

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU İLE KARŞILAŞTIRMALI OLARAK HASILAT (ÜRÜN) KİRASININ SONA ERMESİ

Ar. Gör. Gülşah Sinem AYDIN*

ABSTRACT

Recently, in view of growing economic and social conditions, debt relations which arise from usufructuary lease contracts, can cause rising to numerous conflicts. Provisions related to “Usufructuary lease” which are located between 270th-298th articles in Code of Obligations dating from 1926, were regulated for many emerging disputes of prevailing conditions of economic, social and technological developments. In this study, it is aimed to conduct the principles and distinctions related to many particular disputes which are related to cessation of usufructuary lease. According to the effect of new Turkish Code of Obligations which is going to enter in force on July 1, 2012, principles related to cessation of usufructuary lease is determined in comparison existing Obligations Code and new Turkish Obligations Code.

KEYWORDS

Usufructuary lease, Cessation of usufructuary lease, Turkish Code of Obligations

ÖZET

Hasılat kirası sözleşmelerinden doğan borç ilişkileri, gelişen ekonomik ve sosyal koşullar karşısında günümüzde çok sayıda ihtilafa sebebiyet vermektedir. 85 yıldır yürürlükte bulunan 1926 tarihli Borçlar Kanununun 270-

* T.C Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Araştırma Görevlisi.

298 maddeleri arasında yer alan “Hasılat kirası”na ilişkin hükümler, o günün koşullarına göre düzenlenmiş olmakla birlikte ekonomik, sosyal ve teknik gelişmelerle birlikte ortaya çıkan birçok uyumsuzlukta uygulama alanı bulmaktadır. Bu çalışma hasılat kirasının sona ermesi ile ilgili esasların ve ayrımların belirlenebilmesi ve bu konuda doğabilecek uyumsuzlukların tespiti amacıyla yapılmıştır. 1 Temmuz 2012 tarihinde 6098 sayılı yeni Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girecek olması sebebiyle hasılat kirasının sona ermesi ile ilgili esaslar gerek mevcut ve gerekse yeni Türk Borçlar Kanunu bakımından karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır.

ANAHTAR KELİMELER

Hasılat kirası, Hasılat kirasının sona ermesi sorunu, Türk Borçlar Kanunu

GİRİŞ

Gün geçtikçe uygulamada daha önemli hale gelen kira sözleşmesi türlerinden biri de “hasılat kirası”dır. Hasılat kirası sözleşmesinin kullanımı, son zamanlarda özellikle büyük alışveriş merkezlerinde, hava ve deniz limanlarında artış göstermektedir. Buna paralel olarak hasılat kirasının sona erme halleri de önem kazanmıştır. Bu bağlamda çalışmamızın konusunu hasılat kirasını sona erdiren sebepler oluşturmaktadır.

Ancak belirtelim ki çalışmamızın konusu Borçlar Kanununun hasılat kirasına ilişkin bölümünde düzenlenen özel sona erme sebepleri ile sınırlıdır. Bu sebepten ötürü çalışma içerisinde, yer yer değinmekle birlikte, hasılat kirasının konusunun çatılı işyeri olması durumunda, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin mi yoksa hasılat kirasına ilişkin özel sona erme sebeplerini düzenleyen Borçlar Kanunu hükümlerinin mi uygulanması gerekeceği sorununa kapsamlı olarak değinmedik.

Borçlar Kanununun “Kira” başlığını taşıyan sekizinci babının ikinci faslında m.270-298 arasında yer alan “Hasılat kirası”, 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girecek olan 6098 sayılı yeni Türk Borçlar Kanununun 357 vd. maddelerinde, “Ürün kirası” başlığı altında düzenlenmiştir. Bu bağlamda, hasılat kirasının sona ermesinin ortaya çıkarabileceği sorunlar incelenirken, Türk Borçlar Kanununun ürün kirası ile ilgili hükümlerinin mevcut yürürlük-

teki Borçlar Kanunu hükümleri ile karşılaştırılması ve getirilen değişikliklerin belirlenmesi de çalışmamızın konusu kapsamındadır.

II- GENEL OLARAK HASILAT KİRASININ SONA ERMESİ

Kira sözleşmesi Borçlar Hukukunun genel esaslarından doğabilecek sebeplerle sona erebileceği gibi, BK.'daki kira sözleşmesine ilişkin maddeler arasındaki mevcut özel sona erme nedenleri ile de sona erebilir. Tarafların karşılıklı anlaşmaları, kiralananın kiraya verenin kusuru olmaksızın tamamen yok olması, kiracının kiralananına malik olması gibi sebepler genel esaslardan çıkan sebepler olarak mevcut iken; kira sözleşmesinin süresinden önce taraflarca önemli sebepler yüzünden sona ermesi, sürenin sona ermesi, feshi ihbar, kiracının ölümü, sözleşmeye aykırılık halinde kiraya veren tarafından fesih, kiracının iflası halinde yasa gereği sona erme ve kiracının temerrüdü gibi nedenler ise mevcut BK'nın 285-291 maddelerinde düzenlenen hasılat kirasının özel sona erme sebepleri olarak karşımıza çıkmaktadır¹.

TBK'da 367 - 371 maddelerinde düzenlenen ürün kirasının sona erme sebepleri genel hatları ile mevcut kanun ile paralellik göstermekle birlikte, farklılık arz ettiği hususlar da mevcuttur. Bu bağlamda yeni kanunda ve mevcut kanunda yer alan sona erme sebeplerinin birbirinden farklılaştığı noktalara değinmekte fayda vardır.

III- BELİRLİ SÜRELİ HASILAT KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

1- Kira Süresinin Sona Ermesi (BK m.287; TBK m. 367)

Hasılat kirası sözleşmesi süreye bağlanmadan yapılabileceği gibi, taraflarca sözleşme kurulurken belirli bir süre de tayin edilebilir. Bu halde belirli süreli hasılat kirası söz konusudur². Bunun yanında, örf, adet veya teamülen

¹ TANDOĞAN Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt: I/2. 4.Tıpkıbası, İstanbul, 1989, s. 194; ÖZTÜRK Gülay, **Teori ve Uygulamada Hasılat Kirası**, 1.Baskı, 2010, s. 291; ALTAŞ Hüseyin, **Hasılat ve Şirket Kirası**, Ankara, 2010, s. 251.

² ÖZTÜRK s. 291; ALTAŞ, s. 252; CANSEL Erol, **Türk Hukukunda Hasılat Kirası**, Ankara, 1953, s. 135.

de bir hasılat kirası sözleşmesi süreli sayılabilir³. BK. m.287'ye göre, “*Kira, muayyen bir müddet için akdolunup da bu müddetin hitamında kiralayanın malumatiyle ve muhalefeti olmaksızın kiralananın istimaline devam olunduğu yahut mukavelede fesih hakkında gösterilen ihbarı iki taraftan hiçbiri yapmadığı takdirde; hilafına mukavele de yok ise, bir senelik bir müddetin hitamından altı ay evvel ihbar suretiyle fesholununcaya kadar seneden seneye akit tecdit edilmiş sayılır.*” Buna göre, süreli hasılat kirası sözleşmesinde öngörülen sürenin dolması ile kira ilişkisi kendiliğinden sona erecektir⁴.

Ancak tarafların dilerse sürenin geçmesine rağmen sözleşmeye son vermeyip karşılıklı anlaşma ile sözleşmenin süresini uzatma imkanları da vardır. Karşılıklı anlaşma yanında, kararlaştırılan sürenin sonunda sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği bahsinde kanunda öngörülen diğer istisna ise kira sözleşmesinin süresinin sona ermesine rağmen kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesi, bu durumdan kiraya verenin haberdar olması ve karşı koymaması halinde sözleşmenin zımnen yenilenmesi durumudur⁵.

BK m.287'ye göre, sözleşmede öngörülen süre bittiği halde kiraya verenin açık ya da zımni muvafakati ile kiracının kiralananı kullanması veya sözleşmede öngörülen ihbarın iki taraftan birince yapılmaması halinde sözleşme seneden seneye yenilenmiş sayılacaktır. Başka bir deyişle, sözleşme bir yıllığına yenilenecektir⁶. Bu halde, aksine bir sözleşme yoksa bir yıllık sürenin bitiminden altı ay önce ihbar gönderilmek suretiyle fesih olununcaya

³ ALTAŞ, s. 252.

⁴ ALTAŞ, s. 252; ÖZTÜRK, s. 291; TANDOĞAN, s. 195; “Taraflar arasındaki akdi ilişki düzenlemesi Borçlar Kanununun 270. vd. maddelerinde yapılan hasılat kirası sözleşmesi ile kurulmuştur. Yanların kira süresinin (1.6.2004) – (31.5.2005) tarihlerini kapsadığında başka bir deyişle 1 yıl olduğunda uyuşmazlıkları yoktur. Belli bir süre ile yapılan hasılat kirası sözleşmesi kural olarak bu sürenin geçmesi ile ve tarafların başka bir hukuki işlemde bulunmaları gerekmeksizin sona erer. Olayda sözleşmenin suskun kalma ile yenilenmesini hükme bağlayan BK. 287. madde hükmünün uygulanmasını gerektiren bir durumda söz konusu olmadığından, mahkemece davanın red edilmiş olmasında yasaya aykırılık yoktur.”, Yarg. 14. HD. 20.03.2006 T, 2005/11918 – K, 2006/3148 (www.kazanci.com, 20.1.2012).

⁵ YAVUZ Cevdet/ACAR Faruk/ÖZEN Burak, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 8. Tıpkıbası, İstanbul, 2009, s. 378; CANSEL, s. 130; ALTAŞ, s. 252.

⁶ ALTAŞ, s. 252; CANSEL, s. 130.

kadar sözleşme seneden seneye yenilenmiş sayılmaya devam edecektir⁷. Görüldüğü gibi, bahsedilen hallerin mevcudiyetinde adi kiradan farklı olarak belirli süreli hasılat kirası sözleşmesi, belirsiz süreli bir sözleşmeye dönüşmek yerine her sene için yeniden bir yıllık uzamış sayılmaktadır. O halde belirsiz süreli bir hasılat kirası sözleşmesinin, ancak başlangıçta süresiz olarak yapılması halinde söz konusu olacağını, belirli süreli bir hasılat kirası sözleşmesinin süresiz hale dönüşmeyeceğini söyleyebiliriz⁸.

Borçlar Kanununun 287.maddesi, Türk Borçlar Kanununun 367. maddesine karşılık gelmektedir. Söz konusu yeni düzenlemeye göre;

“Belirli süreli kira sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer.

Ancak, tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri halinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır.

Yenilenen kira sözleşmesi yasal bildirim süresine uyularak, her kira yılının sonu için feshedilebilir.”

Buna göre kural olarak belirli süreli ürün kirası sözleşmeleri kararlaştırılan sürenin sonunda sona erer. TBK m.358’de ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağına dair yapılan atıf dolayısıyla TBK m.367, kira sözleşmeleri bahsindeki

⁷ “BK m. 287 uyarınca hasılat kirasında süresi bittiği halde kiralayanın açık veya zimni muvafakatiyle kiracının kiralananı kullanması veya sözleşmede öngörülen ihbarı iki taraftan birinin yapması halinde akit seneden seneye yenilenmiş sayılır. Bu gibi durumlarda bir senelik bir müddetin hitamından altı ay önce feshi ihbar kiracıya tebliğ edilmek suretiyle ancak o senenin sonunda tahliye davası açılabilir. Bu koşul yerine getirilirse tahliye için başka bir sebep aramaya gerek kalmaz. Olayımızda; eski malikle davalı arasında 21.4.1995 başlangıç ve 31.12.1997 bitim tarihli kira akdinde kiralanan demirbaşları ile birlikte kamping olarak kiralananmıştır. Kiralananın Borçlar Kanunu hükümlerine tabi hasılat kirası olduğu dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Bu durumda yukarıdaki esaslar çerçevesinde ihtar çekilip dönem sonunda dava açılması gerekir. Davacının 29.12.1999 tarihinde keşide ettiği ihtar dava açıldığı yıla nazaran kira akdinin hitamından itibaren 6 ay öncesini kapsamadığından davanın süre yönünden reddi gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur”, Yarg. 6. HD. 26.3.2002 T.2002/1972-2182 K.(www.kazanci.com, 20.1.2012).

⁸ ALTAŞ, s. 252.

genel hükümler arasında yer alan TBK m.300 ile birlikte değerlendirildiğinde; 367.maddede, m.300/2’de “*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli dir.*” şeklinde zaten öngörülmüş olan belirli süreli olma niteliğinin sonucunun bir kez daha ortaya konulduğu görülmektedir. Zira sonuçta kural, belirli süreli kira sözleşmesinde kararlaştırılan sürenin sonunda kira sözleşmesinin “kendiliğinden” sona ermesidir⁹. Bunun yanı sıra, 367. maddede, 818 sayılı Borçlar Kanununun 287’nci maddesinin “ *bu müddetin hitamında kiralayanın malümatıyla ve muhalefeti olmaksızın kiralananın kullanılmasına devam olduğu yahut mukavelede fesih hakkında gösterilen ihbarı iki taraftan hiç biri yapmadığı takdirde*” şeklindeki açıklamaya yer verilmeyerek “örtülü olarak” ibaresi ile yetinilmiştir. Yeni düzenlemede, mevcut kanunda öngörülen yenilenen kira sözleşmesinin senelik süresinin sonundan 6 ay öncesinde ihbar yapılması yoluyla fesholunması hususu ise, 367’nci maddenin son fıkrasında “*yasal bildirim süresine uyularak*” şeklinde ifade edilmiştir. Şu halde yeni düzenleme uyarınca, TBK m.367/son, m.368 ile birlikte değerlendirildiğinde, mevcut düzenlemeye paralel şekilde, en az altı aylık bir yasal bildirim süresine uyularak kira yılı sonu için sözleşmenin feshedebileceğini söyleyebiliriz.

2- Kira Süresinin Bitiminden Önce Sona Erme

Yukarıda da belirttiğimiz üzere, belirli süreli hasılat kirası sözleşmesi, zımni olarak yenilenmesi söz konusu değilse, kural olarak sürenin dolması ile sona erecektir¹⁰. Bunun dışında kural olarak sürenin bitmesinden evvel sözleşmenin sona erdirilmesi imkanı yoktur. Meğerki BK m.286 (TBK m.369) uyarınca önemli sebeplerden dolayı sözleşmeyi sona erdirme ya da BK m.289¹¹ uyarınca kiraya verenin fesih hakkına sahip olduğu hallerden biri mevcut olsun¹².

⁹ GÜMÜŞ Mustafa Alper, **Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa göre Kira Sözleşmesi**, İstanbul, 2011, s. 252.

¹⁰ ALTAŞ, s. 252; CANSEL, s.135; ÖZTÜRK, s. 291.

¹¹ TBK’da karşılığı bulunmamaktadır.

¹² ALTAŞ, s. 253; CANSEL, s. 135.

a- Sözleşmenin Önemli Nedenlerden Dolayı Feshini Bildirme ile Sona Ermesi (BK m. 286; TBK m. 369)

BK m.286'ya göre, “Kira birden ziyade seneler için akdedilmiş ise mu-
cibi akdin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusunda iki
taraftan her biri diğerine tam bir tazminat vermek ve kanuni müddetlere
riayet etmek şartıyla akdi hitamından evvel feshedebilir.

*Bu takdirde, kiralayana veya kiracıya verilecek tazminat bir senelik ki-
radan aşağı olamaz.*

*Kiracı, kendisine tazminat verilmedikçe kiralananı terke icbar oluna-
maz.”*

Anılan maddede öngörülen fesih¹³ gerek kiraya veren gerek kiracı tara-
findan kullanılabilir bir haktır¹⁴. Bu madde adi kiradaki BK m.264'ün
(TBK m.331) karşılığını oluşturur. İki maddeyi karşılaştırdığımızda şu tes-
pitler yapılabilir: Adi kirada belirli süreli kira sözleşmesinin varlığı ve altı
aylık kira bedelinin tazminatın alt sınırını oluşturması söz konusu iken, hası-
lat kirasında birden ziyade seneler için yapılan bir kira sözleşmesinin varlığı
ve bir yıllık kiradan az olmayacak bir tazminat alt sınırı mevcuttur. Ayrıca,
adi kira sözleşmesinde BK m.264'ün uygulanabilmesi için kiralananın ta-
şınmaz olması gerekirken, hasılat kirasında BK m.286 hükmünün uygulan-
ması yönünden kiralananın taşınmaz olması şartı aranmamıştır¹⁵. Bu farklı-
lıklar dışında diğer koşullar her iki maddede de aynıdır.

¹³ Fesih, sürekli ve tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeleri, tek taraflı ve ileriye dönük olarak ortadan kaldırma imkanı veren bozucu yenilik doğuran bir haktır. Bu hak, tek taraflı ve muhatabına varması gerekli bir irade beyanı ile kullanılır. Muhatabına varmakla birlikte de hüküm ve sonuçlarını ileriye etkili olarak doğurur. Yenilik doğuran bir hak olmasından ötürü şarta bağlanamaz ve kullanıldıktan sonra da geri alınamaz. Fesih de kendi içinde olağan ve olağanüstü olmak üzere ikiye ayrılabiliriz. Olağan fesih, sözleşme ilişkisi fesih beyanı muhataba ulaşmış belirli bir süre geçtikten sonra ortadan kalkarken, olağanüstü fesih haklı sebeplerden dolayı fesih beyanının muhataba ulaşması ile derhal ortadan kalkar. Ancak ister olağan isterse olağanüstü fesih olsun, fesih beyanı etkisini daima ileriye etkili olarak doğurur, EREN Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt:3, 4. Bası, İstanbul, 1994, s. 457- 458.

¹⁴ ÖZTÜRK, s. 296.

¹⁵ ÖZTÜRK, s. 296; TANDOĞAN, s. 230; YAVUZ, s. 344.

Kuşkusuz kira sözleşmesi ile her iki taraf bir takım hak ve borçlar üstlenecektir ve bu yükümlülükleri içeren sözleşme hükümleri de, sözleşme hukukunun temel ilkelerinden olan ahde vefa ilkesi (*pacta sunt servanda*) ve dürüstlük kuralı ile bağdaştığı sürece tarafları bağlayacaktır¹⁶. Nitekim Türk Borçlar Hukuku sisteminde ahde vefa ilkesi son derece önemlidir. Bununla birlikte BK. m.286 hükmü sözleşmenin dayandığı şartlarda önceden öngörülemeden önemli değişikliklerin olması halinde taraflara sözleşmeye son verme imkanı vererek, *clausula rebus sic stantibus*¹⁷ kuralının özel bir uygulama şekli olarak karşımıza çıkmaktadır¹⁸. Günümüzde bu kuralın yerini işlem temeli teorisine bıraktığı kabul edilmektedir¹⁹. Bu teoriler ışığında yapılan mevcut düzenlemeler sonucu görmekteyiz ki, belirli süreli hasılat kirası sözleşmelerini süresinden önce sona erdirmeye imkan tanıyan kanun koyucu, ahde vefa ilkesinin muhafazakar biçimde uygulanmasından sıyrılmakla beraber bu ilkenin bağlayıcı gücünü de yadsımayarak, süresinden önce sona erdirmeyi sıkı şartlara bağlamıştır²⁰. Şöyle ki:

¹⁶ ALTAŞ, s. 253; CANSEL, s. 135; Yarg. 14. HD. 3.5.2005 T.2004/9919 – 2005/4220 K., ÖZTÜRK, s. 334 vd. naklen.

¹⁷ TEZCAN Mehmet, **Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması adlı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Ankara, 2004, s. 11: *Clausula rebus sic stantibus* ilkesi, taraflarca sözleşme yapıldıktan sonra sözleşme şartlarında meydana gelen önemli derecedeki değişikliklerin sonucunda edimler arasındaki bozulan dengenin yeniden sağlanmasını amaçlaması bakımından sözleşme hukuku, dürüstlük kuralı, hakkın kötüye kullanılması yasağının önemli köşe taşlarından birisidir. Doktrin ve Yargıtay kararlarında bu kavramı belirtmek için çeşitli terimlerin kullanıldığı görülmektedir. Bunlar arasında, “beklenmeyen hal şartı”, “sözleşmenin değişen şartlara uydurulması veya uyarlanması”, “işlem temelinin çökmesi veya sarsılması”, “emprevizyon”, “öngörülme haller”, “aşırı güçlük”, “ummazlık” sayılabilir; İşlem temelinin çökmüş sayılabilmesi için, sözleşme şartlarında meydana gelen önemli değişikliklerin mutlaka sosyal felaket kapsamında değerlendirilebilecek olağanüstü bir hal olması şart değildir, iş hayatının görüşleri ve dürüstlük kuralı uyarınca işlem temelinin çökmesine sebebiyet verecek önem ve ağırlığa sahip bir olayın gerçekleşmiş olması da yeterlidir, KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip, “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?”, **Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ a Armağan**, İstanbul, 2000, s. 513.

¹⁸ TANDOĞAN, s. 230; CANSEL, s. 136.

¹⁹ GÜMÜŞ, s. 267, dn. 839.

²⁰ ALTAŞ, s. 253.

aa. Birden Çok Yıl İçin Yapılmış Bir Hasılat Kirası Sözleşmesi Bulunması

Taraflardan birince önemli sebeplerden ötürü hasılat kirası sözleşmesinin feshini isteyebilmenin birinci şartı birden çok yıl için yapılmış bir hasılat kirası sözleşmesinin mevcudiyetidir²¹. Şu halde BK m.286 belirli süreli hasılat kirası sözleşmelerinde uygulanabilecektir. Zira belirsiz süreli bir hasılat kirası sözleşmesinde tarafların zaten her zaman BK m.285 uyarınca tazminat ödemeksizin en aşağı altı aylık bir ihbar müddetine uymak şartıyla fesih hakları bulunmaktadır²². Bu noktada akla şu soru gelebilir: Acaba, belirsiz süreli bir hasılat kirası sözleşmesinde taraflar 285.maddede belirtilen altı aylık süreden daha uzun bir süreyi fesih bildirme süresi olarak belirlemişlerse 286.maddeye kıyasen dayanmak mümkün olabilecek midir? *TANDOĞAN*'a göre bu soruya olumlu cevap vermek gerekir. Zira, kanun koyucu tarafından amaçlanan, önemli sebeplerin ortaya çıkması durumlarında tarafları 285.maddedeki fesih bildirim sürelerinden daha uzun zaman bağlı tutmamaktır²³.

Türk Borçlar Kanununda madde 369, BK. m.286'yı karşılamaktadır. TBK m.369, BK m.286'nın mevcut aksaklıklarından büyük ölçüde arındırılarak yeniden yapılandırılmıştır. TBK m.369/1 uyarınca, taraflardan biri kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir. Görüldüğü gibi, yeni düzenlemede maddenin uygulanması, eskisinden farklı olarak, sadece belirli süreli ürün kiralalarına hasredilmemiştir. Bu da isabetli olmuştur. Zira, sürekli borç ilişkilerinin genel sona erme teorisi gerek belirli süreli, gerekse belirsiz süreli bir sürekli borç ilişkisinde

²¹ TANDOĞAN, s. 231; ÖZTÜRK, s. 296; ALTAŞ, s. 253.

²² ÖZTÜRK, s. 296; TANDOĞAN, s. 231.

²³ TANDOĞAN, s. 231; Bu görüş doğrultusunda, mesela taraflar aralarındaki belirsiz süreli hasılat kirası sözleşmesinde fesih bildirme süresini bir yıl olarak belirlemişlerse, her ne kadar olağan üstü fesih imkanı belirli süreli hasılat kirası sözleşmelerine özgülenmiş bir imkan olsa da, kanun koyucunun 286. maddeyi ihdas ederkenki amacına yönelik olarak, böylesi bir belirsiz süreli hasılat kirası sözleşmesinde dahi 286.maddenin tatbikini mümkün kılabiliriz.

haklı sebebin varlığı halinde taraflardan birinin karşı tarafa - kural olarak- tazminat ödemeksizin kullanılacağı bir fesih hakkı ile ilişkinin her zaman sona erdirilebilmesini gerektirir²⁴. Bu noktada yukarıda değindiğimiz ihtimali hatırlayalım. Mesela 6 aydan fazla bir fesih bildirim süresinin öngörüldüğü belirsiz süreli kira sözleşmesinde haklı bir sebebin ortaya çıkması durumunda eskiden kıyasen uygulama yapılırken artık buna gerek kalmayacak ve belirsiz süreli bir ürün kirası sözleşmesinde de TBK. m.369 doğrudan uygulanabilecektir. Buna ek olarak kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde yer alan ve BK m.264'ü karşılayan TBK m.331 hükmünün de, TBK m.369 ile birebir aynı şekilde düzenlendiğini belirtelim.

bb. Kira İlişkisinin Devamını Katlanılmaz Kılan Önemli Sebeplerin Mevcudiyeti

Önemli nedenle sözleşmeyi sona erdirebilmek için ikinci olarak, kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren *önemli sebepler* ortaya çıkmalıdır. Bu önemli sebepler, sözleşmenin kurulması anında tarafların sözleşmeye temel olarak kabul ettikleri kişisel ve maddi şartlarla ilgili nedenlerdir²⁵. Bu sebepler sözleşmenin daha başlangıcında yahut devamı sırasında kendini gösterebilir²⁶. Önemli sebeplerin neler olduğu Kanun hükmünde gösterilmemiştir. Bununla birlikte önemli sebeplerin, “*bunları ileri süren bakımından sözleşmeye devamın çekilmez hale geldiği iyiniyet kurallarına göre kabul edilebilecek nitelikte sebepler*” şeklinde tanımlandığı görülmektedir²⁷. Mesela, kiracı ve kiraya veren arasında düşmanlık derecesinde anlaşmazlığın doğması, memuriyet nakli sebebiyle kiracının kiralananı terk etmesi gibi durumlar önemli sebep olarak değerlendirilebilir²⁸. Ancak tarafın böyle bir iddia ile ilgili yasa hükmüne dayanabilmesi için, sözleşmenin kurulması

²⁴ GÜMÜŞ, Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa göre Kira Sözleşmesi, s. 266.

²⁵ YAVUZ, s. 344; TANDOĞAN, s. 232; ÖZTÜRK, s. 297.

²⁶ YAVUZ, s. 344; ÖZTÜRK, s. 297.

²⁷ Bu cümle YAVUZ, s. 344'den aynen alınmıştır; Benzer bir tanım için bkz. TANDOĞAN, s. 232; “Hakim önemli nedeni kendiliğinden göz önüne alamaz; o halde önemli nedenin varlığı ve ne olduğu sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafça belirtilmelidir.”, Yarg. 3.HD. 22.1.2001 T.2001/ 1467-2257K., ÖZTÜRK, s. 335 naklen.

²⁸ YAVUZ, s. 344.

esnasında önceden öngörülemeyen ve meydana gelmesinde kusurlu olmadığı durum ve koşullar olmalıdır. Başka bir deyişle, bu sebeplerin ortaya çıkabileceği önceden öngörülebilecek ise ya da sebebin doğmasında bu sebebi ileri süren tarafın kusuru varsa BK m.286 hükmüne dayanılarak fesih istenemez²⁹. Zira hiç kimse kusuruna dayanarak hak iddia edemez. İleri sürülen sebeplerin ilişkiyi katlanılmaz hale sokup sokmadığının tespiti ise sözleşmenin kapsamı, amacı ile tarafların durumu dikkate alınarak iyiniyet kuralları çerçevesinde değerlendirilmeye tabi tutulacaktır³⁰.

Hasılat kirası açısından konuyu değerlendirdiğimizde, tarafların sözleşmeyi akdederken güttükleri amaçlarına ulaşmalarına engel olan ve kısa sürede ortadan kalkması mümkün olmayan hallerin gerçekleştiği durumlarda, kira ilişkisine devamın çekilmez bir hal aldığını kabul edebiliriz. Bu bağlamda, hasılat kirası ile kiracının kira konusunu kullanmayı, işletmeyi ve bunun sonucunda hasılat elde etmeyi, kiraya verenin ise kiracı tarafından kiraya verdiği şeyin işletilmesine katlanarak belirli bir kira bedeli almayı amaçladığını belirtmemiz önemlidir³¹. Örneğin, hasılat kirası şeklinde kiralanan zirai bir taşınmazda kuraklık nedeniyle istenilen ürünün elde edilememesi veya hasılat kirasına konu bir işletmenin faaliyet alanının daraltılması gibi haller sözleşmeye devamı çekilmez hale getirebilir³².

Bu konuda dikkat çekilmesi gereken son husus tazminattır. Yukarıda değindiğimiz gibi kimse kusuruna dayanarak hak iddia edemeyeceği için, burada sözleşmeye devamı katlanılmaz kılan durum taraflara isnadı kabul

²⁹ CANSEL, s. 137; YAVUZ, s. 344; ÖZTÜRK, s. 297; ALTAŞ, s. 255.

³⁰ ÖZTÜRK, s. 297; YAVUZ, s. 344.

³¹ ALTAŞ, s. 254; CANSEL, s. 136-137.

³² “Yanlarca imzalanan 16.6.1995 tarihli maden sahası işletme sözleşmelerinin süresi, beş yıldır. Bu süre 16.6.2000 tarihinde bitmektedir. Ne var ki; 7.7.1999 tarihinde fesih ihbarında bulunan davacı Pınarbaşı Madencilik Tic. San. Ltd. Şti. kiralanan maden sahalarının ekonomik ömrü kalmadığını ileri sürerek, sözleşmeyi kira döneminin sonunu beklemeden feshetmiştir. Sahaları inceleyerek sözleşmenin tarafı olan ve yerleri teslim alan basiretli bir tacir gibi hareket etmesi gereken kiracının fesih için bildirdiği nedenler haklı değildir. Dolayısıyla davacı ve birleşen davanın davalısı kiracı şirketin vaktinden önce fesih bildirimini haksızdır.”, Yarg. 14. HD. 29.12.2005 T.2005/9206-12506 K (www.kazanci.com, 20.1.2012); “Kira parasının az olması sözleşmenin yerine getirilmesini tahammül edilemez duruma getiren nedenlerden değildir.”, Yarg. 3.HD. 22.5.1986, 5195/ 5293(www.kazanci.com, 20.1.2012).

olmayan bir hal olmalıdır³³. Bununla birlikte BK m. 286'yı okuduğumuzda, maddenin lafzından şu sonuçlar çıkmaktadır:

Eğer hükmün lafzı ile yetinirsek, kira ilişkisinin devamını kendi kusuru ile çekilmez hale getiren tarafın da tam tazminat ödeyerek sözleşmeyi süresinden önce sona erdirebilme imkanına sahip olacağını söyleyebiliriz. Ancak bu varılan sonuç adaletli olmaz. Kira ilişkisinin devamını kendi kusuru ile çekilmez hale getiren tarafın tazminat ödeyerek dahi sözleşmeyi süresinden önce sona erdirebilme imkanı bulunmamalıdır³⁴.

İkinci olarak maddenin lafzı bizi, fesheden tarafın sanki her durumda mutlaka tam tazminat ödemesi gerektiği sonucuna götürmektedir. Ancak varılan bu sonuç da adaletli olmayacaktır. Zira durum maddenin lafzı gibi kabul edilirse, karşı tarafta meydana gelen kusurlu davranış sonucu doğmuş bir önemli sebebe dayanarak sözleşmeyi feshedecek ve kusursuz olan tarafın, sözleşmeyi bu sebebe dayanarak feshederken, kusurlu olan karşı tarafa tam tazminat ödemesi gerekecektir. İşte bu nedenle madde metninin sanki fesheden mutlaka tam tazminat öder şeklinde anlaşılması³⁵, haklı sebebin ortaya çıkmasında taraflardan birisi kusurlu ise BK m.43-44 (TBK. m.51-52)'ün uygulanması sonucu kusurlu tarafa ödenecek tam tazminat tutarının en az düzeyde tutulması ve hakimin gerektiğinde tam tazminatın ödenmemesine dahi karar verebilmesi gerekir³⁶. Hatta *ALTAŞ*'a göre tamamen objektif umulmayan bir olaydan ötürü sözleşmenin devamının çekilmez hale geldiği durumlarda sözleşme ileriye etkili bir biçimde ve hiç tazminat ödenmeksizin dahi sona erdirilebilmelidir³⁷.

cc. Tam Tazminat Ödenmesi

BK m.286'ya göre, önemli sebepler nedeniyle kira ilişkisinin çekilmez hale geldiği iddiası ile sözleşmeyi süresinden önce feshetmek isteyen taraf,

³³ ALTAŞ, s. 255; CANSEL, s. 137; YAVUZ, s. 344.

³⁴ ALTAŞ, s. 255; CANSEL, s. 136; TANDOĞAN, s. 232.

³⁵ ALTAŞ, s. 255; Karşıt görüş için bkz. ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 233.

³⁶ Bkz. GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt:1, İstanbul, 2008, s. 404; Yazar benzer eleştiri ve çözümü adi kiraya ilişkin BK m.264 hükmü için getirmektedir.

³⁷ ALTAŞ, s. 255.

aynı zamanda karşı tarafa tam tazminat ödemeyi de teklif etmiş olmalıdır. Aksi durumda, bu fesih bildirim yapılmamış sayılacaktır³⁸. Burada tam tazminat deyiminden müspet zarar tazmininin, yani sözleşmenin süresinden önce sona erdirilmesi nedeniyle uğranılan zararın tazmininin anlaşılması gerekir³⁹. 286.maddenin ikinci fıkrasında bu miktarın bir yıllık kira bedelinden az olmayacağı belirtilmiştir. Öngörülen bu miktar asgari bir sınır teşkil eder. Nitekim, hakim olayın özelliğine, hal ve şartlarına göre daha yüksek bir miktara da hükmedebilecektir. Tazminatın azami sınırını ise sözleşme süresinin sonuna kadar ödenmesi gereken kira miktarı oluşturur⁴⁰. Ayrıca kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesinden kiralayanın elde ettiği avantajlar veya sözleşmenin devamı halinde kiralayanın katlanması gereken menfaat kayıpları belirlenmeli ve indirim sebepleri göz önüne alınarak tazminat miktarından düşülüp tam tazminat belirlenmelidir⁴¹. Taraflarca karşılıklı anlaşma ile sözleşmenin çekilmez hale geldiği tespiti yanında herhangi bir tazminat ödemeksizin sözleşmenin sona erdirilmesinin de kararlaştırılması hali tarafların tazminat haklarından feragat ettiği şeklinde yorumlanmalıdır⁴². Önemli sebepler nedeniyle feshi bildirmede öngörülen süre dolduğunda hasılat kirası sözleşmesi de sona erecektir⁴³. Ancak karşı tarafça tam tazminat ödenmedikçe ya da bu miktar tevdi mahalline yatırılmadıkça kiracı kiralananı terke zorlanamayacaktır (BK m.286/3).

TBK m.369/2'de ise hakimin, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimiminin parasal sonuçlarını karara bağlayacağı belirtilmiştir. Görüldüğü gibi, yeni düzenlemede tam tazminata hükmedilmesine ve tazminata ilişkin üst sınıra yer verilmemiştir. Artık hakim hal ve şartlara göre feshin parasal sonuçlarını karara bağlayacaktır. Getirilen düzenleme

³⁸ GÜMÜŞ, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 403; ALTAŞ, s. 256; TANDOĞAN, s. 233-234; ÖZTÜRK, s. 298; Yarg. 3.HD. 22.1.2001,T.2001/1467-2257 K, ÖZTÜRK, s. 335 vd. naklen.

³⁹ TANDOĞAN, s. 234; CANSEL, s. 138; YAVUZ, s. 344; ÖZTÜRK, s. 298.

⁴⁰ TANDOĞAN, s. 234; ÖZTÜRK, s. 298.

⁴¹ ALTAŞ, s. 257; ÖZTÜRK, s. 298; TANDOĞAN, s. 234.

⁴² ALTAŞ, s. 257.

⁴³ TANDOĞAN, s. 234; ÖZTÜRK, s. 298.

isabetlidir. Zira sürekli borç ilişkilerinin genel sona erme teorisi, gerek belirli süreli gerekse belirsiz süreli bir sürekli borç ilişkisinin haklı bir sebebin varlığı halinde sözleşmenin her iki tarafınca, kural olarak karşı tarafa herhangi bir tazminat ödemeksizin kullanılacak bir fesih hakkı ile sona erdirilebilmesini gerektirir⁴⁴.

dd. Fesih Bildirim Sürelerine Uyulması

Önemli sebeplerin ortaya çıkması halinde BK m.285’de öngörülen feshi ihbar sürelerine uyularak fesih beyanında bulunulması gerekmektedir. Buna göre, sözleşmeyle yahut örf ve adete göre aksine bir hüküm olmadıkça altı aylık bir feshi ihbar süresi söz konusudur. Ancak zirai taşınmaz söz konusu ise feshi ihbar için uygun zamanlar ilkbahar veya sonbahar mevsimleridir⁴⁵. BK m.286’daki “*kanuni müddetlere riayet etmek şartıyla*” ifadesinden sona erdirme için uygun zamanı da anlamak gerekir⁴⁶.

TBK m.369/1 ise önemli sebeplerin varlığı durumunda sözleşmenin *yasal fesih bildirim süresine uyularak* her zaman feshedilebileceğini söylemektedir. Yasal fesih bildirim süresi ise TBK m.368’de “*sözleşme ve yerel adetle belirlenmişse, en az altı aylık bir bildirim süresine uyulmak koşuluyla*” şeklinde belirlenmiştir.

b- Kiraya Veren Fesih Hakkı (BK m.289; TBK’da karşılığı yoktur)

Adi kiradaki BK’nın 256.maddesinin 2.fıkrasını karşılayan BK m.289’a göre, “*Kiracı kiralananın işletilmesine veya muhafazasına müteallik borçlarına ehemmiyetli bir tarzda muhalefet eder ve kiralayanın ihtarına rağmen ve tayin ettiği münasip bir mehil zarfında borçlarını ifa etmezse kiralayan başka bir muameleye hacet kalmaksızın akdi feshedebilir.*”

⁴⁴ GÜMÜŞ, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 404; Yazar bu eleştiriyi BK m.264 hükmü için getirmektedir. Bununla birlikte bu eleştiri, tam tazminatın öngörüldüğü BK m.286 hükmü için de geçerlidir.

⁴⁵ ALTAŞ, s. 257; ÖZTÜRK, s. 298; TANDOĞAN, s. 233; CANSEL, s. 138.

⁴⁶ ALTAŞ, s. 257.

Maddeden de anlaşılacağı üzere, eğer kiracı sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini önemli surette yerine getirmezse, kiraya veren, belli koşullarda, sözleşmeyi süresinden önce feshetme hakkına sahip olmaktadır. Söz konusu tek taraflı, bozucu yenilik doğuran hak niteliğinde olan fesih hakkı, gerek belirli süreli gerekse belirsiz süreli hasılat kirası sözleşmelerinde tanınmış bir imkandır⁴⁷.

Öncelikle, BK m.289'da geçen *önemli surette ihlal* kavramı üzerinde durmamız gerekir. Kiracının özellikle hasılatı, işletmede ürünü ve geliri azaltıcı mahiyette davranışları, kiralananı zarar veren davranışlar önemli surette ihlal olarak değerlendirilebilecektir. Çünkü iyi işletilme kiraya veren açısından da önem arz eder. Zira kiraya veren de genellikle söz konusu hasılattan belirli bir pay almaktadır⁴⁸. Önemli surette ihlal kavramına örnek olarak, kiracının kiraya verene gerekli esaslı tamiratları (BK m.273) ve üçüncü kişinin hak iddiasını ihbar etmemesi (BK m.275), şahsından kaynaklanan bir takım sebeplerle kiralananı tahsis amacına aykırı kullanımı sonucu (BK m.278/2) kiraya verenin zarara uğramasına yol açması halleri verilebilir⁴⁹. Elbette ki, burada belirttiğimiz durumlar kiracının kiralananı kullanma ve işletmesi sonucu olmalıdır. Örneğin, kiralanda bir eskime mevcut ancak bu durum kiracının normal kullanımı dışındaki kusurundan ileri gelmiyorsa, tesisin tabii ömrünü tamamlaması söz konusu ise BK m.289 anlamında bir sözleşmeye aykırılıktan bahsedilemeyecektir. Ayrıca aykırılığın kiralananı zarar vermemesi sözleşmeye aykırılık olgusunu ortadan kaldırmaz, bu mahiyette bir davranış olması yeterlidir⁵⁰.

İkinci olarak, BK m.289'a göre fesih bir diğer koşulu, kiraya verenin kiracıya bir ihtar göndererek, kiralananın işletilmesi ve muhafazası yükümlülüklerinin ihlalinin düzeltilmesi için bir mehil vermesidir⁵¹. İhtarın şekli ko-

⁴⁷ ÖZTÜRK, s. 299; ALTAŞ, s. 258.

⁴⁸ ALTAŞ, s. 258.

⁴⁹ ALTAŞ, s. 258; CANSEL, s. 139; ÖZTÜRK, s. 299.

⁵⁰ ÖZTÜRK, s. 299.

⁵¹ ALTAŞ, s. 259; ÖZTÜRK, s. 301; CANSEL, s. 141; KARAHASAN Mustafa Reşit, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt:1, İstanbul, 2002, s. 1170; Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi 1.5.2000 başlangıç tarihli ve on yıl sürelidir. Söz-

nusunda yasada bir şekil öngörülmediği için gerek yazılı gerek sözlü yapılabilir. Kiraya veren veya kiracı tarafının birden fazla kişiden oluştuğu ihtimalde tek bir kiracı ya da kiraya veren tarafından gönderilen ihtar geçerli olmayacaktır⁵². Bunun yanı sıra söz konusu fesih hakkını kullanabilmek için, kiracının ihtar karşısında bu ihlalin kendinden kaynaklanmadığını ya da ihlali kaldırmanın imkanı dahilinde olmadığını ispat edememiş olması gerekir. Aksi takdirde sözleşme bu yolla sona erdirilemeyecektir.

İhtarda verilen mehil içinde ihlal kiracı tarafından ortadan kaldırılırsa kiraya verenin fesih hakkı da sona erecek ve tahliye ve sözleşmenin feshi davası açılmayacaktır⁵³. Bununla birlikte, her ne kadar ihlal kaldırılırsa da geçmiş dönemde kiraya verenin bir zararı doğmuş ise bu zararların tazminini BK m.96'ya göre talep edebilecektir. Ancak verilen mehil sonunda kiracı ihlali ortadan kaldıramazsa başka bir prosedüre gerek olmaksızın fesih hakkı kullanılabilir ve böylece belirsiz süreli hasılat kirasında feshi ihbar süresine uymadan, belirli süreli hasılat kirasında ise sürenin bitmesi beklenmeden tahliye ve tazminat davası açılabilir⁵⁴.

Buradaki fesih ile sözleşme ileriye etkili olarak sona erdirmekle birlikte gerek müspet gerek menfî zararın tazmini istenebilecektir. Başka bir deyişle, gerek ihlalden ötürü ve ihtar öncesi dönemde doğan zararın tazmini, gerekse fesih anına kadar ki ödenmemiş kira bedelleri - BK m.106 vd.'na göre - talep edilebilecektir. Şu halde, sözleşmenin feshi eski borçları ortadan kaldır-

leşmenin özel şartlar bölümü 6.maddesinde kira parası aylık cironun %7'si olarak kararlaştırılmıştır. Bu hüküm gereğince taraflar arasında hasılat kirası ilişkisi bulunduğu kabulü gerekir. Davacı, dava dilekçesinde ileri sürdüğü hususlar yönünden davalının sözleşmeye aykırı davrandığını belirterek kiralananı tahliyesini istemiş ise de, sözleşmenin özel hükümlerine aykırı şekilde kiralananın kapalı tutulması, kiralananın çevresinin bakım ve onarımının yapılmaması konularında kiralananın eski hale getirilmesi ve sözleşmeye aykırılığın giderilmesi için davalıya ihtarname gönderilmemiş, süre tanınmamıştır. Bu durumda akde aykırılığın koşulları oluşmadığından mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye hükmü hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmiştir, Yarg. 6. HD. 21. 2. 2005 T., 2004/ 10736 – 1285K (www.kazanci.com, 20.1.2012).

⁵² ÖZTÜRK, s. 301.

⁵³ ALTAŞ, s. 259; ÖZTÜRK, s. 301.

⁵⁴ ÖZTÜRK, s. 301; ALTAŞ, s. 259; CANSEL, s. 141.

maz⁵⁵. Kira bedelinin peşin ödenmiş olması ihtimalinde ise, kiraya verenden fesih sonrası döneme ait kısmın iadesi talep edilecektir. Bunun yanı sıra, BK. m.289'un tatbiki ile kiracı fer'i zilyetliği sona ermesine rağmen kiralananı ısrarla terk etmezse, kiraya verenin bundan dolayı uğradığı hak kayıpları ile kiracının fazladan bir iktisabı söz konusu ise bunları sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebilir. Tüm bu hallerde, sözleşmenin gereği gibi ifa edilmemesinden uğranılan zararın tazmini talebi imkanı da vardır⁵⁶.

BK m.289'un kiracı için de uygulanabilmesi hususu ise doktrinde tartışmalı olmakla birlikte, bir görüşe göre⁵⁷, bu hüküm yalnızca kiraya verene kiracının yükümlülüklerini ihlal etmesi halinde sağlanan bir imkandır; diğer bir görüşe göre ise⁵⁸, kıyas yoluyla kiraya verenin de yükümlülüklerini önemli surette ihlal etmesi ihtimalinde kiracı tarafından kiraya verene verilecek mehil sonunda ihlale son verilmezse sözleşmenin feshedilebilmesi mümkündür.

Türk Borçlar Kanununda 289. maddenin karşılığı yoktur. Bu durumda ürün kiracısının kiralananın kullanımına ilişkin yükümlülüklerini önemli surette ihmal etmesi halinde kiraya verenin elinde hangi imkanların bulunduğu problemi ile karşılaşmaktayız. Kanımızca bu durumdaki kiraya verenin elinde iki imkan vardır. Şöyle ki;

Öncelikle kiraya veren artık kira ilişkisinin kendisi için çekilmez hale geldiğini ileri sürerek TBK m.369'da düzenlenen olağanüstü fesih imkanından yararlanabilecektir. Ancak bu hükme dayanılırsa kiraya verenin yasal fesih bildirim süresine uyması gerekmektedir.

İkinci olarak ise, TBK m.358'de ürün kirasına ilişkin özel hüküm olmadığına kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla bu halde kiraya veren, BK m. 289'un adi kiradaki m.256/2'nin karşılığı olması ve BK m.256/2'nin karşılığının TBK'daki m.316/2 olmasından ötürü, ürün kirası kiracısının kiralananı sözleşmeye

⁵⁵ ALTAŞ, s. 260; ÖZTÜRK, s. 302.

⁵⁶ CANSEL, s. 141.

⁵⁷ CANSEL, s. 141.

⁵⁸ ALTAŞ, s. 260.

uygun özenle kullanma yükümlülüğüne aykırı davranışı halinde TBK'daki 316/2 hükmüne de dayanabilecektir. Bundan ötürü, TBK m.316'da yer alan düzenlemeye değinmekte fayda görüyoruz. Söz konusu madde, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun özenle kullanma yükümlülüğüne aykırı davranışı sonucunda kiraya verene sözleşmeyi feshetme imkanı tanırken, kira konusunun konut ve çatılı işyeri kirası olup olmamasına göre bir ayırım yapar.

Buna göre, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre verilmesi ve bu sürede aykırılığın giderilmemesi durumunda yazılı bir ihtarla sözleşmenin feshedilebileceği öngörülmüşken; diğer kira ilişkilerinde kiraya verenin kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın yazılı bir bildirimle sözleşmeyi derhal feshedebileceği belirtilmiştir.

Ürün kirasında kiracının kiralananı işletmesinde ve muhafazasında borçlarına aykırı davranışını yani özensiz davranışını TBK m.316'ya dahil etmek istediğimizde akla şu soru gelmektedir: Acaba, ürün kirası sözleşmesinin konusunu konut ve çatılı bir işyeri oluşturduğunda, kiraya verenin feshi, 316.maddedeki yapılan ayırma göre konut ve çatılı işyeri kiralalarına hasredilen feshe mi sokulmalı, yahut tüm ürün kirası sözleşmeleri konut ve çatılı olup olmaması ayırımına girilmeksizin 316.maddede yer alan “*diğer kira ilişkileri*” ne mi sokulmalıdır? Bu sorunun cevabını vermek kolay değildir. Şöyle ki, mevcut Borçlar Kanunu döneminde, ürün kirasının konusunun çatılı bir işyeri olması halinde kira sözleşmesinin yürürlükte olan Borçlar Kanununun mu yoksa konut veya çatılı işyeri kiralalarını düzenleyen 6570 sayılı yasa⁵⁹nın mı kapsamına gireceği hususu gerek Yargıtay kararları gerekse doktrinde tartışmalı bir husustu⁶⁰. TBK'da 6570 sayılı yasa yürürlükten

⁵⁹ Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 27.5.1955, Yürürlük Tarihi: 1.6.1955.

⁶⁰ Belediye teşkilatı içindeki bir yerde, liman, iskele veya istasyonlarda yer alan, üstü örtülü olan ve semere getiren hasılat kirası sözleşmelerinin tabi olduğu yasa hükümlerini belirlemede Yargıtay'ın farklı dairelerinin farklı kararları mevcuttur. **Yargıtay 6. Hukuk Dairesi**. eski tarihli kararlarında 6570 sayılı yasanın hasılat kirası sözleşmelerine de uygulanması gerektiği görüşünü benimserken: Bu yöndeki kararlar için bkz. Yarg. 6. HD. 22.9.1997 T, 1997/6475 E, 1997/6743 K (www.kazanci.com, 25.1.2012); Yarg. 6. HD. 7.3.1994 T, 1994/2289 E, 1994/2657 K. (www.kazanci.com, 25.1.2012); Yarg. 6. HD. 24.1.1991T, 1991/188 E, 1991/687 K (www.kazanci.com, 25.1.2012); Yarg. 6. HD.

kaldırılarak⁶¹ konut ve çatılı işyeri kiralarına da TBK içinde yer verilmiştir. Şu halde konusu çatılı bir işyeri olan ürün kirası TBK'nın kira sözleşmeleri bahsinde ikinci ayırım olan konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlere

7.12.1990 T, 1990/14703 E, 1990/ 15344 K, (www.kazanci.com, 25.1.2012); daha yeni tarihli kararlarında ise kiralanan, belediye teşkilatı olan bir yerde bulunsa ve üstü örtülü olsa dahi, uyumsuzluğun BK hükümlerine göre çözümlenmesi gerektiğini benimsemiştir. Bu yöndeki kararlar için bkz. Yarg. 6. HD. 10.10.2005 T, 2005/7314 E, 2005/9156 K (www.kazanci.com, 25.1.2012); Yarg. 6. HD. 8.3.2004 T, 2004/1292 E, 2004/1461 K. (www.kazanci.com, 25.1.2012); Yarg. 6. HD. 23.9.2003 T, 2003/6198 E, 2003/6232 K (www.kazanci.com, 25.1.2012). **Yargıtay 13. Hukuk Dairesi**'nin eski tarihli kararları da istikrarlı olarak hasılat kirası sözleşmelerine 6570 sayılı yasa hükümlerinin değil, BK'nın hasılat kirasına ilişkin hükümlerinin uygulama alanı bulması gerektiği yönünde idi: Bu yöndeki kararlar için bkz. Yarg. 13. HD. 18.2.1993 T, 1993/221 E, 1993/1322 K (www.kazanci.com, 25.1.2012); Yarg. 13. HD. 25.6.1992 T, 1992/4326 E, 1992/5714 K. (www.kazanci.com, 25.1.2012); Yarg. 13. HD. 23.6.1992 T, 1992/4614 E, 1992/5663 K. (www.kazanci.com, 25.1.2012). **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu** ise son dönemde verdiği kararlarında ağırlıklı olarak örtülü dahi olsa taşınmazlara ilişkin hasılat kirası sözleşmelerinde 6570 sayılı yasanın değil, BK'nın hasılat kirasına ilişkin hükümlerinin uygulama alanı bulacağını belirtmiştir. Bkz. Yarg. HGK. 14.4.2004 T, 2004/11-222 E, 2004/222 K, RUHİ Ahmet Cemal, **Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu na göre Kira Hukuku**, Cilt:2, Ankara, 2011, s. 1585 vd. naklen.

Doktrinde ise hasılat kirasına ilişkin olarak 6570 sayılı yasanın uygulanıp uygulanmayacağı konusunda görüş birliği bulunmamaktadır. ZEVKLİLER Aydın, **Özel Borç İlişkileri**, Ankara, 2004, s. 179: ZEVKLİLER'e göre, konusu taşınmaz olan hasılat kirası sözleşmelerine 6570 sayılı yasanın değil, BK'nın 270 ila 295 hükümlerinin uygulanması 6570 sayılı yasanın amacına da uygun düşecektir (Aynı görüşte olarak bkz. ZEVKLİLER Aydın / HAVUTÇU Ayşe, **Özel Borç İlişkileri**, Ankara, 2007, s. 166-167.). Buna karşılık bkz. ŞAHİN Ayşe, "Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları ve Tabii Olduğu Yasa Hükümleri". **Prof. Dr. Hüseyin Hatemi' ye Armağan**, Cilt 2, 1. Basım, İstanbul, 2009, s. 1434 vd: Yazar, hasılat kirası sözleşmelerine uygulanacak yasa hükümlerinin belirlenmesine yönelik, yasal düzenlemenin öngördüğü çözümü esas alarak, 6570 sayılı yasanın 1.maddesi uyarınca, konusu taşınmaz olan hasılat kirası sözleşmelerine 6570 sayılı yasa hükümlerinin uygulanması gerektiği sonucuna varmaktadır. Aynı görüşte bkz. DEVELİOĞLU Hüseyin Murat, "Hasılat Kirası Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıklara Uygulanacak Hükümler", **Erdoğan Teziç'e Armağan**, İstanbul, 2007, s. 941: Yazar, hasılat kirası sözleşmelerinde kiracının kiralayana nazaran ekonomik olarak daha güçlü olduğu iddiasının her zaman geçerli olmayabileceğini, hatta 6570 sayılı yasanın lafzından da bu kanunun sadece adı kira sözleşmelerine uygulanacağı sonucunu çıkarmanın mümkün olmadığını belirtir. Bundan ötürü de, 6570 sayılı yasanın belediye sınırları içerisindeki üstü örtülü taşınmazları konu alan hasılat kirası sözleşmelerine de uygulanmasının yerinde olacağı sonucuna varır.

⁶¹ 4.2.2011 Resmi Gazete tarihli ve 1.7.2012'de yürürlüğe girecek olan 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10.maddesi ile yürürlükten kalkacaktır.

mi tabi olmalı, yahut üçüncü ayırında özel olarak düzenlenen ürün kirasına ilişkin hükümlere mi tabi olmalıdır? Kanımızca gerek BK gerekse TBK’ da ürün kirasına ilişkin özel bir düzenleme olduğu için, 6570 sayılı yasa ya da TBK’nın konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemelerine gitmeye gerek yoktur. BK’nın yapılış zamanında kanun koyucu tarafından belki bugünün koşulları değerlendirilememiş olabileceği için daha yeni tarihli 6570 sayılı yasanın günün ihtiyaçlarına daha cevap verici olduğu düşünülebilirse de, TBK’da kanun koyucu ürün kirasına ilişkin bölümde ilgili hususları açıkça düzenlemiş ve bu bölümde düzenleme olmayan hususlarda kiranın genel hükümlerinin uygulanacağını belirtmiştir. Nitekim kanun koyucu BK dönemindeki tartışmalardan haberdar idi ve isteseydi, ürün kirasına ilişkin bölümde ürün kirasının konusunun çatılı işyeri olması halinde konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulanacağına dair bir hükmü rahatlıkla koyabilirdi. Şu halde kanun koyucunun iradesi de kanunda ürün kirasına özgü öngörülen düzenlemelerin öncelikle uygulanması yönündedir.

Bu durumda m.316’nın tatbikinde ürün kirası “diğer kira ilişkileri” kapsamında değerlendirilmeli ve kiraya veren kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın dahi yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilmelidir. Bununla birlikte bu varılan sonuç tatmin edici değildir. Aslında bu eleştiri hasılat kirasına indirgenmeden doğrudan 316.maddeye yönelik de yapılabilir. Şöyle ki; kanımızca burada konut ve işyeri kiraları dışındaki kiralar bakımından da fesih hakkı kullanılmadan önce kiracıya ihtar ile kısa da olsa bir süre verilmesi gereklidir. Oysa kanun koyucu burada uygun süre tayinin kaldırılmasına ek olarak ihtar şartını da kaldırmıştır.

IV- BELİRSİZ SÜRELİ HASILAT KİRASİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ (BK m. 285; TBK m. 368)

BK’nın 285. maddesine göre, “*Müddet hakkında akit veya mahalli adet ile hilafına bir hüküm tayin edilmemiş ise iki taraftan her biri en aşağı altı aylık bir ihbar müddetine riayet etmek şartıyla akdi feshetmek salahiyetini haizdir.*

Hilafına bir mukavele yok ise, zirai gayrimenkullerde mahalli adetçe cari ilk veya son bahar mevsimleri için diğer bütün kiralarda her hangi bir zaman için feshin ihbarı caizdir.”

Türk Borçlar Kanununda ise m.368, BK m.285 hükmünü karşılamakta ve dilde yapılan arılaştırma dışında bir değişiklik içermemektedir.

Şu halde gerek BK m.285 gerekse TBK. m.368 uyarınca taraflar aralarında anlaşarak bir feshi ihbar süresi belirleyebilir ya da böyle bir anlaşma yoksa yerel adete göre belirlenmiş bir feshi ihbar süresi olup olmadığına bakılır. Ne sözleşmede ne de örf adete göre bir süre belirlenmemişse, kira sözleşmesi başlangıç tarihine göre altışar aylık dönemlere bölünerek ve bu dönemlerin sonuna uygun şekilde altı aylık süreye uymak kaydıyla ihbar yoluyla feshedilebilir⁶². Bununla birlikte, madde kira konusunun tarımsal taşınmaz olup olmamasına göre bir ayırım yapmıştır.

1. Tarımsal taşınmazlarda: Konusunu tarımsal taşınmazın oluşturduğu bir kira sözleşmesi yerel adete göre tespit edilecek olan ilkbahar ve sonbahar dönemleri sonu için altı ay öncesinden haber verilmek şartıyla feshedilebilecektir. Ancak bu dönemlerin anlaşma ile değiştirilmesi mümkündür. Şu halde her devre için feshi ihbar süresi altı aydır. Ülkemizde iklim koşulları bölgeden bölgeye farklılık göstermekle birlikte yerel adete göre ilkbahar mevsimi için Mart ayının, sonbahar mevsimi için Ekim ayının genellikle kabul edildiği söylenebilir. Şu durumda ilkbahar için sözleşmeye son vermek istendiği durumda, feshi ihbarın mart ayından altı ay öncesinde muhatabına ulaştırılması gerekecektir. Nitekim feshi ihbar, karşı tarafa ulaşması gereken, tek taraflı yenilik doğurucu bir beyandır ve kira sözleşmesini ihbarın hüküm ifade edeceği dönem sonundan sonrası için geçerli olacak şekilde sona erdirir⁶³. Yapılan feshi ihbara rağmen karşı taraf taşınmazı tahliyeden kaçınırsa, feshi ihbarda bulunan taraf, ihbarın muhataba ulaşmasından sonra altı ayın geçmesini bekleyerek dava açmalıdır. Başka bir deyişle, verilen feshi ihbar süresinden önce dava açılmayacaktır. Ancak bu noktada davayı açma hakkının bir süre ile sınırlı olup olmadığı sorunu ile karşılaşmaktayız. Zira, BK m.285 (TBK m.368) feshi ihbar için uyulması gereken süreyi belirlemiş olmasına karşın, süresinde ve usulüne uygun yapılan ihbara rağmen

⁶² CANSAL, s. 148; ALTAŞ, s. 262; KARAHASAN, s. 1168.

⁶³ TANDOĞAN, s. 200; ÖZTÜRK, s. 295; FEYZİOĞLU Feyzi Necmettin, **Borçlar Hukuku Hususi Kısım Akdın Muhtelif Nevileri**, Cilt I. İstanbul, 1963, s. 278; KARAHASAN, s. 1168.

gerçekleştirilmeyen tahliye karşısında davanın ne zaman açılacağı konusunda bir süre belirlememiştir. Uygulamada ve öğretide, ihbarda bulunan tarafın feshi ihbar süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açma zorunluluğundan bahsedilmemekle birlikte herhalde davanın bir sonraki dönemin sonu gelmeden açılması gerektiği kabul görmektedir⁶⁴. Nitekim bir feshi ihbar, sadece ilişkin bulunduğu dönemle sınırlı olarak hüküm ifade eder. O dönemi takip eden dönem veya dönemler için geçerlilik taşımaz. Şu halde sonraki altışar aylık dönemlerden biri için yeni bir fesih ihbarında bulunulması zorunluluğu vardır, aksi takdirde sonraki dönemlerde de kira sözleşmesi varlığını sürdürecektir⁶⁵.

2. Diğer tüm hasılat kiralalarında: Kiralananın tarımsal bir taşınmaz olmaması halinde ise taraflardan her biri, ilkbahar, sonbahar ayrımı yapmaksızın, herhangi bir zaman için altı ay öncesinden feshi ihbarda bulunmak suretiyle altı aylık sürenin sonunda sözleşmeyi sona erdirebilir⁶⁶. Burada dikkat çekilmesi gereken söz konusu feshi ihbarın hasılat kirası sözleşmesinin başlangıç tarihine göre belirlenecek altı aylık süreden önce sözleşmenin karşı tarafına ulaşmış olması gerektiğidir. Aksi takdirde bildirim o dönem için hüküm ifade etmeyecek ve gönderilen fesih ihbarı hukuki sonuç doğurmayacaktır⁶⁷.

Buradaki feshi ihbar özel bir şekle tabi olmamakla birlikte ispat açısından noter aracılığıyla yapılması önem taşıyabilir⁶⁸. Birden fazla kiracının veya kiraya verenin varlığı halinde feshi ihbar bunların hepsine birden yapılmalı ya da eğer varsa ortak temsilcilerine yapılmalıdır. Sözleşmeyi vekil vasıtasıyla yapan taraf var ise, feshi ihbarın vekile değil sözleşmenin asıl tarafı olan temsil edilene gönderilmesi lazım gelir. Zira, vekilin görevi sözleşmenin yapılması ile sona ermiştir⁶⁹. Son olarak, hasılat kirasına konu bir

⁶⁴ ÖZTÜRK, s. 295.

⁶⁵ Yarg. HGK. 29.1.2003 T, 2003/13-66 E; 2003/38 K, ÖZTÜRK, s. 313 vd. naklen.

⁶⁶ FEYZİOĞLU, s. 278; CANSEL, s. 148; ÖZTÜRK, s. 294

⁶⁷ Yarg. 13.HD. 4.10.1988 T, 1988/2733-4423 K, ÖZTÜRK, s. 294, dn. 8 naklen.

⁶⁸ ÖZTÜRK, s. 294.

⁶⁹ TANDOĞAN, s. 200; ÖZTÜRK, s. 294; “Feshi ihbarın sözleşmeyi vekil sıfatı ile imzalayan şahsa değil, kiralayana yapılması gerekir.”, Yarg 6.H.D 17.6.1982 T, 1982/ 6488-6556 K., ÖZTÜRK, s. 294, dn. 6 naklen.

taşınmazın belirli bir hissesinin satın alınması durumunda, bu kişinin sözleşmeyi tek başına feshetme hakkını haiz olmadığına, buradaki feshi ihbarın pay ve paydaş çoğunluğu ile yapılması gerektiğini belirten Yargıtay kararları olduğuna da dikkat çekelim⁷⁰.

V- HASILAT KİRASISI SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİREN DİĞER SEBEPLER

1- Tarafların İflası

a- Kiracının İflası (BK m. 290; TBK m. 370)

BK'nın 290.maddesine göre; “*Kiracının iflası halinde, kira, iflasın açılmasıyla beraber nihayet bulur.*”

Şu kadar ki, işlemekte olan kira ve defterin ihtiva ettiği eşya için kafi teminat verildiği takdirde, kiralayan, kira senesinin hitamına kadar akdi ikame ile mükelleftir.”

Türk Borçlar Kanununda m.370, BK m. 290 hükmünü karşılamaktadır ve dilde yapılan arılaştırma dışında herhangi bir değişiklik içermemektedir.

Şu halde gerek BK gerekse TBK bakımından hasılat kirasında kiracının iflası sözleşmeye son veren bir sebep olarak karşımıza çıkmaktadır. Adi kirada BK m.261'de (TBK m.332) yer alan düzenlemeye göre, bu halde sözleşme kendiliğinden sona ermeyip, kiracının iflası kiraya verene sadece sözleşmenin feshi olanağı sağlarken; hasılat kirasında adi kiranın aksine, iflasın açılması ile kira sözleşmesi süresi dolmamış olmasına rağmen yasa gereği kendiliğinden *ipso jure* son bulur⁷¹. Bununla birlikte, BK m.290/2 bu hususta bir istisnaya yer vermiştir. Buna göre, kiracı *işlemekte olan* kira bedelleri ve defterde yazılı nesnelere için yeter teminat gösterirse sözleşme *kira senesinin sonuna kadar* devam eder, sona erdirilemez. Sene sonunda, temi-

⁷⁰ Yarg. 6.H.D 13.11.1996 T, 1996/10213 -10380 K, ÖZTÜRK, s. 295, dn. 11 naklen; ÖZTÜRK, s. 295.

⁷¹ CANSEL, s. 142; ÖZTÜRK, s. 307; ALTAŞ, s. 264; TANDOĞAN, s. 229.

nata rağmen sözleşme kendiliğinden *ipso jure* son bulmuş olur⁷². Bu istisna adi kirada da yer almakla birlikte farklılık arz eder. Şöyle ki; adi kirada işlemekte olan kira parası ve BK'nın 271.maddesi (TBK m.359) uyarınca tutulan defterde yazılı nesnelere için güvence verilmesi kiraya verenin fesih hakkının önlenmesine imkan sağlarken, hasılat kirasında feshi önlemeyi değil sözleşmenin belirli bir süre devamını sağlar⁷³. Bu noktada ilgili madde olarak iflas halinde konusu para olmayan alacakların paraya çevrilmesi halini düzenleyen İİK⁷⁴ m.198 gündeme gelebilir. 198.maddenin 2.fıkrasında BK m.290 hükmündeki hususlar saklı tutulmuştur. Şu halde denebilir ki, iflas idaresi hasılat kirası sözleşmesine giremez. Başka bir deyişle sözleşmeyi icraya devam edemez. Ancak BK m.290/2'deki koşul gerçekleştiği takdirde kiraya veren kira senesinin bitimine kadar sözleşmeyi devam ettirmekle yükümlüdür. Bunun haricinde, gerek iflas idaresi gerekse kiraya veren tek taraflı olarak kira senesinin bitiminde daha uzun bir süre için hasılat kirası sözleşmesini devam ettiremezler⁷⁵.

Burada dikkat çekmemiz gereken bir diğer husus, 290.maddenin emredici bir düzenleme olmayışı ve bu nedenledir ki kiraya verenin teminat verilmese bile sözleşmenin devamına izin verebileceğidir. Zira, kiracının iflası bahsinde hasılat kirasında adi kiradan farklı bir düzenlemeye gidilmiş olması “*hasılat veren kiralananın daha uzun bir süre müflis kiracıya bırakılmasının, kiralayanın önemli zararlarına neden olabileceği*” gerekçesi ile açıklanmaktadır. Başka bir deyişle, gaye kiraya vereni zarardan korumaktır⁷⁶.

Maddede yer verilen “*teminat verilmesi*” hususuna da değinmemiz gerekir. Bu konudaki ilgili bir diğer düzenleme olan İİK'nın 165.maddesine göre iflas hükmüyle açılır ve bu hükümde açılma anı da gösterilir. Şu halde,

⁷² CANSEL, s. 142; BERKİ Şakir, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara, 1973, s. 97; ALTAŞ, s. 264; TANDOĞAN, s. 229.

⁷³ ÖZTÜRK, s. 307.

⁷⁴ İcra ve İflas Kanunu, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 19.6.1932, Yürürlük Tarihi: 4.9.1932.

⁷⁵ KURU Baki, **İcra ve İflas Hukuku**, Cilt:3, 3. Baskı, Ankara, 1993, s. 295; ÖZTÜRK, s. 307.

⁷⁶ TANDOĞAN, s. 230; CANSEL, s. 142.

bu andan itibaren kiracının, işlemekte olan kira bedelleri ve defterde yazılı nesnelere için teminat göstermesi gerekir. Teminat gösterilmesi için bir sürenin verilmesine gerek yoktur⁷⁷. Kiracının göstermeye mecbur olduğu teminatı iflas masası da gösterebilecektir⁷⁸; zira iflas halinde kiracının hakları iflas idaresine geçecektir. İflas idaresince teminat gösterilmediği takdirde kira süresinin bitmesini beklemeye gerek olmaksızın iflas açıldığı anda hasılat kirası son bulacaktır. Bu durumdaki kiraya veren ise iflasın açılması anına kadar olan kirayı iflas masasına alacak olarak yazdırabilecektir⁷⁹. Gerek teminat gösterildiği, gerekse gösterilmeden sözleşmenin sona erdiği ihtimalde kiralayanın kiracıdan iflas sonucu sözleşmenin süresinden önce sona ermesinden ötürü ya da normal kullanımdan kaynaklanan değer düşüklüğü için herhangi bir tazminat isteme hakkı olmayacaktır⁸⁰.

Bunlara ek olarak, teminatın nakdi, aynı yahut kıymetli evrakla gösterilebileceğini belirtebiliriz. Teminatın yeterli olup olmadığı hususu bu konuda anlaşmazlık çıktığında mahkemece çözülecektir. Ancak dikkat edilmesi gereken, verilecek teminatın yalnız “işlemekte olan kiralar”a ilişkin olacaktır⁸¹.

Son olarak iflas yalnızca tacirler hakkında söz konusu olabileceği için, bu durumdaki hasılat kiracısının tacir sıfatının araştırılması gerekecektir. Başka bir deyişle, bu durumda kiracının faaliyette bulunduğu işletmeyi ticari metotlarla çalıştırıp çalıştırmadığına ya da başka bir faaliyetinden ötürü tacir sıfatına sahip olup olmadığına bakılmalıdır⁸².

b- Kiraya Veren İflası

⁷⁷ TANDOĞAN, s. 230; CANSEL, s. 142.

⁷⁸ Fakat göstermeye mecbur değildir. İflas masasının, kiracının kira bedellerini ödemeye devam etmesinin alacaklıların zararına olabileceği kanısına varması halinde teminat göstermekten vazgeçerek sözleşmeye son verme imkanı da vardır, CANSEL, s. 143.

⁷⁹ KURU, s. 2952; ÖZTÜRK, s. 308.

⁸⁰ CANSEL, s. 143; TANDOĞAN, s. 230; KARAHASAN, s. 1172; ÖZTÜRK, s. 308.

⁸¹ CANSEL, s. 143; Adi kirada teminat “birikmiş kiralar” ı da kapsar.

⁸² CANSEL, s. 143.

Kiraya verenin iflasına gerek BK gerekse TBK’da sözleşmeyi sona erdiren nedenler arasında yer verilmemekle birlikte, konuya ilişkin herhangi bir düzenleme de yapılmamıştır. Ancak böyle bir durumda sözleşmenin akıbeti ve tarafların sorumlulukları üzerinde kısaca durulması gerekir. Şu halde bu problem genel hukuk kuralları ile çözülecektir⁸³.

Kiraya verenin iflasının sözleşmeye etkisini iflas anında kiralanan şeyin kiracıya teslim edilmiş olup olmamasına göre ayrı ayrı incelememiz gerekir. Şöyle ki;

- Eğer kiralanan kiraya verenin iflası anında henüz kiracıya teslim edilmemişse, kiracı masadan kiralananın kendisine teslim edilmesini talep edemez. Zira, bu halde ya kiracının malın teslimini istemeye yönelik alacağı İİK m.198/1 uyarınca paraya dönüşecek ve kiracı sözleşmenin yerine getirilmesinden dolayı sahip olduğu tazminat alacağını masadan iflas alacağı olarak isteyecek ya da iflas masası m.198/1 2.cümlesine göre sözleşmenin aynen ifasına girişerek kiralanan şeyi kiracıya teslim edecektir⁸⁴.

- Eğer kiralanan kiraya verenin iflası anında kiracıya teslim edilmiş ise iflas kural olarak iflas tasfiyesine kadar sözleşmenin ve kiracının durumunu etkilemez, kiracının muhatabı iflas masası olur. Zira bu halde, hasılat kirasına konu şey iflas masasına kaydedilir ve kira sözleşmesi kiralananın iflas idaresi tarafından alacaklılardan birine veya bir üçüncü kişiye satılmasına kadar devam eder. Bu süre içinde kiracı kira bedellerini iflas masasına ödeyecektir. Ayrıca, İİK m.200/2 hükmü uyarınca, kiracı iflas anından itibaren iflas idaresinin borçlusu olduğundan kiraya verenden olan alacağını kira borcu ile takas da edemeyecektir⁸⁵. İflas tasfiyesi sonucu iflas idaresinin kiralananı satması ile kira sözleşmesinin masa ile ilişkisi kalmaz. Bununla birlikte, bu halde kiracının durumunun ne olacağı sorunu ile karşılaşırız. Bu hususta kiracının durumunu, kira konusunun sözleşmenin devamı sırasında

⁸³ ALTAŞ, s. 265.

⁸⁴ KURU, s. 2968.

⁸⁵ KURU, s. 2968; Konuyla ilgili bilgi için ayrıca bkz. KURU Baki / ARSLAN Ramazan / YILMAZ Ejder, **İcra İflas Hukuku**, 22.bası, 2008, s. 530-531; ÜSTÜNDAĞ Saim, **İflas Hukuku**, 8.Baskı, İstanbul, 2009, s. 107.

başka birine temlik edilmesi hali ile aynı hukuki statüye tabi tutmak gerekecektir. Şu halde BK m.276 burada da kıyasen uygulanacaktır. Son olarak, kiracının kira sözleşmesinin zamanından önce son bulması nedeniyle bundan doğan zararını da, kiraya verenin iflas masasından iflas alacağı olarak talep edebileceğini belirtelim⁸⁶.

2- Tarafların Ölümü

a- Kiracının Ölümü (BK m. 291; TBK m.371)

BK'nın m.291'e göre "Kiracı vefat ederse, gerek mirasçıları gerek kiralayan, altı aylık kanuni mehillere riayet şartıyla kiranın feshini ihbar edebilirler."

Türk Borçlar Kanununda m.371, BK m. 291 hükmünü karşılamaktadır ve dilde yapılan arılaşırma dışında herhangi bir değişiklik içermemektedir.

Görüldüğü gibi gerek BK gerekse TBK açısından kira sözleşmesi kiracının ölümü ile kendiliğinden sona ermez. Zira ölenin hak ve borçlarına dahil olarak sözleşmeden doğan hak ve borçlar da miras hukukundaki *külli halefiyet ilkesi* uyarınca, ölenin mirasçılara geçecektir⁸⁷. Bununla birlikte, hasılat kirası sözleşmesinin kiracının şahsi yetenekleri dikkate alınarak yapılması ile mirasçılar bu sözleşmeyi ifayla sorumlu tutmanın iktisadi açıdan getirebileceği sıkıntılar da dikkate alınmış ve Kanun koyucu tarafından kiracının ölümü haline BK m.291 ve TBK m.371'de mirasçılara ve kiraya verene altı aylık bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi sona erdirme imkanı tanıyan bir hal olarak yer verilmiştir⁸⁸.

Kiracının ölümü üzerine kiracının mirasçıları ya da kiraya veren yasal sürelerle uyarak gönderecekleri ihbarlar sonucunda sözleşmeyi feshedebilirler. Maddede kastedilen süreler BK m.285'de (TBK m.368) yer alan süreler-

⁸⁶ ALTAŞ, s. 265; ÖZTÜRK, s. 308.

⁸⁷ İMRE Zahit / ERMAN Hasan, **Miras Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 8.basım, İstanbul, 2011, s. 283; DURAL Mustafa / ÖZ Turgut, **Türk Özel Hukuku -Miras Hukuku-**, Cilt:4, Yenilenmiş 3. Bası, İstanbul, 2006, s. 12 vd; ÖZTÜRK, s. 309; ALTAŞ, s. 265; CANSEL, s. 146.

⁸⁸ CANSEL, s. 146.

dir⁸⁹. Şu halde burada da hasılat kirasının konusunun tarımsal bir taşınmaz olup olmamasına göre sürelerin kullanılmasına dikkat edilmelidir. Yani, esas olarak BK m.285'deki (TBK m.368) 6 aylık süre geçerli olacak, ancak tarımsal taşınmaz söz konusu olduğunda ilkbahar ve sonbahar mevsimleri de dikkate alınacaktır.

İhtar şekle tabi olmamakla birlikte, ihtarın karşı tarafa tebliğinin bilinmesi vs. konularında ispat kolaylığı açısından noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla yapılması önerilir⁹⁰.

Sözleşmenin feshini talep eden mirasçı sayısı birden fazla ise, mirasçıların terekeye dahil mallarda elbirliği mülkiyeti söz konusu olduğu için ve kira hakkı da terekeye dahil olduğu için, mirasçıların tümünün feshi ihbarda bulunması gerekir. Aynı şekilde, kiraya veren tarafından feshi ihbarda bulunulacaksa, tüm mirasçılara birden yahut varsa tereke temsilcisine ihbarda bulunulması gerekir⁹¹.

Birden fazla kiracı var ise, bunlardan birisinin ölümü halinde BK m.291 (TBK m.371)'in uygulanıp uygulanmayacağı sorunu ile karşılaşılmaktadır. Doktrindeki hakim görüşe göre, hasılat kirasında kiracının şahsi yeteneği söz konusu olduğundan bu husus önemli olmakla birlikte, bir kiracının ölümü işletmenin devamını etkilemiyorsa 291.maddeye dayanılarak sözleşmenin sona erdirilmesi istenemez; ancak söz konusu kiracının ölümü sözleşmenin devamını çekilmez hale getirdi ise BK m.286' ya dayanılarak tam bir tazminat vermekle sözleşme sona erdirilebilir.^{92 93}

b- Kiraya Verenin Ölümü

Gerek BK m.291'de, gerekse TBK m.371'de kiraya verenin ölmesi hali düzenlenmemiştir. Bu nedenle ki konuya genel miras hukuku kurallarının uygulanması gerekecektir. Şu halde kiraya verenin ölümü ile kiraya verenin

⁸⁹ ÖZTÜRK, s. 310.

⁹⁰ ÖZTÜRK, s. 310.

⁹¹ İMRE/ ERMAN, s. 411; DURAL/ ÖZ, s. 438; ÖZTÜRK, s. 310.

⁹² CANSEL, s. 147; ÖZTÜRK, s. 311.

⁹³ 1 Temmuz 2012 tarihinden sonra ise TBK m. 369' un şartlarına uyarak sözleşmeye son verebilirler.

hak ve borçları bir bütün olarak *külli halefiyet (intikal) ilkesi* uyarınca mirasçılara geçeceğinden⁹⁴, mirasçılar hasılat kirasında kiraya verenin yerini alarak, kiracıya karşı sözleşmeden dolayı yükümlü olmaya devam edeceklerdir. Ancak eğer mirasçılar sözleşmeye devam etmek istemiyorlarsa hasılat kirası sözleşmesinin belirli süreli ya da belirsiz süreli olmasına göre kurallarına uyararak sözleşmenin feshini isteyebileceklerdir⁹⁵.

3- Verilen Süre İçinde Kira Bedelinin Ödenmemesi (*Kiracının Temerrüdü*) (BK m. 288; TBK m.362)

BK. m.288'e göre; "*Kiracı kirayı vadesi hululunda tediye etmezse kiralayana altmış günlük bir mehil tayin ederek birikmiş olan kira bu müddet zarfında verilmediği takdirde, mehilin hitamında akdi feshedeceğini kiracıya ihtar edebilir.*

Bu mehil ihtarın kiracıya tebliğ edildiği günden başlar.

Bu mehilin tenkisine yahut kiranın tediye edilmemesi halinde akdin hemen feshedileceğine dair yapılan mukaveleler batıldır."

Maddeye göre feshin şartları şu şekilde sıralanabilir;

- BK m.288'e göre öncelikle kiracı kira bedelini ödeme borcu muaccel olmasına rağmen borcunu ifa etmemiş olmalıdır⁹⁶. Kira bedelini ödeme zamanı sözleşmeyle belirlenmedi ise adete bakılarak tayin edilmeye çalışılır. Bu da mümkün olmazsa kira bedeli BK m.73 ve m.281'deki düzenlemeler uyarınca belirlenecektir. BK m.281 hasılat kirasına özel bir düzenlemedir. Buna göre, ödeme zamanı için taraflarca kararlaştırılmış ya da örf adetçe bir süre yoksa her yılın sonunda veya kira süresinin sonunda kira bedeli ödeme yükümlülüğü söz konusu olacaktır⁹⁷. Kira bedeli kavramına su, elektrik masrafları, kapıcı parası gibi yan giderlerin dahil olmayacağına ilişkin Yargıtay

⁹⁴ Bkz. ANTALYA Osman Gökhan, **Miras Hukuku**, İstanbul, 2009, s. 52 vd.

⁹⁵ ALTAŞ s. 266-267.

⁹⁶ TANDOĞAN, s. 211; CANSEL, s. 143; ALTAŞ, s. 268.

⁹⁷ ARKAN SERİM Azra, **Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları**, İstanbul, Ekim, 2010; ALTAŞ, s. 268; CANSEL, s. 143.

kararları mevcuttur⁹⁸. Buna karşılık kira bedeli kavramına esasında ödenmesi kiralayana ait olup da, taraflarca sözleşmede kiracıya yükletilmiş olan su, elektrik paralarının da dahil olabileceği ileri sürülmektedir⁹⁹.

TBK m.362, 281. maddesinin birinci ve ikinci fıkraları ile 288.maddenin birinci fıkrasını karşılamaktadır. Buna göre; “*Kiracı, sözleşmede aksine bir hüküm veya yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür.* Görüldüğü üzere, yeni düzenlemede, kiracının yükümlülüğünde olan yan giderler de, kira bedeli ile aynı düzenlemeye tabi kılınmış ve tereddüte yer bırakılmamıştır. Böylece artık yan giderlerin ödenmemesi de sözleşmenin feshine neden olabilecektir.

- BK m.288’e göre ikinci olarak, kiracıya altmış günlük ödeme süresini ve bu süre zarfında ödeme yapılmazsa sözleşmenin feshedileceğini bildiren bir ihtar gönderilmelidir¹⁰⁰. İhtarda, kira bedelinin miktarı ve hangi kira bedelinin ödenmediği, ödenmesi için yasal sürenin ne olduğu, ödenmemesi halinde sözleşmenin feshedileceği ve tahliye davası açılacağı belirtilmelidir¹⁰¹. ALTAŞ’ a göre, maddede geçen altmış günlük süre en az altmış gün şeklinde anlaşılmalıdır. Zira özellikle kira bedelinin hasılatın bir pay olarak ödeneceği durumlarda bu süreye uyulamayabilir. Böyle durumlarda hasılatın toplanması için gerekli süre aynı zamanda mehil olmalıdır. Bununla birlikte, bu yorum kira bedelinin nakit para ile ödenmesinin kararlaştırıldığı durumlarda yapılamayacaktır¹⁰².

⁹⁸ Yarg. 6.HD. 20.3.1964 T, E. 6802/K. 1380, TANDOĞAN, s. 212, dn. 66 naklen; Yarg. 3.HD. 1.10.1951 T, E.9709/K. 13193, TANDOĞAN, s. 212, dn. 67 naklen; Yarg. HGK, 6.3.1963 T, E. 6-13/K. 23, OLGAC Senai, **Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira, Hasılat Kirası, Tahliye**, Ankara, 1978, s.118, dn. 25 naklen. ; ARKAN SERİM, s. 112.

⁹⁹ Bu düşünceyi ileri süren yazarlar için bkz. TANDOĞAN, s. 212, dn. 64.

¹⁰⁰ CANSEL, s. 144; ALTAŞ, s. 269; TANDOĞAN, s. 212-213; ARKAN SERİM, s. 112; BK m. 288 uyarınca gönderilen ihtar dışında İİK m. 269 vd. maddeleri uyarınca yapılan bir icra takibi nedeniyle gönderilen ödeme emrine rağmen kiracı tarafından ödeme yapılmamış olması halinde de genel mahkemeden tahliye istenebilecektir. Zira, icra dairesinde gönderilen ödeme emri de ihtarname olarak kabul edilmektedir; ÖZTÜRK, s. 306.

¹⁰¹ CANSEL, s. 144; TANDOĞAN, s. 214-215; YAVUZ, s. 313.

¹⁰² ALTAŞ, s. 269.

TBK m.362/2'e göre ise kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya *yazılı olarak* en az altmış günlük bir önel verip, bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Görüldüğü üzere, mevcut düzenlemede altmış gün olarak belirlenen süre hususunda TBK m.362/2'de *en az altmış günlük bir önelin* verilmesi belirtilmiş ve böylece süre kavramı da doktrindeki eleştirel görüşlerle paralellik arz eder hale gelmiştir. Ayrıca ihtarın yazılı şekilde yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

BK m.288/2'de altmış günlük sürenin ihtarın kiracıya tebliğ edildiği günden başlayacağı söylenece de, 22.6.1966 tarih 8/8 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı¹⁰³na göre sürenin hesabında ihtarın tebliğ edildiği gün sayılmaz¹⁰⁴. TBK'da ise BK m.288/2'ye yer verilmemiştir. Şu halde, bu hususta kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere gidilecektir. Bu doğrultuda, TBK da genel hükümlerde yer alan "Kiracının Temerrüdü" başlıklı 315.maddeye baktığımızda, mevcut BK. m.260/2 de yer alan, sürenin ihtarın kiracıya tebliğ edildiği günden başlayacağı fıkrasının yerine, sürenin kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren başlayacağı esasının benimsendiğini görmekteyiz. Görüldüğü üzere artık TBK'nın yürürlüğe girmesi ile, kanuni düzenleme ve Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı birbirine paralel hale gelecektir.

- Son olarak, verilen süre zarfında kira bedelinin ödenmemiş olması gerekir. Zira kira bedeli ihtarda verilen süre içinde ödenirse kiraya veren artık

¹⁰³ "Borçlar Kanununun 260 ve 288.maddelerinde söz konusu edilen 6 günlük, 30 günlük ve 60 günlük mehil vermek yolundaki irade beyanları karşı tarafa vasıl olması şart bulunan beyanlardır. İşte kanun bu vüsul şartını belirtmek için (bu mehil ihtarın kiracıya tebliğ edildiği günden başlar) hükmünü sevk etmiştir. Bu fıkraya başka bir anlam izafe edilemez. Müddetler genel hükümler dairesinde hesap edilmek lazımdır. Bu hususta Borçlar Kanununun 76. maddesi genel bir hüküm olarak uygulanır. Nitekim o maddede (bir borç akdinin inikadından itibaren bir müddetin hitamında ifa edilmek lazım geldiği takdirde müddet gün ile tayin edilmiş ise borç akdinin inikat ettiği gün sayılmayarak müddetin son günü muaccel olur. Kira akitlerinde de ihtarın kiracıya tebliğ edildiği günden itibaren kira borcunun 6, 30 ve 60 günlük müddetler içinde ifası lazım geldiğine göre 76.madde uyarınca tebliğ günü sayılmayarak müddetin son günü ifa süresi bitmiş olur", YİBK. 22.6.1966 T,1966/8 E,1966/8 K (www.kazanci.com, 20.1.2012).

¹⁰⁴ CANSEL, s. 145; TANDOĞAN, s. 214; ÖZTÜRK, s. 306.

temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshini isteyemeyecek ve taraflar arasındaki sözleşmesel ilişki devam edecektir. Ancak kiracı süre içinde borcunu ödemezse temerrüde düşmüş sayılacak, kira sözleşmesi ortadan kalkacak ve tahliye davası açılacaktır¹⁰⁵. Bunun yanı sıra kiraya veren kiracıdan temerrüt faizi ve sözleşmenin ortadan kalkması dolayısıyla oluşan zararlarının da tazminini talep edebilir¹⁰⁶.

Bunlara ek olarak, BK.'nın 288.maddesinin son fıkrasına göre kira sözleşmesinde kanunda öngörülen sürelerin kısaltılması ya da kira bedelinin ödenmemesi halinde sözleşmenin hemen feshedileceğine ilişkin yapılan anlaşmalar hükümsüz olacağından bu haklardan önceden feragatın mümkün olmadığını söyleyebiliriz. Ancak, kiraya veren temerrüt ihtarından sonra kiracı ile anlaşarak feshin sonuçlarından feragat edebilecektir¹⁰⁷. TBK'da ise mevcut BK m.288/son'a yer verilmemiştir. Bu hususta genel hükümlere gittiğimizde ise, gerek mevcut BK m.288/son gerekse BK m.260/son'da yer alan “*Bu mehlin tenkisine yahut tediyeden tehhür halinde akdin hemen feshedilebileceğine dair yapılan mukaveleler batıldır*” içeriğindeki hükme TBK m.315'de de yer verilmediğini görüyoruz. Ancak bu sonuç bizi taraflarca yasal süreyi kısaltan veya süre verilmeksizin sözleşmenin feshine imkan tanıyan sözleşme hükümlerinin geçerli olacağını sonucuna götüremez. Zira, TBK m. 315'in emredici niteliği yeni kanun döneminde de geçerliliğini koruyacaktır. Yani, bu durumlarda yapılan fesih TBK m.315'in emredici niteliği karşısında hüküm ve sonuçlarını doğuramayacaktır.

VI- DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Yürürlükteki kanun hükümleri ile karşılaştırıldığında, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda çok farklı düzenlemeler bulunmamakla birlikte, mevcut Kanundaki hükümleri değiştiren ya da kaldıran bir takım düzenlemeleri içerdiğini görmekteyiz:

¹⁰⁵ ALTAŞ, s. 269; TANDOĞAN, s. 216- 217; ÖZTÜRK, s. 306.

¹⁰⁶ TANDOĞAN, s. 219.

¹⁰⁷ ÖZTÜRK, s. 306- 307; TANDOĞAN, s. 214; ALTAŞ, s. 270.

1. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda kira sözleşmesi ile ilgili düzenlemeler dördüncü bölümde üç kısımda düzenlenmiştir. Buna göre; birinci kısımda genel hükümlere, ikinci kısımda konut ve çatılı işyeri kiralalarına, üçüncü kısımda ise hasılat kirasına “ürün kirası” adı altında yer verilmiştir. Ayrıca diğer kiralalarla ilgili hüküm olmayan hallerde genel hükümlerin uygulanacağına dair atıflar yapılmıştır. Bu düzenleme tarzı kanımızca da isabetli olmuştur.

2. Türk Borçlar Kanununda önemli nedenlerden dolayı ürün kirası sözleşmesinin feshini sadece belirli süreli hasılat kiralalarına hasreden düzenleme değiştirilmiş, bu imkan gerek belirli gerek belirsiz süreli ürün kirası sözleşmeleri için mümkün kılınmıştır. Bu düzenleme, sürekli borç ilişkilerinin genel sona erme teorisine de uygunluk sağladığı için kanımızca isabetlidir. Ayrıca ilgili yasa hükmünde tam tazminata hükmedilmesine ve tazminatın üst sınırına yer verilmeyerek hakimin hal ve şartlara göre feshin parasal sonuçlarını karara bağlaması esas kabul edilmiştir.

3. Yürürlükteki yasanın 289.maddesinde yer alan “*kiralayanın kiracının kiralanan işletilmesine veya muhafazasına müteallik borçlarına ehemmiyetli tarzda muhalefeti*” halinde sahip olduğu fesih hakkına Türk Borçlar Kanunu yer vermemiştir. Bu bağlamda ürün kirasına ilişkin özel sona erme sebeplerinden TBK m.369’a göre olağanüstü fesih imkanının yahut, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde yer alan TBK m.316/2’nin “*diğer kira ilişkileri*” için öngördüğü ihtar çekmeksizin sözleşmeyi feshetme imkanının uygulama alanı bulacağı kanaatindeyiz. Ancak uygun mehil verilmesi bir yana ihtar çekilmesini dahi gerekli görmeyen m.316/2 hükmünü tatmin edici bulmuyoruz. Kanımızca diğer kira ilişkilerinde de, kısa da olsa bir süre verilmesi, bu sürede aykırılık giderilmezse derhal feshedebilme imkanı tanınması daha isabetli olacaktır.

4. Yeni yasa hükmünde ihtarların yazılı olması esasının getirilmesine ek olarak, temerrüdün oluşmasında, kiracı tarafından kira bedelinin ödenmemesinin yanı sıra yan giderlerin ödenmemesi de temerrüt nedeni sayılmıştır.

5. “*Kiracının Temerrüdü*” başlıklı bölümde verilen sürenin ihtarın kiracıya tebliğ edildiği günden itibaren başlayacağı esasına genel hükümlerde

yer aldığı için değinilmemiş; bununla birlikte, genel hükümlerdeki düzenlemede ise Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile uyum sağlanarak sürenin ihtarın yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren başlayacağı esası kabul edilmiştir. Ayrıca mevcut düzenlemede altmış gün olarak belirlenen süre hususunda, TBK’da en az altmış günlük bir önelin verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yine yeni düzenlemede ihtarın yazılı şekilde yapılması gerektiği vurgulanmıştır. Bunlara ek olarak, yeni hükümde temerrüde ilişkin sürenin kısaltılması veya süre verilmeksizin feshe imkan tanıyan sözleşmelerin geçersiz olacağına ilişkin eski düzenlemeye yer verilmemesi bu tarz sözleşme hükümlerine geçerlik tanımayacaktır. Zira TBK m.362 ve TBK m.315 emredicidir.

KAYNAKÇA

- ALTAŞ, Hüseyin: **Hasılat ve Şirket Kirası**, 2.Baskı, Ankara, 2010.
- ANTALYA, Osman Gökhan: **Miras Hukuku**, İstanbul, 2009.
- ARKAN SERİM, Azra: **Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları**, İstanbul, Ekim, 2010.
- BERKİ, Şakir: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara, 1973.
- CANSEL, Erol: **İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası**, 1.Basım, Ankara, 1953.
- DEVELİOĞLU, Hüseyin Murat: *“Hasılat Kirası Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıklara Uygulanacak Hükümler”*, **Erdoğan Teziç’e Armağan**, İstanbul, 2007, s. 932-948.
- DURAL, Mustafa / ÖZ, Turgut: **Türk Özel Hukuku - Miras Hukuku-** , Cilt:4, Yenilenmiş 3. Bası, İstanbul, 2006.
- EREN, Fikret: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt:3, 4. Bası, İstanbul, 1994.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmettin: **Borçlar Hukuki Hususi Kısım Akdin Muhtelif Nevileri**, Cilt I. İstanbul, 1963.

- İMRE, Zahit / ERMAN, Hasan: **Miras Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 8.basım, İstanbul, 2011.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Cilt:1, İstanbul, 2008.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: **Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa göre Kira Sözleşmesi**, 1.Baskı, İstanbul, 2011.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit: **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt:1, İstanbul, 2002.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?”, **Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ a Armağan**, İstanbul, 2000, s. 503-514.
- KURU, Baki: **İcra ve İflas Hukuku**, Cilt:3, 3. Baskı, Ankara, 1993.
- KURU, BAKİ/ ARSLAN, Ramazan/ YILMAZ: **İcra İflas Hukuku**, 22.bası, 2008.
- OLGAÇ, Senai: **Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira, Hasılat Kirası, Tahliye**, 1978.
- ÖZTÜRK, Gülay: **Teori ve Uygulamada Hasılat Kirası**, 1.Baskı, 2010.
- RUHİ, Ahmet Cemal: **Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa göre Kira Hukuku**, Cilt:2, Ankara, 2011.
- ŞAHİN, Ayşe: “*Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları ve Tabi Olduğu Yasa Hükümleri*”. **Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ ye Armağan**, Cilt: 2, 1.Basım, İstanbul, 2009, s. 1427-1443.
- TANDOĞAN, Haluk: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt I/2, 4.Tıpkıbası, İstanbul, 1989.
- ÜSTÜNDAĞ, Saim: **İflas Hukuku**, 8.Baskı, İstanbul, 2009.
- YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak: **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 8.Tıpkıbası, İstanbul, 2009.
- ZEVKLİLER, Aydın: **Özel Borç İlişkileri**, Ankara, 2004.

ZEVKLİLER, Aydın/ HAVUTÇU, Ayşe: **Özel Borç İlişkileri**, Ankara, 2007.

İnternet Kaynakları:

TEZCAN, Mehmet: **Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması**. Ankara: 2004 (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk -Medeni Hukuk- Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).

acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/302/594.pdf (erişim: 22.11.2011)

Yargıtay kararları için bkz. **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bilgi Bankası:**

www.kazanci.com (çevrimiçi).