

BORÇLAR KANUNUNUN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Arş. Gör. Mehmet AKÇAAL*
Yrd. Doç. Dr. Alper UYUMAZ**

ÖZET

Son dönemde, Türk Hukukunda temel kanunlara ilişkin olarak önemli değişiklikler gerçekleşmektedir. Bu kapsamda, 818 sayılı eski Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun 1 Temmuz 2011 tarihinde yürürlükten kaldırılmış ve ortaya çıkacak boşluğu doldurmak üzere, 6098 sayılı Borçlar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Böylece, kira sözleşmesi, Borçlar Kanununda “Genel Hükümler”, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Ürün Kirası” olmak üzere üç ayırımında düzenlenmiştir. Bu sayede, her ne kadar bazı değişiklikler yapılmış olsa da, 6570 sayılı mülga Kanun hükümleri, Borçlar Kanununun bünyesine dâhil edilmiştir. Çalışma kapsamında, 6098 sayılı Borçlar Kanununda yer alan kira sözleşmesinin genel hükümlerine ilişkin yenilikler ve değişiklikler incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: 6098 sayılı Borçlar Kanunu, 6570 sayılı Kanun, 6353 sayılı Kanun, kira sözleşmesi, kira sözleşmesinin genel hükümleri

ANALYSIS FOR THE PROVISIONS ABOUT THE RENTAL AGREEMENT OF THE CODE OF OBLIGATIONS

ABSTRACT

Significant amendments occur in Turkish Law relating to the basic codes latterly. In this context, the former Code of Obligations no 818 and the Code Relating to Renting immovable no 6570 are abolished in 1 July, 2011. And the Code of Obligation no 6098 came into force

* Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi.

** Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.

alternatively. Thus, rental agreement is put in order in the Code of Obligation in three divisions as “General Provisions”, “Rent of the Domiciles and the Roofed Business Premises” and “Rent of Product”. Thanks to this, the provisions of the abrogated Code no 6570 are added to the code of Obligation with some amendments. The newness and the amendments related to the general provisions of rental agreement in the Code of Obligation no 6098 are analyzed in the scope of the study.

Keywords: *the Code of Obligation no 6098, the Code no 6570, the Code no 6353, rental agreement, general provisions of rental agreement*

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Borçlar Kanununun ikinci kısmının dördüncü bölümünde (BK. m. 299-378) düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi, 818 sayılı eski Borçlar Kanununda “*Adi Kira (EBK. m. 248-269)*” ve “*Hasılat Kirası (EBK. m. 270-298)*” olarak iki fasılda düzenlenmişti. Hâlbuki, 6098 sayılı Borçlar Kanununda kira sözleşmesine, “*Genel Hükümler (BK. m. 299-338)*”, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları (BK. m. 339-356)*” ve “*Ürün Kirası (BK. m. 357-378)*” şeklinde üç ayırımda yer verilmiştir. Bu sayede, 6098 sayılı Borçlar Kanununda, kira sözleşmesi bakımından sistematik bir değişiklik gerçekleşmiştir. 6098 sayılı Borçlar Kanunu ile birlikte yürürlük kazanan bu değişiklik, esasen ayırımların adlandırılması ve içeriğine ilişkindir. Sistematik bakımından bir diğer değişiklik ise, 818 sayılı eski Borçlar Kanunundaki “*Adi Kira*” faslının, 6098 sayılı Borçlar Kanununda “*Genel Hükümler*” ayırımı olarak değiştirilmesidir. Bu farklılık sayesinde, esasen adi kiraya ilişkin olan ilk ayırım hükümleri, konut ve çatılı işyeri kiraları ile ürün kirası bakımından da bu kira türlerinde özel bir düzenleme olmaması hâlinde, uygulanma imkânı kazanmıştır¹.

¹ Bu husus, ürün kirası bakımından “*Genel Hükümlerin Uygulanması*” başlığı altında açıkça şu şekilde ifade edilmiştir: “*Bu ayırımda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır*”. Ayrıca, bkz., **Acar**, Faruk, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, 3:34, Ekim 2005, s. 3686; **Doğan**, Murat/ **Baygın**, Cem, Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler, Hukukî Perspektifler Dergisi, S. 4, Ağustos 2005, s. 116; **Kuntalp**, Erden/ **Barlas**, Nami/ **Ayanoğlu Moralı**, Ahu/

Sistematiik bakımından, ikinci önemli değişiklikle birlikte, 818 sayılı eski Borçlar Kanununda bulunmayan ve yeni bir ayırım olan “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” ayırımına Borçlar Kanununda yer verildiği görölmektedir. Bu ayırımla, kapsamı genişletilmiş ve bazı değişikliklere uğramış olmakla birlikte, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Borçlar Kanununa kapsamına dahil edilmiştir. Bu itibarla, Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10 uncu ve 11 nci maddesinde de belirtildiği üzere, 6570 sayılı Kanun, 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlükten kaldırılmış ve yerini 6098 sayılı Borçlar Kanunundaki hükümler almıştır.

I. TANIM (BK. m. 299)

Kira sözleşmesinin tanımında, 818 sayılı eski Borçlar Kanunundan farklı bir şekilde, kiraya verenin² bir şeyin kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını da kiracıya bırakmayı üstlenebileceğine yer verilmiştir. Böylece, kanun koyucu, kira sözleşmesinin tüm türlerini kapsayan bir tanım yapmayı amaçlamıştır³. Ayrıca, söz konusu tanımda, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 248 inci maddesinde “*ücret*” olarak ifade edilmiş olan kiracının aslı edim borcunun, “*kira bedeli*” olarak ifade edilmiş olması da isabetlidir⁴.

II. KİRA SÜRESİ (BK. m. 300)

Yeni hükümlerden biri olan Borçlar Kanununun 300 üncü maddesinin ilk fıkrasında kira sözleşmesinin belirli veya belirli olmayan bir

Çavuşoğlu İşintan, Pelin/ İpek, Mehtap/ Yaşar, Mert/ Koç, Sedef, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, 2005, s. 157.

² Kırk maddelik “*Genel Hükümler*” kısmındaki dikkat çeken değişikliklerden biri de, kiralayan-kiracı kavramlarının birbirinden net ayırt edilememesi sebebiyle, “*kiralayan*” yerine “*kiraya veren*” ifadesinin tercih edilmiş olmasıdır.

³ Bir görüşe göre, tanıma bu kısmın dahil edilmesi olumlu bir değişiklik olarak kabul edilmekte iken (bkz., **Doğan/ Baygın**, s. 117); diğer bir görüşe göre, kullanma, doğası gereği yararlanmayı da kapsadığı için bu hususun tanımda ayrıca belirtilmesi gereksiz olmuştur (bkz., **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu İşintan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 158). Aynı yönde bkz., **Aral, Fahrettin/ Ayrancı**, Hasan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Ankara 2012, s. 210.

⁴ **Gümüş, M. Alper**, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, İstanbul 2012, s. 282; **Doğan/ Baygın**, s. 117; **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu İşintan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 158.

süre için yapılabileceği açıkça ifade edildikten sonra; ikinci fıkrasında, “*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır*” hükmüne yer verilmiştir. Bu noktada, Borçlar Kanununun 347 nci maddesinde yer alan, “*konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır (BK. m. 347/I, c.1)*” şeklindeki hükmün, Borçlar Kanununun 300 üncü maddesinin 2 inci fıkrasındaki belirli süreli kira tanımından ayrılan bir düzenleme öngördüğü ifade edilmelidir⁵.

III. KİRAYA VERENİN BORÇLARI

A. TESLİM BORCU (BK. m. 301)

Kiraya verenin borçlarından⁶ teslim borcunun düzenlendiği Borçlar Kanununun 301 inci maddesinin ilk cümlesi, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 249 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının karşılığı olarak öngörülmüş olup, sadeleştirme dışında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Öte yandan, Borçlar Kanununun 301 inci maddesinin ikinci cümlesi, 818 sayılı eski Borçlar Kanununda yer almayan yeni bir hükümdür. Buna benzer bir hüküm ise, 6570 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinde kiracı aleyhine değişiklikleri söz konusu mülga Kanun bakımından yasaklayacak şekilde öngörülmüştü⁷.

Bu hüküm sayesinde, kiraya verenin teslim borcunun, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği ve diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı emredici bir şekilde ifade edil-

⁵ **Yavuz**, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2012, s. 186 vd.; **Gümüş**, Özel, s. 285-286; **Doğan/ Baygın**, s. 117. Ayrıca, belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından, Borçlar Kanununun “*Sözleşmenin Sona Ermesi*” başlığı altındaki 327 nci maddesinin de dikkate alınmasında yarar olduğu yönünde bkz., **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Morali/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 158.

⁶ Kiraya verenin borçları incelenmeden önce, Borçlar Kanunu Tasarısında yer alan ve yeni bir düzenleme olan “*bilgi verme borcu*”nun Borçlar Kanununa alınmadığı ifade edilmelidir. Bkz., **Doğan/ Baygın**, s. 118.

⁷ **Öz**, Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, İstanbul 2001, s. 49.

miştir. Böylece, kiralananın sözleşmeyle amaçlanan kullanıma elverişli olmayan bir durumda teslim edilmesi veya sözleşme devam ederken bu niteliğini kaybetmesi hâlinde, sözleşme ile aksi kararlaştırılmış olsa bile, bu hüküm geçersiz olduğundan, kiracı, sözleşmeyi feshederek sona erdirebilir.

Fakat bu noktada söz konusu hükmün ikinci cümlesine aykırı düzenlemelerin yaptırımının açıkça düzenlenmediğine ve genel işlem koşullarına aykırı düzenleme yapılamayacağına ilişkin yasağın sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarının haricindeki kiralar için öngörülmesinin hatalı olduğuna ilişkin eleştirilerin bulunduğunu belirtmekte yarar vardır⁸. Öte yandan, emredici nitelikteki bu hükümlere kıyasla özel bir duruma ilişkin bir düzenleme olan 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 249 uncu maddesinin 3 üncü fıkrasına ise, 6098 sayılı Borçlar Kanununda yer verilmemiştir.

B. VERGİ VE BENZERİ YÜKÜMLÜLÜKLERE KATLANMA BORCU (BK. m. 302)

Vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcuna ilişkin 302 nci maddede, esasen 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 258 inci maddesinin 1 inci fıkrası muhafaza edildiği görülmektedir. Borçlar Kanununun 302 nci maddesindeki, “aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise” şeklindeki ilâve ibareyle ise, sözel (lafzi-gramatik) bir yorumla hükmün emredici nitelik taşımadığı açıkça ifade edilmektedir⁹.

C. YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU (BK. m. 303)

Tasarı ve madde gerekçesinde her ne kadar Borçlar Kanununun 303 üncü maddesinin “sözleşmede aksi öngörülmemişse” geçerli olacağı ifade edilmişse de, kanunlaştırma sırasında bu husus hükme alınmamıştır¹⁰. Ayrıca, Borçlar Kanununun 303 üncü maddesi, 317 nci ve 341 inci maddelerle birlikte değerlendirilmelidir. Buna göre, Borçlar Kanununun 317 nci maddesi dikkate alındığında, kiraya verenin katlanacağı kiralananın kullanımıyla ilgili yan giderler, “kiralananın olağan

⁸ Doğan/ Baygın, s. 117-118; Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 159-160.

⁹ Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 162.

¹⁰ Söz konusu hükmün eski Borçlar Kanunundaki karşılığı olan 258 inci maddenin ikinci fıkrasında ise, sadece “tamirin kiraya verene ait olduğu” ifade edilmiştir.

kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderleri” dışında kalan giderlerdir.

Borçlar Kanununun konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından öngörülen 341 inci maddesinin 1 inci fıkrasına göre ise, kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür. Dolayısıyla, Borçlar Kanununun 303 üncü maddesinden ayrılan 341 inci maddesi gereğince, konut ve çatılı işyeri kirasında kullanma giderlerine kiracı katlanmakla yükümlüdür¹¹.

D. KİRAYA VERENİN KİRALANANIN AYIPLARINDAN SORUMLULUĞU

1. Kiralananın Teslim Anındaki Ayıplarından Sorumluluk (BK. m. 304)

Eski Borçlar Kanunundan farklı olarak, kanun koyucu bu hükümde önemli ayıp-önemli olmayan ayıp¹² ayırımını esas almak suretiyle, her iki ayıp türüne göre kiracının başvurabileceği imkânları farklı düzenlemiştir. Böylece, kiracının, önemli ayıplar sebebiyle kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlerle birlikte, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler çerçevesinde de kiraya vereni sorumlu tutabileceği kabul edilmiştir. Buna göre, kiracı, dilerse kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin hükümlere dayanıp sözleşmenin feshini talep edebilir; dilerse de borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurarak sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir¹³. Hâlbuki, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 249 uncu maddesinin 2 nci fıkrasında, önemli

¹¹ **Gümüş**, M. Alper, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 7 vd.; **Doğan/ Baygın**, s. 118-119.

¹² Ancak, önemli ayıp-önemli olmayan ayıp kavramlarının nasıl anlaşılması gerektiğine dair söz konusu hüküm ve hükmün gerekçesinde herhangi bir açıklama yer almamıştır. Bkz., **Aral/ Ayrancı**, s. 232.

¹³ Borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., **Oğuzman**, M. Kemal/ **Öz**, M. Turgut, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. 1, 10. Baskı, İstanbul 2012; s. 470 vd.; **Ayan**, Mehmet, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 7. Baskı, Konya 2012, s. 332 vd.; **Hatemi**, Hüseyin/ **Gökyayla**, Emre, Borçlar Hukuku, Genel Bölüm, 2. Baskı, İstanbul 2012, s. 252 vd..

ayıplarda sadece fesih ve indirim hakları seçimlik olarak kiracıya sunulmuştu; önemli olmayan ayıplar ise hiç zikredilmemişti.

2. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hâle Gelmesinden Sorumluluk

a. Genel Olarak (BK. m. 305)

Borçlar Kanununun 305 inci maddesinin 1 inci fıkrası gereğince, kiracı, kiralananın sonradan (kiracının egemenlik alanında bulunduğu sırada) ayıplı hâle gelmesi durumunda önemli olmayan ayıplarda, “*kiraya verenden ayıpların giderilmesini talep hakkı*”, “*kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını talep hakkı*” ve “*zararın giderilmesini talep hakkı*” olmak üzere üç seçimlik hakka sahiptir. Bu haklardan zararın giderilmesini talep hakkının kullanılmasının, diğer seçimlik hakların kullanılmasını engellemeyeceği, aynı hükmün ilk fıkranın son cümlesinde açıkça ifade edilmektedir¹⁴.

Borçlar Kanununun 305 inci maddesinin 2 nci fıkrası ile birlikte, önemli ayıplar bakımından bu üç seçimlik hakka ilâveten fesih hakkı da seçimlik bir hak olarak kabul edilmiş bulunmaktadır. Söz konusu hakların kiracı tarafından kullanılabilmesi için ayıbın kiracının kusuruna dayanmaması gerekir. Bu sebeple, madde gerekçesinde “*kendisine (kiracıya) yüklenemeyen bir sebeple ayıplı hâle gelmesi durumunda*” bu hakların kullanılabilmesi ifade edilmişse de, bu koşulun hükümde açıkça yer almaması öğretide eleştirilmektedir¹⁵.

b. Ayıbın Giderilmesini İsteme ve Fesih (BK. m. 306)

Borçlar Kanununun 306 ncı maddesinin 1 inci fıkrasına göre, kiralanan sonradan ayıplı duruma geldiği takdirde, kiracı, ayıbın giderilmesini isteyebilir. Bu hakkı kullanmak isteyen kiracı, kiraya verene uygun bir süre vermekle yükümlüdür. Bu uygun süre içinde ayıp giderilmezse, kiracı, bir mahkeme kararı gerekmeksizin, ayıbı kiraya veren hesabına yaptırma ve bundan doğan alacağını kira bedelinden

¹⁴ **İnceoğlu**, M. Murat, Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 68; **Zevkliler**, Aydın/ **Ertaş**, Şeref/ **Havutçu**, Ayşe/ **Aydoğdu**, Murat/ **Cumalıoğlu**, Emre, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013, s. 490.

¹⁵ **Aral/ Ayrancı**, s. 233; **Doğan/ Baygın**, s. 120. Aynı yönde bkz., **Yavuz**, Nihat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Baskı, Ankara 2012, s. 478-479.

indirme hakkına sahip olur. Öte yandan, Borçlar Kanununun 306 ncı maddesi, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 251 inci maddesinin 2 nci fıkrasından farklı olarak, kiracının giderebileceği ayıbın niteliği hakkında herhangi bir hüküm içermemektedir¹⁶.

Kiracı, teslimden sonraki ayıbın “*kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi*” sonucunu doğuracak nitelikte (önemli) bir ayıp olması hâlinde, ayıpları bir üçüncü kişiye gidertmek imkânı ile birlikte, sözleşmeyi fesih seçimlik hakkını da kullanabilir (BK. m. 306/II). Eski Borçlar Kanununda öngörülmeyen Borçlar Kanununun 306 ncı maddesinin 3 üncü fıkrasında ise, satış sözleşmesi hükümlerine paralel olarak, kiraya verene, kiralananındaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkı tanınmıştır¹⁷. Ayrıca, yeni bir hüküm olarak öngörülen bahse konu maddenin 4 üncü fıkrasında ise, kiraya veren için kiracının seçimlik haklarını kullanmasını engelleyebilme imkânı “*kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vermek ve uğradığı zararın tamamını gidermek*” koşullarına bağlı olarak tanınmıştır.

c. Kira Bedelinin İndirilmesi (BK. m. 307)

307 nci maddeden anlaşılan, kiracı, kira bedelinden indirim yapılmasını isteme imkânını sadece kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde ve bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süreler için kullanabilir. Dolayısıyla, söz konusu ayıp önemli de olsa, kullanımı etkilemiyorsa kiracı, bu hakkını kullanamaz¹⁸.

¹⁶ Aral/ Ayrancı, s. 235; Gümüş, Özel, s. 325.

¹⁷ İnceoğlu, s. 73; Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Morali/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 165. Bir taşınmazın yenisi ile değiştirilmesinin uygulaması olamayacağından, hükmün başında açıkça “*taşınmazın kiralananmasında*” ibaresinin yer alması gerektiği yönündeki görüşü için bkz., Kurdoğlu, Bülent, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının İncelenmesi, Ankara Barosu Dergisi, C. 63, S. 3, 2005, s. 71. Ancak, bir taşınmazda yer alan pek çok bağımsız bölümü kiralayan bir malikin (kiralaya verenin) sözleşmenin tarafı olması ihtimali dikkate alınır, yazarın tespitine katılmak mümkün görünmemektedir.

¹⁸ Doğan/ Baygın, s. 120.

d. Zararın Giderimi (BK. m. 308)

Borçlar Kanununun 308 inci maddesi kapsamında, kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi durumunda kiracıya tanınan ayıp nedeniyle uğranılan zararın giderilmesini talep hakkı düzenlenmiştir. Bu itibarla, kiraya veren, kiralananın ayıplı olmasından kaynaklanan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür; yeter ki, kusuru olmadığını ispat edememiş olsun.

E. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN İLERİ SÜRDÜĞÜ HAKLAR SEBEBİYLE SORUMLULUK**1. Zapttan Sorumluluk (BK. m. 309)**

818 sayılı eski Borçlar Kanununun 253 üncü maddesinin karşılığı olarak 6098 sayılı Borçlar Kanununda öngörülen bu hükümlerle, bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya verenin, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlü olduğu ifade edilmiştir. Buna göre, bahse konu hükmün uygulanabilmesi için üçüncü kişinin hakkını mutlaka dava yoluyla ileri sürmesi gerekmektedir¹⁹. Ayrıca, bu hükümde kiracının her tür zararının giderilmesini talep edebileceği de açıkça düzenlenmiştir²⁰.

Kanun koyucu tarafından, Borçlar Kanununun 310 uncu ve devamı hükümlerinde, “Üçüncü Kişinin Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Üstün Hak Sahibi Olması” başlığı, “Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumluluk” başlığının ikinci alt başlığı olarak ayrı bir başlık şeklinde öngörülmüştür. Bundan da anlaşılacağı üzere, Borçlar Kanununun zapttan sorumluluğa ilişkin 309 uncu maddesi, ancak üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından önce kazandığı bir hakka ilişkin olarak uygulama alanı bulabilir²¹.

2. Üçüncü Kişinin Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Üstün Hak Sahibi Olması**a. Kiralananın El Değiştirmesi (BK. m. 310)**

Borçlar Kanununun 310 uncu maddesi, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 254 üncü maddesinin karşılığıdır. Ancak, 310 uncu madde,

¹⁹ Yavuz, Borçlar, s. 212; Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Morali/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 166.

²⁰ Doğan/ Baygın, s. 121.

²¹ Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Morali/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 166.

eski Borçlar Kanununun 254 üncü maddesinden farklı bir şekilde kaleme alınmıştır. Zira, eski Borçlar Kanunundaki hükümde, *satımın kirayı bozacağı* ilke olarak kabul edilmiş ve 2 nci fıkra ile, yeni malikin taşınmazlar bakımından kanunen ihbarın caiz olduğu zamana kadar kira sözleşmesine riayet edeceği öngörülmüştür²². Fakat, Borçlar Kanununun 310 uncu maddesinde, taşınır-taşınmaz ayırımı yapılmaksızın yeni malikin kira sözleşmesinin kanun gereği tarafı olacağı düzenlenmektedir²³. Bu hükmün istisnası ise, Borçlar Kanununun 351 inci maddesinde “*Yeni Malikin Gereksinimi*” başlığı altında konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından öngörülmüştür²⁴. Ayrıca, söz konusu hükümde, eski Borçlar Kanununun 254 üncü maddesinden farklı olarak, devir hâlleri tek tek sayılmayıp, herhangi bir sebeple el değiştirme yeterli kabul edilmiş, böylece kapsayıcı bir ifade tercih edilmiştir. Buna göre, kiralananın el değiştirmesinin hukukî sebebi, satış, bağışlama, mal değişim sözleşmesi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi veya isimsiz bir sözleşme olabilir²⁵. Hükmün ikinci fıkrasında ise, kamulaştırma hükümleri saklı tutularak devletin mülkiyetine geçen kira konusu mallar açısından istisnai bir durum yaratılmıştır.

**b. Üçüncü Kişinin Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olması
(BK. m. 311)**

Eski Borçlar Kanununda karşılığı olmayan bu yeni hükmün uygulanabilmesi için, üçüncü kişinin kazandığı sınırlı aynî hakkın “*kiracının hakkını etkileyen bir aynî hak*” niteliğinde olması gerekmektedir²⁶. Bu bağlamda, bu aynî hakkın, sınırlı aynî haklardan kira konusu şey üzerinde hem kullanma hem de yararlanma hakkı veren bir intifa hakkı veya taşınmaz kira konusu üzerinde söz konusu olacak bir oturma hakkı olması mümkündür. Ayrıca, üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra aynî hakkın sahibi olması hâlinde ancak kiralananın

²² **Tandoğan**, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 4. Baskı, İstanbul 2008, s. 126 vd.; **Özen**, Burak, Kira Konusunun Devri, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 95.

²³ **Doğan/ Baygın**, s. 121.

²⁴ **Öz**, s. 51.

²⁵ **Özen**, s. 99.

²⁶ **Yavuz**, Borçlar, s. 215; **Özen**, s. 103; **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Morali/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 167.

el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kıyas yoluyla uygulanabilmesi gündeme gelecektir.

c. Tapu Siciline şerh (BK. m. 312)

Borçlar Kanununun 312 nci maddesinin gerekçesinde, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 255 inci maddesinin esasen muhafaza edildiği ve söz konusu maddenin 2 nci fıkrasında, şerhin etkisi 4721 sayılı Medenî Kanununun 1009 uncu maddesinde öngörüldüğü için, yer verilmediği ifade edilmiřtir²⁷. Ancak, Borçlar Kanununun 310 uncu ve 311 inci maddeleri göz önünde bulundurulduğunda, bahse konu şerhin, özellikle Borçlar Kanununun 350 nci ve 351 inci maddesinde öngörülen sebeplerle sözleşmenin sona erdirilmesi hakkını engelleyici işlevi bakımından önemini koruduğu anlařılmaktadır²⁸.

Hükümde, şerh sözleşmesi için herhangi bir geçerlilik şartının aranmadığı grlmektedir. Buna göre, kira sözleşmesi için şekil şartı öngörmeyen kanunun şerh sözleşmesi için de şekil şartı öngörmemiş olduğu savunulabilirse de kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilebilmesi için en azından basit yazılı şekilde yapımış bir şerh sözleşmesinin varlığı aranmalıdır. Aksi takdirde, tapu sicil sisteminin işleyiş prensibi dikkate alındığında, şerh edilen sözleşmeye ilişkin bir belgenin taşınmaza ait dosyada saklanması mümkün olmayacaktır. Bu anlamda, basit yazılı şekilde yapımış olmak kaydıyla, şerh anlaşmasının kira sözleşmesinde bir kayıt olarak yer almasına da bir engelin olmadığı savunulabilir. Diğer taraftan, alt kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilebilmesi açısından ayrıca malikin de şerh sözleşmesine iştirak etmiş olması aranacaktır²⁹.

IV. KİRACININ BORÇLARI

A. KİRA BEDELİNİ ÖDEME BORCU

1. Genel Olarak (BK. m. 313)

Kiracının kira bedelini ödeme borcu, Borçlar Kanununun 299 uncu maddesindeki kira sözleşmesinin tanımında açıkça öngörülmüştür. Ayrıca, söz konusu borç, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 257 nci

²⁷ **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ avuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 168.

²⁸ **Doğan/ Baygın**, s. 122.

²⁹ **Ayan**, Mehmet, Eşya Hukuku, Zilyetlik ve Tapu Sicili, C. 1, 6. Baskı, Konya 2012, s. 347; **Akipek**, Jale G. / **Akıntürk**, Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 316.

maddesinin 1 inci fıkrasının karşılığı olarak bu hükümde de düzenlenmiştir.

2. İfa Zamanı (BK. m. 314)

Borçlar Kanununun 314 üncü maddesi sayesinde, eski Borçlar Kanunundan farklı olarak, ifa zamanı, ayrı bir hükümde düzenlenmiştir. Bu hüküm, eski Borçlar Kanunundaki hükümden farklılık arz etmektedir. Buna göre, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 257 nci maddesinde, kural olarak, kiracının kira bedelini sözleşme veya yerel âdet uyarınca belirlenen zamanda ödemek zorunda olduğu hükme bağlanmıştır. Fakat, söz konusu hükümle artık kiracının “*aksine sözleşme veya yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlü*” olduğu ifade edilmiştir. Bu hüküm gereğince, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 257 nci maddesinin 2 nci fıkrasından farklı olarak, kira sözleşmesinin süresi, aksine sözleşme veya yerel âdet olmadıkça, ifa zamanı bakımından önem arz etmez³⁰.

3. Kiracının Temerrüdü (BK. m. 315)

818 sayılı eski Borçlar Kanununun 260 ıncı maddesinin karşılığı olan Borçlar Kanununun 315 inci maddesiyle birlikte sadece kira bedelini değil ayrıca yan giderleri ödeme borcunun ifa edilmemesi de kiracının temerrüdü kapsamında değerlendirilmiştir³¹. Yine, eski Borçlar Kanununun 260 ıncı maddesinden farklı olarak, Borçlar Kanununun 315 inci maddesi sayesinde, kiracıya tanınan sürede bahsi geçen ödemelerin yapılmaması hâlinde sözleşmenin feshedilebileceği, kiraya verenin yazılı bildirimının sonucunda mümkün olabilecektir³².

Kiracının temerrüdü hâlinde sözleşmenin feshedilebilmesi için kiracıya tanınması gereken süreler bakımından 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 260 ıncı maddesinin 1 inci fıkrasında kira sözleşmesinin süresine bağlı olarak yapılan ayırım terk edilmiş ve bu süreler bakımından kira sözleşmesinin türüne göre konut ve çatılı iş yeri kirası niteliği taşımayan kiralarda on ve taşıyan kiralarda otuz günlük asgarî süreler öngörülmüştür. Bu sürelerin “*kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren*” başlayacağı düzenlenerek, yazılı

³⁰ **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 169.

³¹ **Doğan/ Baygın**, s. 122.

³² **Zevkliler/ Ertaş/ Havutçu/ Aydoğdu/ Cumaloğlu**, s. 524.

bildirim yapıldığı tarihin yasal sürelerin hesabında göz önünde tutulmayacağı açıkça ifade edilmiştir. Öte yandan, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 260 nci maddesinin 2 nci fıkrasının son cümlesiye, Borçlar Kanununun 315 inci maddesine alınmamıştır.

B. ÖZENLE KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME BORCU (BK. m. 316)

Kiracının kiralananı sözleşme ile öngörülen tahsis amacına uygun olarak özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun düzenlendiği Borçlar Kanununun 316 ncı maddesi, eski Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin 1 inci ve 2 nci fıkralarının karşılığıdır. Borçlar Kanununun 316 ncı maddesinin 1 inci fıkrasında, karşılamakta olduğu eski Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin 1 inci fıkrası güncel Türkçe'ye uyumlu hâle getirilmiştir. Ayrıca, bu hükümde, eski Borçlar Kanununun hükmünden farklı olarak, kiracının, kiralananın bulunduğu taşınmaz dışındaki komşulara da saygı göstermekle yükümlü olduğu açıkça ifade edilmiştir³³.

Borçlar Kanununun 316 ncı maddesinin 2 nci ve 3 üncü fıkralarında, eski Kanundaki karşılığı olan 256 ncı maddenin 2 nci fıkrasında da öngörüldüğü üzere, kiraya verene bu borca aykırılığın yaptırımını fesih imkânı tanınmıştır. Ancak, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin 2 nci fıkrasında yer verilen tazminat yaptırımını ise yeni hükümde yer almamıştır.

818 sayılı eski Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin 2 nci fıkrasından farklı olarak, Borçlar Kanununun 316 ncı maddesinin 2 nci fıkrasına göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, bu yükümlülüğe aykırı davranılması hâlinde kiracıya yapılacak olan ihtarın fesihten en az otuz gün önce³⁴ olması gerektiği açıkça öngörülmektedir. Hükümün ikinci fıkrasının ikinci cümlesinde ve üçüncü fıkrasında ise, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin bazı istisnaî hâller ile diğer kira ilişkilerinde ise önceden bir ihtarda bulunulmaksızın yazılı bir bildirimle sözleşmenin hemen feshedilebileceği yer almaktadır. Ayrıca, 818 sayılı eski Borçlar

³³ **Yavuz**, Borçlar, s. 218; **Öz**, s. 52; **Doğan/ Baygın**, s. 123.

³⁴ Uygulamada ÜFE endeksinin bir sonraki ay açıklanmasından dolayı kira sözleşmesinin sona ermesinden otuz gün önce bunu bilmek mümkün olmayacağı ve bu sebeple hükümün ikinci fıkrasındaki sürenin otuz günden daha uygun bir süre olması gerektiğine ilişkin görüş için bkz., **Kurdoğlu**, s. 71.

Kanununun 256 ncı maddesinden farklı olarak, Borçlar Kanununun 316 ncı maddesine göre, fesih için yapılacak ihtar ve bildirimlerin herhâlde yazılı olması gerektiği de ifade edilmektedir³⁵.

C. TEMİZLİK VE BAKIM GİDERLERİNİ ÖDEME BORCU (BK. M. 317)

İlk fıkrasının kiraya verenin ayrı bir borcu olarak Borçlar Kanununun 303 üncü maddesinde düzenlenmesinden dolayı oluşan sistematik değişiklik ve dilde yapılan sadeleştirme dışında, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 258 inci maddesinin 2 nci fıkrasının karşılığı olan Borçlar Kanununun 317 nci maddesinde herhangi bir değişiklik yoktur. Buna göre, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerinin yükümlüsü, kiracıdır.

D. AYIPLARI KİRAYA VERENE BİLDİRME BORCU (BK. m. 318)

Tek fıkradan oluşan Borçlar Kanununun 318 inci maddesi, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin 3 üncü fıkrasını karşılamaktadır. Hükümün başlığında da açıkça ifade edildiği üzere, Burada, kiracının, ayıpları kiraya verene bildirmesi bir “*külfet*” değil; bir “*borç*”tur³⁶.

818 sayılı eski Borçlar Kanununun 256 ncı maddesinin son fıkrasındaki “*yahut üçüncü bir şahıs mecur üzerinde bir hak iddia ettiği takdirde*” şeklindeki ibareye ise, zapttan sorumluluğa ilişkin Borçlar Kanununun 309 uncu maddesinde sadeleştirilmek suretiyle yer verildiği için, bu hüküm 318 inci maddeye dahil edilmemiştir.

E. AYIPLARIN GİDERİLMESİNE VE KİRALANANIN GÖSTERİLMESİNE KATLANMA BORCU (BK. m. 319)

Borçlar Kanununun 319 uncu maddesinin ilk fıkrasının kısmen de olsa karşılığı 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 251 inci maddesinin 1 inci fıkrasıydı. Ancak, Borçlar Kanununun 319 uncu maddesinin son fıkrasında kiracının ayıptan doğan kira bedelinin indirilmesi ve zararının giderilmesine ilişkin hakları ayrıca saklı tutulduğu için, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 251 inci maddesinin 1 inci fıkrasındaki “*hakkına*

³⁵ Aral/ Ayrancı, s. 250; Doğan/ Baygın, s. 123; Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 170.

³⁶ Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 171.

halel gelmemek şartıyla” ifadesine, Borçlar Kanununun 319 uncu maddesinde yer verilmemiştir³⁷.

Borçlar Kanununun 319 uncu maddesinin ikinci, üçüncü ve son fıkrası ise, yeni düzenlemelerdir. Bu hükümlerden, söz konusu 2 nci fıkra kiracıyı; 3 üncü fıkra ise, kiraya vereni yükümlük altına sokan düzenlemelerdir³⁸. Borçlar Kanununun 319 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, öğreti³⁹ ve uygulamada kiracının borçlarından biri olarak kabul edilmekle birlikte, eski Borçlar Kanununda hükme bağlanmamış olan, kiralananın gösterilmesine katlanma borcu açıkça hükme bağlanmıştır. Öğretide⁴⁰, kiracıya böyle geniş kapsamlı ve süreklilik arz eden bir borç yüklemenin, onun kiralananı faydalanma hakkını zedeleyeceği ifade edilmektedir. Borçlar Kanununun 319 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında ise, kiracının kiralananın gösterilmesine katlanma borcunun kapsamı ve gerçekleşme koşulları düzenlenmiştir.

V. ÖZEL DURUMLAR

A. KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

Bu kapsamda, karşılığı olan 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 251 inci maddesinden farklı olarak, sadece ayıpla sınırlı olmayacak şekilde, Borçlar Kanununun 320 nci maddesinde kiraya verenin; Borçlar Kanununun 321 inci maddesindeyse kiracının yapabileceği yenilik ve değişiklikler iki madde hâlinde düzenlenmiştir⁴¹.

1. Kiraya Veren Tarafından (BK. m. 320)

818 sayılı eski Borçlar Kanununun 251 inci maddesinin 1 inci fıkrasını kısmen karşılayan bu hükümlerle, eski Kanundan farklı olarak⁴², kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapabileceği öngörülmek suretiyle,

³⁷ Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 171.

³⁸ Zevkliler/ Ertaş/ Havutçu/ Aydoğdu/ Cumahoğlu, s. 508; Öz, s. 53.

³⁹ Yavuz, Kira, s. 507; Tandoğan, s. 151; Uygur, Turgut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi (Madde 237-649), C. 2, 2. Baskı, Ankara 2012, s. 1750.

⁴⁰ Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 172.

⁴¹ Öz, s. 53-54; Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 172.

⁴² EBK. m. 251/I'de ise, sadece “zaruri tamirat” esas alınmıştır.

kiraya verene iyileştirme yetkisi tanınmaktadır. İlk fıkra ile kiraya verenin iyileştirme yetkisini kullanabilmesi için iki koşulun aranacağı öngörülmektedir.

Bahsedilen hükmün ikinci fıkrasında, önce kiraya veren için kiracının menfaatlerini gözetme yükümlülüğü öngörüldükten sonra, bu yükümlülüğe aykırı davranış hâlinde kiracının, kira bedelinin indirilmesini ve zararın giderilmesini isteyebileceği düzenlenmiştir.

2. Kiracı Tarafından (BK. m. 321)

Eski Borçlar Kanununda yer almayan bu hükümle, kiracının, kiraya verenin rızasını yazılı olarak almak koşuluyla, yenilik ve değişiklikler yapabileceği; yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya verenin yazılı olarak kararlaştırılmadıkça kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemeyeceği; kiracının da aksine yazılı bir anlaşma yoksa kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemeyeceği hüküm altına alınmıştır⁴³. Söz konusu hükmün ikinci fıkrası, Borçlar Kanununun 334 üncü maddesinde yer alan, kiracının kiralananı sözleşme sonunda ne durumda teslim almışsa, o durumda geri verme borcunun istisnasını teşkil etmektedir. Buna göre, yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya verenin, yazılı bir şekilde aksi kararlaştırılmadıkça, kiralananın eski durumuyla verilmesini talep etmesi mümkün değildir. Öte yandan, 321 inci maddenin üçüncü fıkrasındaki düzenleme dikkate alındığında, söz konusu maddenin gerekçesinde yer alan bu fıkraya ilişkin açıklamanın, hükmün tam tersi bir şekilde kaleme alındığını ifade etmekte yarar vardır. Bunun sebebi ise, hükmün, tasarı aşamasında aksi şekilde düzenlenmiş olmasından kaynaklanmaktadır.

B. ALT KİRA VE KULLANIM HAKKININ

DEVİRİ (BK. m. 322)

Bu hususta, sadece Borçlar Kanununun 322 nci maddesinin 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 259 uncu maddesiyle 6570 sayılı Kanununun 12 nci maddesini karşıladığının ifade edilmesinin yeterli olmadığı çalışmanın devamında ele alınacaktır. Borçlar Kanununun 322 nci maddesinin ilk fıkrası, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 259 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının karşılığıdır ve bu hükümde sadeleştirme haricinde herhangi bir değişiklik yoktur. Buna göre, kiracının, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmaması koşuluyla, kiralananı

⁴³ **Yavuz**, Borçlar, s. 244-245; **Öz**, s. 54.

tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceğinin ve kullanım hakkını başkasına devredebileceği genel olarak kabul edilmektedir. Ancak, bu hükmün devamı olan ikinci fıkrada ise, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralanana başkasına kiralayamayacağı ve kullanım hakkını devredemeyeceği düzenlenmektedir. Madde gerekçesinde, her ne kadar 322 nci maddenin, 6570 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin karşılığı olduğu ifade edilmişse de, bu husus sadece bahsedilen 12 nci maddenin ilk fıkrasının ilgili kısmı için ve Borçlar Kanununun 322 nci maddesinin 2 nci fıkrası bakımından geçerlidir. Çünkü, 6570 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin diğer fıkralarına Borçlar Kanununda yer verilmemiştir⁴⁴. Sadeleştirme haricinde herhangi bir değişiklik olmaksızın, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 259 uncu maddesinin 2 nci ve 3 üncü fıkraları, Borçlar Kanununun 322 nci maddesinde tek bir fıkraya toplanmak suretiyle bu hükmün 3 üncü fıkrasında düzenlenmiştir.

C. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ (BK. m. 323)

Eski Borçlar Kanununda yer almayan bu hükmün⁴⁵ ilk fıkrası ile kiracının, sözleşmenin devri niteliğindeki kira ilişkisinin devrini ancak kiraya verenden yazılı rıza alması hâlinde gerçekleştirebileceği ve kiraya verenin işyeri kiralalarında haklı sebep olmadan bu rızayı vermekten kaçınamayacağı düzenlenmektedir⁴⁶. Hükmün ikinci fıkrasında, kira ilişkisinin devrinin, kira sözleşmesinin tarafını değiştirdiği açıkça ifade

⁴⁴ **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoglu Morali/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 174-175.

⁴⁵ Kira ilişkisinin devri hakkında detaylı bilgi için bkz., **Topuz**, Seçkin/**Canbolat**, Ferhat, Kira İlişkisinin Devri (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi, TBBD., S. 95, 2011, s. 97 vd..

⁴⁶ **Yavuz**, Borçlar, s. 226-227; **Doğan/ Baygın**, s. 124. Söz konusu hükmün ikinci cümlesinin uygulanabilmesi için işyerinin çatılı olmasının aranmadığını ve Medenî Kanunun 2 nci maddesi mevcutken, bu fıkra hükmüne gerek olmadığı yönündeki görüşleri için bkz., **Arpacı**, Abdülkadir, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, 3:34, Ekim 2005, s. 3678. Aksi yönde görüş için bkz., **Antalya**, Gökhan, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, 3:34, Ekim 2005, s. 3701.

edilmektedir. Maddenin son fıkrasında ise, işyeri kiralarında, devreden kiracının devir konusu kira sözleşmesi süresinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olacağı ifade edilmektedir. Bu hüküm, Borçlar Kanununun 202 nci maddesinde düzenlenen “*malvarlığı veya işletmenin devralınması*” ile sorumluluk ve bunun süresi dikkate alındığında bu hüküm ile paralel düzenleme niteliği taşır ve kanunun genel sistematığı ile uyumludur⁴⁷.

Ayrıca, kira ilişkisinin devri bakımından 4.7.2012 tarihli ve 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 53 üncü maddesiyle değiştirilen, 31.3.2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun⁴⁸ geçici 2 nci maddesi de önem arz eder. Zira, bu hüküm gereğince, kiracının Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 6098 sayılı Borçlar Kanununun 323 üncü maddesi 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu hâlde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanır. Bununla birlikte, söz konusu hüküm gereğince, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hâllerde, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun uygulama alanı bulacağı düzenlenmiştir. Ancak, Borçlar Kanununun 323 üncü maddesi, 818 sayılı eski Borçlar Kanununda yer almayan yeni bir hükümdür. Dolayısıyla, bu hususta 818 sayılı eski Borçlar Kanunu değil, Borçlar Kanununun içeriğine dahil edilmiş olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 12 nci maddesi esas alınmalıdır. Buna göre, kiraya verenle kiracı kira sözleşmesinde kiracı ilişkisini devredebilme yetkisini saklı tutmamışsa, kiracı kira ilişkisini başkasına devredemez⁴⁹.

⁴⁷ **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 175.

⁴⁸ RG. 14.04.2011, S. 27905.

⁴⁹ 6217 sayılı Kanunda 818 sayılı eski Borçlar Kanununa yapılan atfın, 6570 sayılı mülga Kanunu da kapsadığı yönünde bkz., **Gümüş**, Özel, s. 275. Aksi yönde bkz., **Zevkililer/ Ertaş/ Havutçu/ Aydoğdu/ Cumaloğlu**, s. 482.

D. KİRALANANIN KULLANILMAMASI

1. Genel Olarak (BK. m. 324)

Tek fıkradan oluşan 324 üncü madde, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 252 nci maddesinin ilk fıkrasını neredeyse tamamen, ikinci fıkrasını ise kısmen karşılamaktadır. Borçlar Kanununun 324 üncü maddesinin ilk fıkrasında, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 252 nci maddesinin ilk fıkrasındaki “*mücbir bir sebepten*” kaynaklandığına ilişkin ifade hükümden çıkartılmış ve “*kendisinden kaynaklanan bir sebeple*” kiralananın kullanılmaması hâlinde dahi, kiracının, kira bedelini ödemek zorunda olduğu belirtilmiştir. Söz konusu hükmün devamında ise, ilk cümlede belirtilen durumda, kiraya verenin, sadece “*yapmaktan kurtulduğu giderleri*” bu kira bedelinden indireceği belirtilmektedir. Fakat, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 252 nci maddesinin 2 nci fıkrasında ise, kiraya verenin kira bedelinden, ayrıca “*kiralananı diğer surette kullanmasından elde ettiği menfaatleri*” de düşeceği belirtilmiştir. Ayrıca, “*Kiralananın Kullanılmaması*” üst başlığı altında düzenlenen diğer bir madde olan Borçlar Kanununun 325 inci maddesinin ikinci fıkrasında, kiracının sözleşmeye aykırı olarak kiralananı sözleşmenin bitiminden önce geri vermesi durumunda bu indirim kalemi düzenlenmektedir⁵⁰.

Borçlar Kanununun 324 üncü maddesinde, eski Borçlar Kanununun 252 nci maddesinin son fıkrası düzenlenmemiştir. Maddenin gerekçesine göre, söz konusu hükme yeni Borçlar Kanununun bu hükmünde yer verilmemesinin sebebi, hükmün, Kanunun 331 inci maddesinde, olağanüstü fesih yollarından birini oluşturan önemli sebeplerle fesih olarak düzenlenmiş olmasıdır.

2. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (BK. m. 325)

Bu hükmün ilk fıkrasında kiracının kiralananı sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın geri vermek istemesi düzenlenmektedir. İlk fıkranın ikinci cümlesi gereğince, kiracının makul sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiraya veren bu yeni kiracı adayını ister kabul etsin ister

⁵⁰ Yavuz, Borçlar, s. 231-233; Öz, s. 54-55.

reddetsin, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer⁵¹. Aynı hükmün ikinci fıkrasında ise, eski Borçlar Kanununun 252 nci maddesinin 2 nci fıkrasında olduğu gibi, mahsup ilkesinin esas alındığı bir düzenleme yapılmıştır.

Ancak, 6353 sayılı Kanunun 53 üncü maddesiyle değişikliğe uğramış, 6217 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesi gereğince, kiracının Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, Borçlar Kanununun 325 inci maddesi 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu takdirde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde öngörülen hususlar hakkında sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanır. Bununla birlikte, söz konusu hüküm gereğince, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hâllerde, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun uygulama alanı bulacağı düzenlenmiştir⁵².

Borçlar Kanununun 325 inci maddesini karşılayan herhangi bir hüküm, 818 sayılı eski Borçlar Kanununda ve 6570 sayılı mülga Kanunda bulunmadığı için, kira sözleşmesinde hüküm olmayan hâllerde öncelikle tarafların farazî iradelerinin araştırılması gerekir. Ancak, somut olaya uygulanacak hüküm bu şekilde tespit edilemezse çözüm, Borçlar Kanununun ve Medenî Kanunun genel ilkelerinin kıyasen uygulanmasında, bu da mümkün değilse örf ve âdet hukukunda aranmalıdır. Şayet örf ve âdet hukukunda da bir hüküm tespit edilemezse, bu durumda hâkimin hukuk kuralı yaratma yetkisiyle çözümün bulunması gerekir (MK. m. 1/II, 5). Öte yandan, kira ilişkisinin ticarî nitelik taşıması hâlinde uygulanacak hükümlerin tespitinde Ticaret Kanununun 1 inci maddesinin 2 nci fıkrasının öncelikle göz önünde bulundurulması gerekmektedir⁵³.

E. TAKASTAN FERAGAT YASAĞI (BK. m. 326)

Yeni bir düzenleme olan Borçlar Kanununun 326 ncı maddesi sayesinde, takas hakkından önceden feragatin mümkün olduğunun kabul edilmesiyle Borçlar Kanununun 145 inci maddesine istisna

⁵¹ **Öktem Çevik**, Seda, Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325), Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 153; **Öz**, s. 55.

⁵² **Gümüş**, Özel, s. 352.

⁵³ **Öktem Çevik**, s. 137-138.

getirilmektedir. Söz konusu hükmün uygulanabileceği alan, tarafların her ikisinin de alacaklarının kira sözleşmesinden doğması ile sınırlıdır⁵⁴.

VI. SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

A. SÜRENİN GEÇMESİ (BK. m. 327)

Kira sözleşmesinin ilk sona erme sebebi olarak öngörülen sürenin geçmesi, eski Borçlar Kanunundaki karşılığı olan 263 üncü maddeden farklı olarak iki fıkrada düzenlenmiştir. Sadeleştirme ve kanun koyucunun gereksiz bulduğu bazı ifadelerin hükme alınmaması haricinde, genel itibarıyla, eski hükmün korunduğu ifade edilebilir⁵⁵.

B. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ

1. Genel Olarak (BK. m. 328)

Borçlar Kanununun 328 inci maddesinin ilk fıkrasının ilk cümlesine göre, taraflar, yasal fesih dönemlerine ve fesih sürelerine uymak suretiyle sözleşmeyi feshedebilirler. Aynı hükme göre, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih döneminin kararlaştırılması ise, bu hükmün istisnasıdır. Böylece, yasada var olandan “*daha uzun bir fesih bildirim süresi*” kararlaştırılabilir, fakat daha kısa süreli bir fesih bildirim süresi kararlaştırılamaz. Söz konusu hükümle fesih dönemleri bakımından ise, böyle bir ayırım yapılmaksızın, kısaltma yönündeki değişikliğin mümkün olduğu kabul edilmiştir. Hükmün ikinci cümlesinde ise, fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin esas alınacağı açıkça ifade edilmiştir⁵⁶.

İkinci fıkra ile birlikte sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki dönem için geçerli olacağı kabul edilmiştir⁵⁷. Söz konusu hükümden

⁵⁴ **Yavuz**, Borçlar, s. 246; **Gümüş**, M. Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK. m. 299-356), İstanbul 2011, s. 206; **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoglu Morali/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 177; **Zevkliler/ Ertaş/ Havutçu/ Aydoğdu/ Cumalıoğlu**, s. 514.

⁵⁵ **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoglu Morali/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 177. Hükmün ikinci fıkrasındaki “*dönüşür*” ifadesinden, bu ifadeden hüküm kapsamında bir tecdidin mi yoksa bir uzamanın mı düzenlendiğinin açık olmadığına dair görüş için bkz., **Arpacı**, s. 3679.

⁵⁶ **Gümüş**, Kira, s. 257-258.

⁵⁷ **Gümüş**, Kira, s. 260; **Doğan/ Baygın**, s. 124.

sonra ise, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 262 nci maddesinde tek fıkrada ve 3 bent hâlinde düzenlenen yasal fesih dönemleri ile bildirim süreleri, Borçlar Kanununun 329 uncu ve 330 uncu maddelerinde iki madde hâlinde, “taşınmaz ve taşınır yapı kiralari” ile “taşınır kiralari” şeklinde bir ayırım öngörülme suretiyle yapılmıştır.

2. Taşınmaz ve Taşınır Yapı Kiralarında (BK. m. 329)

Söz konusu hükümde, belirsiz süreli taşınmaz ve taşınır yapı kiralarının fesih bildirimleriyle sona erdirilmesi düzenlenmektedir. Bu hüküm sayesinde, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 262 nci maddesinin 1 ve 2 numaralı bentlerinde kiralananın niteliğine göre öngörülen süre farklılığı ayırımı terk edilmiştir. Böylece, döşenmiş olsun veya olmasın taşınmazlara ve taşınır yapılara ilişkin tüm belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshinde, yerel âdetle herhangi bir kira dönemi belirlenmediği hâllerde, sözleşmenin başlangıcından itibaren hesaplanacak 6 aylık dönem için 3 ay önceden fesih bildiriminde bulunulmuş olması aranmıştır⁵⁸. Örneğin, 1 Ocak 2013’te akdedilmiş bir kira sözleşmesini, 1 Temmuz 2013’te feshedebilmek için en geç 1 Nisan 2013’e kadar fesih bildiriminde bulunmak zorunludur.

3. Taşınır Kiralarında (BK. m. 330)

Borçlar Kanununun 330 uncu maddesinin 1 inci fıkrasıyla, eski Borçlar Kanununun 262 nci maddesinin 2 nci bendinde “*süknaya mahsus mefruşat*” bakımından taşınırlarda yer alan istisna kaldırılmış ve tüm taşınır kiralari aynı hukukî rejime tâbi kılınmıştır. Bu hükmün, karşılığı olan eski Borçlar Kanununun 262 nci maddesinin 3 üncü bendinin sadeleştirilmesi haricinde, birinci fıkrada herhangi bir değişiklik yoktur.

Yeni bir düzenleme olan ikinci fıkra hükmünde ise, kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildirimıyla sona erdirebileceği ve öngörülen hükme uygun fesih hâlinde kiraya verenin zararının giderilmesini istemeye hakkının olmadığı düzenlenmiştir. Hükme göre, bir otomobili özel kullanım amacıyla 1 Haziran 2013 tarihinde kiralama işini meslek olarak yürüten bir kişiden kiralayan kiracının, kira sözleşmesini feshedebilmesi için 1 Ağustos 2013’e kadar fesih bildiriminde bulunması gerekecektir.

⁵⁸ Doğan/ Baygın, s. 125.

C. OLAĞANÜSTÜ FESİH

1. Önemli Sebepler (BK. m. 331)

Her ne kadar madde gerekçesinde, Borçlar Kanununun 331 inci maddesinin eski Borçlar Kanununun 264 üncü maddesini karşıladığı ifade edilmişse de, her iki hüküm arasında farklılıklar vardır. Önemli sebeplerden dolayı fesih imkânı, eski Borçlar Kanununun 264 üncü maddesinde sadece belirli süreli taşınmaz kirasında ve ancak tam bir tazminat vermek koşullarıyla kabul edilmiştir. Fakat, Borçlar Kanununun 331 inci maddesinin 1 inci fıkrası, bu imkânı, ayırım yapmaksızın tüm kira sözleşmeleri bakımından kabul etmektedir. Ayrıca, eski Borçlar Kanunundaki hükmün ilk fıkrasının aksine, 6098 sayılı Borçlar Kanunundaki hükmün ilk fıkrasında tazminata ilişkin herhangi bir düzenleme söz konusu değildir. İkinci fıkrada, durum ve koşulları göz önünde tutarak, yani sadece tazminatın mümkün olduğu kira sözleşmelerinde, hâkimin olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlayacağı düzenlenmiştir. Kira süresine bağlı olarak herhangi bir asgarî tazminat miktarı öngörülmemiştir. Böylece, hiç tazminat ödenmemesi de mümkün hâle gelmiştir⁵⁹.

Öte yandan, 6353 sayılı Kanunun⁶⁰ 53 üncü maddesiyle değişikliğe uğramış, 6217 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesine göre, kiracının Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, Borçlar Kanununun 331 inci maddesi 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu takdirde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde öngörülen hususlar hakkında sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanır. Bununla birlikte, söz konusu hüküm gereğince, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hâllerde, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun uygulanma alanı bulacağı düzenlenmiştir⁶¹.

2. Kiracının İflâsı (BK. m. 332)

Maddenin ilk fıkrasında kiraya verenin bu madde hükmünden yararlanabilmesi için kiralananı kiracıya teslim etmiş olması gerektiği

⁵⁹ Yavuz, Borçlar, s. 258; Gümüş, Kira, s. 275; Kuntalp/ Barlas/ Aynoğlu Morali/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 179; Doğan/ Baygın, s. 125.

⁶⁰ RG., 12.7.2012, S. 28351.

⁶¹ Gümüş, Özel, s. 386.

açıkça ifade edilmiştir⁶². Ayrıca, hükmün karşılığı olan 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 261 inci maddesinden farklı olarak, ilk fıkrada kiraya verenin sadece işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebileceği ifade edilmektedir. Madde gerekçesine göre, birikmiş kiraların ise genel hükümlere tâbi olacağı ifade edilmiştir.

İkinci fıkranın ilk cümlesinde, yine eski Borçlar Kanununun 261 inci maddesinden farklı şekilde, kiraya verenin isteyeceği güvence için yazılı bir bildirimle uygun süreyi vereceği öngörülmüştür. Bu hükümde uygun sürenin hâkime tayin ettirilmesi gibi bir koşul ise öngörülmemiştir. Ayrıca, aynı cümlede, açıkça güvence verilmesi için verilecek yazılı uygun süre bildiriminin kiracı ve iflâs masasına yöneltileceği ifade edilmiştir. Bu olağanüstü fesih sebebinin diğerlerinden farkı ise, kiracının iflâsı hâlinde, kiraya verene, fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uymaksızın sözleşmeyi hemen feshedebilme yetkisinin tanınmış olmasıdır⁶³.

3. Kiracının Ölümü (BK. m. 333)

Eski Borçlar Kanunundaki karşılığı olan 265 inci maddeden farklı olarak, BK. m. 333'te kiracının ölmesi durumunda hem mirasçılara hem kiraya verene değil; sadece mirasçılara fesih hakkı tanınmıştır⁶⁴. Ayrıca, kanun koyucu, yeni hükümle birlikte, söz konusu fesih hakkının, kiracının süresine bakılmaksızın tüm kira sözleşmelerinde ileri sürülebileceğine belirtmiştir⁶⁵. Eski Borçlar Kanununun 265 inci maddesindeki “*tazminat vermeksizin*” şeklindeki ifade ise, yeni hükümde yer almamıştır.

⁶² Böylece, teslim öncesi durumun ne olacağının belirsizleştiği yönündeki görüş için bkz., **Arpacı**, s. 3679.

⁶³ **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 179-180; **Doğan/ Baygın**, s. 125-126.

⁶⁴ 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 265 inci maddesinin isabetli olduğu, hükmün aynen korunması ve kiracının ölümü hâlinde menfaatler dengesine uygun olarak kiraya verene de fesih hakkının tanınması gerektiği hakkında eleştiriler için bkz., **Kaplan**, İbrahim, Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim, Terazi Hukuk Dergisi, S. 25, 2008, s. 28-29.

⁶⁵ **Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç**, s. 180; **Doğan/ Baygın**, s. 126.

VII. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ

A. GENEL OLARAK (BK. m. 334)

Borçlar Kanununun 334 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında, karşılığı olan 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 266 ncı maddesinin 1 inci ve 2 nci fıkrasındaki esaslar aynen kabul edilmiştir. Fakat, Borçlar Kanununun 334 üncü maddesi, yeni bir düzenlemedir. Emredici nitelikteki bu hükümlerle, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullandığı sürece bu kullanmadan kaynaklanan değer kaybını tazmin edeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu kabul edilmiştir⁶⁶. 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 266 ncı maddesinin son fıkrasıysa, ispat ile ilgili bir düzenleme olduğu gerekçesiyle hükme dahil edilmemiştir.

B. KİRALANANIN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ VE KİRACIYA BİLDİRME (BK. m. 335)

Yeni bir düzenleme olan Borçlar Kanununun 335 inci maddesiyle, kiralananın geri verilmesi sırasında, kiraya verenin kiralananı gözden geçirme ve kiracıya bildirimde bulunma yükü düzenlenmektedir. Bu hükme göre kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür. Kiraya verenin bu yükümlülüklerine aykırı davranması hâlinde ise, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, hükmün üçüncü ve dördüncü cümlelerine göre, bu eksiklikler ve ayıplar, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek nitelikte, yani gizli ise kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.

VIII. KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI

A. KONUSU (BK. m. 336)

818 sayılı eski Borçlar Kanununun 267 ncı maddesinin karşılığı olarak öngörülen bu hüküm, sadeleştirilmek suretiyle aynen Borçlar Kanununa dâhil edilmiştir⁶⁷. Bahse konu hükme göre, taşınmaz kiralarda kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira

⁶⁶ Zevkliler/ Ertas/ Havutçu/ Aydoğdu/ Cumahoğlu, s. 509; Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Moralı/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s. 181.

⁶⁷ Söz konusu hükmün ilk fıkrasında, 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 267 ncı maddesinde yer alan “tezyinat” ifadesinin karşılığının bulunmadığına ilişkin görüşü için bkz., Arpacı, s. 3679.

bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralanandaki onun döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir.

B. ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE AİT OLAN EŞYA (BK. m. 337)

Borçlar Kanununun 337 nci maddesi 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 268 inci maddesini karşılar. Eski Borçlar Kanununun 268 inci maddesi, sadeleştirilmek suretiyle aynen Borçlar Kanununda düzenlenmiştir. Eski Borçlar Kanununun 268 inci maddesinin ilk fıkrasında yer alan “*zilyedin*” ifadesi ise, öğretideki görüş dikkate alınmak suretiyle, “*malikinin*” ifadesi şeklinde Borçlar Kanununda yer almıştır.

C. HAKKIN KULLANILMASI (BK. m. 338)

818 sayılı eski Borçlar Kanununun hapis hakkının kullanılmasına ilişkin 269 uncu maddesinin karşılığı olarak öngörülen Borçlar Kanununun 338 inci maddesi, sadeleştirilmek suretiyle aynen muhafaza edilmiştir. Eski hükümlerle tek fark ise, ilk fıkradadır. Buna göre, kiraya veren, hakkını sadece sulh hâkiminin değil; aynı şekilde icra müdürünün de kararıyla kullanabilir⁶⁸.

IX. SONUÇ

Öncelikle, sistematik açıdan, kanun koyucunun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere ayrı bir ayırım olarak yer vermiş olması, eski kira hükümleri dikkate alındığında, tek tek açıklamaya gayret edilen kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin en önemli değişikliklerindedir. Böylece, ilk ayırım hükümleri, konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ürün kirası bakımından da bu kira türlerinde özel bir düzenleme olmaması hâlinde, uygulanma imkânı kazanmıştır.

Ayrıca, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun yürürlükten kaldırılmış ve bu Kanunun hükümlerinin esas itibarıyla, 6098 sayılı Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri içerisinde “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” diye ayrı bir başlık altında düzenlenmiş olması da diğer bir önemli değişikliktir. Böylece, kanun koyucu tarafından kira hukukunda yeknesaklığın amaçlandığı söylenebilir.

Şekil bakımından ise, kısaca, kanun koyucunun hükümlerin sadeleştirilmesini ve daha anlaşılabilir kılınmasını amaçladığı ifade edilebilir. Esas bakımından bir değerlendirme yapıldığı takdirde ise, yapılan değişikliklerde, uygulamadaki ihtilafli noktaların giderilmeye çalışıldığı

⁶⁸ Öz, s. 58; Yavuz, Borçlar, s. 234.

ve Yargıtay uygulaması ile İsviçre örneğinin göz önünde bulundurulmaya gayret edildiği ifade edilebilir.

KAYNAKLAR*

- Acar**, Faruk, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, 3: 34, Ekim 2005, s. 3685-3691 (Tasarı).
- Acar**, Faruk, Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 163-170 (Güvence).
- Akıncı**, Şahin, İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 57, S. 3, 2008, s. 33-50.
- Akipek**, Jale G. / **Akıntürk**, Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009.
- Antalya**, Gökhan, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, 3: 34, Ekim 2005, s. 3701.
- Aral**, Fahrettin/ **Ayrancı**, Hasan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Ankara 2012.
- Arpacı**, Abdülkadir, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, 3: 34, Ekim 2005, s. 3677-3682.
- Atabekoğlu**, Fatma, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 171-182.
- Ayan**, Mehmet, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 7. Baskı, Konya 2012 (Borçlar).
- Ayan**, Mehmet, Eşya Hukuku, Zilyetlik ve Tapu Sicili, C. 1, 6. Baskı, Konya 2012 (I).
- Ayanoğlu Morali**, Ahu, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 108-131.

* Aynı yazarın birden fazla eserine ve aynı soyadı taşıyan farklı yazarlara yapılan atıfları ayırmak için belirlenen kısaltmalar, eserin sonunda parantez içinde verilmiştir.

- Aysal**, Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 183-191.
- Başaran**, Ece, Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?, Terazi Hukuk Dergisi, Y. 4, S. 38, Ekim 2009, s. 55-69.
- Doğan**, Murat/ **Baygın**, Cem, Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler, Hukukî Perspektifler dergisi, S. 4, Ağustos 2005, s. 116-131.
- Gökyayla**, Emre, Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 18-51.
- Güçlü**, Murat, Yeni Borçlar Kanununun Getirdikleri, Konya Barosu Dergisi, Y. 8, S. 6, s. 22-31.
- Gümüş**, M. Alper, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, İstanbul 2012 (Özel).
- Gümüş**, M. Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK. m. 299-356), İstanbul 2011 (Kira).
- Gümüş**, M. Alper, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 7-17 (Gider).
- Hatemi**, Hüseyin, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, 3:34, Ekim 2005, s. 3681-3685.
- Hatemi**, Hüseyin/ **Gökyayla**, Emre, Borçlar Hukuku, Genel Bölüm, 2. Baskı, İstanbul 2012.
- İnceoğlu**, M. Murat, Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 52-88.
- Kaplan**, İbrahim, Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim, Terazi Hukuk Dergisi, S. 25, 2008, s. 17-37.
- Kuntalp**, Erden/ **Barlas**, Nami/ **Ayanoğlu Morali**, Ahu/ **Çavuşoğlu Işıntan**, İpek/ **İpek**, Mehtap/ **Yaşar**, Mert/ **Koç**, Sedef, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, 2005, s. 157-199.
- Kurdoğlu**, Bülent, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının İncelenmesi", Ankara Barosu Dergisi, C. 63, S. 3, 2005, s. 53-84.
- Oğuzman**, M. Kemal/ **Öz**, M. Turgut, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. 1, 10. Baskı, İstanbul 2012.

- Öktem Çevik**, Seda, Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325), Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 132-162.
- Öz**, Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, İstanbul 2001.
- Özen**, Burak, Kira Konusunun Devri, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 89-107.
- Tandoğan**, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 4. Baskı, İstanbul 2008.
- Topuz**, Seçkin/ **Canbolat**, Ferhat, Kira İlişkisinin Devri (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi, TBBD., S. 95, 2011, s. 97-134.
- Tunçomağ**, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. 2, 3. Baskı, İstanbul 1977.
- Uygur**, Turgut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi (Madde 237-649), C. 2, 2. Baskı, Ankara 2012.
- Yavuz**, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2012 (Borçlar).
- Yavuz**, Nihat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Baskı, Ankara 2012 (Kira).
- Zevkililer**, Aydın/ **Ertaş**, Şeref/ **Havutçu**, Ayşe/ **Aydoğdu**, Murat/ **Cumaloğlu**, Emre, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013.