

Muhtelif Yönleriyle Dört Duvar Kirası Sözleşmesi^(*)

Rough-Construction Lease Contract

Elif Beyza AKKANAT-ÖZTÜRK^(**)

Halil AKKANAT^(***)

Öz:

Kira sözleşmesi kiraya verene; kira konusunu, sözleşme süresi boyunca sözleşmedeki kullanım amacına uygun olarak kullanıma hazır bulundurma borcu yükler. Dört duvar kira sözleşmelerinde ise kiraya verenin böyle bir borcu bulunmadığı gibi onun borcu, masrafları kiracı tarafından karşılanan değişikliklerin yapılmasına katlanma borcuna dönüşmüştür. Aynı şekilde kiracının kiralanı “teslim aldığı gibi iade etme” borcu bulunmasına rağmen, dört duvar kirasında onun bu türden bir borcu bulunmayıp; onun iade borcu da kiralananı süre sonunda bulunduğu hal üzere iade borcuna dönüşmüştür. Bu sebeple dört kira sözleşmesi alelade bir kira sözleşmesi değil, kullandırma borcu doğuran bir sözleşmedir. Bu çalışma kapsamında dört duvar kirası sözleşmesine ilişkin özellik arz eden konular ele alınmıştır. Öncelikle sözleşme ilişkisinde tarafların asli edim yükümlülükleri tanımlanmış ve kira sözleşmesi hükümlerinin dört duvar kirasına doğrudan uygulanmasının mümkün olup olmadığı sorunu üzerinde durulmuştur. Akabinde kira bedelinin belirlenmesinde dört duvar kirasının niteliğinden ileri gelen hukukî sorunlar değerlendirilmiştir. Bu çerçevede kira konusu için yapılan masrafların; kira bedeline ve kiraya verene yöneltilebilecek taleplerin kapsamında etkisi ele alınmıştır. Son olarak dört duvar kira sözleşmesinin sona ermesinin sonuçları üzerinde durulmuştur. Bu kapsamda kira konusunun iadesi sırasında kiracının ve kiraya verenin karşılıklı taleplerine etkisi incelenmiştir. Çalışmada hem Türk hukuku hem de İsviçre borçlar hukuku bağlamında verilen mahkeme kararları ile bilimsel görüşler değerlendirilmiştir.

^(*) Araştırma Makalesi / *Research Article*

Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 31.07.2023

Yayınlanmasının Kabul Edildiği Tarih: 19.08.2023

DOI: <https://doi.org/10.58733/imhfd.1358028>

Bu makaleye atf için; AKKANAT-ÖZTÜRK, Elif Beyza / AKKANAT, Halil, “*Muhtelif Yönleriyle Dört Duvar Kirası Sözleşmesi*”, **İMİHFD**, C. 8, S. 2, 2023, s. 665-693

^(**) Dr. Öğr. Üyesi, İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Karşılaştırmalı Hukuk Anabilim Dalı, Öğretim Üyesi / İstanbul - Türkiye

E-posta: eba@istanbul.edu.tr

Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-4856-9733>

^(***) Prof. Dr., İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Öğretim Üyesi / İstanbul - Türkiye

E-posta: hakkanat@istanbul.edu.tr

Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-0687-5257>

Anahtar Kelimeler:

Kira Sözleşmesi, Dört Duvar Kirası, Değer Artışı, Yenilik ve Değişiklik, Kira Bedeli.

Abstract:

The lease contract places an essential responsibility on the lessor to ensure that the leased property remains available for the lessee's intended use throughout the contract's duration. Nevertheless, a distinct scenario arises with rough-construction lease contracts, where the lessor's responsibility transforms. In such cases, the lessor's duty shifts towards accommodating modifications, with the associated costs borne by the lessee. Consequently, the rough-construction lease contract fundamentally establishes an obligation of usage. This study delves into the distinctive aspects of rough-construction lease contracts. To begin, it defines the pivotal obligations and actions of the involved parties within the contractual relationship. The study underscores the inapplicability of general lease contract provisions to rough-construction lease agreements. Moreover, it examines the legal complexities stemming from the unique nature of rough-construction leases in determining rental amounts. This exploration encompasses the impact of expenses related to the leased property on the rent's calculation and the scope of potential claims against the lessor. The study also underscores the implications of terminating a rough-construction lease contract. This assessment hones in on how the cessation of such an agreement affects the reciprocal claims of both lessee and lessor during the property's return. The analysis integrates insights from court rulings and scholarly discourse within the frameworks of both Turkish and Swiss laws of obligations.

Keywords:

Lease Contract, Rough-Construction Lease Contract, Value-Added, Renewal and Modification, Rent.

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nda açık olarak düzenlenmeyen dört duvar kirası, kira hukuku uygulamasında (özellikle işyeri kirası) sıklıkla başvurulmuş bir kiralama yöntemidir. Bu yöntemde kaba yapı durumundaki kiralanan, bu haliyle kiracıya teslim edilmekte kiracı da masraflarını kendisi karşılamak suretiyle bina veya bağımsız bölümü kendi kullanım ihtiyacına uygun olarak tamamlamak/yenilemek suretiyle kullanmayı kabul etmektedir. Böylece bu tür kira sözleşmelerinde, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun hâle getirilmesi sorumluluğunu kiracı üstlenmiş olmaktadır. Oysa Türk Borçlar Kanunu "*kiralananın en geç teslim ânı itibariyle öngörülen kullanım amacına uygun olarak hazır olması*", ayrıca "*sözleşme süresi sonuna kadar bu şekilde bulundurulması*"nı esas almakta ve bu hususu kiralayanın "*kullandırma borcu*"nun bir parçası olarak kabul etmektedir. Nitekim bu husus TBK m.301 hükmünde "*Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmamakla yükümlüdür*" ifadelerine yer verilerek vurgulanmıştır.

Konut ve işyeri kiraları bakımından benimsenen bu genel kabule rağmen taraflar, halihazır durumu itibariyle bina veya bağımsız bölüm olarak dahi "tamam" olmayan kiralananın, eksiklerinin tamamlanması ve öngörülen kullanım

amacına uygun hâle getirilmesi sorumluluğu kiracıya ait olacak şekilde kiralanması hususunda anlaşılabilirler. Böylece kira sözleşmesi, kira konusu taşınmazın teslim ânı itibarıyla “kararlaştırılan kullanım amacına uygun durumda olmadığı” bilinerek ve hatta “kiralananın kullanım amacına uygun hale getirme sorumluluğu kiracı tarafa ait olacak şekilde” kurulmuş olacaktır¹. Bu türden kira sözleşmelerinde, kira konusunu kararlaştırılan kullanım amacına elverişli hale getirecek taraf kiracı olup kiraya veren de kiralananın bu şekilde değiştirilmesine başlangıçtan itibaren muvafakat etmiş sayılacaktır. Bir diğer ifadeyle kiralanda yapılacak değişikliklerle ilgili olarak kiraya verenden ayrıca TBK m.321 hükmü anlamında “yazılı rıza alınması” aranmayacaktır.

Dört duvar kira sözleşmesi kurulmakla taraflar, kiralananın natamam (dört duvar) olarak teslimi ile kullanım amacına uygun hale getirme sorumluluğunun da kiracıya ait olmasını kararlaştırırlar. Ağırlıklı olarak işyeri kiralarında başvuru bu yöntemde kiralanan, içi inşa edilmeden kiracıya teslim edilmekte; kiracı da binanın içini (masrafları kendisine ait olacak şekilde) kendi ihtiyaçlarına göre tamamlama/yenileme sorumluluğunu üstlenmektedir².

¹ Dört duvar kirası sözleşmesinin TBK m.301 karşısında (özellikle konut ve işyeri kiraları bakımından) bir geçerlilik sorunu yaşayıp yaşamayacağı tartışma konusu edilmiştir. Bu tartışmanın sebebi TBK m.301/2. cümle’deyer alan”*Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez*” şeklindeki düzenlemedir. Buna göre TBK m.301 gereği kiraya veren kira konusu şeyi, kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmak yükümlülüğü altındadır ki emredici nitelikte olan bu düzenlemedört duvar kira sözleşmesinin konut veya işyeri kirası niteliğinde olduğu durumlarda”*emredici hükme aykırılık tartışması*”nı gündeme getirmiştir. Doktrinde azınlık olduğu anlaşılan bir görüş, TBK m.301 hükmünün emredici olduğu ve dört duvar kira sözleşmesinin de bu hükme aykırılık sebebiyle geçersiz kabul edilmesi gerektiği yönündedir(ACAR, Faruk, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332)**, 4. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2017, TBK m.301, N.68). Diğer bazı yazarlar ise TBK m.301 hükmünün dar yorumlanması gerektiği ve dört duvar kirası sözleşmelerinin bu kapsama dahil edilmesinin isabetli olmayacağını savunmaktadır. (Bkz. İNCEOĞLU, M. Murat, **Kira Hukuku**, Cilt-1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 136-137; BAYSAL, Başak, “Kaba İnşaatın Teslimini Konu Alan İnşaat Sözleşmeleri”, **İnşaat Hukuku ve Uygulaması**, eds. Emrehan İnal, Başak Baysal, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 113 dn. 2; ÜREM ÇETİNEL, Merve, **Kaba Yapı Kira Sözleşmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 91 vd.)Ağırlıklı olarak savunulan bu ikinci yaklaşım tarzına göre tartışmanın kaynağı olan bu hükmün “*kiracıyı koruma amacı taşıdığı*”na dikkat çekilerek “*menfaat*” kavramının dar yorumlanmaması gerektiği, kiracıya ayrıları gidermeye yönelik olmayan tadilat, tamirat, dekorasyon, yenileme vb. inşai faaliyetleri bizzat yürütmeye yetkisi verilmesinin de kiracıya sağlanan menfaat olarak kabul edilebileceği belirtilmektedir. (Bkz. İNCEOĞLU, s. 137; aynı yönde bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 91 vd.). Bu ikinci yaklaşım tarzına göre dört duvar kirası bakımından kiraya verenin kira konusu taşınmazın teslimine ilişkin borcunun “*kiracının inşai faaliyetlerine elverişli hâlde teslimi*”ne tekabül ettiği belirtilmekte; hatta bu nitelikte bir sözleşmenin geçerliliğinin kiralanda gerçekleştirilecek inşai faaliyet masrafları sebebiyle kira bedelinin düşük tutulması veya süresinin uzun tutulması yahut kiracıya tazminat ödemesi şartına bağlanmasının isabetli olmayacağı ifade edilmektedir (Bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 91, 93).

² Bu durumdan hareketle sadece yeni ve natamam durumdaki binaların dört duvar kirasına konu edilebileceği düşünülmemelidir. Halihazır durumu itibarıyla dört duvar olarak nitelendirilmesi mümkün olmayan, ancak bu durumu itibarıyla kiracının kullanım ihtiyaçlarına uygun olmayan kiralananların da dört duvar kirasına konu edilmesine bir engel yoktur. Bu ihtimalde kiracı öncelikle taşınmazı dört duvar haline getirme, akabinde de kendi kullanım amacına uygun hâle getirmek için gerekli inşai faaliyetleri gerçekleştirme sorumluluğunu üstlenmiş olur.

Bu çalışmada Türk Borçlar Kanunu'nda yer verilen kira sözleşmesine ilişkin temel esasların, uygulamadaki adıyla dört duvar kira sözleşmeleriyle uyumu, bu ilişkinin karakteristik özellikleri ortaya konularak; bu suretle kira sözleşmesi uygulamasında sıklıkla başvurulmuş bir yöntem olan, kiralananın dört duvar olarak sözleşmeye konu edildiği kira ilişkilerine uygulanacak kanun hükümlerinin izahına gayret edilecektir. Özellikle kira konusu için kiracı tarafından yapılan masrafların durumu her yönüyle değerlendirilecektir. Ayrıca sözleşme ilişkisinde kira bedelinin belirlenmesine yönelik özellik arz eden durumlar ile sözleşmenin sona ermesinin tarafların karşılıklı taleplerine etkisi ele alınacaktır.

I. DÖRT DUVAR KİRASİ KAVRAMI

A. Sözleşme İlişkisinin Tanımı ve Temel Özellikleri

Dört duvar kirası kiracının, kiralananın öngördüğü kullanım amacına uygun hale gelmesi için ihtiyaç duyulan her türlü tadilat, tamirat, yenileme, değiştirme ve hatta alt ve üst yapı işlerini, masrafları bizzat üstlenmek suretiyle, kendi arzu ve ihtiyaçlarına göre yapmayı kabul etmiş olduğu ve bunun karşılığında kiraya verenin de tüm bu tadilatların gerçekleştirilmesine razı olduğu (katlandığı) kira ilişkisidir³. Bu tür sözleşmeler, kiralanan taşınmazın⁴ genellikle işyeri olarak kullanılmak üzere kira sözleşmesine konu edildiği sözleşmelerdir⁵.

Karkas bina, kapa yapı-bina⁶, ham bina (*Rohbaumiete*) veya dört duvar kirası⁷ olarak isimlendirilen bu tür sözleşmelerde, işyeri olarak kullanılacak bina,

³ GAUCH, Peter, "Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache-einige Gedanken zum neuen Mietrecht", *Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins*, Band 128, 1992, s. 1, (Çevrimiçi: <https://www.unifr.ch/ius/stoeckli/de/assets/public/files/publications/PublikationenPeterGauch/MaengelhaftungdesVermietersundmangelhafteMietsache.pdf>, E.T. 07.02.2023); ZK-HIGI, OR Art.260a, N.4; BSK-WEBER, OR Art.256, N.6a; BIBER, Irène, "Die Rohbaumiete-ausgewählte Aspekte", *Mietrechtspraxis*, eds. Markus Wyttenbach, Irène Spirig, Anabel von Uslar, Pierre Stastny, mp 2015, s. 81, 15.01.2023 (Swisslex, 15.01.2023); ÖZTAŞ, İlker, *Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması*, Ankara 2016, s. 27 vd.; GÖKYAYLA, Emre, *Kiralanda Kiracı Tarafından Yenilik ve Değişiklik Yapılması, Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medenî Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri*, İstanbul, 2019, s. 178 (Lexpera-Literatür, 24.04.2023); ÜREM ÇETİNEL, s. 6.

⁴ Dört duvar kirası sözleşmesinin Borçlar Kanunu'nda düzenlenen konut ve çatılı işyeri kirasıyla sınırlı olarak ele alınmaması ve kira hukukunda "kiralanan yer" vasfını taşıyan tüm mekânların (taşınır yapılar dâhil) bu sözleşmede kiraya konu değer olabileceği yönünde bkz. VISCHER, Moritz, *Die Rohbaumiete Zulässigkeit und Grenzen*, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2014, s. 61 vd. (Swisslex, 15.01.2023); ZK-HIGI/BÜHLMANN, OR Art.253a, N.8; ÜREM ÇETİNEL, s. 8-9, dn. 28 ve s. 12.

⁵ BIBER, s. 81; ÜREM ÇETİNEL, s. 8.

⁶ Kapa yapı, "ortak alanı ve dış cephesi tamam olan, iç alanı temiz olmayan, altyapı bağlantıları bulunan dört duvarlı" alan olarak tanımlanmaktadır. (Bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 8; ayrıca bkz. HEUSI, Claudia, "Ausgewählte Fragen zur Geschäftsmiete, 2. Teil", *mietrechtspraxis/mp*, 1999, s. 5).

⁷ Farklı nitelendirmeler için bkz. ÖZTAŞ, sh. 27, dn. 86.

genellikle kaba inşaat seviyesinde olup; kiracı tarafından kullanılabilmesi için eksik kısımlarının tamamlanması veya esaslı bir şekilde değiştirilmesi ihtiyacı vardır. Farklı mesleki faaliyetler, ilgili işyerlerinin faaliyet alanının özelliklerine göre farklı şekilde düzenlenmesi ihtiyacını beraberinde getirir. Bir binayı işyeri olarak kullanmak üzere kiralamak isteyen kiracılar, binayı kendi kullanım ihtiyaçlarına göre düzenlemek ve bu suretle kendi faaliyet alanlarına uygun hale getirmek isterler. Bu sebeple binanın fiziki olarak tamamlanmamış olması veya kullanım ihtiyaçlarına göre sınırsız olarak değişiklik yapma imkânına sahip olmaları esasen muhtemel kiracıların da arzu ettiği bir durumdur⁸.

Bu tür kira ilişkilerinde kiralanan “*ham bina*” olarak teslim edildiğinden, teslim ânı itibariyle “*sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacı*”na uygun bir durumda değildir. Kiracı ve kiralayan bu durumu bilerek hareket eder ve binanın kullanım amacının kiracı tarafından belirlenmesi ve ona uygun olarak tamamlanmasını kararlaştırarak kira sözleşmesine taraf olurlar⁹. Bu sebeple söz konusu kira ilişkilerinin alelade kira ilişkilerinden ayrılması ve alelade kira ilişkileri dikkate alınarak hazırlanmış olan kanun hükümleri bu tür kira ilişkilerine uygulanırken dikkatli olunması gerekir¹⁰.

⁸ *Biber*, kiralanan taşınmaz tam olarak “inşa edilmemiş (*nicht voll ausgebaute Zustand der Mietsache*)” daha doğrusu; kiraya veren tarafından sağlanacak temel donanım, kira konusunun sadece sıvasız dış duvarlara ve düzenli altyapı bağlantılarına sahip olduğu bir halde sözleşmeye konu edildiği ve fakat kira konusu taşınmazda ortak alanların ve ortak tesislerin yanı sıra dış cephesi de tamamlanmış durumda olan taşınmazların konu edildiği sözleşmeler tanımını eleştirmekte (Bkz. BIBER, 82); bu bağlamda tarafların dört duvar kirası sözleşmesini inşaat sektöründeki kaba inşaat terimiyle sınırlı olarak kurmak zorunda olmadığını belirtmektedir. (Bkz. BIBER, s. 82; İsviçre hukukundaki bu görüşe katılan Türk hukukundaki görüş için ayrıca bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 8 ve 13). Şüphesiz tarafların bu hususta anlaşmasının önünde bir engel de yoktur. Ancak eser sözleşmesiyle dört duvar kira ilişkisini birbirinden ayırmak için herhangi bir kıstas getirmeyen bu görüşe “*olduğu gibi*” iştirak etmemiz mümkün gözükmemektedir. Kapsam, nitelik ve tâbi olduğu hükümler itibariyle birbirinden bütünüyle farklı bu iki sözleşmenin birbirinden ayrılmasını sağlamak üzere inşaat sektörü uygulamaları mutlak surette dikkate alınmalıdır. Elbette tarafların henüz inşa edilmemiş bir binanın önce kiracı tarafından inşa edilmesi akabinde de kiralınmasını konu alacak şekilde bir ilişki kurmaları da mümkündür. Ancak bu ihtimalde kira sözleşmesinden değil eser sözleşmesi ve kira sözleşmesinin birleştirilmesinden (bileşik sözleşme), yahut bu iki sözleşmenin esaslı unsurlarının aynı sözleşmede bir araya getirilmesinden ibaret (karma sözleşme) bir sözleşmeden söz edilmesi gerekeceğine dikkat edilmelidir. Nitekim mesele akaryakıt bayilik sözleşmeleri uygulamasında bayilik faaliyetinin yürütüleceği arsa üzerine önce ilgili tesislerin kiracı tarafından inşa edilmesi akabinde de bu tesisler ile taşınmazın kira sözleşmesi çerçevesinde kullanılması suretiyle bayilik tesisi sıklıkla başvurulan bir yöntemdir.

⁹ GAUCH, s. 189; BIBER, s. 82.

¹⁰ İsviçre hukukunda da dört duvar kira sözleşmelerinin kanunda düzenlenmiş kabul edilemeyeceği yönünde ayrıca bkz. BIBER, s. 79. Bununla birlikte dört duvar kirasının “*Rohbaumiete*” kavramı kullanılmak suretiyle İsviçre mahkeme kararlarına konu edildiği tespit edilmiştir. Bkz. BGE 104 II 202. Bu karar (BGE 104 II 202) dört duvar kirasına ilişkin kararların “*atası-Urvater*” olarak nitelendirilmektedir (Bkz. BIBER, s. 87). Dört duvar kirası sözleşmesinin karma sözleşme niteliği taşıdığı yönünde bkz. (İsviçre hukuku) BSK-GIGER, OR Art.253b, N.28 ve OR Art.256, N.90; ZANETTI, Gianni F., “Ausgewählte Aspekte der Rohbaumiete”, *mietrechtspraxis/mp*, eds. Markus Wyttenbach, Irène Spirig, Anabel von Uslar, Pierre Stastny, *Mietrechtspraxis*, 2011, s. 90, (Swisslex, 15.01.2023). VISCHER, s. 17; (Türk hukuku) GÜMÜŞ,

B. TBK m.301 ve Dört Duvar Kirası

Türk Borçlar Kanunu'nun özellikle çatılı işyeri ve konut kirasına ilişkin hükümleri, kiralananın teslim ânı itibariyle, sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun bir hâlde bulunması ön kabulü ile kaleme alınmıştır. Nitekim bu durum, TBK m.301 hükmünde “*kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür*” ifadelerine yer vermek suretiyle kuşkuya mahal kalmayacak şekilde belirtilmiştir. Buna ek olarak kira bedelinin sadece kullanımın karşılığı değil; aynı zamanda binanın sözleşme süresince kullanıma uygun hâlde bulundurulmasının da karşılığı olduğu ifade edilmektedir¹¹. Kiraya verenin kiralananın bakımını yapma yükümlülüğü, kiracının kira konusunu sözleşmeye uygun olarak kullanma ve binadaki ayıpları derhal bildirme yükümlülüğüyle de doğrudan ilişkilidir¹². Unutulmamalıdır ki kiraya verenin kiralananı teslim ve tahsis amacına uygun olarak kullanıma hazır bulundurma borcu, ayıba karşı tekeffül sorumluluğundan ileri gelmektedir.

Kira sözleşmesinin kurulmasıyla uygulama alanı bulan TBK m.299 vd. hükümlerinin tamamı dört duvar kirası sözleşmesine doğrudan uygulanabilir nitelikte değildir. Aşağıda açıklanacağı gibi kira sözleşmesine ilişkin bu hükümlerin dört duvar kirasına doğrudan uygulanması uygun düşmeyecektir. Ancak bu durumdan hareketle dört duvar kirasının, kullanım borcu doğuran diğer hukukî ilişkilere kıyasla kiralananın mülkiyetini devir unsuru içermediğinden (ayrıca bkz. finansal kiralama sözleşmesi) *sui generis* bir hukukî ilişki olarak nitelendirilmesi de isabetli olmaz¹³. Kiraya veren, kira konusu nesnenin sözleşme süresi boyunca ve bedel karşılığında kiracı tarafından kullanılmasına (tıpkı “tipik” kira sözleşmesinde¹⁴ olduğu gibi) rıza göstermekte¹⁵; yoksa ayrıca kiralananın mülki-

Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 6. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022, s. 298; Yarg. 3. HD., E. 2017/259, K. 2017/109, T. 17.01.2017 (Lexpera-İçtihat, 13.04.2023). *Zanetti* dört duvar kira sözleşmesinin uygulamadaki ihtiyaçların karşılanması için kanunda düzenlenmesi gerektiği kanaatindedir (Bkz. ZANETTI, s. 103). Dört duvar kira sözleşmesinde kiracının kural olarak bir inşa yükümlülüğü olmadığı için bu hukukî ilişkinin de “*bir kira sözleşmesi*” olarak nitelendirilmesi gerektiği yönünde bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 56.

¹¹ ZANETTI, s. 96.

¹² BSK-WEBER, OR Art.256, N.1; ZANETTI, s. 96; Ayrıca bkz. GÜMÜŞ, s. 237 vd.; ÇABRİ, Sezer, **Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu**, 2. Bası, Adalet Yayınevi, İstanbul, 2023, s. 29 vd.

¹³ ZANETTI, s. 94.

¹⁴ Tipik kira sözleşmesi kavramı için ayrıca bkz. ZK-HIGI, OR Art.253, N.32.

¹⁵ BIBER, s. 83. *BİBER*, dört duvar kirasında kiracının, sözleşme uyarınca sahip olduğu kira konusunda değişiklik yapma yetkisi göz önünde bulundurulduğunda bu sözleşmede sadece kullanım hakkının devrini içerir sözleşmelerin kapsamını bir yönüyle aştığı ve fakat bu durumun sözleşmenin nitelendirilmesinde kira ilişkisinden tamamen farklı ele alınmayı gerektirmediği ayrıca vurgulanmıştır. Bkz. BIBER, s. 83.

yetini devir taahhüdünde bulunmamaktadır. Her ne kadar bu sözleşmede alelade kira sözleşmelerinden farklı olarak kiracıya, kira konusu yapı üzerinde esaslı değişiklik yapma yetki ve sorumluluğu tanınmakta ise de bu durum dört duvar kira sözleşmesinin “*kira sözleşmesi*” karakterini bütünüyle değiştiren veya bu sözleşmeyi kendine özgü yapıya sahip ayrı bir sözleşme tipi haline getirebilecek bir unsur olarak görülemez.

Şu hâlde dört duvar kirası sözleşmesi kanunda “tipik bir sözleşme” olarak açıkça *düzenlenmiş olmasa da*¹⁶ bu hukukî ilişkiye uygulanacak hükümlerin kira sözleşmesi hükümleri dikkate alınmadan belirlenmesi mümkün değildir¹⁷. Belirtilen bu hukukî durumun bir gereği olarak dört duvar kirasında kiraya verenin kiralananı, tahsis amacı doğrultusunda kullanıma hazır olarak teslim etme borcunu, “*kiralananı, kiracının kullanım amacına uygun hale getirmesine elverişli bir şekilde teslim etme borcu*” olarak anlamak gerekir¹⁸. Bir diğer ifadeyle örneğin eczane veya avukatlık bürosu olarak kullanılacak bir taşınmaz bu amaçla kullanılacak bir mekâna dönüştürülmeye elverişli olmalıdır¹⁹. Bu yaklaşım, dört duvar kirasında kiralayanın ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun kapsamının da işin niteliğine uygun bir şekilde belirlenmesini gerekli kılar²⁰. Böylece dört duvar kirası sözleşmesine konu bir taşınmazın başlangıçta ayıplı olup olmadığı “*sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olup olmadığı*”na bakılarak değil “*sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun hale getirilmesi için yapılması öngörülen inşaat faaliyetlere başlanmasına uygun olup olmaması*”na bakılarak belirlenecektir.

II. DÖRT DUVAR KIRASINDA KİRALANAN İÇİN YAPILAN MASRAFLARIN KİRA BEDELİYLE İLİŞKİSİ

A. Kira Sözleşmesinde Kiralanan İçin Yapılan Masrafların Durumu

Kira sözleşmeleri bir şeyin kullanılması ve bu kullanım ile birlikte o şeyden yararlanma hakkının kiracıya bırakılması, kiracının da bu kullanım karşılığında kiraya verene belli bir kira bedelini ödemeyi taahhüt ettiği iki tarafa borç yük-

¹⁶ ZANETTI, s. 93.

¹⁷ ZANETTI, s. 94, dn. 22.

¹⁸ GAUCH, s. 189 vd., BSK-WEBER, OR Art.256, N.6a; ZANETTI, s. 95; BIBER, s. 82.

¹⁹ BIBER, s. 87.

²⁰ Ayrıca kira bedelinin belirlenmesinde sözleşmede kira konusuna bakım yükümlülüğünün kiracıya ait olduğu dikkate alınmak durumunda olduğuna (sözleşmede dengenin kurulması bakımından) işaret edilmektedir. Bkz. ZANETTI, s. 97. Ayrıca bkz. BGE 104 II 202.

yen sözleşmelerdir²¹. Sözleşmenin niteliği gereği tarafların temel edim yükümlülüklerinin yanı sıra başkaca yan edim yükümlülükleri de bulunur. Örneğin TBK m.301 uyarınca kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun bir halde teslim etmeli ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmalıdır. Kiracı ise kiralanan şeyi özen borcu kapsamında sözleşmedeki amaçlanan kullanıma uygun olarak özenle kullanılmalıdır. Bu yükümlülüğünün bir gereği olarak kiracı, aynı zamanda kiralananı nasıl teslim almışsa sözleşmenin bitim tarihi itibarıyla kural olarak o durumda iade etmekle yükümlüdür (TBK m.334).

Kiralananın fiziki durumuna ilişkin bu iki düzenleme birlikte değerlendirildiğinde kanun koyucunun, kiralananın sözleşme süresince “*teslim edildiği gibi muhafaza edilmesi*”ni esas kabul ettiği sonucuna ulaşılabacaktır. Kiracı, kira sözleşmesi ile kiralananı kullanma hakkı elde eder; yoksa eşyanın özüne müdahale etme imkânını değil²². Bu durum, Türk Borçlar Kanunu’nda düzenlenen kira sözleşmelerinde kiralanan bir masraf yapılması gerektiğinde, bu yükümlülüğün kiraya verene ait olduğu sonucuna ulaşılabasını gerekli kılar. Ancak kira sözleşmesi uygulamasında kiracıların da kira konusu için birtakım masraflar yaptıkları; yapılan masrafın kimi zaman zorunlu, kimi zaman faydalı, kimi zaman ise lüks masraf niteliği taşıdığı görülmektedir. Bu gibi durumlarda kiracıların yapmış olduğu söz konusu masrafların hukukî durumunun açıklığa kavuşturulması; özellikle kiracının yapmış olduğu masrafların ödenmesini kiralayandan talep etmesinin mümkün olup olamayacağının ortaya konulması bakımından önemlidir.

Türk Borçlar Kanunu’nun kiraya ilişkin hükümleri arasında, kiracının kiralanan masraf yapmasının hukukî sonuçlarını düzenleyen iki ayrı hüküm bulunur. Bunlardan ilki TBK m.306, ikincisi ise TBK m.321’dir. Her iki hüküm de kiracının söz konusu masrafları, gönüllü bir faaliyet olarak yaptığı kabul edilerek kaleme alınmıştır. Dolayısıyla TBK’da benimsenen bu sistemde kiracının kira konusu şey için masraf yapma borcu yoktur. Sözleşme süresince kiralanan masraf yapılması zorunluluğu ortaya çıkacak olur ise onun yükümlüsü kiraya veren olacaktır. Zira TBK m.301’de de belirtildiği gibi “*kiraya veren, ... sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür.*” Dolayısıyla kiracı, bu tür bir borcu bulunmamasına rağmen kiralanan bir masraf yapmış ise bundan kiracı değil (kural olarak) kiraya veren istifade etmiş olur. Zira yapılan bu

²¹ GÜMÜŞ, s. 194-195; YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Birinci Cilt, 11. Bası, Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş., İstanbul, 2022, s. 415.

²² GÖKYAYLA, s. 175; GÜMÜŞ, s. 195.

harcama, netice olarak kiralananın ya değerinin korunmasına veya artmasına hizmet eder. Bu sebeple söz konusu masrafların kiracı tarafından yapılması ihtimali için kiracı lehine, bazı koşullara bağlı olarak ya “*kiralanan için yaptığı masrafların*” (TBK m.306) veya yapılan yenilik ve değişiklik sebebiyle oluşan “*değer artışının*” (TBK m.321) ödenmesini talep yetkisi tanınmıştır. Bu hukukî duruma rağmen TBK m.306 veya TBK m.321 hükmünde, söz konusu masraf harcamalarının hangi esaslara göre talep edileceği hususu açıklanmış değildir. Bu sebeple kiralandaki ayıbın giderilmesine yönelik olarak kiracının yaptığı masrafların iadesinin *vekâletsiz iş görme hükümleri* uygulanarak sağlanması gerektiği kabul edilmektedir²³. Buna göre:

- a. TBK m.306 hükmünde kiracı, kiralananın ayıplı olması durumunda uygun bir süre içerisinde kiralayandan ayıbın giderilmesini istemesine rağmen ayıp giderilmez ise kendisine bazı yetkiler tanınmıştır. Bunlardan birisi de “*kiralananındaki ayıbın kiralayan hesabına giderilmesi ve bu faaliyet neticesinde ortaya çıkan giderlerin kira bedelinden indirilmesi*”dir.
- b. Kiracıya tanınan “*kiralayan hesabına ayıpları giderme yetkisi*” önemli olmayan ayıplara ilişkin olup kiracı, bu çerçevede yaptığı masrafları kira bedeline mahsup edebilir. Önemli ayıpları ise kiracının TBK m.113 hükmü çerçevesinde hâkimden izin almak suretiyle giderme ve böylece oluşan masraflarının kendisine vekâletsiz iş görme hükümlerine göre ödenmesini isteme yetkisine sahip olduğu kabul edilmektedir²⁴.
- c. Eğer kiracı önemsiz ayıpları kiralayana süre vermeden veya önemli bir ayıbı hâkimden izin almadan giderir ise yaptığı masrafları yine vekâletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebilecektir. Aynı şekilde kiracının kiraya verene ulaşamadığı veya kiralananana acil müdahale etmesi gerektiği durumlarda, ayıpları gidermek amacıyla yaptığı harcamaların ödenmesini de vekâletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebilecektir²⁵.
- d. Kiracının kiralananana yaptığı masraf sebebiyle, kiraya verene karşı bir talep hakkına sahip olabildiği ikinci durum TBK m.321’de düzenlenmiştir²⁶. Bu

²³ ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 282; Ayrıca bkz. ÖZTAŞ, s. 25 vd.; İNCEOĞLU, s. 174 vd.; ÇABRİ, s. 232 vd.

²⁴ Kiracının yaptığı masrafların iadesini, hangi durumlarda vekâletsiz iş görmenin hangi türüne göre sağlanabileceği hususundaki tartışmalar için bkz. ÖZTAŞ, s. 25 vd.

²⁵ ÖZTAŞ, s. 25.

²⁶ TBK m.321 benzeri bir hüküm 6570 sayılı Kanun veya 818 sayılı Borçlar Kanunumuzda bulunmamaktadır. Bu hüküm 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile hukuk hayatımıza dahil olmuştur.

hükümde kanun koyucu, kiralananın kiracı tarafından yenilenmesi ve değiştirilmesinin sonuçlarını düzenlemiştir. Buradaki anlamı ile yenilik ve değişiklik “*eşyanın özüne müdahale*” niteliği taşır; yoksa sözleşmenin niteliğine göre kiralananda zaten bulunması gereken bir özelliğin kazandırılması bu anlamda yenilik ve değişiklik sayılmaz²⁷.

B. Dört Duvar Kiralarında Kiralanan İçin Yapılan Masraflar

Dört duvar kiralarında ilişkinin niteliği Türk Borçlar Kanunu’nda benimsenen sorumluluk düzeninden farklı bir sorumluluk düzenini gerekli kılmaktadır. Bu tür kira sözleşmeleri bağlamında kiralananda teslim ânı itibariyle mevcut eksikliklerin kiracı tarafından tamamlanması ile TBK m.321 anlamında “*yenilik ve değişiklik*” ve TBK m.306 anlamında “*ayıpların giderilmesi*” birbirinden farklıdır²⁸. TBK m.306 ve 321 hükümleri, “*kiralananın kullanım amacına uygun bir şekilde teslim*” ile “*sözleşme süresince amaca uygun kullanıma hazır bulundurma*” borcu esas alınarak kaleme alınmış hükümlerdir. Her iki durumda da kiraya veren, eşyayı kullanım amacına uygun fiziki özelliklere sahip olarak teslim borcu altındadır. Kiracı ilk ihtimalde (TBK m.306) eşyadan istifadeye engel olan/zorlaştıran eksikliklerin giderilmesini talep etmekte, ikinci ihtimalde ise (TBK m.321) sözleşmede bu tür bir yükümlülüğü veya yetkisi olmamasına rağmen eşyanın fiziki özelliklerini kendi ihtiyacına göre değiştirme yoluna gitmektedir. Oysa dört duvar kirasında, binanın kullanım amacına uygun hale getirilmesi kiracı açısından “*isteğe bağlı/gönüllü bir faaliyet*” değil; gerçek anlamı ile borç niteliği taşımaktadır²⁹. Kiracı, binayı ham haliyle teslim almayı ve ka-

²⁷ GÖKYAYLA, s. 176.

²⁸ Kiracının “*kaba inşaatı kiraladıktan sonra*” yaptığı yahut yapmak istediği ince işlerin TBK m.321 hükmü kapsamında yer aldığı yönünde bkz. BAYSAL, s. 113, dn. 2.

²⁹ BIBER, s. 90; Aksi yönde bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 53. *Ürem Çetinel*, taraflar arasındaki sözleşme hükümlerinde kiracının sadece yenilik ve değişiklik yapma yetkisiyle donatıldığını ve fakat bu yenilik ve değişikliğin bir borç teşkil etmediğini; ancak tarafların inşaat faaliyetlerinin kiracı tarafından gerçekleştirilmesini bir borç olarak kararlaştırabileceklerini yahut bu yönde bir teamül söz konusu ise kiracının inşa yükümlülüğü altında olduğunu ifade etmektedir. (Bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 53 vd.) Bu sebeple *Ürem Çetinel* dört duvar kira sözleşmesini Türk Borçlar Kanunu anlamında bir kira sözleşmesi olarak kabul etmekte ve bu ilişkiye Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağını ileri sürmektedir. (Bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 56). Bu görüşe iştirak edebilmemiz mümkün gözükmemektedir. Dört duvar kira sözleşmesinin uygulamayla ortaya çıkmış olan karakteristik özelliği, kiralananın kiracının kullanım amacına uygun hâle getirilmesi için ihtiyaç duyulan inşa faaliyetlerinin kiracı tarafından (kiracının sorumluluğunda) yürütülmesidir. Bu faaliyet kiracının bir borcu olarak kabul edilmekte olup (ayrıca bkz. Yarg. 6. HD., E. 1994/1824, K. 1994/2090, T. 21.02.1994, 16.04.2023 Lexpera-İçtihat); bu özelliği itibariyle dört duvar kira sözleşmesi diğer konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin borçları bakımından (esaslı unsurları itibarıyla) ayrılmaktadır. Ayrıca dört duvar kirasında, özellikle birden fazla işyerinin bulunduğu yerlerdeki (alış-veriş merkezi, plaza gibi) sözleşme ilişkilerinde işyerinin kullanım amacına uygun hale getirilip kullanılmasında (açık tutulmasında) sadece kiracının değil, kiraya verenin (hatta aynı mahalde faaliyet gösteren diğer işyeri sahiplerinin) de menfaati bulunmaktadır. Kaldı ki dört duvar kirasında kira-

rarlaştırılan kullanım amacına uygun fiziki özelliklere sahip hale getirmeyi “*kendisi için borç olarak*” benimsemek suretiyle bu ilişkiye dahil olmaktadır³⁰. Kiracının, olağan bir konut ve çatılı işyeri kirasında, teslim ânında mevcut olduğu anlaşılan veya sonradan oluşan ayıbı gidermek şeklinde bir borcu bulunmadığı gibi kiralananı başlangıçta veya sonradan yenilemek yahut değiştirmek şeklinde bir yükümlülüğü de yoktur. Nitekim TBK m.306 ve 321 hükümleri de söz konusu faaliyetleri “*kiracının isteğe bağlı faaliyetleri*” olarak düzenlemeyi tercih etmiştir.

Bu hukukî durum sebebiyle dört duvar kirasına ne TBK m.306 hükmünün ne de TBK m.321 hükmünün doğrudan uygulanması mümkündür³¹. Dolayısıyla bu tür kira sözleşmeleri bakımından esas olan tarafların sözleşmeye yansıtılmış iradesidir. Özellikle vurgulamak gerekir ki “*binanın kullanıma hazır hale getirilmesi için ihtiyaç duyulan eksikliklerini giderme*” (ve bu suretle kiralananı kullanıma hazır hâle getirme) sorumluluğunun kiracıya ait olması yönündeki mutabakatın geçersizliğine sebebiyet verecek bir kanun hükmü de bulunmamaktadır. Bu sebeple tarafların sözleşmeyi dört duvar kirası olarak akdetmeleri kiracının, kiralananı kullanım amacına uygun hale getirecek değişiklik ve yenilikleri yapma borcu altına girmesi için yeterli kabul edilecek; tarafların bu hususu ayrıca bir borç olarak düzenlemeleri aranmayacaktır³². Dört duvar kira ilişkisinin niteliği bu türden bir sonuca ulaşılmasını gerekli kılar.

ya verenin TBK m.301 hükmünden kaynaklanan teslim borcunun kapsamının, diğer kira sözleşmelerine kıyasla esaslı derecede farklı olduğu *Ürem Çetinel* tarafından da vurgulanmaktadır (bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 65). Aynı şekilde *Ürem Çetinel* de dört duvar kirası sözleşmesinin istisnai görünümü olarak nitelendirdiği inşa faaliyetlerinin kiracı tarafından gerçekleştirileceğinin kararlaştırıldığı durumlarda inşa faaliyetlerini, kiracının “*karakteristik edimi olarak*” gösterdiği gibi (bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 57) kira sözleşmesine ilişkin Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin (ör. TBK m.301, 306, 321) bu sözleşme ilişkisine doğrudan uygulanmasını da kabul etmemektedir. (Bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 25 vd.) Yine *Ürem Çetinel*, “*adi kira sözleşmesinden farklı olarak*” kira konusunun TBK m.301 uyarınca öngörülen aksine kullanıma elverişli olarak kiracıya teslim edilmediğini (diğer bir ifadeyle kiraya verenin bu nevi bir borç altında olmadığını) ve kiraya verenin borcunun kira konusunun “*kiracı tarafından inşa edilmeye elverişli olarak teslimi*” olduğunu vurgulamaktadır. (Bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 64-65, 93, 102).

³⁰ BIBER, s. 90.

³¹ ÜREM ÇETİNEL, s. 25 vd.; Kiralananadaki değer artışına ilişkin olarak TBK m.321’in dört duvar kirası sözleşmesi için de uygulanabileceği yönünde bkz. ÖZTAŞ, s. 34; GÖKYAYLA, s. 179.

³² Bu noktada özellikle vurgulamak gerekir ki kira sözleşmeleri uygulamasında, dört duvar kira sözleşmesinin söz konusu olduğu (neredeyse) bütün durumlarda, sözleşmeye konu işyerinde yürütülecek inşai faaliyetlerin türü, süresi ve faaliyete başlama zamanı ile işyerini açık tutma sorumluluğu özel olarak düzenlenmekte ve bütün bu hususlar kiracı için tam bir borç haline getirilmektedir. Elbette buradan hareketle söz konusu inşai düzenlemeleri yapmanın kiracı açısından mutlak bir zorunluluk olduğu da iddia edilemez. Bu açıdan önemli olan söz konusu değişiklik/yeniliklerin kiracının kullanım ihtiyaçları açısından gereklilik olup olmadığıdır. Kiracı, eğer kullanım ihtiyaçlarına uygun ise kiralananı herhangi bir değişiklik yapmadan da kullanabilir (Karş. BIBER, s. 95-96).

Dört duvar kiralalarında kiracının, mevcut kira sözleşmesinden kaynaklanan borcunun ifası amacıyla yürüttüğü inşâî faaliyetlerin TBK m.306 hükmünde düzenlenen “*ayıbın kiracı tarafından giderilmesi*” ile bir ilgisi bulunmadığı³³ gibi TBK m.321 hükmünde düzenlenen “*yenilik ve değişiklik*” ile de bir ilgisi bulunmamaktadır. Dört duvar kira sözleşmelerinde taraflar, daha sözleşmenin kurulması aşamasında, binanın kiracının kullanım amacına uygun hale getirilmesini sağlayacak inşâî faaliyetlerin yürütülmesi sorumluluğunu kiracıya bırakmış olmaktadırlar.

Gelinen noktada İsviçre Federal Mahkemesinin dört duvar kiralalarının atası olarak nitelendirilen kararına temas edilmesi isabetli olacaktır³⁴. Karara konu olayda kiracı, kiraya verenin rızasıyla, ticari bir işletme kurduğu kiralık binayı masrafları kendisine ait olmak üzere yenileyerek kendi istek ve ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlemiştir. Kira sözleşmesinin sona ermesi üzerine kiracı, yaptığı yatırımlar için kiraya verenden bu masrafların kendisine ödenmesini talep etmiştir. Kiracı, kira konusu taşınmazın masrafları kendisine ait olmak üzere yenilemesine ve kendi isteklerine göre yeniden inşa etmesine ilişkin sözleşme hükmünün, OR Art.254/1³⁵ en azından kısmî olarak aykırı ve dolayısıyla geçersiz olduğunu iddia etmiştir.

Federal Mahkeme söz konusu kararında kiracının kiralanan için yaptığı masrafları, ayıpların giderilmesi için yapılanlar ile yenileme (yahut dönüştürme) amacıyla yapılanlar şeklinde ayırmış³⁶; devamla kiracının gerçek anlamda yenileme masrafları olarak ifade ettiği masrafların “*kiraya verenin sorumluluğunda bulunan maddi ayıpların giderilmesi için yapılan masraflar*” ile “*kiracının kullanım amacı doğrultusunda yapılan değişiklikler için yapılan masraflar*” olarak ayrı ayrı ele alınması gerektiği, ancak somut olayda bu ayırımın yapılmadığı gerçeğine dikkat çekmiş; sonuç olarak da kiracının kullanım amacının gereği olarak gerçekleştirilen “*dönüşüm masraflarının*” kiracıya ait olmasına ilişkin sözleşme hükmünün(o tarihte yürürlükte bulunan) BMM Art.5 (ve dolayısıyla OR Art 254) hükmüne aykırı olmadığı (geçerli kabul edilmesi gerektiği) sonu-

³³ ÖZTAŞ, s. 26.

³⁴ BGE 104 II 202; Nitelendirme için ayrıca bkz. BIBER, s. 89.

³⁵ Daha sonra değiştirilen (o tarih itibarıyla yürürlükteki) İsviçre Borçlar Kanunu'nun 254/I hükmü şu şekilde kaleme alınmış idi: «*Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in einem zu dem vertragsmässigen Gebrauche geeigneten Zustande zu übergeben und während der Mietzeit in demselben zu erhalten.*» («*Kiraya veren, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli bir şekilde teslim etmek ve kira süresi boyunca aynı durumda muhafaza etmekle yükümlüdür*»). Ayrıca bkz. BIBER, s. 89. Türk hukukunda söz konusu tartışma için ayrıca bkz. dn. 1.

³⁶ BGE 104 II 202.

cuna ulaşmıştır³⁷. Bununla birlikte Federal Mahkemenin bu kararı, taraflar arasındaki sözleşme ilişkisinin esaslarıyla uyumlu olmadığı gerekçesiyle eleştirilmiştir³⁸. Federal Mahkemenin bu yaklaşımı, yalnızca kiracı tarafından yapılan yenileme veya bakım çalışmalarının “uygun bir bedel-karşılık (*zulänglichen Ausgleich*)” gerektirdiği sonucuna varılmasına sebep olmaktaysa da yenileme çalışmaları için kiracıya herhangi bir bedel ödenmesi gerekli değildir³⁹.

Dört duvar kiralarda kiraya verenin sorumlu tutulabileceği masraflar, temel donanım (binanın dört duvar haline getirilmesi için gerekli)ilişkin olanlarla sınırlı olabilir⁴⁰. Bu sebeple söz konusu bina dört duvar olarak dahi ayıplı ise aksi kararlaştırılmadığı sürece bu ayıpların giderilmesinden (veya ilgili masraflardan) kiraya veren sorumlu olacaktır. Hiç kuşkusuz taraflar aksine anlaşma yapabilir ve binanın dört duvar hali ile sahip olduğu ayıp ve/veya eksikliklerin kiracı tarafından karşılanmasını da kararlaştırabilirler.

III. DÖRT DUVAR KİRASINDA KİRACININ SORUMLULUĞUNUN KAPSAMI

A. TBK m.321 Hükmü Dört Duvar Kirası Sözleşmelerine Uygulanabilir mi?

Dört duvar kirasında, binanın kullanım amacına uygun hale getirilmesi kiracı açısından “*isteğe bağlı/gönüllü bir faaliyet*” olmaktan ziyade onun sözleşme ile üstlendiği bir sorumluluktur⁴¹. TBK m.321 hükmünün, dört duvar kirasına uygulanma ihtimalinin bu çerçevede değerlendirilmesi gerekir⁴². TBK m.321 hükmü, tıpkı dört duvar kirasında olduğu gibi kiracının şahsî isteğine bağlı olarak gerçekleştirdiği yenilik ve değişikliklerin bir gereği olarak masraf yapması esasına dayanmaktadır⁴³. TBK m.321’de, sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygunluğu noktasında bir tereddüt bulunmayan kiralanda, kiracının şahsî kullanım ihtiyaçlarının bir gereği olarak yapılmış olan yenilik ve değişikliklere bağlı olarak oluşan değer artışının kiraya verenden talep edilmesinin mümkün olup olmadığı düzenlenmiştir. Doktrinde bir kısım yazarlar, TBK m.321 (OR

³⁷ Ayrıca bkz. BIBER, s. 89.

³⁸ Ayrıca bkz. BIBER, s. 89 ve 95.

³⁹ BIBER, s. 89 ve 95.

⁴⁰ BIBER, s. 89, dn. 43.

⁴¹ BIBER, s. 90.

⁴² Bu hükümde (OR Art.260a) düzenlenen durum ile dört duvar kirası arasında paralellik olduğu yönünde bkz. BIBER, s. 90.

⁴³ BIBER, s. 90.

Art.260a) hükmünün doğrudan veya en azından kıyasen dört duvar kirası sözleşmelerinde de uygulanması gerektiğini ileri sürmekte⁴⁴; temel argümanı olarak da kiralananda gerçekleştirilen yenilik ve değişikliklerin dört duvar kira ilişkisi uyarınca yapılan değişiklik ve/veya dönüştürme faaliyeti mi yoksa TBK m.321 (OR Art.260a) uyarınca gerçekleştirilen tamamlama veya yenileme faaliyeti olarak mı nitelendirileceğinin uygulamada zorluk ve sorunlara yol açacağını savunmaktadır⁴⁵.

Dört duvar kirasında kiralananın kararlaştırılan kullanım amacına uygun hâle getirilmesi için gerekli eksiklerinin tamamlanması veya yenilenmesi kiracının karşı edim borcunun bir parçası iken TBK m.321 hükmünde düzenlenen yenilik ve değişikliklerin kiracının asıl edim borcu ile bir ilgisi yoktur. Dört duvar kirasında kiracı tarafından tamamlanan veya yenilenen unsurlar, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun hâle getirilmesi ve sözleşme süresince bu şekilde bulunmasına hizmet eder⁴⁶. TBK m.321(OR Art.260a) hükmünün uygulama alanına giren yenilik ve değişikliklerin ise kiralananın, sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun hâle getirilmesi ile bir ilgisi yoktur. Kiralanan sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun bir şekilde kiracıya teslim edilmiş; ancak kiracı sözleşmenin devamı esnasında kendi ihtiyaçları için kiralananın fiziki özellikleri ile ilgili bir değişiklik veya ekleme yahut yenileme yapmak istemektedir. Bir diğer ifadeyle TBK m.321 hükmünde sözü edilen yenilik ve değişiklikler taraflar arasındaki sözleşmenin bir parçası-unsuru değildir⁴⁷. Bu sebeple de anılan türden yenilik ve değişiklikler ancak “*kiraya verenin yazılı rızasıyla*” yapılabilir (TBK m.321/1, OR Art.260a/1); aksi takdirde kiracı sözleşmeyi ihlâl etmiş olur⁴⁸. Bu hukukî durum TBK m.321

⁴⁴ Doğrudan uygulanma görüşünü savunan yazarlar için bkz. BIBER, s. 91, dn. 50; Hükmün kıyasen uygulanması gerektiği yönünde bkz. ZK-HIGI, OR Art.260a, N.4; Hükmün uygulanmasının mümkün olmadığı yönünde bkz. BSK-WEBER, OR Art.260a, N.2; ZANETTI, s. 99; BIBER, s. 90 vd.

⁴⁵ Ayrıca bkz. BIBER, s. 91; ÜREM ÇETİNEL, s. 24 vd.

⁴⁶ BIBER, s. 90.

⁴⁷ BIBER, s. 90.

⁴⁸ *Biber*, bu iki durum arasındaki farkın ortaya konulması bakımından “sıhhi tesisatı olmayan bir ofis alanı kirası” örneğine başvurmuştur. Buna göre kiracının kiraladığı taşınmazı öngörülen ofis olarak kullanma amacı doğrultusunda kullanılabilmesi için sıhhi tesisat (tuvalet-banyo-pişirme köşesi) inşa etmesi gerekmektedir. Sözleşme dört duvar kirası ise sözleşmenin imzalanmasıyla birlikte kiraya verenin bu inşa faaliyetine rıza gösterdiği varsayılacaktır. Bunun aksine kiracı, halihazırda ofis olarak kullanılan kiralananın ortak dinlenme odasında çalışanları için bir tırmanma duvarı inşa etmek istiyorsa, ilgili inşaat işinin gerçekleştirilmesi, kira konusu taşınmazın kullanım amacına uygun hâle getirilmesine hizmet etmez. Aksine, bu türden inşaat işleri, kira konusu taşınmazın sözleşmeye uygun olarak tamamlanması veya değiştirilmesinin ötesine geçmektedir. Dolayısıyla kiracının bu talebi, artık kira konusu taşınmazın sözleşmeye uygun kullanımının bir parçası değildir. Bkz. BIBER, s. 90-91.

hükümünün dört duvar kirası bakımından doğrudan uygulanmasının hükmün sevk edilmesi ile güdülen amaca uygun olmadığını açıkça ortaya koymaktadır⁴⁹.

Sonuç itibarıyla dört duvar kirası, kiracının kiralananında kendi kullanım amacına hizmet edecek tamamlama, yenileme ve değişiklik işlerini gerçekleştirmeyi sözleşmenin kurulması aşamasında borç olarak üstlendiği bir kira sözleşmesidir⁵⁰. Bu sözleşmede kiracının gerçekleştireceği inşaa faaliyetler için kiraya verenden ayrıca yazılı ya da sözlü olarak bir rıza alınması da aranmayacaktır⁵¹. Şüphesiz kiracı, gerçekleştireceği değişiklik ve yenilik çalışmaları sırasında taşınmazın diğer kısımlarının zarar görmemesi yahut bir zarar tehlikesine maruz kalmamasına yönelik özen yükümlülüğü altındadır⁵². Diğer bir ifadeyle yapılacak değişiklikler kira sözleşmesinin konusu oluşturan taşınmaza zarar verici nitelikte olmamalıdır⁵³.

Dört duvar kirasının bu özellikli durumu dikkate alındığında, kiracının sözleşmenin kurulmasından (hatta ilgili inşaa faaliyetler tamamlanıp kullanılmaya başlanmasından) sonraki bir zamanda, kiralananında değişiklik yapmak istediği durumlarda da kiraya verenden yazılı izin almasının gerekli olmadığı sonucuna ulaşılmasını gerekli kılar. Unutulmamalıdır ki bu sözleşmede kiracı “*kiralananı kullanıma elverişlilik bakımından teslim aldığı gibi iade etme*” borcu altında değildir. Bir diğer ifadeyle dört duvar kirasına TBK m.334 hükmünün de doğrudan uygulanması mümkün olmaz.

B. Dört Duvar Kirasında Kira Bedelinin Belirlenmesi

Taraflar arasında bir dört duvar kirası sözleşmesi kurulması halinde, kiracının kiralanan mülkü kararlaştırılan amaç doğrultusunda (örneğin ofis, eczane, mağaza vb.) kullanmasına elverişli hale getirecek birtakım masrafların yapılması gerekecektir ki bunların kendi nam ve hesabına kiracı tarafından gerçekleştirilmesi esastır⁵⁴. Unutulmamalıdır ki “dört duvar halinde” bulunan kiralananın

⁴⁹ Aynı yönde bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 26 vd. Bu sebeple kira bedeli de kiralananın sözleşmenin kurulduğu anki durumu esas alınarak belirlenecektir. Ayrıca bkz. BIBER, s. 92.

⁵⁰ BIBER, s. 92-93.

⁵¹ Meğer ki ilgili yenilik ve değişiklik taşınmaza (yapısal bir) müdahale edilmesini gerektiriyorsa veya gerçekleştirilecek yenilik ve değişiklik ev sahibinin veya kira sözleşmesinin ortaklarının, (örneğin ortak kiracıların) haklarına zarar veriyorsa (bu hakları önemli ölçüde etkiliyorsa), kiraya verenin rızası alınmalıdır. Bkz. BIBER, s. 95; ÜREM ÇETİNEL, s. 26.

⁵² Bkz. TBK m.316; OR Art.257f.

⁵³ Ayrıca bkz. BIBER, s. 96.

⁵⁴ BIBER, s. 93.

kullanım amacı doğrultusunda “tamamlanması” (veya bazı kısımlarının yenilenmesi), kiracı tarafından gerçekleştirilecek ek inşaat işlerine tekabül etmektedir. Kiracı ihtiyaçlarının gerekli kılması ihtimalinde kira konusu taşınmazın mevcut bazı bileşenlerinin kaldırılması da (ör. Ara bölmelerin kaldırılması) bu türden inşâî faaliyetler kapsamında kabul edilecektir⁵⁵. Bu nedenle, kiracı tarafından gerçekleştirilen inşâî faaliyetler yalnızca yeni bileşenlerin eklenmesi değil, aynı zamanda bunların kaldırılması anlamına da gelebilecektir⁵⁶. Yapılan bu “*iyileştirmelerde*” temel donanım dışında kiracı tarafından kira konusu taşınmaza eklenen donanımların kiracıya ait olduğunun kararlaştırılması da bu türden sözleşmelerde oldukça yaygın bir uygulamadır⁵⁷.

Kiralananı iyileştirme/tamamlama yükümlülüğünün kiracıya ait olmasının kira bedeline etkisi de değerlendirilmelidir. Kanunda yer alan (başta Türk Borçlar Kanunu olmak üzere) emredici kurallar saklı kalmak kaydıyla kira bedelinin belirlenmesinde temel prensip sözleşme serbestisidir⁵⁸. Bu hukukî duruma rağmen, kiracının kiralanan için yaptığı/yapacağı masrafların kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınıp alınmayacağı tartışmalı bir meseledir. İsviçre hukukunda, İsviçre Federal Mahkemesinin yaklaşımının aksine⁵⁹ gerçekleştirilecek iyileştirmelere ilişkin masrafların kiracıya ait olduğu kabul edildiği için kiracı tarafından yapılacak masrafların kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınması zorunluluğunun bulunmadığı ifade edilmektedir. Bir diğer ifadeyle dört duvar

⁵⁵ Bu arada kiracı tarafından gerçekleştirilecek inşâî faaliyetlerin imar kurullarına uygun olması gerektiğine dikkat edilmelidir. Yapılacak değişiklikler için mesela tadilat ruhsatı alınması zorunluluğu mevcut ise kiracının tadilat ruhsatı almadan bu işleri yapması sözleşme ihlâli olarak nitelendirilebilir. Elbette bu ihtimalde İmar Kanunu m.22 gereği, yapı ile ilgili her türlü ruhsat başvurusunun yapı sahibi tarafından yapılması arandığından, kiraya veren söz konusu başvurunun usulüne uygun bir şekilde yapılması için gerekli tedbirleri (başvuruyu bizzat yapmak veya kiracıya bu hususta yetki vermek gibi) almakla yükümlü olacaktır.

⁵⁶ Ayrıca bkz. BIBER, s. 93-94.

⁵⁷ Bu “aidiyet” kavramının sözleşmeler hukuku anlamında olduğu ve eşya hukukundaki kurallardan bağımsız olarak kiracının taşınmazda yaptığı iyileştirmelerin, (sözleşme hukuku esasları uyarınca) kira konusu taşınmazın bir parçası haline gelmeyeceği yönünde bkz. BIBER, s. 93; Ayrıca bkz. ZANETTI, s. 96.

⁵⁸ BIBER, s. 94; ÜREM ÇETİNEL, s. 129; Sözleşme serbestisi kavramı için ayrıca bkz. OKTAY, Saibe, “İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşlukların Tamamlanması”, *İÜHFİM*, C. LV, S. 1-2, 1996, s. 263; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, *Borçlar Hukukuna Giriş-Hukuki İşlem-Sözleşme*, 7. Bası, Filiz Kitabevi, 2017, s. 503; AKKANAT, Halil, “Teslim Borcu Doğuran Bazı Sözleşmelerde (Satım, Eser) Nitelendirme Sorunu”, *Prof. Dr. Türkân Rado'nun Anısına Armağan*, ed. Abuzer Kendigelen, On İki Levha Yayıncılık, 2020, İstanbul, s. 16 vd.; (Alman Hukuku) AUERNIG-STADLER, BGB §311, N.1 vd.; MÜKO-BUSCHE, BGB §145, N.2; STOFFELS, Markus, *Gesetzlich nicht geregelte Schuldverträge*, Mohr Siebeck, Tübingen, 2001, s. 103; (İsviçre Hukuku) BSK-AMSTUTZ/MORIN, OR Einleitung vor Art.184 ff., N.6.

⁵⁹ Federal Mahkeme dört duvar kirası sözleşmesinin atası olarak anılan kararında, yapılan masrafların kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınması gerektiği, aksi takdirde sözleşme hükümünün emredici hükümlere aykırı olacağı sonucuna ulaşmıştır (Bkz. BGE 104 II 202).

kirasında kira bedelinin, kiracının taşınmaza yapacağı masraflar esas alınarak belirlenmesinin zorunlu olmadığı belirtilmektedir⁶⁰. Bu yaklaşım tarzı kiracının yapacağı iyileştirmeler çerçevesinde kiralananın bütünleyici parçası veya eklentisi haline gelecek malvarlığı değerlerinin, eşya hukuku kurallarına bakılmaksızın, sözleşme hukuku kapsamında kira konusu taşınmazın bir parçası haline gelmediği fikrine dayanmaktadır⁶¹.

Kiraya verenin sorumluluğunun ise TBK m.301 (OR Art.256/I) hükmüne kıyasen, kiralananın dört duvar halinin kullanıma hazır bulundurulması bakımı, onarımı ve/veya değiştirilmesi ile sınırlı bir sorumluluk olduğu ifade edilebilecek durumdadır⁶². Kiracının sorumlu olduğu tamamlama, yenileme ve değiştirme faaliyetleri için yapılacak harcamaların sorumlusu yine kiracı olup; kiraya verenin bu masraflarla ilgili bir sorumluluğu yoktur⁶³. Bununla birlikte İsviçre hukukunda TBK m.321/III hükmünün öngördüğü düzenin tam tersini öngören OR Art.260a/III hükmü⁶⁴ esas alınarak kira bedeli belirlenirken kira konusu için yapılacak “tadilat” sonraki durumu dikkate alınarak belirleneceği bir diğer ifadeyle bedelin belirlenmesinde tamamlanmış işyerinin muadil işyeri olarak kabul edileceği ileri sürülmektedir⁶⁵. Bu görüş esas alınarak Türk hukukunda da kira bedelinin belirlenmesinde yapılan/yapılacak masrafların dikkate alınmasının bir zorunluluk olmadığı ifade edilmektedir⁶⁶.

Dört duvar kirasında taraflar, kiralananın eksiklerinin münhasıran kiracının kullanım amacına uygun hâle getirilmesini sağlayacak şekilde tamamlanması, yenilenmesi veya değiştirilmesi amacına yönelik inşai faaliyetlerin yine kiracı tarafından ve masrafları bizzat üstlenilmek suretiyle yürütülmesi hususunda mutabık kalmaktadır. Dört duvar halindeki bir kiralanan için kararlaştırılan kira bedeli ile kullanıma hazır bir kiralanan için belirlenecek kira bedelinin birbiri ile

⁶⁰ BIBER, s. 95.

⁶¹ BIBER, s. 95.

⁶² BIBER, s. 95.

⁶³ ZANETTI, s. 98; BSK-WEBER, OR Art.256 N.6a; BIBER, s. 95.

⁶⁴ OR Art.260a/III: “Kira ilişkisi sona erdiğinde kiralananın değeri, kiralayanın rızasıyla yapılan yenilik ve değişiklikler sebebiyle önemli derecede artış göstermiş ise kiracı bunun için uygun bir tazminat talep edebilir; yazılı olarak kararlaştırılmak kaydıyla fazlaya ilişkin tazminat talepleri saklıdır”

⁶⁵ Ayrıca bkz. ZANETTI, s. 98; BIBER, s. 95. Bu sebeple İsviçre hukukunda kiracının sözleşme süresinin sonunda taraflar aksini kararlaştırmadıkça taşınmazdaki önemli değer artışı dikkate alınarak kiraya veren den bir bedel talep edebileceği kabul edilmektedir. Bkz. IV./B.

⁶⁶ Bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 134. Ancak *Ürem Çetinel*'in TBK m.321 ile OR Art.260a arasındaki farka temas etmediği görülmektedir. TBK m.321/III hükmünde kiracının, kiralana yaptığı masraflar sebebiyle oluşan değer artışını kural olarak talep edemeyeceği kabul edilmiş iken, OR Art.260a hükmünde söz konusu değer artışını talep edebileceği emredici bir şekilde düzenlenmiştir.

aynı olmayacağı eşyanın tabiatı gereğidir. Bu sebeple uygulama, dört duvar kirasında kira bedeli ile sözleşme süresinin kiracı tarafından yapılacak masraflar dikkate alınarak belirlenmesi yönünde olduğu ifade edilebilecek durumdadır⁶⁷. Dolayısıyla kira konusu binadaki eksikliklerin kiracı tarafından tamamlanmasının öngörüldüğü kira sözleşmeleri genellikle uzun süreli olarak kurulur⁶⁸. Böylece kiracı, söz konusu eksiklikleri kiralananandan sözleşme süresince yararlanacağına güvenerek tamamlamayı kabul etmiş olur⁶⁹. Hatta bu türden uzun süreli işyeri kiralalarında kiracı, eksiklikleri tamamlamak için yaptığı harcamaları amortismanına tâbi tutma imkânına da sahip olur⁷⁰.

IV. DÖRT DUVAR KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

A. Sözleşmenin Sona Ermesi ve “Yıkım Yükümlülüğü” (*Rückbaupflicht*) ve Kiracının Yatırımı Üzerindeki Söz Sahipliği

1. Kiracının Bir Yıkım Yükümlülüğü Var mıdır?

TBK m.334/1 uyarınca kiracı “*kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür*”⁷¹. İsviçre Borçlar Kanunu’nda ise kiracının kiralananı iade yükümlülüğü “*eşyayı sözleşmeye uygun olarak kullanım neticesinde bulunduğu halde*” iade etmek şeklinde düzenlenmiştir (OR Art.267/1). Benzer şekilde TBK m.334/1 ikinci cümlede de kiracının “*sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu*” olmadığı hükmü yer almaktadır. Şu hale göre kira sözleşmesinde esas olan iadenin kiracı tarafından gerçekleştirilen iyileştirme ve değişiklikler sonrasında (bu değişiklik ve yenileme faaliyeti sözleşmenin amacına uygun olduğu sürece) kiracı tarafından yıkılması yükümlülü-

⁶⁷ Nitekim Ürem Çetinel de bu yaygın uygulamaya atıfta bulunmuştur. Bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 136.

⁶⁸ Ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira sözleşmesi “*kararlaştırılan sürenin sonunda kendiliğinden*” sona ermez. Bunun için TBK m.347 vd. hükümlerinde düzenlenen sebeplerden en az birisinin gerçekleşmesi zorunludur.

⁶⁹ Elbette tarafların aksi yönde bir anlaşma yapmaları da mümkündür. Bu bağlamda kira bedelinin uyarlanmasıyla ilgili olarak ayrıca bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 136 vd.

⁷⁰ Esasında burada yapılan masrafların kira bedeline ek olduğu ve bu masraflar da dikkate alınarak kira bedelinin belirlendiğine dikkat çekilmelidir. Bu durumun bir sonucu olarak kira süresinin sonunda kiracının kural olarak taşınmazdaki değer artışının tasfiye edilmesini talep etme imkânı da olmayacaktır. Bu kısımda ve yukarıda açıklanan sözleşme uygulamasından hareketle, mesela kira bedelinin normalden daha düşük veya daha yüksek belirlenmiş olması veya kira sözleşmesinin uzun süreli olarak kurulmamış olduğu durumlarda dört duvar kirasına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı veya sözleşmenin dört duvar kirası olarak değil alelade bir işyeri kirası olarak nitelendirileceği sonucuna ulaşılması ise isabetli olmaz.

⁷¹ Ayrıca bkz. OR Art.267/1.

ğü bulunmaksızın gerçekleştirilebilmesidir⁷². Dört duvar kira sözleşmesi bakımından da bu hükmün kıyasen uygulanması ve aksi kararlaştırılabilmekle birlikte kiracının bir yıkım yükümlülüğü olmadığını kabul edilmesi uygun düşecektir⁷³. Bitmemiş (natamam) bir binanın kiralınması ve eksikliklerin kiracı tarafından tamamlanması ihtimalinde kiracı için bir söküm-yıkım yükümlülüğü kararlaştırılmasının mümkün olup olmadığı konusunda ise farklı görüşler ileri sürülmüştür⁷⁴.

2. Kiracının Söküp Alma Hakkı Var mıdır?

Sözleşme ilişkisinin sona ermesi durumunda kural olarak bir yıkım-söküm yükümlülüğü bulunmadığı ve taraflarca bu hususun düzenlenmediği ihtimalde ve özellikle kira konusu taşınmaza yapılan bu yatırımlar için kiraya veren tarafından sözleşme sonunda bir bedel ödenmesi de öngörülmemişse, kiracının sökme veya çıkarma hakkına sahip olup olmadığı sorusu gündeme gelmektedir. Kiracı, yatırımları başka bir yerde yeniden kullanabiliyorsa veya satabiliyorsa, kiracının bunları söküp kaldırmak veya bu yatırımı üzerinde tasarruf etmekte menfaati olduğu kabul edilecektir⁷⁵. Kiracının, gerçekleştirdiği yatırımı kısmen sökmesi halinde kiraya veren için sorun daha da büyür; böylece kira konusunda kalan (terk edilen) yatırımlar kiraya veren için işe yaramaz hale gelecektir.

⁷² Kira sözleşmeleri için ayrıca bkz. TBK m.321.

⁷³ BIBER, s. 96.

⁷⁴ İsviçre hukukunda OR Art.256/2 ve OR Art.267/2 hükümleri karşısında kiracı aleyhine öngörülmuş bulunan yıkım/söküm yükümlülüğünün geçersiz olduğu yönünde bkz. BSK-WEBER, OR Art.256, N.6a. Kiracı tarafından gerçekleştirilen iç mekân çalışmaları, ilk etapta sözleşmeye dayalı kullanımı mümkün kılan şey olduğundan, kiracının esas kullanım amacına uygun olmayan eski haline getirme için ek harcamalar yapmak zorunda kalması kiracının aleyhinedir. Bu sebeple bu nevi bir yükümlülük ancak kiracıya uygun bir bedel ödenmesi karşılığında öngörülebilir. Bkz. HEUSI, s. 5 vd. Kanunda yıkım-söküm yükümlülüğü öngörülmesine yönelik bir yasak bulunmadığı için sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde kiracı aleyhine bu yükümlülüğün kararlaştırılabileceği yönünde bkz. BIBER, s. 97. *Biber*'e göre kira sözleşmesinde bu nevi bir yükümlülüğün kararlaştırılması mümkün iken (bkz. OR Art.260a/2) dört duvar kirası bakımından böyle bir yükümlülüğün öngörülemeyeceğinin ifade edilmesi uygun düşmez. Nitekim OR Art.267/2 yıkım-söküm yükümlülüğü önünde doğrudan bir engel olarak görülmez. Bu hüküm kiracının sözleşmeye aykırı kullanım dolayısıyla meydana gelen zararı giderim dışında kiraya verenin sorumluluğundaki masrafların (örneğin ayıpların meydana getirdiği zararı giderimi) kiracı tarafından karşılanması yükümlülüğü öngören sözleşme hükümlerinin geçersiz olduğunu düzenlemektedir. Kiracıya yıkım-söküm yükümlülüğü getiren anlaşmanın yazılı şekilde yapılması gerekir. Bkz. BIBER, s. 97-98. Kiraya verenin kiracılık süresinin sonunda yenilik ve değişiklikleri tamamen veya kısmen muhafaza etmeyi talep etme veya yıkım-söküm talebinden feragat etme seçeneğine sahip olduğunun düzenlenmesinin mümkün mümkündür. Yapılan yenilik ve değişikliklerin kira konusu taşınmazda kalacak olması halinde kiracıya bir bedel ödenmesinin öngörülmesi gerektiği ifade edilmektedir. Ayrıca bkz. BIBER, s. 98.

⁷⁵ BIBER, s. 101. *Biber*, kiracının, kendi yatırımının tamamını yahut bir kısmını yeni kiracıya devretmesi ihtimalinin de göz önünde bulundurularak kiracının yatırımları üzerinde kaldırma yahut sökme hakkı yerine tasarruf imkânından bahsedilmesinin daha uygun olacağı kanaatindedir. Zira kiracının yatırımlarını yeni kiracıya devretmesi halinde kiracı, bu yatırımı ne sökmüş ne de götürmüş olur; ancak kira konusu taşınmazda bırakmış olur. Bkz. BIBER, s. 101.

Kiracının, gerçekleştirdiği yatırımı kısmen sökmesi halinde kiraya veren için sorun daha da büyük; böylece kira konusunda kalan (terk edilen) yatırımlar kiraya veren için işe yaramaz hale gelecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nda kiracının gerçekleştirdiği iyileştirme ve yenileme faaliyetleri sonucunda oluşan değer üzerinde bir tasarruf imkânı olup olmadığı düzenlenmiş değildir. Bu sebeple sorunun kira hukuku dışındaki hükümlerden yararlanmak suretiyle çözüme kavuşturulmasının mümkün olup olmadığı değerlendirilmelidir. Kiracının yaptığı yenilik ve iyileştirmeler zemin ve binayla (yapıyla) bağlantılı olmadığı (bütünleyici parça olarak görülemediği) yahut bağlantının zayıf olduğu ve dolayısıyla kiralanan mülkün bir parçası haline gelmediği durumlarda kiracının bu değerler üzerinde tasarruf imkânına sahip olduğu kabul edilmelidir⁷⁶. Bununla birlikte yapılan iyileştirme sonucu ilgili değer kira konusu taşınmazın bütünleyici parçası haline gelmişse bu değer artık kiraya verene aittir⁷⁷. Bununla birlikte bir bütünleyici parçanın ayrılmasına yönelik imkânlar dikkate alındığında⁷⁸ kiracı için de bir ayırma hakkının var olduğu tartışma konusu edilebilecektir⁷⁹. Şüphesiz tüm bu soru işaretlerinin giderilmesi bakımından kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiracının ayırma-sökme hakkına ilişkin sözleşmeye bir hüküm konulması tavsiye edilir⁸⁰.

B. Kiracının İlave Değeri Talep İmkânı (*Mehrwertentschädigung*)

Kiracının gerçekleştirdiği iyileştirme ve yenilik bakımından bir tasarruf imkânı olmadığı ve kiraya konu taşınmazın nihai haliyle kiraya verene ait olacağı kararlaştırıldığında İsviçre hukukunda OR Art.260a⁸¹ hükmünün kıyasen dört duvar kira sözleşmesine de uygulanacağı ileri sürülmektedir. Bu durum kiraya konu taşınmazın kiracının yenilik ve/veya değişiklikleri nedeniyle “*kiralananın*

⁷⁶ ZK-HIGI, OR Art.260, N.9 ve 12; BIBER, s. 102.

⁷⁷ Ayrıca bkz. TMK m.684, ZGB Art.642.

⁷⁸ Bu ayırma imkânı kanunen, intifa hakkı sahibine (TMK m.801, ZGB Art.753/2), iyiniyetli haksız zilyede (TMK m.993; ZGB Art.939/2), sebepsiz zenginleşene (TBK m.80, OR Art.65/2) ve menfaat sahibi tarafından tazmin edilmedikleri sürece yöneticiye (TBK m.529/2, OR Art.422/3) tanınmıştır.

⁷⁹ Nitekim İsviçre Federal Mahkemesi kiracının bu imkânı olduğunu (ayırma hakkı) kabul etmektedir. Bkz. Bundesgericht, 4C.345/2005, 09.01.2006; Bundesgericht, 4A_211/2009, 02.09.2009, (Çevrimiçi) <https://www.bger.ch/de/index.htm>, E.T. 10.04.2023. Ayrıca bkz. BK-MEYER-HAYOZ, ZGB Art.642, N.59; BSK-WEBER, OR Art.260a, N.4; BIBER, s. 102.

⁸⁰ Bu çerçevede kiracının gerçekleştirdiği yatırım üzerindeki (tamamen veya kısmen) sahip olduğu tasarruf imkânının sınırları belirlenmelidir. Ayrıca bkz. BIBER, s. 103.

⁸¹ TBK m.321'den farklı olarak OR Art.260a/3 uyarınca “Kira sözleşmesinin sonunda, kiraya verenin rıza gösterdiği (kabul ettiği) yenileme veya değişiklik sayesinde kira konusu şey önemli bir ilave değere sahip olmuşsa, kiracı bunun için uygun bir bedel talep edebilir; yazılı olarak kararlaştırılan diğer bedel talepleri hakkı saklıdır.”

değerinde önemli bir artışın” gerçekleşmesi durumunda kiracıya bir bedel ödenmesi gerektiği anlamına gelir⁸². Bu sebeple kira konusu nesnenin (taşınmazın) değişik ve/veya yenilikler sonrasında ortaya bir değer çıktığının (ilave değere sahip olunduğunun) tespit edilmesi halinde, bu değer artışının “önemli” olup olmadığı incelenmelidir. İlave değer önemliliğiye somut olayın tüm objektif koşulları esas alınarak belirlenmelidir⁸³. Ödenecek bedelin belirlenmesinde kira konusunda ortaya çıkan değer göz önünde bulundurulacak; bu de esas alınarak uygun bir bedelin ödenmesine karar verilecektir⁸⁴. Bu sebeple sözleşmede ortaya çıkan bu değer için ödenecek bedelin belirlenmesi tavsiye edilmektedir⁸⁵.

TBK m.321/3 ise OR Art.260a/3’ün tam tersini öngörmektedir. Buna göre: “*Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.*” Bu durumda Türk hukukunda İsviçre hukukunun aksine bu hükmün kıyasen uygulanması, kiracının uygun bir bedel talep edebilmesi önünde engel teşkil edecektir⁸⁶. Bu farklı düzenlemeye rağmen Yargıtay, eski zamanlardan beri kira sözleşmesinde ilave değeri değilse de kiracının yaptığı **zorunlu ve faydalı masrafları** gerçek olmayan vekaletsiz işgörme ve sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca kiraya verenden talep edilebileceğine hükmetmektedir⁸⁷.

Dört duvar kira sözleşmesinin karakteristik özellikleri dikkate alındığında kira konusu binanın, eksiklikleri kiracı tarafından tamamlanmak suretiyle kullanmasının mümkün olabildiği sözleşmeler olduklarından uzun süreli olarak kuruldukları görülmektedir. Böylece kiracı, söz konusu eksiklikleri sözleşme süresine güvenerek ve kira süresince yararlanmak amacıyla tamamlamayı kabul etmiş olur. Hatta bu türden uzun süreli işyeri kiralarında kiracı, eksiklikleri tamamlamak için yaptığı harcamaları amortismanı tâbi tutma imkânına da sahip-

⁸² ZK-HIGI, OR Art.260a, N.4; VISCHER, s. 144; BIBER, s. 103.

⁸³ BIBER, s. 103.

⁸⁴ BIBER, s. 104.

⁸⁵ BIBER, s. 104.

⁸⁶ Bu hükmün kira konusunun yenilenmesi ve değiştirilmesi “uğruna yapılan” masrafları düzenlemediği ve değer artışını sadece kapsamına aldığı ileri sürülmektedir. Bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 168.

⁸⁷ Bkz. Yarg. 3. HD., E. 2017/13047, K. 2017/12327, T. 20.09.2017, (Lexpera-İçtihat, 22.04.2023); ayrıca bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 167 vd. *Ürem Çetinel* bu iade talebinin sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanması gerektiği görüşündedir. Bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 178. Ancak bir kişinin kendi borcunu ifa ederken gerçekleştirdiği masrafların sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanılarak iade edilmesi mümkün olmadığı gibi; bu masrafların yapılması, kiracının borcu olarak kabul edilmediğinde de sebepsiz olmadığı ifade edilmelidir. Bu yönüyle yapılan masrafların iadesini talebinin hukuki dayanağı olamayacağı açıktır. Nitekim *Ürem Çetinel* de dört duvar kirasında inşa masraflarının kiraya verenden kural olarak talep edilemeyeceği görüşündedir. Bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 181.

tır. Nitekim kira bedeli de yapının mevcut durumu ve yapılacak masraflar dikkate alınarak belirlenir. Bir diğer ifadeyle belirlenen kira bedeli esasen her ay ödenen bedel ile yapılan masrafların toplamından oluşmaktadır. Bu durumda öngörülen bu sürede sona ermiş bulunan dört duvar kira sözleşmelerinde yapılan masrafların kiraya konu taşınmazda meydana getirdiği değer artışının tasfiyesine yönelik bir talep ileri sürülmesi mümkün değildir⁸⁸. Meğerki sözleşme tarafları sözleşmenin tasfiye sürecine yönelik ayrı bir esas benimsemiş olsunlar.

Kiracı uygun bir bedel talep hakkından elbette feragat edebilir. Uygulamada kiracı tarafından yapılan yatırımın korunması adına, kiracıya genellikle uygun bir amortisman ve kullanım süresini garanti eden yeterince uzun bir sözleşme süresi sunulmaktadır. Böyle bir durumda kira sözleşmesi kiraya verenin sorumluluk alanından kaynaklanan bir sebeple sona ermişse kiracı yatırımları için uygun bir bedeli de içeren tazminat talebinde bulunabilir ki bu sorun takip eden bölümün konusunu oluşturmaktadır⁸⁹.

Belirtilen sebeple dört duvar kirasında kiracı, aksi sözleşmede kararlaştırılmadığı sürece, kiralananı kendi kullanımına uygun hâle getirmek için yaptığı masrafların ödenmesini, yapılanlar kira sözleşmesinin sona erdiği tarih itibariyle kiralananın değerinde önemli bir artış meydana getirecek olsa dahi kiraya verenden bir talepte bulunamamalıdır. Unutulmamalıdır ki kiracı, söz konusu masrafları geri alamayacağını bilerek ve bunun sonuçlarını göze alarak bu kira sözleşmesine taraf olmaktadır. Nitekim dört duvar kirası niteliği taşıdığı anlaşılan bir kira sözleşmesi bakımından Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da benzer bir sonuca ulaşmıştır:

“26. taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi incelendiğinde; sözleşmenin 15. maddesinde “İdareden yazılı izin alarak kiracının yapacağı her türlü inşaat ve ilaveler ile bağ, bahçe bostan gibi yerlerde ekilmiş, dikilmiş veya aşı yapılarak iyileştirilen ağaçlar vakfa bağışlanmış sayılır ve sökülemez. Ancak bu inşaat ve ilaveler taşınmaz malın başka bir yoldan kullanılmasına ve serbestçe kiraya verilmesine engel olabilecek şekilde ise kiraya verilen yeri kiracı eski durumuna getirmekle yükümlüdür.” hükmü, 14.01.2005 tarihli protokolün 9. maddesinde ise “Onarım işi veya iş için gerekli olan nakit, mal ve hizmet şeklindeki tüm harcamalar ilgiliye aittir. Fiyatların yükselmesi, nakliye ve işçi ücretlerinin artması gibi nedenlerle Vakıflar Bölge Müdürlüğünden herhangi bir hak ve bedel talep edilmeye-

⁸⁸ Bu talebin İsviçre hukukunun aksine Türk hukukunda bir hukuki dayanağı yoktur. Karş. TBK m.321 ve OR Art.260a.

⁸⁹ BIBER, s. 104.

cektir.” hükmü bulunmaktadır. Bu sözleşme hükümleri geçerli olup tarafları bağlar. Sözleşmenin 15. maddesinde açıkça, İdareden yazılı izin alarak kiracının yapacağı her türlü inşaat ve ilavelerin vakfa bağışlanmış sayılacağı, protokolün 9. maddesinde de onarım işi veya iş için gerekli olan nakit, mal ve hizmet şeklindeki tüm harcamaların kiracıya ait olacağı ve davalı İdareden herhangi bir hak ve bedel talep edilemeyeceği düzenlenmiştir. Anılan maddeler birlikte değerlendirildiğinde, davacının kiralananı yaptığı imalat nedeniyle tazminat isteyemeyeceğinin kabulü gerekir.”⁹⁰

Belirtilen hukukî durumun bir gereği olarak dört duvar kirasının söz konusu olduğu durumlarda kiracı, ancak kira sözleşmesinin başlangıçta öngörülen sürenin tamamlanmasından önce ve kendisinden kaynaklanmayan sebeplerle sona ermesi veya sözleşmenin kendisi tarafından haklı sebeple sona erdirilmesi durumunda⁹¹, kiraya verenden yaptığı masraflarla ilgili bir ödeme yapılmasını talep edebilmelidir. Nitekim Yargıtay uygulamasının da bu yönde olduğu ifade edilebilecek durumdadır. Ancak bu noktada Yargıtay uygulamasına göre dahi kiracının, her türlü masrafının ödenmesini değil, kiralanan için yaptığı zorunlu ve faydalı masrafların ödenmesini “*tahliye tarihinden sözleşme sonuna kadar olan süre oranında faydalı ve zaruri masraflarının imalat tarihi itibarı ile saptanan bedelleri*”nin ödenmesini isteyebilecektir⁹².

C. Sözleşmenin Kararlaştırılan Süreden Önce Sona Ermesinin Dört Duvar Kirasına Özgü Sonuçları

Dört duvar kira sözleşmesinin başlangıçta kararlaştırılan sürenin dolmasından önce sona erdirilmesi ihtimalinde kiracı, kiralananı başlangıçta öngördü-

⁹⁰ Yarg. HGK, E. 2018/6-137, K. 2022/243, T. 03.03.2022 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası-22.04.2023).

⁹¹ Yarg. 3. HD., E. 2019/1316, K. 2019/9665, T. 03.12.2019: “*Kira sözleşmesinde, inşaat ve dekorasyon masraflarının talep edilmeyeceği düzenlenmiş ise de sözleşmenin süresinden önce haklı nedenle feshedilmesi nedeniyle faydalı ve zararlı masrafların kiraya verenden talep edilmesine engel değildir.*” Bu durumda mahkemece, kiracı tarafından yapılan imalatların hangisinin zorunlu ve faydalı masraflar, hangilerinin lüks masraflar olduğunun belirlenmesi, faydalı ve zorunlu masraflardan sökülüp götürülmesi mümkün olmayan, kalıcı ve kiraya veren tarafından benimsenen imalatların imal tarihleri itibarıyla değerleri, yipranma durumları ayrıntılı olarak konusunda uzman bilirkişi veya bilirkişi kurulundan alınacak rapor ile belirlenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası-22.04.2023).

⁹² Yarg. 3. HD., E. 2019/637, K. 2019/3984, T. 30.04.2019: “*Taraflar arasında 01.11.2006 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı konusunda bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmenin özel şartlar bölümünün 6. maddesinde; kiracının, işyerinin kiralama amacının gereği yapılması zorunlu tadilat masrafları bizzat karşılamak suretiyle ve kiralayanın onayıyla yapabileceği şeklinde düzenleme mevcut ise de, söz konusu hüküm kiralananın sözleşme süresi sonunda tahliye edilmesi halinde geçerli olup taşınmazın kira sözleşmesindeki 5 yıllık süre sona ermeden tahliye edildiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle, kira sözleşmesinin süresi sona ermeden sözleşmenin feshedilmesi nedeniyle kiracı, tahliye tarihinden sözleşme sonuna kadar olan süre oranında faydalı ve zaruri masrafların imalat tarihi itibarı ile saptanan bedellerini isteyebilir.*” (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası-22.04.2023).

ğü süre kadar yararlanma (yaptığı harcamaların bir anlamda karşılığını tam olarak elde etme) imkânını kaybetmiş olacaktır. Bu durumun kiracı açısından “sözleşmenin devam edeceğine olan güveninin boşa çıkması” suretiyle “zarar” teşkil edeceğinde kuşku yoktur. Ancak akdî sorumlulukta taraflardan birisinin diğerinden tazminat talep edebilmesi için ticari bir zarara uğraması yeterli değildir. Bunun için muhatabın, söz konusu zarardan sorumlu tutulmasını mümkün kılacak hukukî bir sebebe de ihtiyaç olacaktır. Bu hukukî durum TBK m.112 hükmünde: “*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilemezse borçlu, kendisine hiçbir kusunun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür*” ifadelerine yer verilmek suretiyle ifade edilmiştir.

Belirtilen hukukî durum sebebiyle bir dört duvar kira sözleşmesinin örneğin kira sözleşmesinin daha ilk yılı dolmadan feshedilmesi sebebiyle kiracı kira konusundan başlangıçta öngördüğü süre kadar yararlanma imkânını kaybedecektir. Bu durumda kiracı tarafından yapılan masrafların karşılığını tam olarak alamadığı ve bu sonucun ticari açıdan zarar niteliği taşıdığı iddia edilebilir. Ancak kira sözleşmesinin zamanından önce sona ermesi sebebiyle kiracının uğradığı bu nitelikteki zararların giderilmesini isteyebilmesi için talebini dayandırabileceği hukukî bir sebebe ihtiyacı olacaktır. Bu tür bir hukukî sebep ise ancak sözleşme ilişkisinin kiracı tarafından haklı bir sebeple sona erdirilmesi yahut kiraya verenin sorumluluk alanında gerçekleşen (kiraya verene “isnat edilebilen⁹³”) bir sebeple kiraya veren tarafından olağanüstü fesih yoluna başvurulması halinde var kabul edilecektir⁹⁴. Yine kiracının, kira sözleşmesini haklı sebeple olağanüstü feshi ihtimali için de aynı sonuca ulaşılmalıdır.

Tüm bunlara ek olarak İsviçre hukukunda kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından olağan veya olağanüstü feshi halinde, özellikle öngörülen sözleşme süresinden önce sona eren bir kira sözleşmesi söz konusu olduğunda, kiracının yaptığı yatırımları gerekçe göstererek sözleşmenin sona erdirilmesine yönelik itiraz edip edemeyeceği veya yaptığı yatırımların sözleşme süresinin uzatılması bakımından bir gerekçe(zor durumda kalma hali) olarak ileri sürülüp sürülemediği sorusu gündeme gelmektedir⁹⁵. Kiracının iyileştirmeye dayanan değer

⁹³ Ayrıca bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 196 vd.

⁹⁴ BIBER, s. 104-105. Ayrıca bkz. Yarg. 3. HD., E. 2020/2877, K. 2020/6723, T. 18.11.2020, (Lexpera İçtihat-22.04.2023); Sona erme sebeplerinin taraflara “isnat edilebilme” imkânı dikkate alınarak ayrıntılı değerlendirilmesi için ayrıca bkz. ÜREM ÇETİNEL, s. 191 vd.

⁹⁵ OR Art.271/1 uyarınca: “Fesih, dürüstlük kuralını (*Treu und Glauben*) ihlâl ediyorsa bu feshe itiraz” edilebileceği düzenlenmiştir. Bu sebeple İsviçre hukukunda fesih beyanının bir sonucu olarak kira sözleşmelerinde bu feshe itiraz imkânı da dört duvar kira sözleşmesi bakımından değerlendirilmek durumundadır. Bu soru yalnızca kiracının gerçekleştirdiği iyileştirmeler için bedelden feragat etmiş olması halinde

artışına dayanan tazminat talebini ortadan kaldıran anlaşmalar geçerlidir⁹⁶. Bu hal, kiracı tarafından gerçekleştirilen iyileştirmelerin ömrünü tüketmeye yetecek (amorti edilmesini sağlayacak) bir sözleşme süresi öngörülmemesi hali için de geçerlidir.

Kiracının iyileştirmesinin amortisman süresinin dolmasından önce kiracılığın sona ermesi halinde kiracı bu riski kendisi üstlenmek zorundadır. Ancak kiraya veren, kiracının uzun bir sözleşme süresi bekleyebileceği şekilde davranırsa ve bu davranışa dayanarak daha sonra kiraya konu taşınmazda yüksek değerde yatırımlar yaparsa durum farklıdır. Kiraya veren amortisman süresinin bitiminden önce kira sözleşmesini sona erdirmesi halinde, bu sona erdirmeye beyanına itiraz edilebileceği veya kiracının yapılan yatırımları sözleşme süresinin uzatılması için bir gerekçe olarak ileri sürebileceği (zor durumda kalmayı haklı gösteren bir durum olarak) kabul edilmektedir. Kiraya verenin güven ilkesine göre kiracıda uzun süreli bir kira ilişkisini sürdüreceği yönünde objektif olarak haklı bir güven uyandırabilecek bu tür bir davranışı hukukî himaye göremeyecektir⁹⁷.

İsviçre hukuku bakımından yapılan bu değerlendirmelerin Türk hukukuna doğrudan teşmili mümkün değildir. Zira Türk Borçlar Kanunu'nda OR Art.271 hükmüne denk gelen bir düzenleme mevcut değildir. Ancak çelişkili davranışlarla bir hakkın kötüye kullanılması, Türk hukukunda da hukuken himaye görmez. Çelişkili davranışta bulunulması yahut uyandırılan güvene aykırı davranılması da hakkın kötüye kullanılmasıdır (TMK m.2/2). Hukukumuzda bir kimşenin kendi davranışlarıyla bir başkasının nezdinde haklı bir güven oluşturduğu halde bu tutumla çelişen ve özellikle de söz konusu güveni boşa çıkaran bir davranışta bulunamaz⁹⁸. Çelişkili davranışta bulunan kimse hakkını kötüye kullanmıştır⁹⁹. Özellikle bir hukukî ilişki çerçevesinde sahip olduğu hakkı kullanmayacağı yönünde karşı taraf nezdinde haklı bir güven oluşturan kişinin daha sonra bu hakkı kullanması, hakkın kötüye kullanılması niteliği taşır¹⁰⁰. Hakkın kötüye kullanılması yasağı bir hakkın hak ile korunan menfaate hizmet etmeyen

ortaya çıkmaktadır. Böyle bir feragat yoksa, kiracının fesih durumunda kiraya verene karşı bu tasfiyeye yönelik bir bedel alacağı vardır. Bu nedenle yatırımları fesihden kaçınma veya sözleşme süresini uzatma taleplerinin hukukî himaye görmesi mümkün değildir. Ayrıca bkz. BIBER, s. 104.

⁹⁶ BIBER, s. 105.

⁹⁷ OR Art.271/1 dayanarak gösterilerek *Biber* tarafından bu gibi hallerde kiraya verenin fesih iradesinin hukukî himaye görmeyeceği ileri sürülmektedir. Bkz. BIBER, s. 105.

⁹⁸ DURAL, Mustafa / SARI, Suat, **Türk Özel Hukuku Cilt I-Temel Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümleri**, 17. Bası, İstanbul 2022, s. 197.

⁹⁹ DURAL / SARI, s. 197.

¹⁰⁰ DURAL / SARI, s. 197.

şekilde kullanılmasının engellenebilmesi için vardır (TMK m.2/2). Hakkın kötüye kullanılmasının yaptırımını ise o hakkın hukuk düzeni tarafından korunması bir diğer ifadeyle ilk etapta hakka dayanan taleplerin reddedilmesi ve savunmaların dikkate alınmamasıdır¹⁰¹. Bu durumun bir sonucu olarak dört duvar kirası bakımından da kiraya veren tarafından fesih hakkının kötüye kullanılması durumunda -TMK m.2/2 hükmü de dayanak gösterilerek-, İsviçre hukukunda benimsenen hukukî sonucun Türk hukuku bakımından da benimsenmesi önünde bir engel bulunmamaktadır.

SONUÇ

Bu çalışma kapsamında ulaşılan sonuçlar aşağıdaki gibi özetlenebilecektir:

1. Dört-duvar kira sözleşmesine, kira sözleşmesine ilişkin Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan hükümlerin doğrudan uygulanması, işin niteliğine aykırıdır. Şüphesiz bu sözleşmeye uygulanacak hükümlerin belirlenmesinde Türk Borçlar Kanunu'ndaki kira sözleşmesi hükümleri göz önünde bulundurulabilecektir.
2. Dört duvar kira sözleşmesinde sözleşmenin konusu, kaba yapı (dört duvar) halindeki çoğu zaman işyeri olarak kullanılacak olan taşınmazdır. Kiracı kısmen yahut tamamen kira konusunun içeriğini inşa etmektedir.
3. Dört duvar kirası kiracının, masrafları kendisine ait olmak üzere kira konusunda yenilik ve değişiklik yapmasına sözleşmenin en başından itibaren yetkili kılınmış olması dolayısıyla özelliğidir. Bu durumun bir sonucu olarak TBK m.321 hükmü dört duvar kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulmaz. Dört duvar kirasında yenilik ve değişiklikler kira konusunun, kiracının kullanım amacına uygun hale getirilmesi için yapılmaktadır.
4. Dört duvar kirasında, kiracının sözleşmenin kurulmasından (hatta ilgili inşâ faaliyetler tamamlanıp kullanılmaya başlanmasından) sonraki bir zamanda, kiralanda değişiklik yapmak istediği durumlarda da kiraya verenden yazılı izin alması gerekmez. Bu sözleşmede kiracı "kiralananı kullanıma elverişlilik bakımından teslim aldığı gibi iade etme" borcu altında değildir. Bir diğer ifadeyle dört duvar kirasına TBK m.334 hükmü de doğrudan uygulanmamalıdır.

¹⁰¹ DURAL / SARI, s. 199. Ayrıca hakkın kötüye kullanımı yüzünden zarara uğrayan kişilerin eski hale getirme ve bir zarara uğramışsa bu zararın tazmin talebi ileri sürme (aynen yahut nakden) imkânı olduğu da kabul edilmektedir. Bkz. DURAL / SARI, s. 199.

5. Dört duvar kira sözleşmesinde taraflar kira bedelini kural olarak serbestçe belirleyebilirler. Kiracı tarafından kira konusu için yapılacak masrafların kural olarak kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınması ve bu sebeple kira bedelinin rayicin altında belirlenmesi uygulamada yaygındır. Bununla birlikte bu uygulamaya rağmen doktrinde kira bedelinin bu masraflar dikkate alınarak düşük belirlenmesinin şart olmadığı ifade edilmektedir.
6. Dört duvar kirasında, kira konusunda gerçekleştirilen yatırımların ve iyileştirmenin karşılığı olarak kiraya verenden uygun bir bedel talep edilmesinin mümkün olup olmadığı tartışmalıdır. Bu sorunun cevaplanması bakımından taraflar arasındaki sözleşme hükümleri öncelikli olarak başvurulacak kaynaktır. Şayet taraflar doğrudan bir değerlendirme yapmışsa sözleşme ilişkisinin sona erme şekli esas alınarak bir değerlendirme yapılmalıdır.
7. Taraflar arasındaki sözleşmede öngörülen sürenin dolmasıyla sona eren dört duvar kirası sözleşmelerinde Türk hukukunda kiracının kira konusu için yaptığı masrafları iade talebinin bir hukuki dayanağı yoktur. Dört duvar kirasında kiracı, aksi kararlaştırılmadığı sürece, kiralananı kendi kullanımına uygun hâle getirmek için yaptığı masrafların ödenmesini, yapılanlar kira sözleşmesinin sona erdiği tarih itibarıyla kiralananın değerinde önemli bir artış meydana getirecek olsa dahi kiraya verenden bir talepte bulunmamalıdır. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da dört duvar kirası niteliğinde bir sözleşme bakımından benzer bir sonuca ulaşmıştır. Buna mukabil sözleşme süresinin sonunda kiracının söküp alma hakkının olduğuna ve fakat bir sökme (*Rückbau*) yükümlülüğü olmadığına ayrıca dikkat çekilmelidir.
8. Kiraya veren sözleşmeyi, tarafından öngörülen sözleşme süresinden önce olağanüstü fesih yoluyla kiracıya izafe edilemeyecek bir sebepten sona erdirmişse haklı sebebi olsun yahut olmasın kiracının amorti edemediği yatırımı için uygun bir bedel talep edebileceği kabul edilmelidir. Keza kiracı tarafından sözleşmenin haklı sebeple olağanüstü feshi halinde de aynı sonuca ulaşılmalıdır.
9. İsviçre hukukundan farklı olarak kiracının, kiraya verenin sona erdirmeye beyanına itiraz imkânı (OR Art.271) bulunmamaktadır. Bununla birlikte kiraya verenin sona erdirmeye iradesine aykırı davranışlarıyla kiracıda bir güven oluşturduğu hallerde (çelişkili davranış yasağına aykırılık) TMK m.2/2 uyarınca fesih beyanının hüküm ve sonuçlarını doğurmayacağından tereddüt edilmemelidir.

Hakem Değerlendirmesi : Dış bağımsız.

Çıkar Çatışması : Yazarlar çıkar çatışması bildirmemiştir.

Finansal Destek : Yazarlar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Peer-review : *Externally peer-reviewed.*

Conflict of Interest : *The authors has no conflict of interest to declare.*

Grant Support : *The authors declared that this study has received no financial support.*

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332)**, 4. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2017.

AKKANAT, Halil, “Teslim Borcu Doğuran Bazı Sözleşmelerde (Satım, Eser) Nitelendirme Sorunu”, **Prof. Dr. Türkân Rado’nun Anısına Armağan**, ed. Abuzer Kendigelen, On İki Levha Yayıncılık, 2020, İstanbul, s. 16-18.

ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.

BAYSAL, Başak, “Kaba İnşaatın Teslimini Konu Alan İnşaat Sözleşmeleri”, **İnşaat Hukuku ve Uygulaması**, eds. Emrehan İnal, Başak Baysal, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 113-150.

BIBER, Irène, “DieRohbaumiete-ausgewählteAspekte”, **Mietrechtspraxis**, eds. MarkusWytttenbach, IrèneSpirig, Anabelvon Uslar, Pierre Stastny, mp 2015, s. 79-108, (Swisslex, 15.01.2023).

BK-YAZAR SOY İSMİ, **BernerKommentar zum SchweizerischenPrivatrecht**, SchweizerischesZivilgesetzbuch, Band IV, DasSachenrecht, 1. Abteilung, DasEigentum, 1. Teilband: SystematischerTeilundAllgemeineBestimmungen, Art.641-654 ZGB, 5. Auflage, Bern, 1981.

BSK-YAZAR SOYİSMİ, **BaslerKommentar**, Obligationenrecht I, 6. Auflage, HelbingLichtenhahnVerlag, Basel, 2015.

ÇABRİ, Sezer, **Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu**, 2. Bası, Adalet Yayınevi, İstanbul, 2023.

DURAL, Mustafa / SARI, Suat, **Türk Özel Hukuku Cilt I-Temel Kavramlar ve Medenî Kanununun Başlangıç Hükümleri**, 17. Bası, İstanbul, 2022.

GAUCH, Peter, “MängelhaftungdesVermietersundmangelhafteMietsache-einige Gedanken zum neuenMietrecht”, **ZeitschriftdesBernischenJuristenvereins**, Band 128, 1992, s. 18, (<https://www.unifr.ch/ius/stoekli/de/assets/public/files/publications/PublikationenPeterGauch/MaengelhaftungdesVermietersundmangelhafteMietsache.pdf>, 07.02.2023).

- GÖKYAYLA, Emre, Kiralananda Kiracı Tarafından Yenilik ve Değişiklik Yapılması, **Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medenî Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri**, İstanbul, 2019, s. 173-202 (Lexpera-Literatür, 24.04.2023).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 6. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022.
- HEUSI, Claudia, “Ausgewählte Fragen zur Geschäftsmiete, 2. Teil”, **mietrechtspraxis/mp**, 1999.
- İNCEOĞLU, M. Murat, **Kira Hukuku, Cilt-1**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- İNCEOĞLU, M. Murat, **Kira Hukuku, Cilt-2**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- JAUERNIG-YAZAR SOY İSMİ, **Bürgerliches Gesetzbuch**, 13. Auflage, C.H. Beck Verlag, München, 2009 (Beck-Online, 26.03.2023).
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, **Borçlar Hukukuna Giriş-Hukuki İşlem-Sözleşme**, 7. Bası, Filiz Kitabevi, 2017.
- MÜKO-YAZAR SOY İSMİ, **Münchener Kommentar zum BGB**, Band I, 9. Auflage, C.H. Beck Verlag, München, 2021 (Beck-Online, 26.03.2023).
- OKTAY, Saibe, “İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşlukların Tamamlanması”, **İÜHF**, C. LV, S. 1-2, 1996, ss. 263-296.
- ÖZTAŞ, İlker, Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması, Ankara 2016.
- STOFFELS, Markus, **Gesetzlich nicht geregelte Schuldverträge**, Mohr Siebeck, Tübingen, 2001.
- ÜREM ÇETİNEL, Merve, **Kaba Yapı Kira Sözleşmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023.
- VISCHER, Moritz, **Die Rohbaumiete Zulässigkeit und Grenzen**, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2014, s. 17 (Swisslex, 15.01.2023).
- YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Birinci Cilt, 11. Bası, Beta Basım Yayın Dağıtım A.Ş., İstanbul, 2022.
- ZANETTI, Gianni F., “Ausgewählte Aspekte der Rohbaumiete”, **mietrechtspraxis/mp**, eds. Markus Wytttenbach, Irène Spirig, Anabel von Uslar, Pierre Stastny, Mietrechtspraxis, 2011, s. 89-103, (Swisslex, 15.01.2023).
- ZK-YAZAR SOY İSMİ, **Zürcher Kommentar**, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art.253-273c OR) Art.253-265 OR, 5. Auflage, Schulthess, Zürich, 2019, (Swisslex, 15.01.2023).