

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERİNE GÖRE ÜRÜN KİRASININ SONA ERMESİ

Mustafa KOCA*

ÖZET

Ürün kirası; kiraya verenin, ürün veren bir şeyi ya da hakkı kullanmak ve semerelerinden yararlanmak üzere kiracıya devretmeyi veya ürünlerin toplanması (devşirilmesini) için kiracıya bırakmayı, buna karşılık da kiracının belirli ya da belirlenebilir olan kira bedelini ödemeyi üstlendiği bir sözleşmedir. Teknolojinin çok gelişmediği zamanlarda genellikle tarımsal taşınmazlar ürün kirasına konu olurken, teknoloji ve ekonominin gelişmesiyle orantılı olarak ürün kirasına konu olan mallar genişlemiştir. Sözleşmenin, kurulması ve taraflara faydalı biçimde devam etmesinin yanı sıra sona ermesi de önem arz etmektedir. Ürün kirası sözleşmesi her zaman beklendiği gibi sona ermeyebilir. Kimi zaman sözleşme, tarafların hiç beklemediği bir anda her ne kadar zararlarına da olsa sonlanmak durumunda kalabilir. Bu gibi sonlanmalar taraflar lehine yükümlülükler ve zararlar getirdiği için kimi durumlarda sözleşmenin sonlanmasına dair usulleri bilmek tarafların ekonomik olarak biraz rahatlamalarını sağlayabilir. Ürün kirası, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) ürün kirasını düzenleyen ayırmada yer alan ürün kirasına özgü sona erme sebeplerine göre sona erebileceği gibi TBK'nın genel hükümlerine ve TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine göre de sona erebilir. Çalışmamız da sonuncu olarak belirtilen sona erme sebebinin incelenmesine ilişkindir.

Anahtar Kelimeler: Ürün Kirası, Kira, Türk Borçlar Kanunu, Sona Erme, Ürün Kirasının Sona Ermesi

EXPIRATION OF USUFRUCTUARY LEASE ACCORDING TO BLANKET CLAUSES OF TURKISH CODE OF OBLIGATIONS CONCERNING RENTAL AGREEMENT

ABSTRACT

Usufructuary lease is a contract that the owner gives over a yielding thing or using the right of it and its fruits that the owner thinks to assign to the tenant who is required to pay some defined or definable rental as a provision to gather the products. Whereas immovable agricultural properties were the focus of usufructuary lease during the periods of undeveloped technology, the extent of these properties have been comparatively expanding with the development of technology and economy. Expiration of the contract is also important with its inception and endurance in an advantageous way for the both parties. Expiration of Usufructuary Lease always may not end as predicted. Sometimes, the agreement needs to be immediately concluded

* Öğr. Gör., Kara Harp Okulu Öğretim Görevlisi, mkoca@kho.edu.tr

in spite of its all negative results. Since these kind of conclusions may bring some sanctions and loss for both sides, to know the procedures to put an end to the agreement may provide the parties to a little relax. Not only may Usufructuary lease end according to the specific reasons of expiration in Turkish Code of Obligations, but also terminate concerning the blanket clauses of Turkish Code of Obligations and its rental agreement provisions. In this study, reasons of expiration were examined.

Keywords: *Usufructuary Lease, Lease, Turkish Code Of Obligations, Expiration, Expiration of Usufructuary Lease*

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan kira sözleşmeleri: adi kira, konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirasıdır.

Ürün kirası TBK'nın 357 ile 378 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Ürün kirasına özgü sona erme sebepleri, 367-371 maddeleri arasında hüküm altına alınmıştır.

Bir ürün kirası, TBK m. 367-371 arasında yer alan ürün kirasına özgü sona erme sebeplerine bağlı olarak sona erebileceği gibi TBK'nın genel hükümlerine ya da TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine göre de sona erebilir.

Ürün kirasının, TBK genel hükümlere göre sona erebileceği, kiranın bir sözleşme olmasından ileri gelmektedir. Ürün kirasına özgü sona erme ile sonlanacağı konusunda da kanun sistematığı çerçevesinde hiçbir şüphe yoktur. TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere göre sona ermesi de TBK m.358'de yer alan: *“Bu ayırımında ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.”* hükmünden ileri gelmektedir. Bu maddeye göre, ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, ürün kirasıyla ilgili özel hükümler ve ürün kirasının özünü çelişmediği takdirde kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler ürün kirasına da uygulanacaktır.

Bu kapsamda ürün kirasına özgü olmayan ancak kira sözleşmesinin genel hükümlerinde yer alan sona erme sebepleri, şartlar varsa ürün kirası için de uygulanacaktır. Çalışmamız sadece, TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine göre ürün kirasının sona ermesi üzerine bir incelemedir.

I.Genel Olarak Ürün Kirası

Ürün kirası, TBK m.357'de tanımlanmıştır. Bu tanıma göre; “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.*”

Madde metninden de anlaşılacağı üzere ürün kirası; kiraya verenin, ürün veren bir şeyi ya da hakkı kullanmak ve semerelerinden yararlanmak üzere kiracıya devretmeyi veya ürünlerin toplanması (devşirilmesini) için kiracıya bırakmayı, buna karşılık da kiracının belirli ya da belirlenebilir olan kira bedelini ödemeyi üstlendiği bir sözleşmedir.

Tanımdan da anlaşıldığı üzere ürün kirasında sözleşmenin kurulması için teslim şart olmayıp tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarının varlığı yeterlidir¹. Açıklamalardan anlaşıldığı üzere ürün kirası rızâî bir sözleşmedir².

Sözleşmede yer alan borç ve haklar bakımından ürün kirasında birbirine zıt menfaatler söz konusudur³. Ürün kirasında kiracı bedel ödeme borcu altına girerken kiraya veren bu bedel karşılığında sözleşmeye konu olan malı kiracıya bırakma borcu altına girmektedir. Her iki taraf da borç altına girdiği için ürün kirası tam iki tarafa borç yükleyen sinallagmatik bir sözleşmedir⁴.

Ürün kirası; kiracıya sözleşmeye konu olan malı kullanma, semerelerinden yararlanma, işletme hakkı veren kişisel ve sürekli borç doğuran bir sözleşmedir⁵. Sözleşmenin belirli süreli ya da belirsiz süreli olarak yapılması sürekli borç doğuran sözleşme çeşidinden olmasına engel değildir.

Ürün kirasında kiracının, sözleşme gereği üstlendiği borç kira bedelini ödemektir. Kiralanana karşılık kira bedeli ödendiğinden ürün kirası ivazlı sözleşmelerdendir⁶.

¹ Gülay ÖZTÜRK: **Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası**, I. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010, s.50.

² Nihal URAL ÇINAR: **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, I. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.18.

³ İpek SAĞLAM: “Ticarî İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler ile Karşılaştırılması”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.19, Sa. 1, s.144.

⁴ Hüseyin ALTAŞ: **Hasılat ve Ürün Kirası**, I. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, 2009, 75.

⁵ URAL ÇINAR, 2014, s.18.

⁶ Erol CANSEL: **İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası**, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Ankara, 1953, s.2.

Ürün kirası TBK’da düzenlenen tipik bir sözleşme olduğundan taraflar, aralarında doğan borç ilişkisini isimlendirmek zorunda değildir. Kanunda yer alan şartlar varsa tarafların arasındaki ilişki ürün kirası olarak kabul edilir. Yargıtay bir kararında bu konuya yönelik bir hüküm vermiştir. Yargıtay’ın kararı şu şekildedir: “*Davacılar vekili, davalıların toplam 22 adet taşınmazda kiracı olduklarını Borçlar Kanunu’nun 285 inci maddesi uyarınca Edirne 2. Noterliğinin 0401 yevmiye no’lu ihtarnamesiyle akdin feshinin davalılara bildirildiği halde tahliye etmediklerini, tarla olarak kiralanan taşınmazlarla ilgili akdin feshiyle TAHLİYELERİNİ İSTEMİŞTİR. Davalılar vekili taraflar arasında kira ilişkisi olmadığını, 30 yıl evvel masraf ve ürünleri yarı yarıya paylaşılacak şekilde ortaklık sözleşmesi yapıldığını, davanın REDDİNİ SAVUNMUŞTUR. Mahkemece Borçlar Kanunu’nun 285 inci maddesi uyarınca hasılat kiralalarında taraflardan birinin fesih bildirimiyile akdin sona ereceği, mahkemenin 6570 Sayılı Kanun’dan kaynaklanan tahliye davalarına bakmakla görevli olması nedeniyle, fuzuli işgal nedenine dayalı bu davada görevli olmadığı gerekçesiyle görevsizlik KARARI VERİLMİŞTİR. Dava yukarıda açıklandığı üzere hasılat kira sözleşmesinin feshi ve tahliye istemine ilişkin olup HUMK.nun 8/II-l. bent uyarınca kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye ve akdin feshi davalarına bakmakla görevli mahkeme sulh HUKUK MAHKEMESİDİR. Davacı kira sözleşmesi olduğu iddiasıyla bu davayı açtığına göre mahkemece işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle görevsizlik kararı verilmesi doğru olmadığından hükmün BOZULMASI GEREKİMİŞTİR.*”⁷.

Ürün kirasının nasıl yapılacağına dair TBK’da bir şekil şartı öngörülmemiştir. Bu durum ürün kirasının kurulması bakımından şekil serbestisi benimsendiğini gösterir. Özel bir şekil şartı benimsenmediğinden sözleşme şekil konusunda TBK’nın genel hükümlerine bağlı olacaktır. Nitekim sözleşmelerin şekil şartı TBK’da; “*Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.*” olarak hüküm altına alınmıştır.

Kanunlarda düzenlenen özel durumlar saklı kalmakla beraber şekil serbestisi kural, şekil koşulu ise istisnadır. Sözleşmenin esaslı unsurlarında tarafların anlaşması durumunda sözleşme yazılı ya da sözlü olarak kurulabilir⁸.

Her ne kadar ürün kirasının geçerliliği açısından TBK’da herhangi bir şekil şartı aranmamış olsa da ürün kirasının konusunu oluşturan şey

⁷ Yarg. 6. HD.’nin 24.12.2009 Tarihli, E.:2009/9116, K.:2009/11521 Sayılı Kararı.

⁸ ÖZTÜRK, s.54.

bakımından kanunda bir şekil şartı öngörülürmüştü bu şekil şartına uyulması geçerlilik şartıdır. Ürün kirası şeklinde yapılan finansal kiralama sözleşmeleri bu duruma örnektir. Bu şekildeki sözleşmeler noterde yapılmadıkça geçerli olmayacaktır⁹.

Tarafların fiil ehliyetleri açısından ise ürün kirasının geçerliliği 4721 sayılı Medeni Kanununun genel hükümlerine tabi olacaktır¹⁰. TMK açısından borç altına girebilmek için kural olarak tam fiil ehliyetli olmak aranır. TMK m.9'a göre: "*Fiil ehliyetine sahip olan kimse, kendi fiilleriyle hak edinebilir ve borç altına girebilir.*". Kişi ergin değil ancak ayırt etme gücüne sahipse sözleşmenin geçerliliği TMK m.344 gereğince ana ve babanın rızasına bağlıdır. Ayırt etme gücüne sahip vesayet altında olan kişiler açısından ise bu kişiler TMK m.451 gereği vasiinin açık yahut örtülü rızası ya da icazetiyle borç altına girebilecektir.

II. ÜRÜN KİRASININ SONA ERMESİ

A. Genel Olarak

Ürün kirasına ait özel sona erme sebepleri TBK'nın 367-375 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bir ürün kirası, anılan maddelerle sona erebileceği gibi TBK'nın genel hükümlerine göre ve yine TBK'da yer alan kira sözleşmesine ilişkin genel sona erme sebeplerine göre sona erebilir¹¹. Çalışmamızda, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine göre ürün kirasının sona ermesi ele alınacaktır.

Ürün kirası, TBK'nın 357-378 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Düzenlemede, ürün kirasına özgü sona erme sebepleri de yer almaktadır. Özel sona erme sebeplerinin olmasına rağmen TBK m.358'den hareketle kira sözleşmesinin genel hükümlerinde yer alan genel sona erme sebeplerinin de ürün kirasına uygulanabileceği açıktır. TBK m.358 şu şekildedir: "*Bu ayırimda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.*". Bu maddeden anlaşıldığı üzere, ürün kirasına ilişkin özel sona erme sebeplerinde yer almayıp da kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde yer alan sona erme sebepleriyle ürün kirasını sona erdirmek mümkün olacaktır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken önemli bir husus, ürün kirasına ilişkin bir özel sona erme sebebinin bulunmamasıdır.

⁹ ALTAŞ, s.76.

¹⁰ URAL ÇINAR, s.40.

¹¹ Gülşah Sinem AYDIN: *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, I. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s.19, 28.

Aynı konuda özel bir sona erme sebebinin ürün kirası sistematığında yer alması durumunda kira sözleşmesine ilişkin genel sona erme sebeplerinin uygulanması mümkün değildir.

Kira sözleşmesinin genel hükümlerine göre ürün kirasının sonlanabilmesi mümkünse de söz konusu sona erme sebepleri ürün kirasına özgü sona erme sebepleriyle çakışmaması lazımdır. Başka bir deyişle, ürün kirasına özel sona erme sebeplerinde düzenlenmeyip kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen bir sona erme sebebi mevcut olmalıdır.

Kira sözleşmesinin genel hükümlerinde yer alan sona erme sebeplerini şu şekilde sıralamak mümkündür:

- Sürenin geçmesiyle sona erme,
- Fesih bildiriyle sona erme,
- Önemli sebeplerin olması durumunda sona erme,
- Kiracının iflas etmesiyle sona erme,
- Kiracının ölümü durumunda sona erme,
- Kira bedelinin zamanında ödenmemesi nedeniyle sona erme,
- Kiralananın ayıplı olması durumunda sona erme,
- Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunun

İhlalinde Sona Erme.

Ürün kirasına özgü sona erme sebepleri ise şunlardır:

- Sürenin geçmesiyle sona erme,
- Fesih bildiriyle sona erme,
- Önemli sebeplerin olması durumunda sona erme,
- Kiracının iflas etmesiyle sona erme,
- Kiracının ölümü durumunda sona erme,
- Kira bedelinin zamanında ödenmemesi nedeniyle sona erme.

Yukarıda yer alan sona erme sebepleri karşılaştırıldığında, “*Kiralananın Ayıplı Olması Durumunda Sona Erme*” ve “*Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunun İhlalinde Sona Erme*” sebeplerinin ürün kirasına özgü sona erme sebepleri arasında yer almadığı, kira sözleşmesine ilişkin

genel hükümlerde düzenlendiği anlaşılmaktadır. Bu durumda TBK m.358'den hareketle, sadece anılan 2 sebebin ürün kirasına uygulanabilmesi mümkündür. Diğer sona erme sebepleri, ürün kirasına özgü sona erme sebepleriyle örtüştüğü için ürün kiralarına uygulanamayacaktır.

B. Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlere Göre Ürün Kirasının Sona Ermesi

1. Kiralananın Ayıplı Olması Durumunda Sona Erme

a. Genel Olarak Ayıplı Mal Kavramı

Kanunda ayıbın tanımına ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Sözlük anlamı itibariyle ise ayıp; *kusur*, *eksiklik* anlamlarına gelmektedir¹². Kira sözleşmeleri açısından ise ayıp, nesnede bulunan kusur ve eksikliği ifade etmektedir¹³.

TBK m.301 gereği kiraya veren kiralananı kullanıma elverişli durumda kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca da bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Madde metninde kiraya verenin borcu şu şekilde hüküm altına alınmıştır: “*Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür.*”. Bu borç, sözleşme açısından önemli olduğu için kiraya verenin önemli borçları arasında sayılabilir. Kiraya veren söz konusu borca aykırı davrandığı takdirde kiracı açısından hak kaybı oluşturmaktadır ki ayıptan sorumluluk kavramı bu adaletsizliği gidermek için getirilmiş bir kurumdur¹⁴. Kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğu da bu borcun devamı niteliğindedir¹⁵. Bundan hareketle, 301 ve 304'üncü maddeler birlikte değerlendirildiğinde ayıbı; anlaşmada amaçlanan durumdan farklı olarak, kiracının kullanımını etkileyecek derecede kiralananın kusurlu ve kullanıma elverişli olmaması şeklinde tanımlamak mümkündür.

¹² İnternet: Türk Dil Kurumu. Web: http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5657485d707087.93724204. 26 Kasım 2015 tarihinde alınmıştır.

¹³ Efrail AYDEMİR: *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, II. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013, s.98.

¹⁴ Gülşen BALTALI: *Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 2010, s.4.

¹⁵ M. Murat İNCEOĞLU: *Kira Hukuku*, I. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.112; Faruk ACAR: *Kira Hukuku Şerhi*, I. Baskı, Beta Basım, İstanbul, 2013, s.185.

Kiralananda bulunan ayıbın kiraya verenin kusurundan kaynaklanıp, kaynaklanmadığı önemli değildir. Ayıp ister kiraya verenin kusurundan ileri gelsin, ister kiraya verenin kusuru olmasın kiralayan kiralananadaki ayıptan sorumlu olacaktır. Kiracının kusuru konusunda ise, kiralananadaki ayıp kiracıdan kaynaklanmamalıdır. Aksi durumda kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğuna gidilemez.¹⁶

Kira sözleşmeleri açısından ayıptan sorumluluk, kiraya verenin sözleşmeden doğan bir borcudur. Bu borç teslim sırasında vardır ve sözleşmenin süresi boyunca da devam eder. Kiralananda ayıp kavramını, zaman bakımından, teslim anındaki ayıp ve kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıp olmak üzere iki kategoride incelemek mümkündür. Kiracıya tanınan haklar bakımından ayıbın hangi zamanda ortaya çıktığı önem taşımaktadır. Kiralananın teslim anında ayıplı olması durumunda kiracıya tanınan haklar TBK m.304'de şu şekilde düzenlenmiştir: “*Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.*”

Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.”. Madde metni incelendiğinde ayıbın varlığı halinde kullanılacak haklar bakımından, kiralananadaki ayıbın niteliğini tespit etmek gereklidir. Buna göre ayıbı, önemli ve önemli olmayan şeklinde ikili bir ayrıma tabii tutmak mümkündür. Önemli ayıp, kiralananın sözleşmeye uygun olmaması ve ondan yararlanmayı azaltacak oranda kusurlu olması şeklinde ifade edilirken; önemli olmayan ayıbı ise, kiralananın sözleşmede belirlenen amaca uygun olmamasına karşın, kiracı için çekilemez derecede kusur halinin olmaması şeklinde ifade etmek mümkündür¹⁷.

Kiralanda önemli ayıp varsa kiracı, borçlunun temerrüdü yoluna ya da kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere başvurabilecektir. Kiracı bu yollardan birini seçebilir.

Ayıp önemli değilse bu durumda kiracı, yalnızca kiralanda sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere

¹⁶ Beyza NUHOĞLU: **Türk Borçlar Kanununa Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 2013, s.64-65.

¹⁷ AYDEMİR, s.99.

başvurabilecektir. Buradan, önemsiz ayıbın varlığı halinde kiracının, kiralananı teslim almaktan kaçınamayacağı¹⁸ ve teslim aldıktan sonra dilerse mağduriyetinin giderilmesi maksadıyla kiralanananda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidebileceği anlaşılmaktadır.

Bir malın ayıplı olması durumunda kiracıya tanınan seçimlik haklar; ayıbın giderilmesini talep hakkı, kiracının ayıbı bizzat giderme hakkı, kira bedelinin indirilmesini talep hakkı, sözleşmeyi feshetme hakkı, ayıp dolayısıyla uğranılan zararın tazminini talep hakkıdır¹⁹.

b. Sözleşmenin Feshi

TBK'da ürün kirasının yer aldığı ayırmada, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu açıkça düzenlenmese de TBK m.358 gereği kiraya veren şartlar varsa ürün kirasında da ayıptan sorumlu olacak²⁰ ve buna bağlı olarak kiracı sözleşmeyi feshedebilecektir.

Kiracının fesih hakkı seçimlik bir haktır. Sözleşmeyi feshetmek yerine kanunda yer alan diğer seçimlik hakları kullanabilir. Bunlar seçimlik haklar: ayıbın giderilmesini isteme, kira bedelinin indirilmesini isteme gibi haklardır.

TBK m.306 her ne kadar kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinde uygulanan fesih imkânı olsa da 304'üncü maddede yer alan atıf gereği teslim anında mevcut olan ayıplı kiralananlar için de uygulanabilecektir²¹.

Kira sözleşmesinde, kiralananın ayıplı olması durumunda kiracının fesih hakkı TBK m.306/2'de şu şekilde düzenlenmiştir: “*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.*”. Madde metninden de anlaşıldığı üzere kiracı fesih hakkını kullanabilmesi için, ayıbın kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede ayıbın giderilmemesi gerekmektedir. Şartlardan tek başına birinin varlığı yeterli

¹⁸ Mustafa Alper GÜMÜŞ: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, I. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, s.203-204.

¹⁹ Azra Arkan SERİM: **Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları**, I. Baskı, Beşir Kitabevi, İstanbul, 2010, s.49-59.

²⁰ Mehmet REMZİ / Sezer AYDIN: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, XI. Baskı, İkinci Sayfa Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.213.

²¹ Mustafa KIRMIZI: **6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örnekliliği**, II. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2014, s.64.

olmayacak, iki durumun da birlikte gerçekleşmesi aranacaktır²². Kiracı, kiralananadaki ayıptan dolayı bir zarara uğramışsa, diğer seçimlik haklardan bağımsız olarak TBK m.305/1 gereği uğradığı zararı da kiraya verenden tazmin edebilecektir. Ancak kiraya veren, kusuru olmadığını ispat edebilirse kiralananın ayıplı olmasından dolayı doğan zararları kiracıya ödemekten kurtulabilir (TBK m.308).

Kiralanda ayıp olması ve verilen süre içerisinde kiraya verenin kiraya verenin ayıbı gidermemesi durumunda kiracı sözleşmeyi feshedebilecektir. Verilen süre sonunda sözleşme kendiliğinden sona ermeyecek, kiracının sözleşmeyi sonlandırmak için ayrıca fesih beyanından bulunması aranacaktır²³. Fesih beyanı için maddede herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Ancak ispat kolaylığı açısından beyanın yazılı olması kiracının menfaatine olacaktır.

Kiracının kullandığı fesih hakkı ileri yönelik hüküm ve sonuçlar doğurduğundan, daha önceden ödenen kira bedellerinin iadesi istenemez²⁴. Ancak kira bedeli peşin verildiyse, fesihten sonraki döneme ait kira bedelleri kiraya verenden istenebilecektir²⁵.

2. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunun İhlalinde Sona Erme

a. Genel Olarak Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Kiracının borçlarından olan, kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu ile borca aykırılıkta ön görülen müeyyidesi TBK m.316'da düzenlenmiştir. Buna göre özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu: *“Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür.”*

Madde metninden de anlaşıldığı üzere kiracı, kiralananı özenle kullanmak zorundadır. Hatta kiralananın özenle kullanılması yalnızca yeterli olmayacak, sözleşmede belirtildiği şekilde, kiralananın sözleşmeye uygun olarak ve özenle kullanılması aranacaktır. Kiracı, kiralananın değerini azaltacak ve niteliğini etkileyecek şekilde kiralananı kullanamamasının yanı

²² KIRMIZI, s.64.

²³ ACAR, s.243.

²⁴ GÜMÜŞ, s.205.

²⁵ İNCEOĞLU, s.191.

sıra kira sözleşmesinden sonra etkisini devam ettirecek biçimde kiralananda değişiklik yapamayacaktır²⁶.

Kiralananın özenle kullanılmasından kasıt, kiralananın fiziki varlığını ve değerini azaltmayacak şekilde kullanılmasıdır²⁷. Nitekim kiracının, kiralananındaki camları ve buzdolabını kırmasını Yargıtay özen borcuna aykırılık olarak görmüştür. Yargıtay'ın kararı şu şekildedir: “*Taraflar arasında kiracılık ilişkisi konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralanan davalı kiracıya teslim edildiği ve davalının kiralayana sinirlenerek kiralananın camlarını ve buzdolabı camını kırdığı tarafların kabulündedir. Kiracı taşınmazı tahliye ederken kiralananı ne şekilde teslim almış ise o şekilde teslim etmek zorundadır. Her ne kadar kiralanan davalı zarar vermiş ise de davalının kiralananı tahliye ettiği dosya kapsamından anlaşılammamaktadır. Kiralanan verilen zararlar, tahliye edilirken ve kiralayana teslim edilirken kiracı tarafından giderilmesi mümkündür. Kiralanan tahliye edilmeden ve anahtar teslimi yapılmadan zararlar istenemez. Bu nedenle mahkemece öncelikle taşınmazın tahliye edilerek anahtarlarının teslim edilip edilmediği üzerinde durularak, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.*”²⁸.

Kiracının göstermesi gereken özenin nasıl olacağı konusunda TBK kapsamında getirilen bir hüküm bulunmamaktadır. Doktrinindeki genel kanı ise, kiracının, kiralananı kendi malı gibi tam bir özen içinde kullanması gerektiği yönündedir²⁹. Yani kendi malına gösterdiği özeni kiralanan da göstermek zorundadır. Ancak bu durum, kendi mallarına da özensiz davranan kiracılar bakımından problemler doğurur niteliktedir. Bu açıdan, kiracının göstermesi gereken özeni, makul ve dürüst bir kiracının göstermesi gereken özen olarak kabul etmek gerekir ki bu da herkes açısından hakkaniyete uygun sonuçlar doğuracaktır³⁰.

Maddede yer alan diğer borç, kiracının komşulara saygı göstermesidir. Buna göre, kiracı kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile

²⁶ Osman KODAL: **Roma ve Türk Hukukunda Kira Sözleşmesi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara, 2008, s.85.

²⁷ İNCEOĞLU, s.371.

²⁸ Yarg. 6. HD.'nin 08.12.2014 Tarihli, E.:2014/4522, K.:2014/13571 Sayılı Kararı.

²⁹ Damla MAMÜK: Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu İle Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi. **Ankara Baros Dergisi**, C. 2013/1, s.411; Hasan ERDOĞAN: **Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı Ve Tazminat Davaları**, I. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2006, s.335.

³⁰ İNCEOĞLU, s.381.

komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Bu borç kapsamında saygı gösterilmesi gerekenler, aynı taşınmazda oturanlar ile komşulardır.

TBK'da saygının içeriğine ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. *AYDEMİR* komşulara saygıyı, “*kiralananın, birey ve toplum yaşamının gereklerine uygun şekilde kullanılmaması veya toplumca benimsenmeyecek davranışlar içinde bulunulması ...*” olarak ifade etmektedir³¹.

TBK m.316'da kiracının, kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırı davranması sonucunda ne gibi müeyyide ile karşılaşacağı da düzenlenmiştir. Konumuz açısından bu borca aykırılık durumunda kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın yazılı bir bildirimle ürün kirasını hemen feshedebilecektir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise farklı olarak kiraya veren, sözleşmeyi feshetmeden önce, en az otuz günlük mehil vermeli ve bu süre içerisinde aykırılığın giderilmesi talebinde bulunmalıdır. Bu ihtarın yazılı şekilde olması maddede aranan geçerlilik koşuludur.

b. Sözleşmenin Feshi

Kiracı, kira sözleşmesi gereğince kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu altındadır. Bu borca aykırılık durumunda ne olacağı TBK m.316/2'de şu şekilde müeyyidelendirilmiştir: “*Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda 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.*”. Konumuz ürün kirası olduğu için konut ve çatılı işyeri sözleşmesinde feshi incelemeyip, diğer kira sözleşmelerine öngörülen fesih usulünü inceleyeceğiz.

Madde metninden anlaşıldığı üzere kiracı, kiralanan, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmama ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermediğinde kiraya veren önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle ürün kirasını hemen feshedebilecektir. Ancak söz konusu borcun ihlali tek başına yeterli olmayacak; ihlal kiraya veren, aynı taşınmazda oturanlar ya da komşular açısından sözleşmenin devamını çekilemez hale getirmesi aranacaktır³².

³¹ AYDEMİR, s.107.

³² GÜMÜŞ, s.257.

Kiraya verenin fesih bildirimini yazılı olarak yapması, maddede özellikle belirtildiği için geçerlilik şartıdır. Fesih bildirimini yazılı olarak yapılmaması durumunda fesih gerçekleşmeyecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki diğer kira sözleşmelerinde aykırılığın giderilmesi için kiracıya mehil verilmesi aranmamıştır. Ancak zorunlu olmamasına rağmen mehil verilmişse artık mehilin dolması beklenecek, mehilin dolmamasına rağmen yapılan fesih geçersiz olacaktır³³.

Fesih beyanı ile kira sözleşmesi ileriye etkili olacak şekilde sona erecek ve tahliye için ayrıca dava açılması gerekmeyecektir³⁴.

Tazminat konusunda da kiraya veren, kira sözleşmesinin erken sona ermesinden dolayı uğradığı zararları kiracıdan talep edebilecektir. Özensiz kullanımdan dolayı kiralananada meydana gelen zararlar ise ayrıca kiracıdan talep edilebilecektir.³⁵

SONUÇ

Ürün kirasının sona ermesi, en az sözleşmenin kurulması ve devamı kadar önemlidir. Kimi zaman sözleşmenin devamı taraflardan biri açısından çekilmez hale gelebilir. Bu durumda sözleşmenin devamı çekilmez hale gelen açısından sözleşmeyi sonlandırmak daha faydalı olacaktır.

Sözleşmeyi etkileyen çekilmezlik olmasına rağmen, ürün kirasına özgü sona erme sebeplerine dayalı olarak sözleşmenin sona erdirilmesi mümkün değilse TBK m.358: “*Bu ayırım da ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.*” hükmü gereği kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere göre de ürün kirası sona erdirilebilir. Ancak bu durumda konuya ilişkin, ürün kirasına özgü sona erme sebepleri arasında, istenilen sona erme sebebi bulunmamalıdır.

Kanun tarafından aranan diğer şartlar varsa, ürün kirasının düzenlendiği ayırım da yer alamayıp da kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerin düzenlendiği birinci ayırım da yer alan “*Kiralananın Ayıplı Olması Durumunda Sona Erme*” ve “*Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunun İhlalinde Sona Erme*” sebepleri ürün kirasını sona erdirebilir. Sözü edilen sebepler, sözleşme çerçevesinde değerlendirildiğinde ağır sonuçlar doğuracağından, menfaati ihlal edilen taraf açısından ürün kirasının sona erdirilmesi yararına olacaktır.

³³ İNCEOĞLU, s.413.

³⁴ İNCEOĞLU, s.414.

³⁵ İNCEOĞLU, s.416.

Anılan sona erme sebepleri ürün kirasına konu olan mallar açısından farklılık gösterecek, kimi sözleşmelerde uygulama alanı bulamayacaktır. Bir hayvanın ürün kirasına konu olması örneğinde durum böyledir. Bu sözleşmede komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık olamasa da özenle kullanma borcundan bahsedilebilir.

Kiralananın ayıplı olması durumunda sözleşmeyi sonlandırmak her zaman mümkün olmayabilir. Sözleşmenin sonlanabilmesi için ayıbın önemli olması gerekir. Önemli ayıbın ne olduğu konusunda kanunda bir tanımlama yapılmısa da TBK m.306'dan hareketle önemli ayıp, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde engelleyen unsurlar olarak ifade edilebilir. Kiralananın ayıplı olması durumunda kiracı sözleşmeyi feshetmek zorunda değildir. Dilerse kanunca tanınmış diğer seçimlik hakları da kullanabilir.

Özenle kullanma ve komşulara saygı göstermenin yaptırımını olarak sözleşmeyi feshetme yolu mutlak değildir. Kiracı isterse sözleşmeyi mevcut durumlarla devam ettirebilir. Ancak bu durum kiraya veren ve duruma göre komşular açısından yararlı olmayabilir. Özenle kullanmama ve komşulara saygı göstermeme olguları, artık sözleşmenin devamını kiraya veren ve komşular açısından çekilemez kılması gereklidir.

KAYNAKÇA

- ACAR, F.: **Kira Hukuku Şerhi**, I. Baskı, Beta Basım, İstanbul, 2013.
- ALTAŞ, H.: **Hasılat ve Ürün Kirası**, I. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, 2009.
- AYDEMİR, E.: **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, II. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013.
- AYDIN, G. S.: **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi**, I. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s.19..
- BALTALI, G.: **Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 2010.
- CANSEL, H.: **İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası**, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Ankara, 1953.
- CORPUS: Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İctihat Programı.
- ERDOĞAN, H.: **Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı Ve Tazminat Davaları**, I. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2006.
- GÜMÜŞ, M. A.: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, I. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015.
- İNCEOĞLU, M. M.: **Kira Hukuku**, I. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- İnternet: Türk Dil Kurumu. Web: http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5657485d707087.93724204. 26 Kasım 2015 tarihinde alınmıştır.
- KIRMIZI, M.: **6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Açıklamalı-İctihatlı ve Dilekçe Örnekli**, II. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2014.
- KODAL, O.: **Roma ve Türk Hukukunda Kira Sözleşmesi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara, 2008.
- MAMÜK, D.: Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu İle Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi. **Ankara Barosu Dergisi**, C. 2013/1.

NUHOĞLU, B.: **Türk Borçlar Kanununa Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 2013.

ÖZTÜRK, G.: **Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası**, I. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010.

REMZİ, M / AYDIN, S.: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, XI. Baskı, İkinci Sayfa Yayıncılık, İstanbul, 2014.

SAĞLAM, İ.: “Ticarî İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler ile Karşılaştırılması”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.19, Sa. 1.

SERİM, A. A.: **Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları**, I. Baskı, Beşir Kitabevi, İstanbul, 2010.

URAL ÇINAR, N.: **Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, I. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.