı açılması¹⁶, asma katın ikiye ayrılması, merdiven ve ön cephe değişikliği yapılması, kiralanan yerin projeye aykırı olarak ana duvarlarının kaldırılması, banyoda yararlı değişiklikler yapılması, kiralananın balkonunun kapatılması, sinema zeminine şap (çimento) dökülerek zemin seviyesinin yükseltilmesi¹⁷ gösterilebilir¹⁸. Buna karşılık, kiralananın özünü

¹¹ Karş. Weber, Basler Kommentar, Art. 260a, N 2; Lachat, David/Stoll, Daniel. (1992). Das neue Mietrecht für die Praxis (3. Auflage). Zürich: Buchmann Druck, s. 396.

¹² Lachat/Stoll, s. 396.

¹³ Gümüş, Mustafa Alper. (2011). “Yeni” 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356). İstanbul: Vedat Kitapçılık, s. 174.

¹⁴ Yavuz, Dersler, s. 240.

¹⁵ Weber, Basler Kommentar, Art. 260, N 1.

¹⁶ Y. HGK 22.4.1992, E. 158, K. 265, Aral’dan naklen, s. 258. (Aral, Fahrettin. (2010). Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri (Genişletilmiş 8. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları).

¹⁷ Aral, s. 259.

değiştirmeyen, örneğin duvarlara tablo, ayna veya elektrik aplikleri asılması, odaların boyalarının renginin değiştirilmesi¹⁹, kiralanana telefon, kablolu internet bağlantısı kurdurulması eşyanın özüne yapılan müdahaleler kapsamında değerlendirilemez.

Ayrıca belirtelim ki; kiralananın ham halde teslim edildiği kira sözleşmeleri (Rohbaumiete) çerçevesinde kiracının kiralananın tefrişi için yaptığı faaliyetler de bu madde anlamında yenilik ve değişiklik sayılmaz²⁰. Zira bu tür kira sözleşmelerinde kiracının kiralananın kullanımı için onu bireysel olarak tefrişi, bizatihi sözleşmenin niteliğinden kaynaklanmaktadır.

B. Yenilik

Yenilik, kiralanın şeyin mevcut durumunu önceki durumuna nazaran iyileştirmeyi amaçlayan ve kiralanın şeyin özüne yapılan her türlü kasıtlı müdahaledir²¹. Yenilik, çoğunlukla modernize etme anlayışı içinde ve her durumda sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde yapılmalıdır²². Yenilik, eşyanın kullanımında bir iyileştirme veya konfor artışıyla sonuçlanır²³. Mesela; eski bir kazanı yeni ve teknik açıdan daha iyi, daha az elektrik tüketen yenisiyle değiştirmek, eski bir pencereyi ses yalıtımı olan yenisiyle değiştirmek, bir motoru daha verimli yeni bir motorla değiştirmek gibi²⁴.

Bir başka görüşe göre ise yenilik, kiralanın değerinin korunmasına yönelik genel önlemleri içerir. Bu görüş, kiralanın korunmasına hizmet eden bakım, onarım ve ayıpların giderilmesi çalışmaları ile yenilik kavramları arasındaki sınırı çizmek bakımından yetersizdir²⁵. Zira her iki

¹⁸ 818 sayılı BK döneminde kiralanın eşyanın özüne yapılan bu türden müdahaleler, kiracının kiralanı özenle kullanma yükümlülüğüne aykırı olduğu gerekçesiyle sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilmekteydi (Tandoğan, s. 141 vd.; Aral, s. 258 vd.; Zevkililer, Aydın/Gökyayla, K. Emre. (2010). Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri (11. Bası). Ankara: Turhan Kitabevi, s. 237).

¹⁹ Tandoğan, s. 143.

²⁰ Aynı yönde bkz: Higi, Art. 260a, N 4; Permann, Art. 260a, N 12.

²¹ Higi, Art. 260, N 12; Karş. Weber, Basler Kommentar, Art. 260, N 1; Gümüş, s. 174.

²² Bundesgericht, I. Zivilabteilung, 4C.393/2002, 27 Mai 2003, mp 3/04, s. 146.

²³ Lachat/Stoll, s. 116. Higi, bu kanun anlamında yeniliğin, modernize etme yoluyla bir konfor yükselmesi anlamına geldiğini ve bu nedenle kural olarak geniş anlamda bir değer artışıyla ilgili olduğunu ifade etmektedir (Art. 260, N 10).

²⁴ Higi, Art. 260, N 12.

²⁵ Higi, Art. 260, N 12.

durumda da kiralananın değerinin korunması amaçlanmaktadır. Türk Borçlar Kanununda da kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesini düzenleyen 320. maddesinin gerekçesinde, kiralananın değerinin korunmasına yönelik çalışmalar “yenilik”, kiralananın değerinin artırılmasına yönelik çalışmalar için ise “değişiklik” terimleri kullanılmıştır.

C. Değişiklik

Değişiklik ise; kiralanan şeyin, sözleşmeyle kararlaştırılan önceki durum ve şeklinden daha farklı bir duruma gelmesine yol açan ve onun özüne yapılan her türlü kasıtlı (maddî veya yapısal) müdahaledir²⁶. Mesela; kiralanan taşınmaz içine asansör yapılması, konut içinde duvar yıkılması, tuvalet veya kapı yerinin değiştirilmesi, şömine yapılması, bir taşıta sun-roof taktırılması, bir tekneye harici motor yerine motor takılması. Kural olarak değişiklik, kiralanan şeyin kendisinde veya kiralananın içinde bulunduğu şeyde bir değer artışına neden olur²⁷.

D. Kiracının Bakım Borcu ve Küçük Ayıplara İlişkin Faaliyetlerinden Farkı

Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür (TBK m. 317). TBK m. 318’in aksi kanıtından da, kiracının gidermekle yükümlü olduğu ayıpların var olduğu sonucuna ulaşmak mümkündür²⁸. Kiracının gidermekle yükümlü olduğu ayıplar kiracıdan kaynaklanan sebeplerle olabileceği gibi, TBK m. 317 kapsamında olağan kullanım sonucu ortaya çıkan ayıplar da olabilir²⁹.

Küçük temizlik ve bakım ya da onarım ile önlenebilecek küçük ayıplardan³⁰ kiracı sorumludur³¹. Kanunun ifadesi her ne kadar ödeme

²⁶ Higi, Art. 260, N 9; karşı. Weber, Basler Kommentar, Art. 260, N 1; Lachat/Stoll, s. 116; Gümüş, s. 174; Bundesgericht, 1. Zivilabteilung, 4C.393/2002, 27 Mai 2003, mp 3/04, s. 146. Somut olayda Federal Mahkeme, bir top oyun alanının (Bocciabahn) ziyafet alanına (Bankettsaal) dönüştürülmesini yenilik değil, değişiklik olarak nitelendirmiştir.

²⁷ Higi, Art. 260, N 10.

²⁸ Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur (TBK m. 318).

²⁹ Yavuz, Dersler, s. 217.

³⁰ Küçük ayıp, küçük bir temizlik veya tamirle giderilebilen ayıplardır ve sözleşme ile öngörülen kullanıma etki etme noktasında gözardı edilebilecek derecede küçük olanlar ile kayda değmeyecek derecede zarar veren eksikliklerdir (Yavuz, Dersler, s. 194).

yükümlülüğünden bahsediyor olsa da, kiracının temizlik ve bakımı bizzat yapması da mümkündür³². Ancak bunun için kiracının yapmakla yükümlü olduğu giderin olağan kullanımdan kaynaklanması ve geniş kapsamlı bir bakım faaliyeti gerektirmemesi gerekir. Bakım ifadesini, onarımı da kapsayacak şekilde anlamak gerekir³³. Olağan kullanımdan anlaşılması gereken ise, kiralanana eşyanın sözleşmede öngörülen amaç ve kapsam dahilinde kullanılmasıdır. Olağan kullanımı aşan büyük bakım ve onarım masrafları kiraya verene aittir ve kural olarak kiraya veren tarafından yerine getirilir³⁴. Bunun dışında kiracının kusuruyla ortaya çıkan onarım gerektiren ayıplardan ise kiracı sorumludur³⁵.

Bakım ve ufak ayıpları giderme faaliyetine örnek olarak, bir konut kirasında, kiracının bir musluğun contasının olağan kullanımdan dolayı bozulması halinde, bu türden ayıpları kendisinin gidermesi sayılabilir. Yine olağan kullanıma bağlı olarak, kapı kolunun veya kilidinin bozulması, ampülün patlaması durumunda bunların onarılması veya değiştirilmesi, prizlerin onarılması bu kapsamdadır³⁶. Kiracının bu türden bakım ve ufak ayıpları giderme faaliyetleri TBK m. 321 anlamında yenilik ve değişiklik sayılmaz³⁷.

Yenilik ve bakım çalışmaları, özellikle kapsamı bakımından birbirinden oldukça farklıdır ve bunların kapsamı bu ikisini ayırmaya yarayan en önemli ölçüttür³⁸. Kiralanana eşya doğal olarak ve olağan kullanımla bile aşınıp eskidiği için, bakım çalışmaları, özellikle periyodik olarak yerine getirildiği veya ayıpların önlenmesine hizmet ettiği için, kaçınılmaz olarak kısmen veya tamamen bir yenilik veya iyileştirme de içermektedir³⁹. Kiralanana yapılan rutin müdahaleler ve iyileştirmeler yenilik sayılamaz. Yenilikten söz

³¹ Honsell, Heinrich. (2010). Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil (9. Auflage). Bern: Stämpfli Verlag, s. 223; Guhl, Theo/Koller, Alfred/Schnyder, Anton K./Druey, Jean Nicolas. (2000). Das Schweizerische Obligationenrecht (9. Auflage). Zürich: Schulthess Verlag, s. 458; Yavuz, Dersler, s. 220; Lachat/Stoll, s. 396.

³² Yavuz, Dersler, s. 220.

³³ Yavuz, Dersler, s. 220; aynı yönde bkz: Gümüş, s. 178.

³⁴ Gümüş, s. 178.

³⁵ Gümüş, s. 178.

³⁶ Örnekler için bkz: Yavuz, Dersler, s. 220; Gümüş, s. 178.

³⁷ Higi, Art. 260a, N 8; Lachat/Stoll, s. 396.

³⁸ Karş. Higi, Art. 260, N 16.

³⁹ Higi, Art. 260, N 15.

edebilmemiz için geniş kapsamlı bir çalışma olması gerekir. Banyo veya mutfak sistemlerinin veya merdiven sistemlerinin bütün olarak değiştirilmesi, bozuk bir tuvaleti değiştirmek yerine bütün odayı yeniden düzenlemek veya küveti değiştirmek yerine yeni bir banyo-duş sistemi kurmak gibi⁴⁰. Eğer, genel bakım çalışmaları veya onarım aynı zamanda kiralanan eşyanın özünün değişmesine yol açıyorsa burada artık yenilik ve değişiklikten söz edilmelidir⁴¹.

E. Kiracının Kiraya Veren Lehine Yaptığı Diğer Faaliyetlerden Farkı

Kiracının kiraya veren yararına bazı yaptığı faaliyetleri, bu madde anlamında yenilik ve değişiklikten ayırmak gerekir⁴². Kiraya veren ve kiracı, aralarında yapacakları sözleşme ile kiralananın bakım faaliyetlerinin kimin tarafından karşılanacağını kararlaştırabilirler. Ancak belirtmek gerekir ki; kiracının sözleşmeden doğan bakım yükümlülükleri, TBK m. 301’de düzenlenen kiraya verenin kiralananı elverişli bir biçimde bulundurma yükümlülüğü, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine, diğer kiralarda genel işlem koşulları yoluyla kiracı aleyhine değiştirilememesi esasına aykırı olamaz. Böyle bir durumda kiraya veren, kiracının yaptığı giderleri, zenginleştiği ölçüde sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre tazmin etmek zorundadır⁴³.

Aynı şekilde, bu kanun anlamında yenilik ve değişiklik, kiraya verenin giderlerin tamamını karşılamak zorunda olduğu TBK m. 306’da düzenlenen ayıpların giderilmesinden farklıdır⁴⁴. TBK m. 306/1’e göre; “*Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir*”⁴⁵. Kiracı tarafından ayıpların

⁴⁰ Higi, Art. 260, N 19.

⁴¹ Higi, Art. 260, N 19.

⁴² Higi, Art. 260a, N 9.

⁴³ Higi, Art. 260a, N 10.

⁴⁴ Higi, Art. 260a, N 8; Honsell, s. 224; Permann, Art 260a, N 2; Guhl/Koller/Schnyder/Druey, s. 457-458; Lachat/Stoll, s. 396.

⁴⁵ Kiracının ayıbı kiraya veren hesabına bizzat gidermesi veya başkasına gidertebilmesi için, kiralananın ayıplı olması, kiracının ayıbın uygun bir sürede giderilmesini istemesi ve kiraya verenin bu süre içinde ayıbı gidermemesi gerekir. Kiracının bu hakkını yalnızca önemli

giderilmesi sırasında kiralananda bir yenilik ve değişiklik meydana gelse bile, bu durum TBK m. 321 kapsamına girmez⁴⁶. Örneğin, kiraya verenin eski ve arızalı olan tuvaleti kiracının verdiği uygun süre içinde yaptırmaması üzerine kiracının yeni bir tuvalet sistemi yaptırmasında durum böyledir. Ayıpların giderilmesi kapsamında kiracının yaptığı bakım ve onarım faaliyetleri aynı zamanda bir yenilik içerebilir ve böyle bir durumda sınırı çizmek zorlaşabilir⁴⁷. Böyle bir durumda yapılan yenilik ve değişikliğin zorunlu ve ölçülü olup olmaması dikkate alınmalıdır⁴⁸.

Keza kiracının vekâletsiz işgörme çerçevesinde yaptığı faaliyetler de bu madde kapsamına girmez⁴⁹. Örneğin, mobilyalı taşınmaz kirasında kiralananın mobilyalarını korumak için kışın fırtınada uçan çatının tamir edilmesi⁵⁰.

Kiracının ayıpların giderilmesine yönelik faaliyetleri esas olarak kiralananın varlığını, yani mevcut durumunun korunmasını amaçlar. Buna ilişkin çalışmalar, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etme ve sözleşme süresince de bulundurma yükümlülüğü çerçevesinde gereklidir. Bu yönüyle bu çalışmalar, eşyanın mevcut durumunun korunması yanında iyileşmesini de amaçlayan yenilik kavramından ayrılmaktadır⁵¹. Örneğin, paslanmış bir balkon veya merdiven korkuluklarının boyanması, fotokopi makinesi veya motorlu taşıtlar gibi teknik araçların aşınmasından dolayı yapılan yenilikler gibi⁵².

olmayan ayıplar bakımından kullanabileceğine ilişkin olarak bkz: Yavuz, Dersler, s. 202. Bu konudaki tartışmalar için bkz: Gümüş, s. 118 vd.

⁴⁶ Higi, Art. 260a, N 8.

⁴⁷ Heusi, Claudia. (1999). "Ausgewählte Fragen zur Geschäftsmiete (2. Teil)", mp 1/99, s. 5.

⁴⁸ Heusi, s. 5. Taşınmazın koridordaki seramiğin kabarması ve böylece kapının açılıp kapanmasını engellemesi üzerine aynı kalitede yeniden seramik döşemesi yapılarak bu kullanım zorluğunun giderilmesi sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilemez (Y 6. HD. T. 26.9.1989 E. 13752, Karahasan, Mustafa Reşit. (2004). Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri (Üçüncü Cilt). İstanbul: Beta Yayınevi, s. 1498-1499).

⁴⁹ Higi, Art. 260a, N 12; Lachat/Stoll, s. 396; Gümüş de kiracının izin almaksızın kiraya veren hesabına iş görmesi durumunda izin almaksızın yapmış olduğu masrafları – kiraya verenin menfaati kendi menfaatine baskın olduğu ölçüde gerçek vekâletsiz işgörme hükümlerine göre talep edebileceğini ifade etmektedir. Böyle bir durumda, TBK m. 321 hükmü söz konusu gerçek vekâletsiz işgörme talebine engel olmaz (s. 121).

⁵⁰ Gümüş, s. 121.

⁵¹ Higi, Art. 260, N 14.

⁵² Higi, Art. 260, N 14.

Kiracının sebep olduğu ayıpların giderilmesinde sorumluluk kiracıya aittir⁵³. Örneğin, kiracının rüzgârlı bir havada pencereleri açık bırakmasından dolayı kırılan camların değiştirilmesi⁵⁴. Kiracının bu kapsamda yaptığı çalışmalar, yenilik ve değişiklikler kapsamında değil, tazminat ve sebepsiz zenginleşme yasağı gereği genel hükümler çerçevesinde değerlendirilir⁵⁵. Buna karşılık, kiralanan ayıplı eşyanın veya bir kısmı ayıplı eşyanın tamamıyla yenilenmesi ve değiştirilmesi, ayıpların giderilmesi kapsamında değerlendirilmez. Örneğin, bozuk olan kısmı tamir ettirmek yerine yeni parke döşemek veya linolyum yerine laminant parke yaptırmak gibi. Kiraya veren böyle bir onarımı reddederse, kiracı TBK m. 321 gereğince aleyhine doğacak hukuki sonuçlara katlanır⁵⁶.

II. KIRACININ YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPMASI

A. Genel Olarak

TBK m. 334'e göre; kiracı, kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Kiracı, kira sözleşmesi boyunca kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak durumundadır (TBK m. 316). Kiracının, kiralananı kullanma hakkı, kural olarak onun kiralanda yenilik ve değişiklik yapma yetkisini içermez⁵⁷. Buna karşılık, yeni hükümle birlikte kiracının, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklik yapabileceği düzenlenmiştir (TBK m. 321/I). Bu hükmün mehz İsviçre Borçlar Kanunundaki metni, "*Kiracı, yalnızca kiraya verenin yazılı rızasıyla eşyada değişiklik yapabilir*" şeklindedir (OR Art. 260a). Mehz kanundaki "*yalnızca*" ibaresi TBK m. 321/I metnine alınmamıştır. Hükmün amacı göz önünde tutulduğunda TBK m. 321'i de bu şekilde anlamak gerekir. Bu durumda, hüküm mutlak emredici niteliktedir⁵⁸. Buna göre; kiracı, kiraya verenin yazılı rızası

⁵³ Tandoğan, s. 117; Lachat/Stoll, s. 396.

⁵⁴ Tandoğan, s. 117.

⁵⁵ Higi, Art. 260a, N 13.

⁵⁶ Higi, Art. 260a, N 15.

⁵⁷ Weber de kira sözcüğünün kullanıma izin verme anlamına geldiğine ve bundan kiralanan eşyada değişiklik ve yenilik yapılabileceği anlamı çıkmayacağına işaret etmektedir (Basler Kommentar, Art. 260a, N 1). Higi, Art. 260a; Gümüş, s. 246.

⁵⁸ Roncoroni, Giacomo. (1990). "Zwingende und dispositive Bestimmungen im revidierten Mietrecht", mp 2/90, s. 82; Higi, Art. 260a, N 5; SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 7; Permann, Art. 260a, N 1; Gümüş ise bu hükmün kiracı lehine nisbî emredici olduğu görüşündedir (s. 247).

olmadıkça kiralananda yenilik ve değişiklik yapamaz. Bu sonuç, kiracının kiralananın eski durumuyla teslim etme borcunu düzenleyen TBK m. 334 hükmüyle ve kiralananın özenle kullanma borcunu düzenleyen TBK m. 316 hükmüyle de uyumludur⁵⁹.

Belirtmek gerekir ki; kiraya verenin kiralayanda yenilik ve değişikliklere rıza göstermiş olması, onun bu çalışmaları ve giderleri borçlandığı anlamına gelmez⁶⁰. Keza böyle bir rızanın varlığı, kiracıya, kira sözleşmesinin sonunda kendisi için bir tazminat talep hakkı da vermez (Karş. TBK m. 321/III)⁶¹.

B. Kiracının Kiraya Verenin Yazılı Rızasıyla Değişiklik ve Yenilik Yapabilmesi

Kiraya veren, kiracı tarafından kiralananda yapılacak yenilik ve değişikliğe rıza verme ve rıza vermeyi reddetme konularında serbesttir⁶². Kiraya veren, böyle bir rıza vermekten kaçınırsa veya reddederse kiracının başvurabileceği bir hukukî yol yoktur⁶³. Hiç şüphesiz bu serbestinin sınırlarını dürüstlük kuralı çizer⁶⁴. Kiraya verenin rıza vermemesi, hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olamaz. Kiraya verenin vereceği rıza, yenilik ve değişiklik çalışmalarından önce verilebileceği gibi, çalışmalar sırasında ve çalışmalar bittikten sonra da verilebilir. Her üç durumda da verilen rıza, bu madde kapsamında aynı etkiyi yaratır⁶⁵.

Kiraya verenin rızasının kabulü için, verildiği zamandan bağımsız olarak, adi yazılı şekil şartının yerine getirilmesi yeterlidir⁶⁶. Kiracı, yalnızca

⁵⁹ Zevkliler/Gökyayla da eski 818 sayılı BK m. 256/I kapsamında kiracının kiralanayı özenle kullanma borcunun, kira konusu malın niteliğini değiştirici ve özüne etkili davranışlardan, ona ek yapılar yapmaktan kaçınmayı da içerdiğini ifade etmektedirler (s. 237). Aynı yönde bkz: Aral, s. 258. Yazar, özenle davranma yükümünün, kiracının kiralayana rıza ve muvafakatı olmadan kiralananın özünü etkileyecek veya ona zarar verecek davranışta bulunmamasını ve onda kira sözleşmesinin bitiminden sonra da etkisi kalacak şekilde değişiklik yapılmaması gerektiği ifade etmektedir.

⁶⁰ Yavuz, Cevdet. (2009). Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler (Yenilenmiş 7. Basıdan Tıpkı 8. Bası). İstanbul: Beta Yayınları. (Kısaltma: Borçlar Özel), s. 328.

⁶¹ Yavuz, Borçlar Özel, s. 328.

⁶² Higi, Art. 260a, N 17; Permann, Art. 260a, N 3; Lachat/Stoll, s. 397.

⁶³ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 86.

⁶⁴ Higi, Art. 260a, N 17; Lachat/Stoll, s. 397.

⁶⁵ Higi, Art. 260a, N 22; Lachat/Stoll, s. 397.

⁶⁶ Higi, Art. 260a, N 23; SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 62; Yavuz, Dersler, s. 241. 818 sayılı BK döneminde böyle bir şekil şartı aranmamakla beraber, kira sözleşmesinin tarafları iradi olarak yazılı şekil şartı belirleyebiliyorlardı (Yavuz, Borçlar Özel, s. 325-326).

kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilir. Hükümün mutlak emredici niteliği gereği, buradaki yazılı şekil şartı bir geçerlilik şartıdır⁶⁷. Bu nedenle, kiraya verenin yenilik ve değişikliğe rızasını sözlü olarak açıklamış olması, -kiraya verenin sonradan şekle aykırılığı ileri sürmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıdığı haller hariç olmak üzere- kesin olarak hükümsüzdür (TBK m. 27)⁶⁸. Yazılı şekil şartı, hukuk güvenliği ve ispat kolaylığı sağlamaktadır⁶⁹. Kira sözleşmesi herhangi bir şekle tabi olmadığı halde, kiralanda değişiklik ve yenilik yapılması adi yazılı şekle tabidir. Bu durumda, kira sözleşmesi sözlü aktedilmiş bile olsa, kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması için yazılı şekil şartı aranacaktır⁷⁰.

Kiraya verenin rızası, karşı tarafa varması gereken bir irade beyanıdır. Bu nedenle, etkisini ilk olarak kiracıya ulaştığı anda doğurur⁷¹. Rıza beyanı, kiracıya ulaştıktan sonra geri alınmaz⁷². Rıza, çalışmalardan önce veya sonradan onay şeklinde verilebileceği gibi kira sözleşmesiyle de verilebilir⁷³.

Kiraya verenin yenilik ve değişikliğe zımnen rıza gösterdiğinin durumdan anlaşılabilirdiği hallerde sonradan şekil eksikliğini ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması teşkil eder⁷⁴. Örneğin, kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapması için kiracıya alet ve malzeme sağlaması durumunda olduğu gibi⁷⁵. Kiraya veren sonradan onay vermeyi reddederse, kiracı

⁶⁷ Permann, Art. 260a, N 3; Higi, Art. 260a, N 23; Burcuoğlu, Haluk. (2007). "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80. Yılı, Ed. Ali Çivi, 87-120. İstanbul: Legal Yayıncılık, (Kısaltma: Yenilikler), s. 97. Bunun bir geçerlilik şartı değil, ispat şartı olduğu yönünde bkz: Gümüş, s. 247; Yavuz, Dersler, s. 241; Weber, Basler Kommentar, Art. 260a, N 4.

Higi, Art. 260a, N 42.

⁶⁸ Permann, Art. 260a, N 3; Higi, Art. 260a, N 23.

⁶⁹ Botschaft, s. 1439.

⁷⁰ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 62.

⁷¹ Higi, Art. 260a, N 19.

⁷² Permann, Art. 260a, N 3; Weber, Basler Kommentar, Art. 260a, N 3. Higi ise kiraya veren tarafından rızanın her zaman geri alınabileceğini ve bunun herhangi bir şekle tabi olmadığını savunmaktadır (Art. 260a, N 24).

⁷³ Permann, Art. 260a, N 3; Weber, Basler Kommentar, Art. 260a, N 3; Gümüş, s. 247.

⁷⁴ Bundesgericht, I. Zivilabteilung, 4C. 393/2002, 27 Mayıs 2003, mp 3/04, s. 144 vd.

⁷⁵ Lachat/Stoll, s. 397, dn. 7; Higi, Art. 260a, N 23.

tarafından yapılan yenilik ve değişiklik, izinsiz yenilik ve değişiklik olarak kabul edilmelidir⁷⁶. Kiracı, kiraya verenin sözlü veya yazılı şekle uygun koşulları sağlamayan rızasına rağmen yenilik veya değişiklik yapmışsa, bu fiillerinden doğan tüm sonuçlara katlanır⁷⁷. Bu durumda Türk Borçlar Kanununun 321. maddesinin ikinci fıkrasının aksi kanıtından, kiracının masraflarını ödeyerek kiralanana eski haliyle teslim etmek zorunda olduğu ve bunun için tazminat talep edemeyeceği sonucuna varılmalıdır⁷⁸.

Kiraya verenin yazılı rızası, kira sözleşmesiyle birlikte verilebileceği gibi, sözleşmenin yapılmasından sonraki herhangi bir zamanda da verilebilir⁷⁹. Aynı şekilde, çalışmalar devam ederken veya bittikten sonra da kiraya veren buna onay verebilir⁸⁰. Önemli olan, verilen yazılı beyandan, buna ilişkin rızanın açıkça anlaşılıyor olması ve kiraya veren tarafından hukuka uygun şekilde imzalanmasıdır⁸¹. Kiraya verenin imzası yoksa, yazılı rıza koşulu gerçekleşmemiş sayılır⁸².

Kiraya veren rıza verip vermeme hususunda serbest olduğundan, yenilik ve değişikliğin kapsamını da kendisi belirler. Yenilik ve değişiklik için verilen rızanın kapsamının kiracı tarafından aşılmaması gerekir⁸³. Kiraya verenin rızası, belirli ve tek bir çalışmaya yönelik olabilir. Örneğin, kiracının isteği doğrultusunda banyoya bir küvet teknesi yapılması veya oturma odasındaki şöminenin projeye göre genişletilmesi⁸⁴. Bundan başka, birbiriyle

⁷⁶ Higi, Art. 260a, N 25. Yargıtay'ın da eski BK döneminde zımnî muvafakat olduğu yönünde kararı mevcuttur: "Balkondaki düzenlemenin dışardan ve evin arka tarafından her zaman görülebildiğini, davacının da aynı sokak içerisinde mevcut evinin bahçe kapısına yaptırdığı barakaya girip çıkarken kiralanana yerin balkondaki durumu yapıldığı tarihten itibaren görüp bildiği ve böylece zımnî muvafakatın oluştuğu", (6. HD. T. 16.11.1989, E. 15593, K. 17608, Karahasan, s. 1498).

⁷⁷ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 65.

⁷⁸ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 65.

⁷⁹ Karş. Yavuz, Dersler, s. 241; Lachat/Stoll ise rızayı yenilik ve değişiklik faaliyetlerinde başlanmadan alınmasını tavsiye etmektedir (s. 397).

⁸⁰ Lachat/Stoll, s. 397; Balthasar, Michéle. (2004). "Wenn Mieter Elektroinstallationen abändern", Bulletin SEV/AES 23/04, s. 33, dn. 6.

⁸¹ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 62. Kiralananda değişiklik yapılması için kiraya veren tarafından resmi makamlara verilen imzasının bulunduğu dilekçe de yazılı şekil şartını sağlar (Pretore della Guirisdizione di Locarno-Campagna, 10 Oktober 2003, mp 3/04, s. 151).

⁸² SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 62.

⁸³ Yavuz, Dersler, s. 241.

⁸⁴ Higi, Art. 260a, N 21.

bağlantılı karmaşık çalışmalar da olabilir. Antrenin yenilenmesi, iki odanın birleştirilerek projeye göre yeniden şekillendirilmesi gibi⁸⁵. Keza kiraya veren, zaman ve konu bakımından değişiklik yapılmasını sınırlayabilir veya genel olarak değişiklik veya yenilik yapılmasına rıza verebilir⁸⁶. Örneğin, bir muayenehanede kiracının muayene odasında isteğine göre yenilik veya değişiklik yapmasına⁸⁷ veya kira sözleşmesinin yalnızca ilk üç ayında yenilik ve değişiklik yapılmasına rıza göstermesi gibi. Kiraya veren, yenilik ve değişikliğe rıza gösterirken bunun kapsamını çok iyi belirlemelidir. Örneğin, banyo zeminine mermer yapılmasına rıza gösteren kiraya veren, bununla banyoya sauna yapılmasına rıza göstermiş sayılamaz⁸⁸. Kiraya verenin genel olarak, toptan biçimde yenilik ve değişikliğe rıza gösterdiği durumlarda ise rızanın neyi kapsadığı tartışmalıdır. Böyle bir durumda, kiracının rıza sınırlarını aşip aşmadığı hususunda toptan beyan vererek dikkatsiz hareket eden kiraya verenin aleyhine yorum yapılmalıdır⁸⁹.

Kiraya veren, rıza verip vermemekte tamamen serbest olduğundan, yazılı rızasını şartlara veya kayıtlara bağlayabilir⁹⁰. Kiracı, kiraya verenin şartlarına uymak zorundadır⁹¹. Örneğin, olası bir inşaatçı ipoteğine karşı yenilik ve değişikliğin sebep olduğu masrafların garanti altına alınmasını, kiraya verenin kendi istediği özel bir firmanın işleri yapmasını⁹² veya kendi istediği malzemelerin kullanılmasını isteyebilir⁹³.

Kiracı kiralananı özenle kullanmak ve komşulara saygı göstermek borcu altındadır (TBK m. 316). Aynı durum, kiraya verenin rıza gösterdiği yenilik ve değişikliği yerine getirirken de geçerlidir. Kiraya veren rızasını açıklamışsa, artık çalışmaların kurallara, mevzuata uygun ve uzman ekiplerce yerine getirilmesini bekler. Şayet çalışmalar sırasında kiralanan eşyada bir eksiklik meydana gelirse veya eşya zarar görürse, kiraya veren, TBK m. 316/II ve III'deki fesih haklarını kullanabilir, tazminat (kiralanan

⁸⁵ Higi, Art. 260a, N 21.

⁸⁶ Higi, Art. 260a, N 21.

⁸⁷ Higi, Art. 260a, N 21.

⁸⁸ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 63.

⁸⁹ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 63.

⁹⁰ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 64; Higi, Art. 260a, N 20. Heusi kiralananla ilişkin olmayan, kira konusu dışında şart konulamayacağını ifade etmektedir (s. 3).

⁹¹ Higi, Art. 260a, N 25.

⁹² SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 64.

⁹³ Heusi, s. 3.

eşyanın değerinin azalması ve kiralanandaki eksikliklerin giderilmesi masraflarını) isteyebilir⁹⁴. Çalışmalar devam ediyorsa, rızasını haklı sebeple geri alabilir⁹⁵.

Bundan başka, yenilik ve değişiklik çalışmaları sırasında kiralanana eşyanın zarar görmesi durumunda veya kiralanana eşyada bir eksikliğe yol açacak durumlarda, örneğin kiralanana eşyanın özüne ağır bir müdahale olması veya yenilik sınırlarını aşması durumunda ise kiraya veren, TBK m. 316/II uyarınca olağanüstü fesih yoluna gidebilir⁹⁶. Keza yenilik ve değişiklik çalışmaları sırasında kiralanana ağır bir zarar verilmişse, kiraya veren sözleşmeyi derhal feshedebilir⁹⁷.

Bazı durumlarda kiracı tarafından yapılacak değişiklikle, kiralanana değer kaybına uğrayabilir⁹⁸. Bu değer kaybı, kiracı tarafından tazmin edilmez. Çünkü kiralanandaki değer kaybı, kiraya verenin açık ve yazılı rızası sonucu meydana gelmiştir. Bunun aksine yapılan anlaşmalar, TBK m. 321'in emredici niteliğine aykırıdır ve geçersizdir⁹⁹.

C. Kiraya Verenin Yazılı Rızası Olmaksızın Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması

Kiracı kiralanana ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür (TBK m. 334/I). Bunun dışında kiracı, kira sözleşmesi sırasında da kiralanana sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmakla yükümlüdür (TBK m. 316). Kiracının, kiraya verenin yazılı rızası olmaksızın kiralananda yenilik ve değişiklik yapması, onun kiralanana sözleşmeye uygun olarak kullanma borcuna aykırılık teşkil eder ve sözleşmenin ihlâli anlamına gelir (Karş. TBK m. 316/I)¹⁰⁰. Kiracının

⁹⁴ Higi, Art. 260a, N 27; Balthasar, s. 32.

⁹⁵ Higi, Art. 260a, N 27.

⁹⁶ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 60; Higi, Art. 260a, N 31; ayrıca bkz: Heusi, s. 3. Yargıtay ise, eski BK döneminde kiracı tarafından kiralananda yapılacak değişikliğin çok kolayca ve her zaman düzeltilebilecek olması halinde, BK m. 256 (TBK m. 316) anlamında bir sözleşmeye aykırılıktan söz edilemeyeceğini belirtmektedir (Y. 6. HD. E. 6765, K. 8649, T. 25.06.1986, Burcuoğlu'ndan naklen, Kiracının Tahliyesi, s. 174).

⁹⁷ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 89; Weber, Basler Kommentar, Art. 260a, N 1.

⁹⁸ Yenilik ise kiralanana şeyin mevcut durumunu önceki durumuna nazaran iyileştirmeyi amaçladığı için kural olarak yenilik sonucu kiralananda bir değer kaybı olmaz.

⁹⁹ Higi, Art. 260a, N 28.

¹⁰⁰ Burcuoğlu, Kiracının Tahliyesi, s. 173; Higi, Art. 260a, N 29; Permann, Art. 260a, N 4; Lachat/Stoll, s. 398; karşı. SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 58; Balthasar, s. 31.

yaptığı değişiklik ve yeniliğin yararlı olması, kiralananana değer kazandırması sözleşmeye aykırılığın varlığını ortadan kaldırmaz¹⁰¹. Kiraya veren buna katlanmakla yükümlü değildir¹⁰². Böyle bir durumda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir (TBK m. 316/II).

Kiraya veren fesih hakkını, yenilik ve değişiklik çalışmaları sırasında, yani çalışmalar devam ederken veya çalışmalar tamamen bittikten sonra da kullanabilir.

Eğer kiraya veren, kiracının kiralanda bir yenilik ve değişiklik yapacağını önceden öğrenmişse, hakime başvurarak bunun uygulanmasını yasaklayıcı bir ihtar yapılmasını isteyebilir¹⁰³. Kiraya veren veya hakim tarafından yapılacak bu ihtar, TBK m. 316/II anlamında bir ihtar olarak görülmelidir¹⁰⁴.

Şayet yenilik ve değişiklik çalışmaları başlamış ve halen devam ediyorsa, kiraya veren bu çalışmaların durdurulmasını isteyebilir¹⁰⁵. Bunun yanında kiraya veren çalışmalar devam ederken, sözleşmeye aykırı bu durumun ortadan kaldırılmasını veya bu konuda masrafı kiracıya ait olmak üzere bunları ortadan kaldırmaya kendisinin yetkili kılınmasını isteyebilir (TBK m. 113/III) ve varsa bundan doğan zararlarını isteyebilir (TBK m. 112)¹⁰⁶.

Yenilik ve değişiklik çalışmaları bitmiş ise ve kiralanan bu çalışmalardan dolayı herhangi bir zarar görmemişse kiraya veren TBK m. 321/II'ye göre kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyebilir¹⁰⁷. Bunun dışında, ölçüsüz yürütülen veya kiralanan eşyaya zarar veren bir

¹⁰¹ 6. HD. 13.9.1994, T. 5747 E. 6489 K., Karahasan, s. 1484.

¹⁰² Higi, Art. 260a, N 29.

¹⁰³ Higi, Art. 260a, N 30; SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 88; Balthasar, s. 31-32.

¹⁰⁴ Higi, Art. 260a, N 30.

¹⁰⁵ Higi, Art. 260a, N 30; SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 88; Balthasar, s. 32.

¹⁰⁶ Karş. Higi, Art. 260a, N 30.

¹⁰⁷ Higi, Art. 260a, N 30; Permann, Art. 260a, N 4; Balthasar, s. 32. Ancak kiralananın zarar gördüğü veya kiralanda bir eksikliğe yol açan çalışmalarda kiraya veren, çalışmalar bitmiş olsa bile olağanüstü fesih yoluna gidebilir.

çalışma yoksa, kiraya veren sözleşmeyi TBK m. 316'ya göre olağanüstü yolla feshedemez, ancak TBK m. 331'e dayanarak önemli sebeple olağanüstü fesih hakkını kullanabilir¹⁰⁸.

Kiracı ihtara veya hakim kararına rağmen çalışmaları kesmiyorsa, kiraya veren TBK m. 316/II'ye göre olağanüstü fesih yoluna gidebilir¹⁰⁹. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise kiraya verenin rızası olmaksızın önemli bir yenilik ve değişiklik yapılması halinde, kiraya veren ihtara gerek olmaksızın TBK m. 316/III'e göre sözleşmeyi yazılı bir bildirimle hemen feshedebilir¹¹⁰.

Kiracı, kiraya verenin rızası dışında yenilik ve değişiklikler yapması halinde masrafları kendisine ait olmak üzere kiralananı sözleşmeye uygun şekilde eski durumuna getirmek zorundadır¹¹¹. Fesih hakkından ayrı olarak, kiraya veren rıza dışı yapılan yenilik ve değişiklikler nedeniyle genel hükümlere göre tazminat isteyebilir (TBK m. 112 vd.)¹¹².

Rıza dışı yapılan yenilik ve değişiklik nedeniyle kiralanan eşyada bir değer artışı meydana gelmişse, kiracı bundan dolayı herhangi bir hak talep edemez¹¹³. Kiralanan eşya, değişiklik ve yenilikle değer kazanmışsa ve bundan sonra ne kiracı kiralananı eski durumuna getirmiş ne de kiraya veren eski duruma getirme talep etmişse, kiracı, kural olarak kiralanda ortaya çıkan değer artışını isteyemez (TBK m. 321/III)¹¹⁴. Buna karşılık yapılan yenilik ve değişiklik nedeniyle, kiralanda bir değer azalması meydana gelmişse, kiracı bunu tazmin etmek zorundadır¹¹⁵.

¹⁰⁸ Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir (TBK m. 331/I). SVIT-Kommentar'da ise devam eden veya bitmiş çalışmalara farklı sonuçlar bağlamanın doğru olmadığı, zira her iki durumda da kiracının davranışı sözleşmeye aykırılık teşkil ettiği ve kiraya verenin kira ilişkisini feshetmeye yetkili olduğu ifade edilmektedir (Art. 260-260a, N 59).

¹⁰⁹ Higi, Art. 260a, N 31; Permann, Art. 260a, N 4.

¹¹⁰ Higi, Art. 260a, N 31; Balthasar, s. 32; karş. Weber, Basler Kommentar, Art. 260a, N 1.

¹¹¹ Higi, Art. 260a, N 34.

¹¹² SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 61.

¹¹³ Higi, Art. 260a, N 40; Lachat/Stoll, s. 398.

¹¹⁴ İsviçre hukukunda da böyle bir durumda kiraya verenin değer artışını tazmin yükümünün düşeceği ifade edilmektedir (Higi, Art. 260a, N 40).

¹¹⁵ Higi, Art. 260a, N 40.

III. Rıza Gösteren Kiraya Verenin kiralananın Eski Durumuyla Geri Verilmesini İsteyememesi

Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez (TBK m. 321/II)¹¹⁶. Başka bir anlatımla kiraya veren yenilik ve değişikliklere rıza göstermişse, bu durumda ancak yazılı olarak kararlaştırılmışsa, kiralananın eski durumuyla geri verilmesi isteyebilir. Ancak, kiraya verenin kiralananın eski durumda geri verilmesini isteme hakkı, hakkın kötüye kullanılması yasağına tabidir (TMK m. 2/II). Bu anlamda, önemsiz ufak değişiklikler ile kiraya verene zarar vermeyen değişiklikler kiraya verene kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteme hakkı vermez. Mesela kiracının eski banyo vanasını yenisiyle değiştirmesi gibi¹¹⁷.

Kiralananı eski durumuyla verme yükümlülüğü (TBK m. 321/II), kira sözleşmesinin bitiminde teslim aldığı durumda geri verme yükümlülüğü (TBK m. 334) ile yakından ilişkilidir¹¹⁸. Kiracı bu yükümlülüğünü geri verme anında yerine getirmelidir¹¹⁹. Kiraya verenin yenilik ve değişikliklere rıza göstermiş olması, kiracıyı, artık TBK m. 334 gereğince kiralananı eski durumuyla geri verme yükümlülüğünden kurtarır¹²⁰. Çünkü kiracı tarafından meydana getirilen yeni durum, kural olarak kiraya verenin istemiyle örtüşmektedir ve sözleşmeye uygundur¹²¹. Hiç şüphesiz bu durum, kurallara uygun, kiraya verenin rızası kapsamında yapılan ve kiralanda herhangi bir ayıba yol açmayan yenilik ve değişiklikler bakımından geçerlidir¹²². Kiralanan eşyaya zarar veren veya kiralananı ayıplı hale getiren değişiklikler

¹¹⁶ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce aynı yönde bkz: Yavuz, Borçlar Özel, s. 331.

¹¹⁷ Lachat/Stoll, s. 398.

¹¹⁸ Higi, Art. 260a, N 35; Lachat/Stoll, s. 398; ayrıca bkz: Yavuz, Dersler, s. 241.

¹¹⁹ Higi, Art. 260a, N 35; Lachat/Stoll, s. 398.

¹²⁰ Heusi, s. 3; Higi, Art. 260a, N 41, s. 607. Bu durum, madde gerekçesinde de şu şekilde ifade edilmiştir: "Böylece, kiracının kiralananı sözleşme sonunda, ne durumda teslim almışsa, o durumda geri verme borcuna ilişkin Tasarının 333 (TBK m. 334) üncü maddesinin bir istisnasına yer verilmiştir. Bu düzenleme çerçevesinde, kiracının, kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilmesi için kiraya verenin yazılı rızasını alması koşulu aranmış ve bu rızayı alan kiracının, aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça, kiralananı eski durumuyla geri verme sorumluluğundan kurtulacağı esası benimsenmiştir".

¹²¹ Heusi, s. 3; Higi, Art. 260a, N 41.

¹²² Higi, Art. 260a, N 41.

bu kapsamda değildir¹²³.

Kiraya veren ve kiracı aralarında, kiraya veren yenilik ve değişikliklere rıza göstermiş olsa bile, yazılı olarak kiralananın eski durumuyla geri verilebileceğini kararlaştırabilirler. Kiracının bu yükümlülüğünün kapsamını net bir şekilde belirlemesi ve zaman bakımından sınırlaması onun yararına olacaktır¹²⁴.

TBK m. 321/II hükmü mutlak emredici niteliktedir¹²⁵. Bu nedenle, taraflar arasında yapılacak kiralananın eski durumuyla geri verilebileceğine ilişkin anlaşmanın mutlaka yazılı şekilde yapılması gerekir. Buradaki yazılı şekil şartı da adi yazılı şekildir ve geçerlilik şartıdır¹²⁶. Ancak buradaki yazılı şekil şartı, birinci fıkradakinden farklıdır. Birinci fıkrada kiraya verenin tek tarafı olarak rızası yeterli iken, burada eski duruma getirme yükümlülüğü iki tarafın anlaşmasına bağlıdır¹²⁷. Bundan tarafların ayrı bir sözleşme yapması gerektiği anlamı çıkmasa da, kanun koyucunun düzenlemesinden, bunun hem kiraya veren hem de kiracı tarafından imzayla onaylanması gerektiği anlamı çıkmaktadır¹²⁸.

Eski durumda geri verme yükümlülüğü, kiralananın teslim edildiği anda talep olmadan yerine getirilmelidir¹²⁹. TBK m. 334'e göre, kiraya verenin talebi olmaksızın kiracının kiralananı eski durumuyla geri verme yükümlülüğü bulunmaktadır. Teslim sırasında bu yükümlülük yerine getirilmemişse, kiraya veren, TBK m. 335'e kıyasen tamamen veya kısmen eski hale getirmeyi dürüstlük kuralları çerçevesinde derhal istemelidir¹³⁰.

¹²³ Higi, Art. 260a, N 39.

¹²⁴ Lachat/Stoll, s. 398; Permann, Art. 260a, N 5.

¹²⁵ Roncorini, s. 82; Permann, Art. 260a, N 1; fSVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 7; Gümüş, s. 247.

¹²⁶ Higi, Art. 260a, N 42; Permann, Art. 260a, N 3.

¹²⁷ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 69; Higi, Art. 260a, N 42.

¹²⁸ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 69.

¹²⁹ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 71. Higi'ye göre ise; aralarındaki anlaşmaya dayanarak kiralananın eski durumuyla iade edilmesini talep etmek isteyen kiraya veren, talebini kiracıya derhal bildirmelidir. Eğer kiraya veren bunu derhal bildirmezse, kiralananın eski duruma getirilmesini isteme hakkı sona ermez, ancak zamanında yapılmayan bildirimden dolayı ortaya çıkan gecikmelerden doğan sorumluluğu kendisi taşır (Art. 260a, N 42; aynı yönde bkz: Lachat/Stoll, s. 398).

¹³⁰ Higi, Art. 260a, N 36.

TBK m. 335'e göre; "Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır." Kiraya veren derhal böyle bir bildirimde bulunmamışsa, kiralananın eski durumuyla geri verilmesi hakkını kaybetmez, ancak gecikmeli bildirimden doğan sonuçlara katlanır¹³¹.

Şayet teslim sırasında kiralanan eski hale getirilmemişse kiraya veren, sözleşmede öngörülen şekilde kiralananın eski hale getirilmesi için bunu derhal kiracıya bildirerek ona uygun bir süre verebilir ya da hakimden masrafları kiracıya ait olmak üzere kiralananın eski hale getirilmesinin sağlanması için yetki isteyebilir (TBK m. 113)¹³². Aksi halde kiracı, kiraya verenin kiralananın eski halde teslim edilmemesinden doğan bütün zararlarının tazminini isteyebilir (kira bedelinin düşmesi, eski hale getirme masrafları)¹³³.

Kiracı, kiralananı eski duruma getirmeyi reddederse veya teslim anında hala eski hale getirmemişse, kiraya veren – eski duruma getirme ve bundan kaynaklanan TBK m. 113'deki masraflar dışında- geç kalmış teslimden doğan zararlarını da isteyebilir (kira bedelinin düşmesi gibi)¹³⁴. İsviçre Federal Mahkemesi içtihatlarına göre, sözleşmelerde geri verme yükümlülüğünün kapsamına ilişkin net ve ayrıntılı bir düzenlenme yapılması gerekmektedir¹³⁵.

Eğer kiracı, kiralananı geri verme sırasında sözleşmeye uygun şekilde teslim etmemişse, taraflar, kiracının toptan bir tazminat ödeyerek bu

¹³¹ Higi, Art 260a, N 43; Permann, Art. 260a, N6.

¹³² SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 72. Higi'ye göre ise, kiraya veren derhal kiralananın eski durumuyla geri verilmesini istemelidir. Aksi halde, kiralananadaki değer azalması ve buna bağlı olarak kira bedelinin azalmasının tazmini dışında bir şey talep edemez (Art. 260a, N 37). Kiraya veren, en geç kiralananı teslim sırasında, aralarındaki anlaşmaya dayanarak kiralananın eski durumuyla geri verilmesini talep etmelidir, aksi halde bu hakkı düşer (Art. 260a, N 43). Benzer görüş için bkz: Lachat/Stoll, s. 398.

¹³³ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 72.

¹³⁴ Higi, Art. 260a, N 38.

¹³⁵ Bundesgericht, 1. Zivilabteilung, 4C.393/2002, 27 Mai 2003, mp 3/04, s. 145; Gümüş, s. 248.

yükümlülüğünden kurtulması konusunda serbestçe anlaşabilirler¹³⁶. Önceden, yani sözleşmenin kurulması veya yenilik ve değişikliğin yapıldığı sırada eski durumda teslim etme yerine tazminat ödeneceğine ilişkin anlaşma yapılamaz. Bu tür anlaşmalar TBK m. 334/II gereğince geçersizdir¹³⁷.

IV.KİRACININ KİRALANANDA ORTAYA ÇIKAN DEĞER ARTIŞINI İSTEYEMEMESİ

Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez (TBK m. 321/III). Bu düzenlemeden önce kiracı, kiralananda ortaya çıkan değer artışını sebepsiz zenginleşme¹³⁸ veya

¹³⁶ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 73.

¹³⁷ Higi, Art. 260a, N 43; SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 73. TBK m. 334/II'ye göre; "Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir".

¹³⁸ "Davacı kiracının, davalı kiralayan tarafından kiralanana yapılan giderler yönünden açık bir muvafakatı yoktur. Ancak, davalı kiracının kendi ihtiyacı için dahi olsa, kiralanana yapmış olduğu giderlerden alıp götürülmesi mümkün olanlarla kiralananın mütemmim cüzi haline gelmiş olanları ayırmak suretiyle, mütemmim cüz haline gelmiş olan imalatlar nedeniyle kiralanana yapılan katkı değeri haksız iktisap kuralları gereği belirlenmelidir. Bu imalatlarla birlikte taşınmazın tahliye tarihinde kaçta satılabileceği ve bu imalatlar olmasaydı taşınmazın kaçta satılabileceği tesbit edilerek bunlar birbirlerine oranlanmalı bu oran taşınmazın tahliye tarihinde satılabileceği satış bedeline uygulanarak, davalının yaptığı imalatların satış bedeline yansıma miktarı bulunmalı, bulunacak bu miktara hükmedilmelidir. Yok eğer imalatların yapılmış olması haliyle yapılmamış olması halinde belirlenen değerler arasında bir fark olmadığının anlaşılması durumunda ise, imalatların satış bedeline etkisi olmadığı, dolayısıyla davalının bu giderlerin yapılması nedeniyle bir sebepsiz zenginleşmenin bulunmadığı gerekçesiyle dava reddedilmelidir." (Y. 13. HD, E. 2000/12061, K. 2001/515, T. 23.1.2001, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 1.9.2012); "Davacı, taşınmaza iyiniyetle yaptığı imalatlar nedeniyle taşınmazın değerinin arttığını bu katkı ve değer artışı ile yüksek satım bedeli alındığını, satıcının sebepsiz zenginleştiğini, elde edilen artı değer kendisine ödenmesi gerektiğini iddia etmiştir. Dava sebepsiz zenginleşme hukuki sebebine dayalı alacak davasıdır. Davacı kiracı kiralanana yaptığı zorunlu ve faydalı giderlerin ödetilmesini taşınmazı satan eski malikten isteyebilir. Mahkemece, davacı tarafından yapılan zaruri ve faydalı imalatların satım tarihinde taşınmazın satım bedeline ne oranda yansıdığı bilirkişi aracılığı ile tespit edilerek, o miktara hükmedilmesi gerekirken yanlış değerlendirme sonucu yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir." (Y. 13. HD., E. 2005/14739, K.

vekâletsiz işgörme hükümlerine¹³⁹ göre isteyebiliyordu¹⁴⁰. Taraflar aralarında sözleşme özgürlüğü çerçevesinde sözleşmeyle değer artışının istenemeyeceğine ilişkin düzenlemeler yapabiliyorlardı¹⁴¹. Maddenin eski tasarımı metninde de, sebepsiz zenginleşmenin özel bir görünümü şeklinde “*Aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiracının, sözleşmenin sona ermesinden sonra da, bu yenilik ve değişikliklerin kiralananında meydana getirdiği önemli değer artışının karşılığını kiraya verenden isteyebilir*”¹⁴² hükmü yer

2006/1471, T. 9.2.2006, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 1.9.2012); ayrıca bkz: Yavuz, Borçlar Özel, s. 336-337.

¹³⁹ “Hal böyle olunca kira parasını ödeyemediği için tahliye olmak durumunda kalan davacının kiralananaya yapmış bulunduğu faydalı ve zorunlu masrafların yapıldığı tarih itibarıyla bedellerin BK. 414. Maddesi kapsamında vekaletsiz iş görme hükümlerine göre davalıdan isteme hakkı vardır. Bu durumda mahkemece, kiralananaya yapılan boya, badana, pvc ve balkon masraflarının yapıldıkları tarih itibarıyla değerleri belirlenmeli, belirlenen bu bedelle sınırlı olarak davanın kabulüne karar verilmelidir” (Y 13. HD. 31.05.2010, E. 2009/14275, K. 2010/7420, Ruhi, Ahmet Cemal. (2011). Kira Hukuku. Ankara: Seçkin Yayınevi, s. 562). Bu konuda tartışmalar için bkz: Yavuz, Borçlar Özel, s. 335-336.

¹⁴⁰ Yargıtay eski tarihli bir kararında kiracı tarafından kiraya verenin muvafakatı olmaksızın kiralananında meydana getirilen yapıya haksız yapı hükümlerinin uygulanabileceğini kabul etmiştir (Y 4. HD. E. 1964/3633, K. 1964/1416, T. 15.3.1965, Yavuz, Borçlar Özel, s. 334). Kiracının yaptığı giderleri TMK'nın haksız yapı hükümlerine dayanarak isteyip isteyemeyeceği yönündeki tartışmalar için bkz: Yavuz, Borçlar Özel, s. 333-334. Yazara göre, kiracı kiralayananın muvafakatı olmaksızın çalışmalar yaptığında, kira sözleşmesinden doğan borçlarına aykırı davranmaktadır ve böylece sözleşmesel sorumluluğuna yol açmaktadır. Bu durumda TMK m. 722 vd. hükümlerinin uygulanacağını kabul etmek, kiralanan bakımından kiracının borçlarına ilişkin kira hükümlerinin muhtevalarının boşaltılması anlamına gelir. TMK m. 722 vd. sadece kira sözleşmesinin hükümsüz ya da iptal edilebilir olduğu durumlarda uygulanabilir. Karşı görüş için bkz: İnal, s. 253, dn. 25. Yazara göre taraflar arasında bir kira sözleşmesi olması durumunda, bu sözleşme ilişkisi çerçevesinde kiracı tarafından kiralananında meydana getirilen yapılar için de haksız yapı hükümleri uygulanabilecektir.

¹⁴¹ Yargıtay, taraflar arasındaki sözleşmeyle faydalı ve zorunlu masrafların istenemeyeceğine ilişkin hükme rağmen, yerel mahkemenin soğuk hava deposuna yaptığı faydalı ve zorunlu masrafların deponun satış değerine olumlu etkisi olduğunu, üçüncü kişiye satılan satış bedeli üzerinden yapılan hesaplama sonucunda imalatların satış değerine etkisinin olduğunu kabul ederek davanın kabulüne karar vermesine ilişkin hükmü bozmuştur (Y 13. HD. 10.02.2010, E. 2009/10258, K. 2009/1449, Ruhi, s. 565-566).

¹⁴² Maddenin üçüncü fıkrasında, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiracının, sözleşmenin sona ermesinden sonra da, bu yenilik ve değişikliklerin kiralananında meydana getirdiği önemli değer artışının karşılığını kiraya verenden isteyebileceği esası benimsenerek, bu konudaki tartışmalar sona erdirilmek istenmiştir. Bu konuda kiracının korunması amacıyla, göreceli (nisbi) bir emredici kural getirilmiştir. Kiracının önemli değer artışı yaratmış değişiklikler

almaktaydı. Maddenin bu fıkrası, Adalet Komisyonunda “*Kiralanandaki önemli yapı değişikliğinin tâbi olacağı hukuki rejimin kira sözleşmesindeki özel bir hükümle yahut konuya özgü bir sözleşmeyle belirlenmesi asıldır. Sözleşenler, bu konudaki hukuku serbestçe kurabileceklerdir. Ancak bu konuda herhangi bir sözleşmenin yahut sözleşme şartının olmaması hâlinde, kira hukukunun yedek hukuk kuralı olarak önergedeki şekli ile yeni bir norm teklif edilmektedir.*” gerekçesiyle “*Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.*” şeklinde değiştirilmiştir.

Bu değişiklikle, önceki hali kiracı lehine nisbî emredici nitelikte olan bu hüküm¹⁴³, değişiklik gerekçesinde de açıkça belirtildiği üzere yedek bir hukuk kuralı haline getirilmiştir.

Bu hüküm, sebepsiz zenginleşme/haksız yapı hükümlerine göre özel bir hükümdür. Bu nedenle, kiracı, artık genel hükümlere dayanarak kiralananda ortaya çıkan değer artışını isteyemeyecektir¹⁴⁴. Ancak belirtmek gerekir ki; kiracı, yenilik ve değişiklikten farklı olarak, kiraya veren hesabına yaptığı faaliyetlerden dolayı, mesela ayıpların giderilmesinden dolayı yaptığı masrafları isteyebilecektir. Kiracı, taraflar arasında yazılı bir anlaşma olmadıkça, kiralananda ortaya çıkan değer artışını kira sözleşmesi süresince isteyemeyeceği gibi, kira sözleşmesinin bitiminden sonra da isteyemeyecektir.

Ancak taraflar yazılı bir anlaşmayla, kiracının kiralananda ortaya çıkan değer artışını isteyebileceğini kararlaştırabilirler. Kanaatimizce böyle bir durumda, taraflar kiralananda ortaya çıkan değer artışının ne zaman talep edilip ödenebileceğini serbestçe kararlaştırabilirler. Kiracı, değer artışını kira sözleşmesi devam ederken isteyebileceği gibi, kira sözleşmesi sona erdikten sonra da isteyebilir¹⁴⁵. Maddede kiracının kiraya verenin rızasıyla yaptığı

ve iyileştirmeler için karşılık isteme hakkının anlaşma ile kaldırılması veya sınırlandırılmasına imkân tanınmamış; buna karşılık, yazılı anlaşmada, daha fazla bir giderim talebine yer verilebileceği kabul edilmiştir.

¹⁴³ Gümüş de açık lafzı gereği, hükmün emredici nitelikte bir hüküm olmadığını ifade etmektedir (s. 250).

¹⁴⁴ Higi, Art 260a, N 3; Weber, Basler Kommentar, Art. 260a N 2; Permann, Art. 260a, N 1.

¹⁴⁵ Aynı yönde bkz: Lachat/Stoll, s. 400; Gümüş’e göre ise; taraflar arasında değer artışının ödenmesi için yazılı bir anlaşma varsa, söz konusu karşılık yine kira sözleşmesinin

yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanananda ortaya çıkan değer artışını isteyemeyeceği düzenlenmiştir. O halde, *-a fortiori-* kiracı, kiralananın rızası olmaksızın yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle ortaya çıkan değer artışını da isteyemez¹⁴⁶. Kiraya veren yenilik ve değişikliklerin yapılmasına rıza göstermemişse, kiracı ne sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre ne haksız yapı hükümlerine göre değer artışı isteyebilir¹⁴⁷.

Bu noktada, kiracının talep edemeyeceği veya aralarında anlaşarak isteyebilecekleri değer artışının ne olduğunun tespiti gerekir. Değer artışının ne olduğu konusunda kanunda bir düzenleme yer almamaktadır. Bu nedenle bu kavramı somutlaştırmak öğreti ve içtihatlarla mümkün olacaktır. Değer artışı, en basit haliyle, kiracının yaptığı yenilik ve değişikliklerle eşyanın değerinin çoğalması anlamına gelir¹⁴⁸.

bitiminde talep edilebilir (s. 248). Aynı yönde bkz: Yavuz, Dersler, s. 242. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da bir kararında, taraflar arasında kira sözleşmesi devam ederken sebepsiz zenginleşmeye dayanılarak açılan davayı, kiracının yaptığı giderlerin malvarlığından çıkmış ve taşınmazı geri alan hak sahibinin mal varlığına geçmiş olması, başka bir deyişle kiracının dava konusu taşınmazdan tahliye olması gerektiği gerekçesiyle reddetmiştir (Y HGK E. 2007/13-661, K. 2007/726, T. 17.10.2007, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 1.9.2012).

¹⁴⁶ Karş. Yavuz, Borçlar Özel, s. 331. Yazar, sabit tesisat ve kiralananın bütünleyici parçası veya eklentisi haline gelmiş çalışmalarda, bu çalışmalara kiralayanın muvafakatı olmaması halinde, kiraya verenin, her zaman kiralananın eski haliyle iadesini ve uğradığı zararlar için tazminat talep edebileceğini ifade etmektedir.

¹⁴⁷ Lachat/Stoll, s. 400; SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 76; Guhl/Koller/Schnyder/Druey, s. 457; 818 sayılı BK döneminde Yargıtay, kural olarak kiracının bu yöndeki taleplerinin, rıza dışı yenilik ve değişikliklerin sözleşmeyi ihlâl anlamına geldiğinden dolayı hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğunu kabul etmekle birlikte istisnai bazı durumlarda sebepsiz zenginleşme koşullarının gerçekleştiğine karar vermiştir. “Kural olarak, kira sözleşmesinin kiracının kusurundan dolayı feshedilmesi halinde, kiracının sebepsiz zenginleşme kurallarına dayanarak tazminat istemesi iyiniyet kurallarıyla bağdaşmaz. Ancak, eğer bu ilkenin uygulanması, kiralayanı sebepsiz şekilde zenginleştirecekse, başka ifadeyle, kiracının yaptığı tesislere öngörülenden çok önce sahip olmak suretiyle bizzat kullanarak ya da kiraya vererek, kiracıdan alacağı kira parasından daha fazla gelir elde edebilecekse, belirtilen ilkeye istisna getirilmesi düşünülebilir.” (Y 13. HD. E. 2000/984, K. 2000/3223, T. 11.4.2000, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 1.9.2012).

¹⁴⁸ Higi, Art. 260a, N 50. Zehnder, haksız yapıda uygulamada ürün değeri, sürüm değeri ve eşya değeri olmak üzere üç türlü değerden söz edildiğini, değer artışının hesabında eşya değerinin dikkate alınması gerektiğini, çünkü eşya değerinin yapıya yabancı faktörlerden etkilenmediğini, doğrudan ve sadece yapıya bağlı olduğunu ifade etmektedir (Zehnder, Hannes. (1996). “Die Bestimmung der Mehrwertentschädigung bei Mieterbauten (Art. 260a Abs. 3 OR)”, AJP/PJA 6/96, s. 725).

Taraflar yazılı olarak kiralananda ortaya çıkan değer artışının kiracı tarafından talep edilebileceğini kararlaştırabilirler. Buradaki yazılı şekil, adi yazılı şekildir ve geçerlilik şartıdır. Dikkat etmek gerekir ki; burada talep edilebilecek şey, yenileme ve değiştirme masrafları değil, yenilik ve değişiklik sonucu kiralananda ortaya çıkan değer artışıdır¹⁴⁹. Eşyanın değer artışında, eşyanın yenilik ve değişiklik yapılmadan önceki eski değeri ile sonraki yeni değeri arasındaki ilişki esas alınmalıdır¹⁵⁰. Değer artışının yorumunda tarafların ekonomik durumları göz önüne alınmaz¹⁵¹. Değer artışında subjektif değil, objektif değer artışı dikkate alınmalıdır¹⁵². Değer artışının tespitinde önemli olan, kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliğin eşyanın kullanımı için faydalı olup olmadığıdır¹⁵³. Bu anlamda, olağan olmayan, bireysel zevklere ve özel ihtiyaçlara hizmet eden yenilik ve değişiklikler, lüks veya estetik amaçlarla yapılan yatırımlar bunun dışında kalır¹⁵⁴. Örneğin bir konuta sauna veya jakuzi yapılması gibi. Bu türden yenilik ve değişiklikler değer artışının hesabında dikkate alınmaz.

Kiracının kiralananda değer artışını istemesi halinde bir diğer sorun, yalnızca *önemli* nitelikteki değer artışlarını isteyip isteyemeyeceğidir. Banyoya bir duşakabin takılması, bir taşıta radyo monte edilmesi, bir dükkana yeni bir giriş kapısı yapılması, bir büroya gömme dolap yapılması durumunda önemli bir değer artışından söz edilebilir¹⁵⁵. Madde metninde önemli bir değer artışından söz etmediğine göre, hakkın kötüye kullanılması

¹⁴⁹ Gümüş, s. 249.

¹⁵⁰ Higi, Art. 260a, N 59. Zehnder'e göre ise; eşya değerinin belirlenmesinde, öncelikle kiracının yenilik ve değişiklik yaparken yaptığı yatırımlar dikkate alınmalıdır (s. 725). Weber de, eşyanın geri verme zamanında kullanım değerinin artıp artmadığının dikkate alınması gerektiğine işaret etmektedir (Basler Kommentar, Art. 260a, N 5).

¹⁵¹ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 77; Higi, Art. 260a, N 61.

¹⁵² Higi, Art. 260a, N 60; Permann, Art. 260a, N 9; Zehnder, s. 725. Gümüş ise TBK m. 321'e göre; maddenin önemli değer artışının objektif kritere göre belirlenmesi esasını kabul ettiğini, ancak ödenecek giderimin uygun olması esasının benimsenmesi gerektiğini ifade etmekte, bu çerçevede kiracının yaptığı harcamaların sağladığı artı değer ve yapılan eklemelerin kiraya veren için yararlılığının göz önünde tutulması gerektiğine işaret etmektedir (s. 249).

¹⁵³ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 77; Higi, Art. 260a, N 51; Permann, Art. 260a, N 9; Lachat/Stoll, s. 400; ayrıca bkz: Heusi, s. 4; Zehnder, s. 725; Gümüş, s. 249.

¹⁵⁴ SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 77; Higi, Art. 260a, N 51; Lachat/Stoll, s. 400. Zenginleşen, haklı bir sebep olmaksızın oturmakta olduğu evin duvarlarına pahalı bir kâğıt ve tabanına pahalı bir halı döşetmişse bunlar lüks masraf sayılmalıdır (Eren, Fikret. (2008). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (10. Bası). İstanbul: Beta Yayınları, s. 857).

¹⁵⁵ Weber, Basler Kommentar, Art. 260a, N 5; ayrıca bkz: Permann, Art. 260a, N 9.

niteliğinde olmamak koşuluyla, önemli olmayan değer artışlarının da taraflarca yapılacak sözleşmeyle istenebileceği kararlaştırılabilir¹⁵⁶.

Kiracı, yenilik ve değişiklik sebebiyle yazılı olarak aksi kararlaştırılmadıkça değer artışı isteyemese de kanaatimizce bu hüküm, kiracının sebepsiz zenginleşme (TBK m. 80) veya haksız yapı (TMK m. 722) hükümlerine göre yenilik ve değişiklik yaptığı malzemeyi söküp geri almasına engel değildir¹⁵⁷. Söküp geri alma sırasında doğan bütün zararları kiracı tazmin etmek zorundadır¹⁵⁸. Hemen belirtelim ki kiralanan eşyanın bütünüyle parçası niteliğinde olan eşyalar sökülüp alınmaz¹⁵⁹. Mesela, kiracı tarafından banyoya kaplatılan fayans gibi. Buna karşılık, kiracı, bütünüyle parça niteliğinde olmayan eşyaları söküp alabilir¹⁶⁰. Kiracının bunları söküp alması, kiralanan zarar vermeden sökülüp alınıyorsa, kiraya verenin rızasını gerektirmez¹⁶¹. Kiralanan eşyaya sabit şekilde bağlı olmayan mutfak gereçleri, halılar, mobilyalar gibi taşınır ve demonte edilebilen eşyalar kira sözleşmesi sonunda kiracı tarafından kiralanan uzaklaştırılmalıdır¹⁶². Kiracının zaten eski hale getirme yükümlüğü

¹⁵⁶ Aksi yönde bkz: Gümüş, s. 249; Yavuz, Dersler, s. 242; İsviçre hukukunda aynı yönde bkz: Lachat/Stoll, s. 399. Yazara göre, kiracı yalnızca önemli değer artışı talebinde bulunabilir, ufak tefek değer artışlarına ilişkin giderim talebinde bulunulamaz. Ayrıca bkz: Burcuoğlu, Yenilikler, s. 97.

¹⁵⁷ Karş. SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 67; Lachat/Stoll, s. 401; Yavuz, Borçlar Özel, s. 331; Gümüş ise kiracının bu değer artışını sebepsiz zenginleşme veya gerçek vekâletsiz iş görmeye göre isteyemeyeceği görüşündedir (s. 248).

¹⁵⁸ Lachat/Stoll, s. 401.

¹⁵⁹ Yargıtay bir davada, davalı kiracı tarafından sökülüp götürülen duvar kaplaması niteliğindeki fayansların sabit nitelikte olup, mütemmim cüz niteliğinde olduğundan dolayı, sökülüp götürülemeyeceğine karar vermiştir. (Y 13. HD. 16.12.2008, E. 2008/17963, K. 2008/21551, Ruhi, s. 567). Ayrıca bkz: Yavuz, Borçlar Özel, s. 331.

¹⁶⁰ “Kiralanan arsa olarak kiraya verilmiştir. Kira sözleşmesinin özel şartlarında dava konusu panellerle ilgili bir hüküm bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporu ile dosyaya delil olarak ibraz edilen fotoğraflardan, dava konusu panellerin sökülüp, takılabilecek nitelikte olduğu, bu niteliği itibarıyla bütünüyle parça olduğu kabul edilemez. Kira sözleşmesinin yapıldığı sırada mevcut olmayan ve kiracı tarafından yapıldığı konusunda uyumsuzluk bulunmayan panellerin sökülüp götürülmesinden dolayı herhangi bir zararının varlığı da söz konusu olamayacağından davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile kabul kararı verilmesi hatalı olmuştur” (Y 6. HD., E. 2005/7684, K. 2005/10843, T. 28.11.2005, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 1.9.2012); karş. SVIT-Kommentar, Art. 260-260a, N 67.

¹⁶¹ Lachat/Stoll, s. 401.

¹⁶² Lachat/Stoll, s. 401.

bulunmaktadır. Ancak kiracı malzemeyi söküp alamazsa, kiracı, yenilik ve değişikliği kiraya verenin rızasıyla yapmış olsa bile, aksine yazılı bir anlaşma olmadıkça, bundan doğan değer artışından dolayı kiraya verenden tazminat talep edemez. Zira TBK m. 321/III sebepsiz zenginleşme ve haksız yapı hükümlerine göre özel bir hükümdür¹⁶³.

SONUÇ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kiracının kiralananda yenilik ve değişiklik yapmasına ilişkin yeni düzenlemeler getirmiştir (TBK m. 321). Buna göre; kiracı, ancak kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda yenilik ve değişiklik yapabilecektir. Yenilik ve değişiklik, kiralanana eşyanın özünü değiştiren veya iyileştiren her türlü müdahaledir. Bu anlamda, yenilik ve değişikliğin kiracının kiralanana ilişkin bakım borcundan veya kiraya veren hesabına ayıpların giderilmesinden doğan diğer faaliyetlerinden ayırt edilmesi gerekir. Buradaki yazılı şekil, adi yazılı şekle tabidir ve bu şekil şartı geçerlilik şartıdır.

Kiraya veren, değişiklik ve yeniliğe rıza gösterip göstermeme konusunda serbesttir. Rıza, kira sözleşmesiyle verilebileceği gibi, çalışmalardan önce, çalışmalar devam ederken ve çalışmalar sona erdikten sonra da verilebilir. Kiraya veren yenilik ve değişikliğin kapsamını kendisi belirleyeceği gibi, yenilik ve değişiklik yapılmasını da şartlara ve kayıtlara bağlayabilir. Kiracının kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananda değişiklik ve yenilik yapması durumunda ise kiraya veren, kiralanana özenle kullanma yükümlülüğüne aykırılıktan dolayı sözleşmeyi olağanüstü yolla feshedebilir (TBK m. 316/II-III).

Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez (TBK m. 321/II). Bu, kiracıyı kiralanana hangi durumda teslim almışsa o durumda teslim etme yükümlülüğünden (TBK m. 334) kurtarır.

Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışını isteyemez (TBK m. 321/III). Bu hüküm, sebepsiz zenginleşme ve haksız yapı hükümlerine göre özel bir hükümdür, bu nedenle kiracının genel

¹⁶³ Yavuz, Dersler, s. 242.

hükümlere göre de kiralanandaki değer artışını isteyebilmesi mümkün değildir¹⁶⁴. Ancak taraflar, aralarında yazılı olarak anlaşmak şartıyla kiracının kiralananda ortaya çıkan değer artışını isteyebileceğini kararlaştırabilirler. Bunun yanında kiracı, kiralananda yaptığı yenilik ve değişiklikleri, bunlar kiralananın bütünleyici parçası haline gelmemiş olması koşuluyla söküp alma hakkını haizdir.

¹⁶⁴ Zivilgericht Basel-Stadt BJM 1997, 233 vd. Honsell'den naklen, s. 225.

KAYNAKÇA

- Aral, Fahrettin. (2010). Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri (Genişletilmiş 8. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Balthasar, Michéle. (2004). “Wenn Mieter Elektroinstallationen abändern”, Bulletin SEV/AES 23/04, 31-33.
- Botschaft, 85.015, zur Volksinitiative «für Mieterschutz», zur Revision des Miet- und Pachtrechts im Obligationenrecht und zum Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen(Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts), vom 27. März 1985.
- Burcuoğlu, Haluk (1993). Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi. İstanbul: Filiz Kitabevi, (Kısaltma: Kiracının Tahliyesi).
- Burcuoğlu, Haluk. (2007). “Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80. Yılı, Ed. Ali Çivi, 87-120. İstanbul: Legal Yayıncılık, (Kısaltma: Yenilikler).
- Eren, Fikret. (2008). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (10. Bası). İstanbul: Beta Yayınları.
- Guhl, Theo/Koller, Alfred/Schnyder, Anton K./Druey, Jean Nicolas. (2000). Das Schweizerische Obligationenrecht (9. Auflage). Zürich: Schulthess Verlag.
- Gümüş, Mustafa Alper. (2011). “Yeni” 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Heusi, Claudia. (1999). “Ausgewählte Fragen zur Geschäftsmiete (2. Teil)”, mp 1/99, 1-8.
- Higi, Peter. (1994). Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Zürcher Kommentar), V. Band: Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR) : Teilband V 2b: Die Miete, Erste

Lieferung Art. 253-265 OR / Hrsg. Gauch, Peter. Zürich: Schulthess Verlag.

Honsell, Heinrich. (2010). Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil (9. Auflage). Bern: Stämpfli Verlag.

Karahasan, Mustafa Reşit. (2004). Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri (Üçüncü Cilt). İstanbul: Beta Yayınevi.

Lachat, David/Stoll, Daniel. (1992). Das neue Mietrecht für die Praxis (3. Auflage). Zürich: Buchmann Druck.

Permann, Richard. (2007). Kommentar zum Mietrecht (2. Auflage), Zürich: Orell Füssli Verlag.

Roncoroni, Giacomo. (1990). "Zwingende und dispositive Bestimmungen im revidierten Mietrecht", mp 2/90, 76-93.

Ruhi, Ahmet Cemal. (2011). Kira Hukuku. Ankara: Seçkin Yayınevi.

SVIT-Kommentar. (2008). Das schweizerische Mietrecht, Kommentar (3. Auflage), Hrsg. Raymond, L. Bisang. Zürich: Schulthess Verlag.

Tandoğan, Haluk. (2008). Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/2 (Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım). İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Weber, Roger. (2003). Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 3. Auflage, Hrsg. Honsell, Heinrich/Vogt, Nedim Peter/Wiegand, Wolfgang. Basel-Genf-München: Helbing & Lichtenhahn.

Wessner, Pierre. (1991). "Die allgemeinen Bestimmungen des neuen Mietrechts", mp 3/91, 109-136.

Yavuz, Cevdet. (2009). Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler (Yenilenmiş 7. Basıdan Tıpkı 8. Bası). İstanbul: Beta Yayınları. (Kısaltma: Borçlar Özel).

Yavuz, Cevdet. (2011). Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler (9. Bası), İstanbul: Beta Yayınları. (Kısaltma: Dersler).

Zehnder, Hannes. (1996). "Die Bestimmung der Mehrwertentschädigung bei Mieterbauten (Art. 260a Abs. 3 OR)", AJP/PJA 6/96, 725-727.

Zevkliler, Aydın/Gökyayla, K. Emre. (2010). Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri (11. Bası). Ankara: Turhan Kitabevi.

MAKALE ÇEVİRİSİ / Article Translation

