



Kiralananın Geri Verilmesi Kapsamında Kiraya Verenin Gözden Geçirme ve Kiracıya Bildirme Külfetleri^(*)

*The Duty to Inspect and Notify of the Lessor within the
scope of Return of the Leased Property*

Av. Esra DURSUN^(**)

Öz

Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi hâlinde kiralananı geri verme borcu altındadır. Buna göre, kira konusu ne durumda teslim alındı ise kural olarak aynı şekilde iade edilmelidir. Aksi takdirde kiraya verenin tazminat talebi gündeme gelebilir. Kiraya verenin bu talepte bulunabilmesi için kiralananın iadesinden sonra kiralananı gözden geçirmesi ve ayrıca ayıp ve eksikleri kiracıya yazılı olarak bildirmesi gerekmektedir. Bu çalışmada, öncelikle, kiracının geri verme borcu genel hatlarıyla incelenmiştir. Devamında, kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim faaliyetlerinin icrası ve bu külfetlerin tabi olduğu süre açıklanmıştır. İlgili süreler, özellikle öğretilerdeki görüşler ve Yargıtay ile Bölge Adliye Mahkemeleri'nin verdiği kararlar çerçevesinde irdelenmiştir. İlaveten, bildirim içeriği ve şekli ayrıntılı biçimde tetkik edilmiştir. Ayrıca, dava açılması; icra takibi başlatılması ve teslim tutanağı düzenlenmesi gibi özel hâllerin kiraya verenin bildirim külfeti kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği incelenmiştir. Son olarak külfetlerin yerine getirilmemesinin sonuçları değerlendirilmiştir. Tüm bu hususlar özellikle mahkeme kararları ile açıklanmış, böylece uygulamadaki durum ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler

Kiralananın iadesi, Gözden geçirme, Yazılı bildirim, Ayıp, Eksiklik.

^(*) Araştırma Makalesi / Makale Geliş Tarihi: 07.11.2022 - Makale Kabul Tarihi: 27.12.2022
DOI: 10.56701/shd.1200800

^(**) Avukat, İstanbul Barosu;
Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Doktora Programı Öğrencisi, İstanbul - Türkiye
E-posta: esraadursun@gmail.com
Orcid No: <https://orcid.org/0000-0002-1247-7100>

Abstract

Lessee must return the leased property when the lease contract ends. As a rule, the leased property must be returned in the same condition that it was received. Otherwise, lessor may demand compensation. For this demand, lessor must inspect the leased property after the return of the leased property and inform the lessee, in written form, of the defects and deficiencies. In this article, firstly, the obligation of lessee to return the leased property was examined in general terms. Afterwards, the lessor's inspection and notification activities and the duration of these charges were explained. The relevant periods were analyzed within the framework of the opinions in the doctrine and the decisions of the Supreme Court and the Regional Courts of Appeal. Additionally, the content and the form of the notification were analyzed. Furthermore, it was examined whether special circumstances such as filing suit, executive proceeding, and issuing a delivery record can be considered within the scope of the duty to notify of the lessor. Finally, the consequences of failure to fulfill the duties were evaluated. All these issues were explained in particular through court decisions to explain the situation in practice.

Keywords

Return of the leased property, Inspection, Written notification, Defects, Deficiencies.

I. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ¹

A. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesinin sona ermesinin en önemli sonuçlarından biri kiralananın kiraya verene iadesidir². İade, kiracıya yüklenmiş bir borçtur ve kira sözleşmesinin sona ermesi ile muaccel hâle gelir. Bilindiği üzere kira sözleşmesi ile kiracıya mülkiyet hakkı verilmemekte, yalnızca kiralananı kullanım hakkı sağlanmaktadır³. Bu nedenle kira sözleşmesinin sona ermesi hâlinde kiralananın kiraya verene iadesi, sözleşmenin tipik özelliğidir⁴.

¹ Bu çalışma kapsamında kiralananın geri verilmesi ve kiralananın iadesi aynı anlamda kullanılmıştır.

² Bu borç sona ermiş olan kira sözleşmesinin tasfiyesine ilişkin olsa da kira sözleşmesinden doğan bir borçtur. Bkz. Aziz Erman Bayram, "Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2017, C. XXI, S. 4, s. 138; M. Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018 (Özel Hükümler), s. 264; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt II*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014 (Cilt II), s. 490; Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I*, Beta Yayınları, İstanbul, 2022, s. 589.

³ İnceoğlu, Cilt II, s. 490. Benzer yönde bkz. Asım Kaya, "Kiralayan ve Kiracının Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapması", *TBB Dergisi*, 2014 (115), s. 329.

⁴ Suat Aydınliyım, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması*, Ajans-Türk Matbaacılık, Ankara, 1973, s. 115; Bayram, s. 133-134; Murat Doğan, "Kira Sözleşmesi", *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ed.: Turgut Öz), Seçkin Yayınevi, Ankara, 2023 (Özel Hükümler), s. 266; Murat Doğan, "Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 8, S. 1-2, 2004 (Adi Kira), s. 443; İnceoğlu, Cilt II, s. 490; Kaya, s. 329-330; Yavuz/Acar/Özen, s. 587. Bu anlamda olmak üzere bkz. M. Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011 (Kira Sözleşmesi), s. 234; Seda Öktem Çevik, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 224; Nihat Yavuz, *Kira Hukuku*, Dokuzuncu Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 507; Halil Yılmaz, "Kiracının Taşınmazı Özenle Kullanma Borcunun İhlali", *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 9, S. 95, 2014, s. 96.

Türk Borçlar Kanunu (TBK) madde (m.) 334/1'e göre, "Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir". Hükmün lafzından açık biçimde anlaşılacağı üzere iade bakımından kural, kiralananın teslim alındığı hâliyle geri verilmesidir. Aksi takdirde kiraya verenin tazmin talebi gündeme gelebilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 334 kira sözleşmesinin genel hükümlerindedir. Bu sebeple konut ve çatılı işyeri kirası dahil olmak üzere her türlü kira ilişkisi bakımından uygulanabilir niteliktedir⁵. Kira sözleşmesinin sona ermesinin tipik sonucu kiralananın iadesi olduğundan sözleşmenin sona erme biçimi (fesih, dava yoluyla sona erme vb.) bu borcun doğması bakımından önemsizdir⁶.

B. GERİ VERME BORCUNUN İFA BİÇİMİ

Kanun koyucunun kiralananın iadesine bağladığı bir şekil şartı bulunmamaktadır. Önemli olan husus, kiraya verenin⁷ kiralanan şey üzerinde münhasır fiili hâkimiyet elde etmiş olmasıdır⁸. Bu noktada konut ve çatılı işyeri gibi taşınmaz kiralaları bakımından yapılan teslimlere özellikle dikkat çekilmelidir. Zira istikrar kazanmış Yargıtay uygulamasına göre iade için kural olarak taşınmazın anahtar-

⁵ Aslı Makaracı Başak, "Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi", *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu- Cilt 2 Özel Borç İlişkileri* (Ed.: Rona Serozan/Turgut Öz/Faruk Acar/Emre Gökyayla/Murat Develioğlu), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 1924; Bayram, s. 136; Doğan, Özel Hükümler, s. 265; Ahu Ayanoğlu Morali, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi", *Kazanıcı Hakemli Hukuk Dergisi*, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 122; Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014 (Kira Bedeli) s. 368.

⁶ Ercan Akyiğit, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2012, 117; Bayram, s. 136; Ural Çınar, Kira Bedeli, s. 371; Yavuz/Acar/Özen, s. 588-589.

⁷ Kiraya verenin aynı zamanda malik ve kiracının sona eren kira sözleşmesi nedeniyle haksız zilyet olması hâlinde, kiraya verenin iade talebi mülkiyet hakkına da dayanabilir. Bu hâlde kira sözleşmesinden doğan iade talebi ile istihkak iddiası nedeniyle ortaya çıkan iade talebi yarışacaktır. Bkz. Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 551; Ayanoğlu Morali, s. 123; İnceoğlu, Cilt II, s. 491; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 1/2*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 183; Kenan Tunçomağ, *Borçlar Hukuku Dersleri II. Cild Özel Borç İlişkileri*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1967, s. 276; Yavuz/Acar/Özen, s. 589; Ural Çınar, Kira Bedeli, s. 371-372. Malik olmayan kiraya veren ile kiraya veren olmayan malikin aynı anda iade talep etmesi hâlinde borcun kime karşı yerine getirileceği de gündeme gelebilir. Bu hâlde sorunun TBK m. 568 (BK m. 470) uyarınca çözülmesi gerektiği ifade edilmektedir. Bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 562; Bayram, s. 146; Doğan, Adi Kira, s. 446; İnceoğlu, Cilt II, s. 495; Mustafa Reşit Karahasan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Beta Yayınları, 2002, s. 923; Aydın Zevkililer/K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021, s. 318.

⁸ Ayanoğlu Morali, s. 121, dn. 31; Bayram, s. 148; İnceoğlu, Cilt II, s. 496.

nın⁹ kiraya verene yahut yetkilisine teslimi gerekmektedir¹⁰. Yargıtay, anahtarları teslim edilmediği müddetçe¹¹ kiralananın kullanımının kiracıda olduğunu ve kiraya veren kiralanda hâkimiyet sağlayamadığı için iade borcunun yerine getirilmediğini¹² kabul etmektedir¹³. Kiraya verenin anahtar teslimini kabul etmemesi hâlinde ise anahtarların notere yahut mahkemeye tevdi¹⁴ edilerek borcun yerine

⁹ Kiralananın birden fazla anahtarının olması hâlinde ise tüm anahtarların iade edilmesi gerektiği, aksi hâlde kiralanan maddi olarak teslim edilmiş olsa bile gereği gibi iadeden bahsedilemeyeceği ve hatta kiralananı girmeyi sağlayan kart, yapışkanlı etiket gibi tanıtıcı eşyaların da teslim edilmesinin icap ettiği yönünde bkz. Bayram, s. 141. Kiracının, fazla yaptırdığı anahtarları teslim etmek istememesi hâlinde bunları kullanılmaz hâle getirmesi gerektiği yönünde bkz. Karahasan, s. 923; Tandoğan, s. 184.

¹⁰ “Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir. Kiralananın anahtarlarının usulünce kiraya verene teslim edilmesi gerekir”. Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 24/05/2022 tarihli ve 2496/4921 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

¹¹ Kiralanda yapılan delil tespitinin anahtar teslim tarihi olarak kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 05/03/2015 tarihli ve 6798/2277 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

¹² Verilen kararlarda mahkemeler kiralananın iade edildiğine ilişkin ispat yükünün kiracıda olduğuna hükmetmektedirler. “Kira sözleşmenin varlığını ispat külfeti kiraya verene ait, kira bedelinin ödenmediğini, mecurun usulünce tahliye edildiğini ispat külfeti kiracıya ait olup...” Tamamı için bkz. İstanbul BAM 35. Hukuk Dairesi’nin 16/11/2021 tarih ve 2071/2480 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 11/09/2023). Benzer yönde bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 23/05/2022 tarih ve 999/4905 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 30/12/2022).

¹³ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 2022 tarihli bir kararında, henüz tahliye gerçekleşmeden açılan hor kullanma tazminatı talebi değerlendirilmiştir. Buna göre, konut ve çatlı işyeri kiralari bakımından hor kullanma tazminatı davasının şartlarından birinin tahliye olduğu ve bu nedenle tahliye gerçekleşmeden açılmış olan tazminat davasının kural olarak reddi gerekeceği belirtilmiştir. Fakat karara konu olayda, tazminat davası devam ederken tahliye davası sonuçlanmıştır. Bu hâlde artık tahliye tarihinin tespit edilmesi nedeniyle Yargıtay tazminat talebinin değerlendirilmesi gerektiğine hükmetmiştir. İlgili kararın tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 23/05/2022 tarih ve 999/4905 sayılı kararı. Benzer yönde bkz. “Davalı kiracının taşınmazı tahliye etmeyip halen kullandığı dosya kapsamında anlaşılmaktadır. Davacının hor kullanma tazminatını isteyebilmesi için kiracı tarafından kiralananın tahliye edilmesi gerekir”. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 14/04/2015 tarih ve 1105/3676 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 11/01/2023). Geri verme borcunun ancak sözleşme sona erdiğinde ortaya çıkacağı ve bu nedenle kira ilişkisi devam ederken hor kullanma tazminatının istenemeyeceği şeklindeki Yargıtay kararları ile aynı yönde bkz. Hasan Erdoğan, **Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2006, s. 1459; Yılmaz, s. 97.

¹⁴ “Kural olarak anahtar teslim edilmediği sürece kiralananın kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir. Kiralananın anahtarının usulüne uygun olarak kiraya verene teslim edilerek tahliye edildiği kiracı tarafından yazılı delillerle ispatlanmalıdır. Yasal anahtar teslimi bizzat anahtarı kiraya verene teslim etmek suretiyle veya notere ya da mahkemeye tevdi mahalli tayini suretiyle yapılır”. Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 30/11/2020 tarih ve 10233/7199 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022). “Kiralayan anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, mahkemeden bu yolda tevdi mahalli tayinini isteyip, tayin edilecek yere anahtarı teslim etmek ve durumu kiralayana bildirmektir”. Tamamı için bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 28/01/2014 tarih ve 6201/983 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 21/01/2023).

getirilmesi gerektiğini belirtmektedir¹⁵. Öğretide, tahlilyenin sebebi icra takibine dayanmakta ise, kiracının anahtarı icra müdürlüğüne/memuruna tesliminin de iade anlamına geleceği ifade edilmektedir¹⁶.

Yargıtay'ın anahtar teslimine ilişkin noter yahut mahkemeye tevdi arayan bu sert tutumu, anahtar tesliminde senet ve diğer kesin delillerle ispat araması nedeniyledir¹⁷. Gerçekten de yüksek mahkeme, eski tarihli birtakım kararlarında anahtar teslimini hukuki işlem olarak nitelendirmiştir¹⁸. Yakın dönemde verdiği bir kararında¹⁹ da görüldüğü üzere Yargıtay, senetle ispat zorunluluğunu aramaya devam etmektedir. Yüksek mahkeme, anahtar tesliminin sözleşmenin feshine ilişkin hukuki sonuç doğurduğunu ve bunun ispatının, yıllık kira bedeli üzerinden senetle ispat kuralı çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiğini kabul etmektedir. Fakat bu durum öğretide eleştirilmektedir. Zira iade, esasen maddi bir fiildir, bunun başkaca delillerle de ispatının mümkün olması²⁰ ve tanıkla dahi ispat edilebilmesi gerekmektedir²¹.

¹⁵ Anahtarın notere veya tevdi edildiği mahale bırakıldığı hâllerde yahut iadeli taahhütlü mektupla gönderildiği durumlarda teslim tarihi, ilgili hususa ilişkin bilginin kiraya verene tebliğ edildiği tarihtir. Bkz. Bayram, s. 159. “Kiralayan anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, mahkemeden bu yolda tevdi mahalli tayinini isteyip, tayin edilecek yere anahtarı teslim etmek ve durumu kiralayana bildirmektir. Kiracının kiralananı iade borcu, ancak bu şekilde, durumun kiralayana bildirildiği tarihte son bulur. Aksi takdirde, kiracının, kira parasını ödemek de dahil olmak üzere, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri devam eder”. Tamamı için bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 28/01/2014 tarih ve 6201/983 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 21/01/2023). “Kiralananın 11.06.2010 tarihinde tahliye edildiği halde, anahtarlarının teslim alınması için mahkemeye verilen tevdi mahalli kararı, davalıya 01.07.2010 tarihinde tebliğ edildiği anlaşıldığından, anahtar tesliminin bu tarihte gerçekleştiğinin kabulü gerekir”. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 11/07/2011 tarih ve 8425/7789 sayılı kararının tamamı için bkz. Yavuz, s. 526. Aynı yönde başka bir karar için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 22/01/2020 tarih ve 4694/490 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022).

¹⁶ Aydoğdu/Kahveci, s. 556; Doğan, Adi Kira, s. 460; Karahasan, s. 924; İnceoğlu, Cilt II, s. 494. Aksi yöndeki kararlar için bkz. Yavuz, s. 509.

¹⁷ İnceoğlu, Cilt II, s. 497.

¹⁸ Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 22/05/2002 tarih ve 4969/5996 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 04/01/2023).

¹⁹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 24/05/2022 tarih ve 2496/4921 sayılı kararı (Resmi Gazete, S. 31912, Erişim Tarihi: 03/08/2022).

²⁰ Örneğin, kira konusu taşınmazın boşaltılarak teslim edildiği ve hatta kiraya verenin emlakçı ile anlaşarak ilan aştığı ispat edilebiliyorsa bu hâlde artık anahtar teslimi olmadığı için iadenin gerçekleşmediğini ileri sürmek dürüstlük kuralına aykırı olacaktır. Bkz. Ural Çınar, Kira Bedeli, s. 379.

²¹ İnceoğlu, Cilt II, s. 496. Benzer yönde bkz. Burcu Sıraş, **Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 167; Yılmaz, s. 97. Aksi yönde bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 235. Bu yönde bkz. Mehmet Samet Kılıçcıoğlu, **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s. 212. Kira parasının ödenmesinin dahi tanıkla ispatına olanak sağlayan Yargıtay'ın (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı, 11/03/1959 tarihli 23/20 sayılı), anahtar teslimi gibi fiili bir olgu bakımından hukuki işlem niteliyesi yapmasının yerinde olmadığına dair bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 553.

Yargıtay'ın, yukarıda anılan kabullerinin bir tezahürü olarak, anahtar teslimi sağlanmadığı müddetçe kira ilişkisinin devam ettiği²² anlamına gelen kararları da yine öğretilerde eleştirilmektedir. Buna göre, kira sözleşmesinin sona ermesi ile iade borcu farklı şeyler olup anahtarlar teslim edilmediği için sözleşmenin devam ettiği yönündeki kabul isabetli değildir²³. Kira konusu taşınmazın fiilen boşaltılması ve anahtarların örneğin kapıcıya teslim edilerek ilgili durumun kiraya verene bildirildiği hâllerde, anahtarın notere tevdi edilmesi beklenmemelidir²⁴. Zira önemli olan, kiraya verenin kiralanan üzerinde fiili hâkimiyete kavuşma imkanının sağlanmasıdır, yoksa buna bizzat kavuşmasının sağlanması değildir.

C. KİRALANANIN TESLİM ALINDIĞI HÂLİYLE GERİ VERİLMESİNİN İSTİSNALARI

Kiralananın kiraya verenden teslim alındığı hâliyle geri verilmesi genel kuraldır. Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanmalı²⁵, TBK m. 316 uyarınca özenle kullanma borcunu ihlal etmemeli²⁶ ve iade ederken de olağanı aşan kullanım sebebiyle ortaya çıkan hasarları gidermiş olmalıdır²⁷. Kanun'un ifadesiyle iade, kiralananın, ayıp ve eksiklik olmaksızın kiraya verene teslim edilmesidir²⁸.

²² “Anahtar teslim edilmedikçe kiralananın, kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir. TBK'nın 324. maddesine göre kiralanan kullanıma elverişli bulunduğunda, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmasa veya sınırlı olarak kullanılabilir kiracının kira bedelini ödemekle yükümlüdür”. Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 24/05/2022 tarihli ve 2496/4921 K. sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

²³ İnceoğlu, Cilt II, s. 496 vd. Bu yönde bkz. Makaracı Başak, s. 1927. Bu hususu dava yoluyla sona erme ve diğer sona erme hâlleri bakımından ayrı ayrı değerlendiren görüş için bkz. Sırataş, s. 165 vd.

²⁴ İnceoğlu, Cilt II, s. 498. Aksi yöndeki görüşe göre ise bu kimseler kiraya verenin yetkili temsilcisi olmadıkları için bunlara yapılacak teslim gerçek bir teslim yerine geçmeyecektir. Bkz. Sırataş, s. 165; Yılmaz, s. 97.

²⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 588.

²⁶ İnceoğlu, Cilt II, s. 506; Elif Hazinedaroğlu, *Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi Borcu*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2022, s. 50. Sözleşmeden doğan özenle kullanım borcunun ifası bakımından sözleşme hükümleri yahut alışlagelmış kullanım şeklinin dikkate alınacağı hakkında bkz. Nihal Ural Çınar, “TBK m. 316 Çerçevesinde Genel Olarak Kiracının Özenle Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15 (1), 2016 (TBK m. 316), s. 722.

²⁷ Kira sözleşmesinin devredilmesi hâlinde, iadenin; ilk kiracıya teslim anındaki duruma göre tespit edileceği, sonraki kiracının ise ilk kiracının halefi kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. İnceoğlu, Cilt II, s. 507. Anılan nedenle kiralananındaki zararları tazmin yükümlülüğünün devralan kiracıya geçtiği yönünde bkz. Nalan Kahveci, “6098 Sayılı TBK. nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi-Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan*, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 713. Kiraya verenin aynı zamanda malik olduğu hâllerde yeni malikin eski malik/kiraya verenin halefi olacağı ve bu nedenle hor kullanmadan kaynaklanan zararı kiracıdan talep edebileceği yönünde bkz. Erdoğan, s. 1459. Yeni malikin, eski malik döneminde meydana gelmiş ayrıntılıklar bakımından dava açması için bu hakların eski malik tarafından açıkça kendisine devredilmiş olması gerektiği yönünde bkz. Yavuz, s. 516.

²⁸ Kiralananın iyi hâlde teslim edildiği düzenlemesini ihtiva eden eski Borçlar Kanunu'na (BK m. 266/3: “Kiracının kiralananı iyi bir halde teslim etmiş olduğu asıldır”) nazaran 6098 sayılı Türk Borçlar

Türk Borçlar Kanunu m. 334'ün ilk fıkrasının ikinci cümlesi, kiralananın teslim alındığı hâliyle iadesi bakımından istisna teşkil etmektedir. Buna göre kiracı, sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir²⁹. Zira bu eksilme ve bozulmaların karşılığı olarak kiracı, kira bedeli ödemektedir³⁰. Örneğin içinde eşyaları ile kiraya verilen bir konut bakımından eşyaların kirlenmesi yahut bir miktar eskimesi³¹, duvar boyasının rengini kaybetmesi³² veya demir doğramaların zamanla paslanması³³, kapı pencere gibi bütünleyici parçaların kullanıma bağlı olarak bir miktar performans kaybı yaşaması olağan yıpranma kapsamında kabul edilir³⁴. Fakat binek olarak kiralanan

Kanunu'nda bu hususta herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Anılan nedenle kiralananın sözleşmenin başında hangi hâlde teslim edildiğini ispat kiraya verene, kiralananı teslim aldığı hâlde iade ettiğini ispat ise kiracıya düşmektedir. Bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 593, 594; Sırataş, s. 167.

²⁹ “*Davalının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetilmediğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı kuşkusuzdur. O halde mahkemece alınacak bilirkişi raporu ile hor kullanım ve olağan kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasar ayırımı yapıldıktan sonra kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payının hesap edilip alacaktan düşülmesi gerekir*”. Tamamı için bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 22/02/2016 tarih ve 5366/1144 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 17/01/2023). Benzer yönde bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 17/11/2014 tarih ve 10306/12518 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 10/01/2023); Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 25/03/2019 tarih ve 6723/2509 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 21/10/2022); Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 11/02/2020 tarih ve 5216/1092 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

³⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 237; İnceoğlu, Cilt II, s. 509; Tunçomağ, s. 276; Yavuz/Acar/Özen, s. 588; Yılmaz, s. 99.

³¹ İnceoğlu, Cilt II, s. 509; Ural Çınar, TBK m. 316, s. 725; Sırataş, s. 168.

³² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 238; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 267; Karahasan, s. 926. *Aydoğdu/Kahveci*, olağan kullanıma bağlı olarak ortaya çıkan kirlenmeden kiracının sorumlu olmadığını fakat taşınmaz teslim alınırken duvarlar badanalı ise bu durumda iade edilirken de badanalanması gerektiğini ileri sürmektedir. Zira gerek TBK m. 334 gerek uygulamada var olan adetler ve gerekse temizlik ve bakım giderleri kapsamında bu husus kiracıya yüklenmiştir. Bkz. *Aydoğdu/Kahveci*, s. 554. Kiralananın boya ve badanalı olarak iade edileceğine yönelik kira sözleşmesi hükmünün TBK m. 334/2 uyarınca geçersiz olacağına ilişkin bkz. Kılıçoğlu, s. 210. Bu hususa ilişkin Yargıtay 3. Hukuk Dairesi tarafından 18/12/2019 tarihinde verilmiş olan 5471/10231 sayılı kararının ilgili bölümü şöyledir: “*Mahkemece, olağan kullanıma dayalı boya badana imalatına ilişkin davacı talebi yönünden de davanın kabulüne karar verilmiş ise de, davaya dayanak kira sözleşmesinde kiralananın tahliye sırasında boya ve badanasının yenileneceğine dair bir düzenleme bulunmadığına göre boya badana masrafının olağan kullanımdan kaynaklandığı, hor kullanma sonucu oluşmadığı gözetilerek, boya ve badana masrafına yönelik talebin reddi gerekirken, yazılı şekilde olağan kullanıma dayalı zarar miktarı da eklenmek suretiyle hesaplanan bilirkişi raporuna itibar edilerek olacağı hükmedilmesi doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir*”.

³³ Yavuz/Acar/Özen, s. 595.

³⁴ Bunlara karşılık kiracının kiralananı temizleyerek geri vermesi yahut temizlik masrafına katlanması gerekmektedir. Bkz. Bayram, s. 165; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022 (Özel Hükümler), s. 400; Doğan, *Özel Hükümler*, s. 267; Doğan, *Adi Kira*, s. 451; Yavuz/Acar/Özen, s. 595. Yöresel adetler çerçevesinde hareket edilerek temizlik ve bakım yapılması gerektiğine dair bkz. *Aydoğdu/Kahveci*, s. 554; Karahasan, s. 926; Tandoğan, s. 185; Zevkliler/Gökyayla, s. 321.

aracın taşıma amacıyla kullanılması³⁵, konut olarak kiralanan yerin otel olarak işletilmesi gibi hâllerde artık sözleşmeye uygun kullanım mevcut değildir³⁶. Her bir kira sözleşmesi bakımından eksilme ve bozulma farklılaşabilir, önemli olan bunların o sözleşme bakımından olağan sayılıp sayılmayacağıdır³⁷. Olağan sayılabilecek eskime ve bozulmalar, kiralananın kullanım süresi; niteliği³⁸, kullanım yeri gibi hususlara göre değişiklik gösterir³⁹. Bu sebeple sözleşmeye uygun kullanım, sözleşmenin yorumu ile anlaşılabilir⁴⁰. Anılan nedenlerle, araştırılması gereken husus kiracının kira sözleşmesiyle elde etmeyi amaçladığı menfaat yani kira sözleşmesiyle hedeflediği kullanım amacı⁴¹ ve bunlara karşılık ödediği kira bedeli arasındaki dengenin sağlanması, meydana gelen eskimelerin bu dengeyi bozmamasıdır.

Beklenmeyen hâl de geri verme borcuna istisna oluşturan hâllerden biridir⁴². Yangın⁴³, deprem, sel gibi mücbir sebep⁴⁴ hâlleri veya beklenmeyen hâl⁴⁵ kirala-

³⁵ Eren, s. 400.

³⁶ Ural Çınar, TBK m. 316, s. 722.

³⁷ İsviçre hukuk uygulamasında, halı ve duvar kâğıdı gibi unsurların olağan kullanımı ile alakalı tabelalar kullanıldığı, bunların aşınma oranlarının sözleşme başında belirlendiği hakkında bkz. Ural Çınar, Kira Bedeli, s. 376.

³⁸ Örneğin yan yana olan iki işyerinden birinin kafe diğeri fırın olması hâlinde, taşınmazlarda aynı süre zarfında meydana gelecek yıpranma birbirinden farklı olacaktır. Yahut müşterilere açık bir işyerinde meydana gelecek hasarların, konut olarak kullanılan bir taşınmazdan fazla olması da bu biçimdedir. Bkz. İnceoğlu, Cilt II, s. 510.

³⁹ Bu yönde bkz. Bayram, s. 166. Doğrudan kullanımla alakalı olmayan fakat zamana bağlı olarak ortaya çıkan yıpranmalar da kiracının sorumlu olmadığı olağan kullanımın bir şeklidir. Bkz. Kılıççoğlu, s. 207.

⁴⁰ Ural Çınar, TBK m. 316, s. 722; Yavuz/Acar/Özen, s. 593.

⁴¹ Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt I*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014 (Cilt I), s. 363. İş hayatındaki dürüstlük kurallarının da işyeri kiraları bakımından kiralananın kullanım amacının belirlenmesinde dikkate alınması gerektiği yönünde bkz. Tuba Karaman, *Kiracının Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 30.

⁴² Ayrıntılı bilgi için bkz. Hazinedaroğlu, s. 55 vd.

⁴³ "O halde kiracının, önlenmesi kendisinin ihtiyarı dışında bulunan, düşünülmesi ve bu itibarla da karşı konulması için önlem alınması beklenemeyecek olan yangın nedeniyle sorumlu tutulması mümkün değildir. Bu yangın davalı kiracının geri verme borcunu yerine getirmesini imkânsız hale sokmuştur". Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin 28/12/1979 tarih ve 10756/14765 sayılı kararı (Karar metninin tamamı için bkz. Karahasan, s. 932-935).

⁴⁴ Bilindiği gibi mücbir sebep, karşı konulması ve öngörülmesi mümkün olmayan olağanüstü bir olaydır. Esasen beklenmeyen hâl de mücbir sebep gibi tesadüfi bir olaydır. İki olgu arasındaki fark nicelik yönünden ortaya çıkmaktadır. Zira mücbir sebep, beklenmeyen hâlde göre çok daha yoğun biçimde tezahür etmektedir ve ayrıca varlığı, mutlak bir kaçınılmazlık yaratmaktadır. İlaveten mücbir sebep, sorumlu kimsenin işletme veya faaliyeti dışında meydana gelirken beklenmeyen hâl, işletme veya faaliyet içi bir olay olabilir. Yine mücbir sebep daima illiyet bağıını kesmekte iken beklenmeyen hâl bazı hâllerde tek başına illiyet bağıını kesmemektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 640-641.

⁴⁵ Komşunun evinde çıkan yangının, kiracının duvarlarını kirlenmesi (bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 554.), terör eylemi (bkz. Doğan, Özel Hükümler, s. 269), yıldırım düşmesi (bkz. Tunçomağ, s. 276) gibi hâller sonunda kiralananın yok olması bu duruma örnek gösterilebilir.

nanın kısmen zarar görmesine veya tamamen yok olmasına neden olabilir⁴⁶. Bu durumda kiracının geri verme borcundan tamamen kurtulması yahut kiralananın teslim edildiği hâliyle iadesi yükümlülüğünün ortadan kalkması gündeme gelecektir⁴⁷.

Kiralananın teslim alındığı durumda geri verilmesine istisna oluşturan hâller bakımından üzerinde durulması gereken bir diğer durum TBK m. 321'de⁴⁸ düzenlenmiştir. Kiralanana aldığı şekliyle kullanmayı kiralananda değişiklik yahut yenilik yapmak isteyen kiracının, kiraya verenden⁴⁹ aldığı yazılı rıza, onun iade sırasında genel kuraldan ayrılmasını sağlar⁵⁰. Meğerki aksi, TBK m. 321/2 uyarınca taraflarca yazılı olarak kararlaştırılmış olsun⁵¹. Yani kiraya veren yenilik ve değişikliklere rıza gösterse dahi, kiralananın eski durumuyla geri verileceğinin taraflarca kararlaştırılmış olması hâlinde kiracı, kiralananı eski hâliyle iade etmelidir. Bu durum, kiralananın kiraya verenden teslim alındığı hâliyle geri verilmesine, yani yeniden genel kurala dönülmesine neden olur.

⁴⁶ Hazinedaroğlu, s. 55-56. Burada, "hasar malike aittir" kuralına kıyasen "hasar kiraya verene aittir" kuralının devreye gireceğine dair bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 554.

⁴⁷ Bayram, s. 142; Doğan, Özel Hükümler, s. 269; Erdoğan, s. 1459; Hazinedaroğlu, s. 56. Benzer yönde bkz. Aydınliyım, s. 115. Kira konusunun kiracının kusuru nedeniyle yok olması hâlinde kiracının iade yükümlülüğü ortadan kalkar ve yerini tazminat sorumluluğuna bırakır. Bkz. İnceoğlu, Cilt II, s. 490.

⁴⁸ Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, Ankara, 2016, s. 106.

⁴⁹ Kiralananda, eski malikin yazılı rızası ile yenilik ve değişiklik yapılması hâlinde, yeni malik TBK m. 321/2 uyarınca eski hâle iade isteyemeyecektir. Zira eski malik tarafından verilen rıza, kiralananın devri yani kanuni sözleşme devri ile birlikte yeni maliki de bağlayacaktır. Eski malikin yenilik ve değişikliğe rızası olmamasına rağmen yapılan işlemler bakımından ise kiracı, yeni malike karşı eski hâle iade ile sorumludur. Ayrıntılı bilgi için bkz. Öktem Çevik, s. 229-230.

⁵⁰ "Taraflar arasında imzalanan 01/01//2013 başlangıç tarihli ve 15 yıl süreli kira sözleşmesinin varlığına ilişkin uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin 6. maddesinde; kiracının statüğe zarar vermeden her türlü değişiklik ve tadilat yapabileceği, kira süresi sonunda yaptığı tesis ve eklentileri mecurra zarar vermeden götürülebileceği, söküp alınamayanlar için kiralayanın bir hak ve alacak talebinde bulunmayacağı kararlaştırılmıştır. Bu düzenleme geçerli olup, tarafları bağlar. Somut olayda; dosyadaki bilgi ve belgelere, mahkeme kararındaki gerekçeye, yasal gerektirici nedenlere göre; dosyadaki mevcut inşaat mühendisi bilirkişinin 03/10/2019 tarihli ek raporuna göre yapının statik sistemine bir zarar verilmemiş olduğunun anlaşılmasına, yapılan tadilatların onaylı mimari proje dönüştürülmüş olduğunun anlaşılmasına göre, davacının eski hale getirme talebinin reddine yönelik istinaf istemi yerinde değildir". Tamamı için bkz. Samsun BAM 6. Hukuk Dairesi'nin 03/03/2020 tarih ve 220/745 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 29/01/2023). Bu yönde bkz. Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 468; Ahmet Türkmen, "Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m. 321)", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 62 (1), 2013, s. 246; K. Emre Gökyayla, "Kiralanda Kiracı Tarafından Yenilik ve Değişiklik Yapılması", *Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri* (Ed.: Hulki Cihan/Tuççe Tuzcuoğlu), On İki Levha Yayıncılık, 2019, s. 190-191.

⁵¹ Kiracının yapacağı yenilik ve değişikliklere izin veren kiraya verenin aksi kararlaştırılmadığı sürece eski hâle iade talep edememesinin çelişkili davranma yasağının bir görünümü olduğu yönünde bkz. İnceoğlu, Cilt I, s. 479.

II. KİRAYA VERENİN GÖZDEN GEÇİRME VE BİLDİRİM KÜLFETLERİNİ DÜZENLEYEN TBK. m. 335'e GENEL BİR BAKIŞ

Türk Borçlar Kanunu m. 335'in karşılığı mehz İsviçre Borçlar Kanunu (İBK) m. 267a'da yer almaktadır. Hükümün, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda (BK) ise karşılığı bulunmamaktadır⁵². “*Kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracıya bildirim*” kenar başlığını taşıyan düzenleme şöyledir: “*Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır*”.

Hüküm, ispat kolaylığı sağlamayı ve husumetlerin daha kolay biçimde çözülmesini amaçlamaktadır⁵³. Düzenlemede yer alan, kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim şeklindeki davranışları ise birer külfet niteliğindedir⁵⁴. Kiraya veren bunları yerine getirmedeği⁵⁵ takdirde kiracının tazminat talep etme hakkını kaybedecektir⁵⁶.

⁵² Mehmet Akcaal/Alper Uyumaz, “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 21, S. 1, 2013, s. 321; Nevzat Koç, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S. 1, 2014, s. 21. Her ne kadar Kanun'da yer almasa da ilgili dönemde doktrindeki bazı yazarların gözden geçirme ve bildirim hususundaki görüşleri için bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 563 vd.; Doğan, Adi Kira, s. 465 vd.; Tandoğan, s. 186 vd.

⁵³ Makaracı Başak, s. 1934. “... Madde ile, kiracının kiralananı geri verme borcunu gereği gibi ifası konusunda kiraya verenin sonradan ortaya çıkarabileceği çekişmelerin önlenmesi amaçlanmıştır”. TBK m. 335'in gerekçesi için bkz. <http://www.ilhanhelvacidersleri.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunu-madde-335>.

⁵⁴ Eren, s. 402; İnceoğlu, Cilt II, s. 517; Kılıçoğlu, s. 268; Yavuz/Acar/Özen, s. 596. “TBK 335 hükmünde kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim zorunluluğu, satımda olduğu gibi tazminat doğuran gerçek anlamda “borç” değil, “külfet” (Obliegenheit) niteliğindedir”. Bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 563-564. Doktrinde bir görüşe göre, her ne kadar TBK m. 335; “Kiraya veren... kiralananın durumunu gözden geçirmek ve... ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.” ve “Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.” ifadelerine yer vermemekteyse de gözden geçirme ve bildirim birer borç değil yüküdür. Bu görüş külfet yerine aynı anlamda olmak üzere yük kavramını kullanmaktadır. Bkz. Bayram, s. 158. “Kiralananın gözden geçirilmesi ile kiracının sorumlu olduğu ayıpların kiracıya bildirilmesi borcu” olarak niteleyen görüş için bkz. Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 387.

⁵⁵ TBK m. 335'in gerekçesi, “Tasarının tek fıkradan oluşan 334üncü maddesinde, kiralananın geri verilmesi sırasında, kiraya verenin kiralananı gözden geçirme ve kiracıya bildirimde bulunma yükü düzenlenmektedir... Kiraya veren, kiralananı teslim aldığı anda kiralananın durumunu gözden geçirecek; kiracının sorumluluğuna yol açacak nitelikte bir eksikliğin ve aybın varlığı halinde, bunu hemen, kiracıya yazılı olarak bildirecektir. Bu bildirim yapılmaması, kiracıyı her türlü sorumluluktan kurtaracaktır...” ifadelerine yer vermektedir. Gerekçede, bildirim yükü yerine getirilmediği takdirde kiracının sorumluluktan kurtulması sonucuna işaret edilerek kiraya verenin haklarını kaybedeceğine, yani külfet niteliğine vurgu yapıldığı yönünde bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 564

⁵⁶ Külfet, kendisine kanunca yüklenen davranışı yerine getirmeyen kişinin birtakım haklarını kaybetmesi anlamına gelmektedir. Bu hâlde kişi, faydasına olan birtakım hukuki sonuçları elde edemeyecek;

Düzenlemede göze çarpan ilk husus kiralananın teslim alındığı hâliyle geri verilmemesi durumunun nitelenme biçimidir. Kanun koyucu kiralananın uygun biçimde iade edilmemesi hâlini, kiralanda *ayıp ve eksik* bulunması şeklinde ifade etmiştir⁵⁷. Hükümde kullanılan ayıp terimi teknik⁵⁸ anlamından ziyade, olağan kullanımın aşılması sebebiyle kiralanda ortaya çıkan bozulmalara işaret etmektedir⁵⁹. Yoksa sözü edilen ifade, kiracının kiraya verene karşı ayıba karşı tekeffül borcu bulunduğu anlamına gelmemektedir⁶⁰. Yahut anılan düzenlemede kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğundan bahsedilmemektedir⁶¹. Bu sebeple esasen kanun koyucunun ayıp ifadesini tercih etmesi eleştirilebilir. Zira ayıp, hem Kanun'da yer alan diğer sözleşmeler hem de özelde kira sözleşmesi bakımından daha teknik bir kavramdır. Yargıtay kararlarında⁶² da ayıp kavramı yukarıda bahsedildiği gibi anlaşılmış ve ortaya çıktığı iddia edilen ayıpların olağan kullanımdan mı yoksa kiracının uygunsuz kullanımından mı kaynaklandığının belirlenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Benzer şekilde hükümde kullanılan eksiklik ifadesi de eleştirilmektedir⁶³. Zira eksiklik, kısmi teslim ile karıştırılabilecek türden bir kavramdır. Kısmi teslim ise özünde kiralananın geri verilmesi borcunun ifa edilmemesi anlamına gelmektedir⁶⁴.

davranışının sonucuna kendisi katlanacaktır. Öğretideki bu görüşe göre külfet ve yüküm aynı anlamdadır. Bkz. O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt V/1,1*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 67-68. Öğretideki bir başka görüş ise külfet ve ödevi aynı mânâda kullanmıştır. Buna göre, ödevi yani külfete aykırı davranmak yalnızca ödevli kimse bakımından avantaj kaybına yol açacaktır. Bu görüş uyarınca yüküm ve külfet farklı şeylerdir. Zira yüküm, uyulması gereken borçtur. Külfet ise "yükümden eksik bir davranış buyruğudur". Bkz. Rona Serozan, *İfa-İfa Engelleri-Haksız Zenginleşme*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s. 145.

⁵⁷ Mehaz İBK m. 267a'da yalnızca "ayıp" ifadesi yer almaktadır. Bkz. "Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden". https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/en#art_267_a.

⁵⁸ Kiralananda teknik mânâsı ile ayıp bulunması, kiralananın kullanımını etkileyen eksiklik ve bozuklukların mevcut olması ve kiraya verenin kiracıya bildirdiği niteliklerin kiralanda yer almamasıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Murat İnceoğlu, "Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 53 vd. Ayıp ihbarı ifadesine yer vererek ayıba "teknik" mânâsına yakın biçimde kullanan karar için bkz. Bursa BAM 4. Hukuk Dairesi'nin 02/11/2020 tarih ve 1617/1227 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

⁵⁹ İnceoğlu, Cilt II, s. 519.

⁶⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 242; Yavuz/Acar/Özen, s. 596.

⁶¹ İnceoğlu, Cilt II, s. 519.

⁶² Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 22/02/2016 tarih ve 5366/1144 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 17/01/2023). Benzer yönde bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 17/11/2014 tarih ve 10306/12518 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 10/01/2023); Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 25/03/2019 tarih ve 6723/2509 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 21/10/2022); Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 11/02/2020 tarih ve 5216/1092 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

⁶³ Bayram, s. 160, dn. 139.

⁶⁴ Kiralanan tüm eklentileri ve bütünleyici parçaları ile teslim edilmek zorundadır. Bkz. Aydınliyım, s. 116; Eren, s. 400; Doğan, Özel Hükümler, s. 267; Hazinedaroğlu, s. 49; Yavuz, s. 510. İlaveten, taraf-

Türk Borçlar Kanunu m. 335'in nispi emredici olması nedeniyle⁶⁵ taraflar, yaptıkları sözleşmeyle kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim külfetlerini hafifletemezler. Emsal olarak, kiraya verenin gözden geçirme külfetini iadede çok uzun bir süre sonra gerçekleştirmesine olanak tanıyan bir düzenleme bu sebeple geçersizdir. Yahut kiracı bakımından çok daha ağır sonuçlar doğuracak biçimde, örneğin kiraya verenin külfetlerini tamamen ortadan kaldıran bir sözleşmesel düzenleme de aynı şekilde hüküm ifade etmemektedir⁶⁶.

Kiralananın TBK m. 334'te düzenlendiği şekli ile iade edilmemesi hâlinde kiraya verenin tazmin talebi gündeme gelebilir. Bu talep, nakden tazmin yani uygulamadaki adıyla hor kullanma tazminatı yahut eski hâle iade biçiminde zühur edebilir⁶⁷. Hor kullanma tazminatı talebi bakımından genel şartlar, geri verme borcuna aykırılık yani kiralananın gereği gibi iade edilmemesi⁶⁸ ile kiracının kusuru, kiraya verenin zararının⁶⁹ doğması ve bahse konu zararlar kiracının fiili arasında uygun illiyet bağının bulunmasıdır⁷⁰. Bu tazminat talebi için yerine getirilmesi gerekli özel şartlar ise gözden geçirme ve bildirimdir⁷¹.

Geri verme borcuna aykırılık, kiralananın eski hâle iadesi yahut tazminat talebi için ortak şart⁷² olsa da eski hâle iade bakımından gözden geçirme ve bildirim külfetlerinin yerine getirilmesinin gerekip gerekmediği noktasında doktrinde çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Savunulan bir fikre göre⁷³, kiraya veren; eski hâle iade talep edebilmek için kural olarak m. 335'te yer alan külfetleri yerine getirmek zorundadır. Bazı yazarlar⁷⁴ ise bahse konu külfetler yönünden daha ayrıntılı bir inceleme yapmış ve kiralananın eski durumu ile iadesi bakımından taraflarca

ların, bölünmez nitelikteki birden fazla kira sözleşmesi imzalamaları hâlinde geri verme borcu tüm kira sözleşmeleri için birlikte ifa edilmelidir. Örneğin, konut ve park yeri için akdedilmiş iki kira sözleşmesine dair iade borcu bakımından kiracı, iki sözleşme nedeniyle teslim aldığı tüm eşyaları iade etmelidir. Bkz. Bayram, s. 140.

⁶⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 563; Bayram, s. 136-137; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 242; İnceoğlu, Cilt II, s. 517; Yavuz/Acar/Özen, s. 596.

⁶⁶ İnceoğlu, Cilt II, s. 517.

⁶⁷ Yılmaz, s. 97.

⁶⁸ Hazinedaroğlu, s. 89; Elif Köküarı, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 192; Yılmaz, s. 97.

⁶⁹ Tazminatın istenebilmesi için onarımın tamamlanmasının gerekli olmadığı, müstakbel masrafların talep edilebileceği yönünde bkz. İnceoğlu, Cilt II, s. 523.

⁷⁰ İnceoğlu, Cilt II, s. 514; Hicret Doğu, *Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi*, KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2022, s. 101.

⁷¹ Doğu, s. 102.

⁷² Yılmaz, s. 97.

⁷³ Doğan, *Özel Hükümler*, s. 271-272; Gökyayla, s. 200-201; Hazinedaroğlu, s. 68; İnceoğlu, Cilt II, s. 519; Türkmen, s. 238. 818 sayılı Kanun dönemindeki durum için bkz. Doğan, *Adi Kira*, s. 452 vd.

⁷⁴ Köküarı, s. 187-188; İlker Öztaş, *Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s. 179 vd.

bir anlaşma yapıp yapılmadığı ihtimallerini değerlendirmişlerdir. Bu yazarlara göre, bir anlaşmanın varlığı hâlinde bildirim yapılmasına gerek yoktur zira kiracı bu hâlde artık ilgili yükümlülükten haberdardır⁷⁵. Bu biçimde bir anlaşmanın mevcut olmadığı hâllerde ise TBK m. 335 doğrudan uygulanmalı, kiraya veren de hükmün öngördüğü şekilde hareket etmelidir⁷⁶. Aksi yöndeki düşünceye⁷⁷ göre ise gözden geçirme ve bildirim kulfetleri, m. 334'te düzenlenmiş olan geri verme borcunun ihlali hâlinde gündeme gelmektedir. TBK m. 321/2 uyarınca gündeme gelebilecek olan eski hâle iade talebi için bu kulfetlerin yerine getirilmesi ve TBK m. 335'in kıyasen uygulanması beklenmemelidir⁷⁸. Kanaatimce de eski hâle iade bakımından taraflarca bir anlaşma yapıp yapılmadığının değerlendirilmesi gerekir. Bu hususta yapılmış bir anlaşma mevcutsa kiracıya ayrıca bir bildirim yapılmasına ihtiyaç yoktur ve fakat herhangi bir anlaşmanın bulunmadığı hâllerde TBK m. 335 doğrudan uygulanmalıdır.

III. KIRAYA VERENİN GÖZDEN GEÇİRME KÜLFETİ

A. GÖZDEN GEÇİRME FAALİYETİNİN YÜRÜTÜLMESİ

Gözden geçirme faaliyetinin yürütülmesi bakımından kanun koyucu “*olağan inceleme ile belirlenebilecek olma*” kriterinden hareket etmektedir⁷⁹. Buna göre olağan bir inceleme ile belirlenebilecek olan ayıp ve eksiklikler yani gözden geçirme faaliyeti sırasında anlaşılabilir *hasarlar* bakımından ayrı, bu faaliyet icra edilirken fark edilemeyecek hasarlar bakımından ayrı bir süreç işleyecektir.

Öğretideki bir görüşe⁸⁰ göre “gözden geçirme”, “teknik anlamıyla gözden geçirme” kavramı ile “teknik anlamıyla olağan inceleme” kavramları arasındaki bir araştırmayı ifade etmektedir. Bu anlamda, kiralanan örneğin bir taşınır ise bariz bir hasarının olup olmadığının incelenmesi yeterlidir. Gelgelelim somut olayın özelliklerine göre yalnızca dış görünüşün incelenmesinin yeterli gelmeyeceği durumlar olabilir. Örneğin taşınırın elektronik bir eşya, bir makine olması hâlinde çalıştırılması gerektiği söylenebilir. Yine de kiraya verenden ilgili taşınırın tüm fonksiyonlarını icra edip etmediğini kontrol etmesi beklenmemelidir. Bunun-

⁷⁵ Öztaş, s. 179; Köküarı, s. 187-188.

⁷⁶ Öztaş, s. 223; Köküarı, s. 187-188. Sözleşmenin devamı sırasında yenilik ve değişiklik yapıldığını fark ederek kiracı TBK m. 316 uyarınca ihtar eden kiraya verenin bu bildirim, sözleşmenin sona ermesi hâlinde TBK m. 335 bağlamında yazılı bildirim yapma zorunluluğunu ortadan kaldıracaktır. İlgili görüş için bkz. Öztaş, s. 223. Benzer yönde bkz. Gökyayla, s. 201.

⁷⁷ Acar, s. 472.

⁷⁸ Acar, s. 472, 473.

⁷⁹ Kanun koyucunun aynı eylem için iki farklı kavram kullandığı hakkında bkz. Gümüş, Özel Hükümler, s. 267.

⁸⁰ Gümüş, Özel Hükümler, s. 267.

la birlikte kiralananın kiracıya teslim edildiği zamandaki performansı gösterip göstermediğinin kontrolüne de gerek yoktur⁸¹. Kiralananın bir konut yahut işyeri olması hâlinde ise en azından tüm odalarının, bölümlerinin kontrol edilmesi⁸² ve göze çarpan bir eksiklik ya da ayıbın olup olmadığının tetkik edilmesi gerekmektedir. Konut ve işyeri kirasına bazı hâllerde beyaz eşya gibi demirbaşlar da dahil olmaktadır. Bu hâlde de kiraya verenin taşınmazı genel olarak incelemesi yeterli olup klima, elektrikli ev aletleri gibi eşyaları tek tek kontrol etmesi kendisinden beklenmemektedir⁸³.

Kiraya verenin gözden geçirme sırasında göstermesi gereken özen, satış sözleşmesinde alıcının muayene sırasında göstermesi gereken özene oranla daha hafif değerlendirilmelidir⁸⁴. Kiraya verenin yüksek derecede dikkat ve özen göstermesi, ayrıntılı bir inceleme yapması kendisinden beklenmemelidir⁸⁵. Önemli olan, dürüstlük kuralına uygun hareket eden bir kimsenin yapacağı şekilde kira konusunun incelenmesi ve göze çarpan hasarların bildirimine konu edilmesidir⁸⁶. Kiraya verenin gözle yaptığı incelemenin yeterli olacağı söylenebilir⁸⁷, ayrıntılı bir “muayeneye” gerek yoktur⁸⁸. Denebilir ki kiralananın gözden geçirilmesi, onun *alêlâde bir şekilde tetkik edilmesi* anlamına gelmektedir.

Kiraya verenin bu külfeti bizzat yerine getirmesine lüzum yoktur⁸⁹. Bazı hâllerde gözden geçirme işi mahkemeden delil tespiti talep etme biçiminde icra edilmektedir⁹⁰. Böylece hem hasarın boyutu tespit edilmekte hem de ispat kolaylığı sağlanmaktadır.

⁸¹ Doğu, s. 103.

⁸² Doğu, s. 104.

⁸³ İnceoğlu, Cilt II, s. 519.

⁸⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 564-565; Bayram, s. 160; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 243; İnceoğlu, Cilt II, s. 518-519.

⁸⁵ Bayram, s. 160; Köküsarı, s. 197-198.

⁸⁶ Bayram, s. 160.

⁸⁷ Bayram, s. 160; Doğan, Özel Hükümler, s. 272; Doğu, s. 103; İnceoğlu, Cilt II, s. 519.

⁸⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 563.

⁸⁹ Bayram, s. 160; Hazinedaroğlu, s. 78-79; İnceoğlu, Cilt II, s. 518; Köküsarı, s. 198; Zevkililer/Gökyayla, s. 320. Gözden geçirmenin bizzat kiraya veren tarafından tatbik edilmesi gerektiği yönünde bkz. Doğan, Adi Kira, s. 465; Doğan, Özel Hükümler, s. 271. *Yavuz*, kural olarak gözden geçirmenin kiraya veren tarafından yerine getirileceği fakat tarafların sözleşmeye hüküm koyarak bağımsız üçüncü bir kişiyi yetkilendirebileceği kanaatindedir. Lâkin sözleşmede yer almasa bile gözden geçirme için bilgisinin yetersiz olması hâlinde kiraya verenin tek taraflı olarak da üçüncü bir kimseye başvurabileceğini ileri sürmektedir. Bkz. *Yavuz*, s. 531.

⁹⁰ “Gözden geçirmeye birlikte kiraya veren sözleşmeye aykırı davranıldığını ihtirazî kayıtla ortaya koyabileceği gibi mahkeme eliyle gerçekleştirilecek bir tespitle de hor kullanma durumunu ispat yönünde delil elde edebilir”. Tamamı için bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 31/05/2022 tarih ve 361/787 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 13/03/2023).

Kanun koyucu, gözden geçirme külfeti icra edilirken olağan bir inceleme ile fark edilmeyecek olan hasarlar, yani gizli ayıplar⁹¹ bakımından kiracının sorumluluğunun devam edeceğini ve bunlar saptanın saptanmaz kiracıya bildirim yapılması gerektiğini hüküm altına almıştır. Öğretideki bir görüşe göre bu hâlde gizli ayıplar bakımından artık kiraya verenin gözden geçirme külfeti bulunmamaktadır⁹².

B. GÖZDEN GEÇİRME ZAMANI

1. Öğretide İleri Sürülen Fikirler

Türk Borçlar Kanunu m. 335'te açıkça ifade edildiği üzere gözden geçirme külfeti geri verme sırasında yerine getirilmelidir. Kanun'un "geri verme sırasında" şeklindeki ifadesinden anlaşılması gereken, kiralananın iadesi sonrasında zaman kaybetmeksizin gözden geçirilmesidir⁹³. Zira kiralanda bulunan ve kiracıya bildirilmesi icap eden her türlü aykırı kullanımın bir an evvel tespiti önem arz etmektedir. Böylece ortaya çıkan hasarların kiralananın iadesi öncesinde mi yoksa sonrasında mı ortaya çıktığı, yani zarardan kimin sorumlu olduğu net bir biçimde saptanabilecektir⁹⁴.

Öğretide gözden geçirme külfetinin kaç gün içerisinde yerine getirilmesi gerektiğine dair çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Kural olarak "hemen" kavramını hâkim takdir edecekse de bundan anlaşılması gerekenin iki ya da üç gün olduğunu ileri süren yazarlar⁹⁵ olduğu gibi; gözden geçirme ve bildirim süresi bakımından, satış sözleşmesindeki ayıp ihbarına ilişkin sürelerin uygulanması gerektiğini ifade edenler⁹⁶ de bulunmaktadır. Herhangi bir süre tayininin mümkün olmadığı, somut olayın özelliklerine göre bir belirleme yapılması gerektiği de ileri sürülen görüşler arasındadır⁹⁷. Esasen gözden geçirmenin kaç gün içerisinde icra edilmesi gerektiğine dair ortalama bir süre belirten bazı yazarlar dahi somut olay nezdinde bahse konu sürenin daha fazla olabileceğini ifade etmektedirler⁹⁸.

Kanaatimce gözden geçirme süresini kendi içinde iki kısma ayırarak incelemek hem doktrin hem de Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemeleri'nin (BAM) ko-

⁹¹ Bu çalışmada "gizli ayıp" ifadesi teknik anlamıyla değil, olağan bir inceleme sırasında anlaşılabilen hasarları nitelenecek için *fark edilememiş hasar* anlamında kullanılmıştır.

⁹² Gümüş, Özel Hükümler, s. 267; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 244.

⁹³ Doğan, Özel Hükümler, s. 272; İnceoğlu, Cilt II, s. 517.

⁹⁴ Doğan, Adi Kira, s. 466; İnceoğlu, Cilt II, s. 517.

⁹⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 596-597.

⁹⁶ Aydoğdu/Kahveci, s. 564.

⁹⁷ İnceoğlu, Cilt II, s. 518. Gözden geçirme süresi bakımından "hemen" kavramının, dürüstlük kuralına göre makul bir sürede gerçekleştirilme olduğu yönünde bkz. Doğan, Özel Hükümler, s. 272; Kılıçoğlu, s. 268. Benzer yönde bkz. Hazinedaroğlu, s. 79; Köküsarı, s. 197.

⁹⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 597.

nuya bakışının anlaşılması bakımından kolaylık sağlayacaktır. Buna göre ilk kısım, kiralananın teslimi sonrasında, teslim ile inceleme faaliyetine başlanması arasındaki zaman dilimidir. İkinci kısım ise inceleme faaliyetinin tamamlanma süresidir.

Gözden geçirme süresinin ilk kısmı olan teslim ile inceleme faaliyetine başlanması arasındaki zaman dilimi yönünden genel kural, kiralananın teslim alınır alınmaz derhâl incelenmesidir. Ne var ki bazı hâllerde kiralananın teslim edilmiş olsa da kiraya verenin onu incelemesi teslim anında mümkün olmamaktadır. Zira, kiraya verenin ya da yakınının hastalığı, kiraya verenin ilgili döneme denk gelen özel veya resmi görevleri yahut tutuklu olması⁹⁹ gibi hâller onun bu incelemeyi yapmasına engel teşkil edebilir. Bu durumda teslimden sonra gözden geçirme külfetinin süresinde yerine getirilmediği söylenemez. Yahut kiraya verenin yurt dışında yaşaması ve birkaç hafta sonra Türkiye'ye gelerek gözden geçirme külfetini yerine getirmesi hâlinde de gecikmeden bahsedilemez¹⁰⁰. Hatta kanaatimce, bu külfetin üçüncü bir kişi tarafından yerine getirilmesi imkânının olmadığı bir durumda, kiraya verenin Türkiye içerisinde başka bir şehirde yaşaması dahi, gözden geçirmenin birkaç haftalık süreden sonra yapılmasını haklı kılacak bir neden teşkil edebilir. Tabi ki bu gibi hâllerin tümü bakımından dikkat edilmesi gereken husus, bahse konu durumların ilgili incelemeyi yapmayı gerçekten engelleyici nitelikte olmalarıdır.

Gözden geçirme süresinin ikinci kısmı olan inceleme faaliyetinin süresi de yine münferit olaylar bakımından farklılık gösterebilir. Örneğin, beş katlı binanın tek bir kiracıya kiralandığı durumda eşyanın büyüklüğü sebebiyle bahse konu gözden geçirme işlemi vakit alabilir. Yahut bazı hâllerde teknik birtakım sebeplerle kiraya veren mahkeme kanalıyla bir tespit yaptırmayı tercih edebilir ki bu hâlde raporun hazırlanma süresi yine vakit almaktadır.

Anılan nedenlerle kanaatimce gözden geçirme için genelgeçer bir sürenin belirlenmesi mümkün değildir. Kaldı ki sözü edilen hükümde de kiralananın gözden geçirilmesi külfetine bir süre bağlanmamıştır. İlaveten, yukarıda da ifade edildiği üzere, kiraya verenin gözden geçirme külfeti, Kanun'da teknik anlamı ile ayıp ve bunun bildirimini düzenleyen hükümlere kıyasla daha hafif tayin edilmiştir. Bu yüzden bu külfetin yerine getirilmesi somut olay ve dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirilmeli¹⁰¹ ve eğer durum haklı gösteriyorsa kiraya verene esneklik tanınmalıdır. Anılan sebeple, kiraya verenin teslim alma sırasında herhangi bir ihtirazi kayıt ileri sürmemesine, kira konusunun tam ve sağlam alındığı şeklinde sonuç bağlayan fikre¹⁰² katılmak da ayrıca mümkün değildir. Zira teslim alma işlemi sırasında, bir süreç gerektiren gözden geçirme külfeti tatbik

⁹⁹ Zeytinoğlu, s. 139.

¹⁰⁰ İnceoğlu, Cilt II, s. 518.

¹⁰¹ Doğan, Özel Hükümler, s. 272; Kılıçoğlu, s. 268.

¹⁰² Yılmaz, s. 97.

edilemeyebilir. Kiraya veren “*ayıpsız ve eksiksiz teslim aldım*” gibi bir beyanda bulunmadığı sürece kiraya verenin ihtirazi kayıt ileri sürmemesine anılan şekilde mânâ yüklemek yerinde değildir.

Kanun’un, gözden geçirme için kiraya verenin hızlı hareket etmesi gerektiği yönündeki düzenlemesinin bir yönü kiralanda bulunan ayıp ve eksikliğin hangi anda ortaya çıktığının saptanması iken diğer bir yönü ise kiracının uzunca bir süre bu sorumluluk altında kalmasının önlenmesidir. Bu nedenle gözden geçirme bakımından kiraya verenin dürüstlük kuralı uyarınca fırsatını bulduğu ilk anda harekete geçmesi gerekli ise de bu hususta esas kriter ve genel kural, iadeden sonra vakit geçirmeksizin gözden geçirmedir¹⁰³. Bahse konu gerekçeyle, kiraya verenin yukarıda anılan türden ileri sürdüğü mazeretlerinin genel kuraldan sapılmasını haklı gösterecek nitelikte olması ve bu mazeretlerin gerçekten de gözden geçirme külfetinin kendisi yahut bir başkası tarafından yapılmasına engel teşkil edip etmediğinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca ilgili husus kiracının durumunu da ağırlaştırmamalıdır.

2. Bölge Adliye Mahkemeleri ve Yargıtay’ın Uygulaması

Bugüne değin verdiği kararlarda yüksek mahkemeler, gözden geçirme ve bildirimini çoğunlukla kümülatif olarak incelemiş ve bu iki külfetin toplam süresinin uygunluğunu değerlendirmiştir¹⁰⁴. Bu külfetlere ilişkin sürelerin ayrıldığı kararlar ise sınırlı sayıdadır. Bunlardan ilki “*Kiralananana ait anahtarlar 30.09.2011 tarihinde teslim edilerek, kiralanan kiraya verene iade edilmiştir. Kiraya veren hor kullanma bedelinin tespiti için 18.11.2011 tarihinde mahkemeye başvurmuş, 21.11.2011 tarihinde de tespit yapılmıştır. Kiralananın tahliye tarihinden sonra makul süre içinde tespit yaptırıldığıнын kabulü gerekir*” şeklinde hüküm kurulan Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’ne ait bir karardır¹⁰⁵. Yüksek mahkeme sürenin uygunluğunu tayin ederken hangi kriterlerden hareket ettiğine dair bir açıklama yapmamışsa da somut olay nezdinde bir değerlendirme yapmış olduğu karardan anlaşılmaktadır. Ne var ki gözden geçirme külfeti için esasen uzun sayılabilecek yaklaşık iki aylık sürenin makul sayılma gerekçesi hükümde yer almamaktadır¹⁰⁶.

¹⁰³ Inceoğlu, Cilt II, s. 517.

¹⁰⁴ Süreleri kümülatif olarak inceleyen bir BAM kararı için bkz. Bursa BAM 4. Hukuk Dairesi’nin 02/11/2020 tarih ve 1617/1227 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023). “*TBK’nun 335. maddesi koşullarının oluşabilmesi için kiralananın yasal tesliminin gerçekleştiği tarihin ve kiraya veren tarafından, kiracıya, taşınmazda hor kullanmadan kaynaklı yıpranma ve eski hale getirilmesi gereken tadilatlar olduğunun ne zaman bildirildiğinin bilinmesi esastır*”. Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 16/01/2018 tarih ve 14749/181 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 13/01/2023).

¹⁰⁵ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 30/11/2015 tarih ve 512/10571 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

¹⁰⁶ Benzer şekilde Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 22/01/2020 tarih ve 4694/490 sayılı kararında (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022), “*Davacı kiracının davalı kiraya verene göndermiş olduğu, kiralananana ait anahtarların Noterlikten temin edilebileceğine ilişkin ihtarin 02/10/2014 ta-*

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi bir başka kararında¹⁰⁷, tahliye tarihi ile gözden geçirme arasındaki süreyi net olarak tespit etmeyen yerel mahkeme ilamını bozmuş ve kiraya verenin bildirim yapma külfetinin değerlendirilebilmesi için tahliye ile zarar tespiti yapılan tarih arasındaki sürenin açık biçimde belirlenmesi gerektiğine hükmetmiştir¹⁰⁸. Başkaca bir ilamında¹⁰⁹ ise kira sözleşmesine konu aracın iadesinden yaklaşık üç buçuk ay sonra (mahkemece delil tespiti yapılarak) gerçekleştirilen gözden geçirme faaliyetinin süresinde olmadığına karar vermiştir. Ankara BAM 15. Hukuk Dairesi¹¹⁰, taşınmazın iadesinden altı gün sonra mahkeme aracılığıyla tespit yaptırılarak yerine getirilen gözden geçirme külfetinin makul sürede olduğuna hükmetmiş; İstanbul BAM 35. Hukuk Dairesi¹¹¹ ise kiralananın iadesinden yaklaşık üç buçuk ay sonra yerine getirilen gözden geçirme külfetinin süresinde olmadığını belirtmiştir.

rihinde davalıya tebliğ edildiği, davalının ise anahtarları 21/10/2014 tarihinde teslim alarak kiralananı gözden geçirdiği... Bu durumda; davalı kiraya verenin, kiralananı gözden geçirme ve kiracıya bildirme yükümlülüğünü makul sürede yerine getirdiği sabit olup, sözleşme maddeleri de dikkate alındığında, 14/11/2014 tarihli ihtarnameye konu kiralananın eski hale getirilmesi için gerekli tazminat kiracı sorumludur. Hal böyle olunca, mahkemece; davalı kiraya verenin, davacı kiracıdan kiralananın eski hale getirilmesine ilişkin tazminat isteminde bulunabileceği nazara alınarak, dosyanın bilirkişiye tevdi ile, kiralananın sözleşmede belirtildiği üzere eski hale getirilmesi için yapılması gereken masraflar ile bu işlemler için gereken süre belirlenip hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, kiralananın teslim edilmeden önceki tarihlere ait elektronik posta yazışmalarının dikkate alınarak yanılığın değerlendirilmesi ile yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir” şeklinde hüküm kurulmuştur. Yargıtay, sürenin uzunluğunu ve gerekçelerini tartışmaksızın kiraya verenin gözden geçirme külfetini makul sürede yerine getirdiğine hükmetmiş, on dokuz gün sonra gözden geçirme külfetinin yerine getirilmesini olağan karşılamıştır. Kiraya verenin neden on dokuz gün beklediği kararda tartışılmamıştır.

¹⁰⁷ “Mahkemece TBK 335. maddesi hükmüne dayanılarak davacının, davalıya gerekli bildirimleri yapmadığı ve taşınmazın teslimi sırasında herhangi bir eksikliğin tespit edilmediği gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş ise de, davacının taşınmazın tahliyesinden ne kadar süre sonra tespit yaptırdığı üzerinde durulmamıştır. Bu durumda davacının kiralananı tahliye tarihinin tespiti ile tahliyeden ne kadar süre sonra tespit yaptırdığı üzerinde durularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik inceleme ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir” Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 03/11/2015 tarih ve 12389/9340 sayılı kararı (Kazanıcı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 21/11/2022).

¹⁰⁸ Benzer yönde bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 03/11/2015 tarih ve 12389/9340 sayılı kararı (Kazanıcı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 21/11/2022); İstanbul BAM 36. Hukuk Dairesi’nin 03/06/2020 tarih ve 639/766 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 17/01/2023).

¹⁰⁹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 26/12/2016 tarih ve 11069/7827 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

¹¹⁰ Ankara BAM 15. Hukuk Dairesi’nin 05/04/2017 tarih ve 284/418 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 10/01/2023).

¹¹¹ “TBK 335. maddesine göre kiraya veren geri verme sırasında kiralananın durumunun gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorunda olduğunun düzenlendiği, davalı tarafından anahtarların 31/12/2013 tarihinde notere teslim edildiğini, davacı tarafından 10/04/2014 tarihinde delil tespitinin yapıldığı...”. Tamamı için bkz. İstanbul BAM 35. Hukuk Dairesi’nin 22/12/2022 tarih ve 2787/2221 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 15/01/2023).

Gözden geçirme zamanının ikinci kısmı olan incelemenin tamamlanma süresi bakımından ise yüksek mahkemeler madde 335'te yer alan *"olağan bir inceleme neticesinde belirlenebilecek olma"* kriterini değerlendirmeye almaktadırlar. Bu yöndeki bir kararında Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, hor kullanma sonucu ortaya çıkan zararın olağan bir inceleme ile belirlenebileceğini ve bu nedenle makul sürede ilgili durumun kiracıya bildirilmesinin zorunlu olduğunu ifade etmektedir¹¹². Somut olayda tahliye tarihi haziran ayına tekabül etmekte iken kiraya veren taşınmazdaki zararı aralık ayında bilirkişi marifetiyle tespit ettirmiştir. Yargıtay her ne kadar bildirim yapılmamasını verdiği kararın ana gerekçesi olarak nitelemiş olsa da yaptığı değerlendirmede gözden geçirme süresinin de esasen Kanun'un aradığı biçimde olmadığını (üstü kapalı biçimde) ifade etmiştir. Zira ortaya çıkan ayıplar olağan bir incelemeyle tespit edilebilir yani alelade bir tetkik ile anlaşılabilir nitelikte ise kural olarak kiraya veren, kısa sürecek bir inceleme ile bunları saptayabilir. Kiraya verenin bu tespiti yapmakta gecikmesi aslında onun gözden geçirme külfetini ihmal etmiş olduğu anlamına gelmektedir.

İncelenen kararlardan da görüleceği üzere yüksek mahkemeler her olaya uygulanabilir bir süre tayini yapmaktan kaçınmış, uyumsuzlukların niteliğine göre değerlendirme yapmışlardır. Bahse konu bakış açısı somut olay adaletinin sağlanması bağlamında yerindedir. Zira yukarıda da değinildiği gibi gözden geçirme zamanı durumun gereklerine göre değişebilir. Lâkin gözden geçirme zamanının uygun yahut kabul edilemez olarak nitelendirilmesine ilişkin ayrıntılı gerekçelere ilgili kararlarda rastlanmamaktadır. Oysa bahse konu sürenin uzamasının makul kabul edildiği kararlarda ilgili durumun açıklanması son derece önemlidir. Zira, yüksek mahkemelerin hangi durumları "makbul mazeret" kabul ettiği hükmün uygulaması bakımından yol göstericidir. Ne var ki yukarıda yer verilen kararlarda yüksek mahkemeler bu ayrıntılı gerekçelendirmeyi yapmaktan kaçınmışlardır.

IV. KIRAYA VERENİN BİLDİRİM KÜLFETİ

A. BİLDİRİM ZAMANI BAKIMINDAN AYIP VE EKSİKLİKLERİN NİTELİĞİ

Kanun koyucu, kiracıya yapılacak bildirim zamanını, ayıp ve eksikliklerin niteliğine göre belirlemiştir. Buna göre olağan inceleme ile belirlenebilecek ayıp

¹¹² Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 24/06/2019 tarih ve 8980/5695 sayılı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 11/01/2023) kararındaki ilgili bölüm şu şekildedir: *"Bu durumda tahliyenin 2014 yılı Haziran ayında gerçekleştiğinin kabulü gerekir. Kiraya verenin talebi üzerine hor kullanım sonucu ortaya çıkan zararın tespiti 16.12.2014 tarihinde yapılmış olup, bilirkişi raporu 18.12.2014 tarihlidir. Tespit dosyasında yer alan bilirkişi raporu incelendiğinde hor kullanım sonucu ortaya çıkan ayıpların olağan inceleme neticesinde belirlenebilecek nitelikte olduğu anlaşılmalı kiraya veren tarafından TBK'nın 355. maddesinde öngörülen makul süre içinde geri verme sırasında mevcut olan ayıpların kiracıya yazılı olarak bildirilmesi koşulu gerçekleştirilmediğinden davalı kiracıdan hor kullanma tazminatı talep edilmesi mümkün değildir".*

ve eksiklikler *hemen*, olağan inceleme ile belirlenemeyecek durumdakiler ise bunların kiraya veren tarafından tespit edilmesi sonrasında *derhâl* bildirilmelidir. Daha önce de bahsedildiği üzere ayıp ve eksikliklerin olağan bir inceleme ile belirlenebilmesi, gözden geçirme külfeti icra edilirken kiraya verenin basit bir inceleme esnasında bunları tespit etmesi ile mümkündür. Fakat bazı hasarlar vardır ki bunların tespiti için kiralananın bir süre kullanılması gerekebilir. Zira bunların belirlenmesi için olağan bir inceleme yeterli gelmemektedir. Bu hâlde de gizli ayıbın var olduğu kabul edilir¹¹³. Bu durumda kiraya veren bunları saptar saptamaz kiracıya bildirim yapmalıdır. Ayıbın olağan inceleme ile tespit edilemeyecek nitelikte olduğunu ispat kiraya verene aittir¹¹⁴. Örneğin, konut kirasına konu bir taşınmazın iadesi sırasında olağan incelemeyle anlaşılmayan kanalizasyon tesisindeki hasar, kiraya veren tarafından sonradan tespit edilebilir. Bu hâlde kiraya veren, ilgili hususu tespit eder etmez kiracıya bildirmek zorundadır, aksi hâlde kiracı sorumluluktan kurtulacaktır.

Mahkemeler de verdikleri kararlarda bildirim zamanı olgusunu araştırırken, ayıp ve eksikliklerin kiraya veren tarafından olağan bir inceleme ile tespit edilebilirliğini incelemektedirler¹¹⁵. Özellikle, hükme esas alınan bilirkişi raporlarında, ortaya çıktığı iddia edilen hasarların olağan inceleme ile belirlenebilecek nitelikte olup olmadıklarının değerlendirilmesine dikkat çekmektedirler¹¹⁶. Bir kararında Yargıtay, kira konusu taşınmazın teslimi sırasında düzenlenen tutanakta kayıt altına alınan hasarlar dışında, sonradan fark edilen ayıp ve eksiklikler bakımından

¹¹³ Bayram, s. 161; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 244; Kılıçoğlu, s. 268; Yavuz/Acar/Özen, s. 597.

¹¹⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 597.

¹¹⁵ “Davacının talep ettiği hasar kalemleri dikkate alındığında söz konusu hasar kalemlerinin olağan incelemeyle belirlenebilir nitelikte olduğu da anlaşılmalı, kiraya verenin TBK m.335 gereğince makul süre içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunma yükümlülüğünü yerine getirdiği söylenemeyeceğinden hor kullanma tazminatı talebinin kabulü doğru görülmemiştir”. Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 30/11/2020 tarih ve 10233/7199 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022).

¹¹⁶ “... mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda ise bu liste kapsamı dışında kalan ve ilk anda belirlenemeyen hasar ve eksiklikler yönünden, olağan inceleme ile belirlenebilecek nitelikte olup olmadıkları yönünden bir değerlendirme yapılmadığı görülmüştür. O halde bölge adliye mahkemesince; devir teslim tutanağında belirtilmeyip de hükme esas alınan bilirkişi raporu ile belirlenen hasar ve eksiklikler yönünden, TBK 335. maddesine göre, bu hasar ve eksikliklerin ilk anda olağan inceleme ile fark edilip edilemeyeceği yönünden denetime elverişli rapor alınmalı, bundan sonra hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerektiğinden hükmün bozulması gerekmiştir”. Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 30/06/2021 tarih ve 4107/7615 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022). “Tespit dosyasında yer alan bilirkişi raporu incelendiğinde hor kullanım sonucu ortaya çıkan ayıpların olağan inceleme neticesinde belirlenebilecek nitelikte olduğu anlaşılmalı kiraya veren tarafından TBK’nın 335. maddesinde öngörülen makul süre içinde geri verme sırasında mevcut olan ayıpların kiracıya yazılı olarak bildirilmesi koşulu gerçekleştirilmediğinden davalı kiracıdan hor kullanma tazminatı talep edilmesi mümkün değildir”. Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 24/06/2019 tarih ve 8980/5695 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 11/01/2023).

bu biçimde bir değerlendirme yapmıştır¹¹⁷. Yerel mahkeme kararını bozan yüksek mahkeme, sonradan fark edildiği iddia edilen hasarın olağan incelemeyle anlaşılabilir nitelikte olup olmadığının incelenmesi gerektiğine hükmetmiştir. Zira gizli ayıp niteliği taşıyan hasarlar bakımından kiraya verenin bildirim külfeti, pek tabii açık biçimde fark edilen hasarlar için yapılacak bildirim ile eş tutulamayacaktır.

B. BİLDİRİM ZAMANI

Kiracıya yapılacak bildirim usulü bakımından incelenmesi gereken ilk husus zamandır. TBK m. 335'te bildirim bakımından da açık bir belirleme yapılmamış, bildirim *hemen* yapılması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Bu ifadeden ne anlaşılması gerektiği hususunda öğreti görüşleri ve Yargıtay ile BAM uygulamasının incelenmesi gerekmektedir.

1. Öğretide İleri Sürülen Fikirler

Kanun koyucu, bildirim yapılmasına ilişkin süre bakımından, bildirim konu "*ayıp ve eksikliklerin*" özelliğini dikkate alan bir ayırım yapmıştır. Buna göre olağan bir inceleme ile belirlenebilecek ayıp ve eksiklikler bakımından kiraya veren, geri verme sırasında kiralananı gözden geçirmeli ve bildirimi derhâl yapmalıdır. Fakat kiralananın iadesi esnasında olağan bir incelemeyle belirlenmesi mümkün olmayan ayıp ve eksiklikler açısından kiraya verenin bildirim külfeti, ancak bunların tespit edilmesi anında doğacaktır. Fakat denebilir ki hüküm temel olarak, bildirim konu hususlar belirlenir belirlenmez kiracının haberdar edilmesi gerektiği anlayışından hareket etmektedir. Burada önem taşıyan husus "*hemen bildirim*" düzenlemesinin hangi niteliklere göre değerlendirilmesi gerektiğidir.

Öğretide ileri sürülen bir görüşe göre bildirim için kesin bir süre saptamak mümkün değildir, fakat yine de gözden geçirmeden itibaren birkaç gün içerisinde yerine getirilmelidir¹¹⁸. Burada "*hemen*" nitelemesinden anlaşılması gereken dürüstlük kuralına göre makul bir süre içerisinde yapılacak bildirimdir¹¹⁹. Buna göre kesin süre verilmesi mümkün değilse de hızlıca hareket edilmelidir ve hatta bildirim külfetinin yerine getirileceği süre, gözden geçirme süresinden daha kısa-

¹¹⁷ "Bu çerçevede yapılan değerlendirmede; taraflar arasında 14/01/2017 tarihinde düzenlenen devir teslim tutanağı ekinde, firma yetkilisi beyanına göre kiralananadaki eksiklikler tek tek listelenmiş olup, mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda ise bu liste kapsamı dışında kalan ve ilk anda belirlenemeyen hasar ve eksiklikler yönünden, olağan inceleme ile belirlenebilecek nitelikte olup olmadıkları yönünden bir değerlendirme yapılmadığı görülmüştür. O halde bölge adliye mahkemesince; devir teslim tutanağında belirtilmeyip de hükme esas alınan bilirkişi raporu ile belirlenen hasar ve eksiklikler yönünden, TBK 335. maddesine göre, bu hasar ve eksikliklerin ilk anda olağan inceleme ile fark edilip edilemeyeceği yönünden denetime elverişli rapor alınmalı, bundan sonra hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerektiğinden hükmün bozulması gerekmiştir". Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 30/06/2021 tarih ve 4107/7615 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022).

¹¹⁸ Inceoğlu, Cilt II, s. 520.

¹¹⁹ Bu yönde bkz. Doğan, Özel Hükümler, s. 272.

dır. Diğer bir düşünceye göre ise “hemen” kavramı ile kastedilen bildirim süresi bir gündür, fakat somut olayda bu sürenin uzaması da mümkündür¹²⁰. İleri sürülen başka bir görüşe¹²¹ göre ise “hemen” bildirme ile kastedilen, işin niteliğine göre vakit kaybetmeksizin yapılan bildirimdir ve bu görüş sahipleri bildirim bakımından herhangi bir zaman periyodu vermemektedir.

Bildirim külfetinin zamanına ilişkin yapılacak değerlendirme, gözden geçirme külfetinin zamanına dair yapılan yorum ile paraleldir. Kanaatimce burada da kesin veya ortalama bir süre verilmesi mümkün değildir. Sürenin tayini bakımından somut olay ve dürüstlük kuralı bağlamında bir değerlendirme yapılmalı ve bildirim derhâl yapıp yapılmadığı bu çerçevede incelenmelidir¹²².

Yukarıda izah edilen hususların yanında bildirim külfetinin zamanında yerine getirildiği fakat geç ulaştığı ihtimal de değerlendirilmelidir. Örneğin, noter vasıtasıyla gönderilen bir ihtarname postacının ihmali nedeniyle bir türlü kiracıya ulaşmamış yahut geri dönmüş, böylece ihtarnamenin yeniden gönderilmesi gündeme gelmiş ve sonuç olarak bildirim kiracıya geç varmış olabilir. Bu hâlde, bir görüşe göre, yaşanan gecikmelerden kiraya veren sorumlu olacaktır¹²³. Aksi yöndeki görüş ise bildirim zamanında gönderilmesi kaydıyla bunun geç ulaşmasından kiraya verenin sorumlu olmayacağını ifade etmektedir¹²⁴. Kanaatimce de uygun süre içerisinde kiracının bilgilendirilmiş olması kaydıyla, bu bildirim kiracıya geç ulaşmış olmasından kural olarak kiraya verenin sorumluluğu bulunmamalıdır. Her ne kadar kiracının uzun bir süre tazminat tehdidi altında kalması uygun değilse de kanun koyucunun kiraya verenden derhâl harekete geçmesini istemesinin esas sebebi, kiralanandaki hasarların iade anında mevcut olduğunun belirlenmesi¹²⁵ ve bu durumun kiracıya bildirilmesinin gerekliliğidir. Anılan nedenle bildirim geç ulaşması hükmün amacı bakımından bir engel teşkil etmemektedir¹²⁶. Mühim olan kiraya verenin bu bildiri zamanında göndermesidir

¹²⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 597.

¹²¹ Makaracı Başak, s. 1935; Zevkliler/Gökyayla, s. 320; Zeytinöğlü, s. 139.

¹²² Aynı yönde bkz. Bayram, s. 162; Hazinedaroğlu, s. 81; Yılmaz, s. 97. Bu görüşte olan *Akyiğit* kiraya verenin durumunu “iki ayağını bir pabuca sokmasını gerektirmeyecek kadar uzun ama keyfi hareket etmesini, deyim yerindeyse yan gelip yatmasını sağlamayacak kadar kısa bir süre” şeklinde açıklamıştır. Bkz. *Akyiğit*, s. 121.

¹²³ Bayram, s. 161. Bildirimin ulaşması gereken tek taraflı bir irade beyanı olması nedeniyle bu görüşe üstünlük tanınması gerektiği yönünde bkz. Köküarı, s. 201.

¹²⁴ Doğu, s. 106; İnceoğlu, Cilt II, s. 520. Zarara uğramış ve külfetlerini de yerine getirmiş kiraya vereni, bildirim zamanında ulaşmadığı için ortaya çıkan gecikmeden sorumlu tutmanın hakkaniyetli olmayacağına dair bkz. Hazinedaroğlu, s. 84. TBK m. 5/2'nin kıyasen uygulanması gerektiği ve kiraya verenin zamanında göndermiş olmak kaydıyla bildirim süresinde ulaştığını farz etmeye hakkı olduğu yönünde bkz. Yavuz, s. 532.

¹²⁵ İnceoğlu, Cilt II, s. 520.

¹²⁶ Doğu, s. 106.

yoksa bildirim derhâl ulaşmasını *ne olursa olsun* sağlaması değildir. Zira öyle ihtimaller vardır ki kiracıya derhâl bildirim yapmak bir yana, bildirim ulaşmasını sağlamak dahi ziyadesiyle zordur. Örneğin, başka şekilde bildirim yapma imkanı bulunmayan ve noter vasıtası ile bildirim gönderilecek bir kiracı, yerleşim yerini sürekli değiştiriyor olabilir. Bu hâlde artık, bildirim derhâl yapılması mümkün değildir. Fakat yine de mahkemece bildirim geç ulaşmasının hangi sebebe dayandığı araştırılmalıdır. Ayrıca, kiralananadaki hasarların iade anında mevcut olduğunun tereddüte yer bırakmayacak şekilde belirlenmiş olması mühimdir. Yine kiraya verenin, bildirim geç ulaşmasında kastı olmamalıdır. Tüm bu sayılanlar yanında, somut olay özelinde, bildirim kiracıya ulaştığı ve kiracının tazminat tehdidi altında olduğu zamanın makbul sayılamaz bir noktaya ulaşması hâlinde, ilgili duruma tereddütle yaklaşmak gerekir. Bildirim geç ulaşmasından kural olarak kiraya veren sorumlu değilse de bu hâlde artık sorumluluğu gündeme gelebilir.

2. Bölge Adliye Mahkemeleri ve Yargıtay'ın Uygulaması

Bildirim zamanının hangi kriterlere göre tayin edileceği hususunda gerek Yargıtay gerek Bölge Adliye Mahkemesi kararları önemlidir zira zamana dair kıstaslar ancak somut olaya ilişkin yapılmış değerlendirmeler ile anlaşılabilirler¹²⁷. Denebilir ki yüksek mahkemeler, Kanun'da yer alan "hemen bildirim" esasen makul sürede¹²⁸ bildirim ekseninde incelemektedirler. Buna göre örneğin bir kararda dört günlük¹²⁹ sürede yapılan bildirim uygun kabul edilmişken, başkaca

¹²⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 25/04/2018 tarih ve 8140/4523 sayılı kararının (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 12/01/2023) alakalı bölümü: "TBK'nun 335. maddesi koşullarının oluşabilmesi için, kiralananın yasal teslimin gerçekleştiği tarihin ve kiraya veren tarafından, kiracıya, taşınmazda hor kullanmadan kaynaklı yıpranma ve eski hale getirilmesi gereken tadilatlar olduğunun ne zaman bildirildiği önem arz etmektedir. Bu durumda Mahkemece; kiralananın tahliye tarihi ve yapılan tespit ile ayıpların bildirildiği tarihler üzerinde durularak, teslim alma sırasında olağan inceleme ile belirlenemeyecek ayıplar da değerlendirilmek suretiyle TBK'nun 335. maddesinin koşullarının tartışılması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken..."

¹²⁸ "Tespit dosyasında yer alan bilirkişi raporu incelendiğinde hor kullanım sonucu ortaya çıkan ayıpların olağan inceleme neticesinde belirlenebilecek nitelikte olduğu anlaşılacak kiraya veren tarafından TBK'nın 355. maddesinde öngörülen makul süre içinde geri verme sırasında mevcut olan ayıpların kiracıya yazılı olarak bildirilmesi koşulu gerçekleştirilmediğinden..." Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 24/06/2019 tarih ve 8980/5695 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 11/01/2023).

¹²⁹ "Sözleşmeye konu aracın 05/09/2008 tarihinde kiraya verene teslim edildiği tarafların kabulündedir. Aynı tarihli hasar tespit tutanağı ile araçta meydana gelen hasar kalemleri ve eksiklikler tek tek tespit edilmiş olup, davalı şirket şoförü tarafından imza altına alındığı, davalı şirket çalışanları ile elektronik ortamda yapılan 09/09/2008 tarihli yazışma ile kiralanda meydana gelen hasar ve eksikliklerin giderilmesi hususunda, davacı kiraya veren tarafından davalı şirket çalışanına bildirimde bulunulduğu, bu yazışmalardan davalı şirket genel müdürünün de bilgilendirildiği anlaşılmıştır. Bu durumda; davacı kiraya verenin, kiralananı gözden geçirme ve kiracıya bildirme yükümlülüğünü makul sürede yerine getirdiği sabit olup..." Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 15/04/2019 tarih ve 7399/3348 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

kararlarda yaklaşık bir ay¹³⁰, kırk dört gün¹³¹, yaklaşık iki ay¹³², yirmi dokuz gün¹³³ sonra yapılan bildirimlerin makul süre içinde¹³⁴ gerçekleştirildiğine yönelik hükümler kurulmuştur.

Bildirim yapılan tarihin TBK m. 335 bağlamında kabul edilebilecek zamanı aştığına hükmedilen kararlardan ilki bir taşınmaz kirası bakımından verilmiştir. Bu kararda tahliyeden yaklaşık iki sene sonra açılan davanın süre bakımından uygun olmadığı yönünde hüküm kurulmuştur¹³⁵. Yine başka bir kararda¹³⁶, kiralananda meydana gelen hasarlar bakımından bildirim yapılmamış ve fakat tahliyeden yaklaşık dört ay sonra depozitonun iadesi için kiracı tarafından başlatılan icra takibine itiraz edilmiştir. İlgili itiraz dilekçesinde bu hasarlardan bahsetmiş olan kiraya verenin bildirimünün süresinde olmadığına karar verilmiştir. Başka bir kararda ise İstanbul BAM 36. Hukuk Dairesi iki buçuk aylık sürenin hemen bildirim sayılamayacağına hükmetmiştir¹³⁷.

¹³⁰ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 03/03/2016 tarih ve 5090/1625 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 21/10/2022).

¹³¹ *"Davacı kiracının davalı kiraya verene göndermiş olduğu, kiralananana ait anahtarların Noterlikten temin edilebileceğine ilişkin ihtarın 02/10/2014 tarihinde davalıya tebliğ edildiği, davalının ise anahtarları 21/10/2014 tarihinde teslim alarak kiralananı gözden geçirdiği ve 14/11/2014 tarihli davacıya gönderilen ihtarname ile de kiralananın eski hale getirilmesi için tazminat talebinde bulunduğu anlaşılmaktadır.*

Kiralananın tahliye tarihinin 02/10/2014 olduğu anlaşılınca, kiraya veren tarafından kiracıya gönderilen 14/11/2014 tarihli eksik ve ayıp bildirimünün TBK m. 335 hükmü ve yerleşmiş Dairemiz uygulamaları dikkate alındığında süresinde olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda; davalı kiraya verenin, kiralananı gözden geçirme ve kiracıya bildirme yükümlülüğünü makul sürede yerine getirdiği sabit olup, sözleşme maddeleri de dikkate alındığında, 14/11/2014 tarihli ihtarnameye konu kiralananın eski hale getirilmesi için gerekli tazminattan kiracı sorumludur". Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 22/01/2020 tarih ve 4694/490 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022).

¹³² Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 18/10/2018 tarih ve 8681/10302 sayılı kararı.

¹³³ Ankara BAM 15. Hukuk Dairesi'nin 05/04/2017 tarih ve 284/418 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

¹³⁴ Derhâl bildirimden anlaşılması gerekenin dürüstlük kuralına göre makul sayılabilir bir süre içerisinde yapılmış bildirim olduğu yönündeki görüş için bkz. Doğan, Özel Hükümler, s. 272.

¹³⁵ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 29/03/2017 tarih ve 1647/4216 sayılı kararı. Yaklaşık altı ay sonra yapılan bildirim süresinde olmadığı yönünde bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 25/09/2019 tarih ve 1406/7133 sayılı kararı.

¹³⁶ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 28/04/2016 tarih ve 8976/3508 sayılı kararı.

¹³⁷ *"Somut olayda, kiracıya bu yöndeki bildirim, D. İş Tespit dosyasında alınan bilirkişi raporunun 18/03/2014 tarihinde tebliği suretiyle yapıldığı, tahliye tarihinin 2013 aralık olduğu dikkate alındığında yasanın aradığı "hemen bildirmek zorunluluğu"nun yerine getirilmemiş olduğu, tahliyenin aralık ayı sonunda yapıldığı kabulüyle hesaplansa dahi 2,5 aylık bir sürenin geçmiş olduğu, bu sürenin hemen bildirim kapsamında sayılamayacağı açıktır".* Tamamı için bkz. İstanbul BAM 36. Hukuk Dairesi'nin 06/03/2020 tarih ve 565/647 sayılı kararı.

Birtakım kararlarda ise kiraya verenin bildirim süresi hiç tartışılmamıştır. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, bir ilamında¹³⁸, tahliyeden yaklaşık dört ay sonra deponun iadesini talep eden kiracının bu isteğini içeren ihtarnamesine yine bir ihtarname ile cevap veren ve kiralananda var olan bozulmalar nedeniyle tazminat talebini bildiren kiraya verenin bu beyanının süresinde olup olmadığını incelememiştir. Yerel mahkemenin kararını bozan yüksek mahkeme, kiralananda var olan bozulmaların olağan kullanımdan mı yoksa hor kullanımdan mı kaynaklandığının tespitinde eksiklik olduğunu ifade etmiştir. Kiralananın iadesinden yaklaşık dört buçuk ay sonra gönderilen cevap ihtarnamesiyle ileri sürülen tazminat talebinin süresinde olup olmadığını tartışmamıştır. Kararın mefhumu muhalifinden ilgili sürenin makul sayıldığı ve hor kullanım mevcutsa kiraya verenin tazminat talebinin kabul edilebileceği anlamı çıkabilir. Kararın içeriğinde savunmaya ayrıntılı biçimde yer verilmediğinden davalının bu hususta bir savunmasının olup olmadığı saptanamamaktadır. Fakat yine de Yargıtay'ın, Kanun'un uygulayıcısı olduğu da düşünüldüğünde, bu denli uzun bir sürenin neden makul kabul edildiğini en azından ilkesel olarak tartışmaması, eksiklik olarak addedilebilir.

Yargıtay ve yukarıda anılan BAM daireleri, ilgili kararlardan da görüleceği üzere değişik sürelerin bildirim için makul yahut uygun olmadığına yönelik hüküm kurmuşlardır. Bu bağlamda değerlendirilmesi gereken ilk husus, bildirim yapılan zamanın söz konusu kararlarda "makul süre" biçiminde nitelendirilmesidir. Yukarıda da açıklandığı üzere, kanaatimce, bildirim zamanı bakımından kesin veya ortalama bir süre verilmesi mümkün değildir. Bildirimin derhâl yapılıp yapılmadığı, somut olay ve dürüstlük kuralı çerçevesinde yapılacak bir değerlendirme ile anlaşılabilir. Kararlarda yer alan "makul süre" ifadesinin, bildirim geniş bir zamanda yapılabileceği algısı yaratması nedeniyle uygun olmadığı söylenebilir. Fakat kanaatimce bu ifade, esasında mahkemelerin her olaya uygulanabilir bir süre tayini yapmaktan kaçınmalarının ve uyuşmazlığın niteliğine göre karar verme çabalarının bir tezahürüdür. Anılan nedenle, her ne kadar bahse konu kullanımın kavramsal olarak yerinde olmadığı söylenebilirse de yüksek mahkemelerin bu kullanımının esas nedeni, somut olay ekseninde değerlendirme yapmalarındır denebilir.

İncelenmesi gereken diğer bir nokta ise kararların gerekçelerinin yeterli açıklığı ihtiva etmemeleridir. Ayrıntılı değerlendirme içermeyen kararlar sebebiyle, ne yazık ki derhâl bildirim yüksek mahkemeler nezdinde hangi kriterlerle kabul edildiği net biçimde anlaşılammaktadır. Oysa hangi durumlarda sürenin ne kadar uzayabileceğine dair somut olaylar üzerinden hüküm verilmesi, örneklerin oluşması ve uygulamanın anlaşılması için önemlidir. Ne var ki karar gerekçeleri bu nitelermelerden uzaktır.

¹³⁸ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 25/03/2019 tarih ve 6723/2509 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 21/10/2022).

C. BİLDİRİMİN İÇERİĞİ

Kiraya veren tarafından yapılması gereken bildirim hangi unsurları içermesi gerektiği, bildirim külfetinin tam olarak yerine getirilip getirilmediğinin anlaşılması bakımından mühimdir. Bildirimin öncelikli amacı, kiralananda ortaya çıkan ayıp ve eksikliklerin kiracıdan mı kaynaklandığının yoksa teslimden sonra mı meydana geldiğinin anlaşılabilmesidir¹³⁹. İlâveten, kiracının ne ile karşı karşıya olduğunu idrak edebilmesi ve iade borcunun uygun biçimde yerine getirilmediğinden haberdar edilerek varsa sorumluluğunun sınırları hakkında fikir sahibi olmasıdır¹⁴⁰. Bu anlamda ilk olarak denebilir ki bildirim, kiralananda var olan ayıp ve eksiklikleri belirtir niteliği haiz olmalıdır. Buna göre kiralananda ki hasarlar bir nevi listelenmeli, tek tek belirtilmeli¹⁴¹ ve kiralananda teslim ile iade anı arasında ne gibi farklılıkların olduğu kiracıya bildirilmelidir¹⁴². Fakat bu noktada, gözden geçirme faaliyetinin icrasında kiraya verenin özen derecesi atlanmamalıdır. Yukarıda da açıklandığı üzere kiraya verenin nitelikli bir inceleme yapması, her şeyi tüm unsurlarıyla ayrıntılı bir biçimde tetkik etmesi kendisinden beklenmemektedir. Fakat yine de kiraya verenin inceleme sırasında saptadığı tüm hususları bildirimde konu etmesi gerekir.

Yukarıda anılan gerekçelerle, kiraya verenin, salt “*kiralananın teslim alındığı şekli ile iade edilmediği*” iddiasını içeren bir bildirim yapmasının kiracıya ne ile karşı karşıya olduğu yönünde bir açıklık sağlamayacağı aşikârdır. Kiraya verenin beyanının kiracıyı aydınlatıcı niteliği haiz olması ve hatta kiraya verenin tazminat talep edeceği yönündeki iradesinin bildirimden anlaşılması gerekir¹⁴³. Fakat doktrinde de son derece haklı olarak ileri sürüldüğü üzere, kiraya veren tarafından ispat edilebilmesi koşuluyla, eğer kiracı teslimden önce de bahse konu ayıp ve eksiklikler bakımından sorumluluğun kendisinde olduğunu biliyorsa bu

¹³⁹ İnceoğlu, Cilt II, s. 521. “...*madde ile kiracının kiralanana geri verme borcunu gereği gibi ifası konusunda kiraya veren tarafından sonradan ortaya çıkarılabilecek çekişmelerin önlenmesinin amaçlandığı tartışmasıdır...*” Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 30/06/2021 tarih ve 4107/7615 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022).

¹⁴⁰ Öztaş, s. 179; Yavuz, s. 531.

¹⁴¹ Bayram, s. 163; İnceoğlu, Cilt II, s. 521. “*Aynı tarihli Hasar Tespit Tutanağı ile araçta meydana gelen hasar kalemleri ve eksiklikler tek tek tespit edilmiş olup...*” Tamamı için bkz. Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 25/09/2020 tarih ve 679/573 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023). Kiralanana yalnızca ayıplı ve eksik olarak niteleyen genel ifadelerin yetersiz olacağı ve fakat tüm ayıpların ve eksikliklerin bildirilmesinin ve sebeplerinin iletilmesinin gerekli olmadığı yönünde bkz. Yavuz, s. 531.

¹⁴² Doğan, Adi Kira, s. 466.

¹⁴³ Bahse konu ayıplar yönünden kiracıya başvuruda bulunulacağına ilişkin bildirimden anlaşılması gerektiği yönünde bkz. Bayram, s. 163. Kiracıdan tazminat talep edileceğine ilişkin bir beyanın bildirim içeriğinde yer almasının gerekli olmadığı yönünde bkz. Akyiğit, s. 121; İnceoğlu, Cilt II, s. 521, dn. 1358.

hâlde artık kiracıya genel bir bildirim yapılması yeterlidir¹⁴⁴. Örneğin, kiraya veren, kiralanan iade edilmeden önce kiracıya ilgili hususta yazılı olarak bir bildirim yapmışsa, bu hâlde geri vermeden sonra yapılacak bildirim öncekine atıf yapacak şekilde genel ifadeler içerebilir¹⁴⁵. Zira bu durumda artık kiracı ne ile karşı karşıya olduğuna ve durumun ayrıntılarına vakıf olacaktır. Hatta bu hususta ileri sürülen bir görüşe¹⁴⁶ göre, kira sözleşmesinin devamı sırasında ortaya çıkan aykırılıklar sözleşme sırasında kiracıya bildirilmelidir. Zira bu gibi durumların üzerinden uzun bir süre geçmiş ve fakat kiraya verenin kira sözleşmesi devamında değil sözleşme sona erdikten sonra bildirim yapmış olması, hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilir. Bu görüş kanaatimce yerinde değildir. Zira kiraya verenin sözleşmenin devamı sırasında kira konusu üzerinde münhasır bir fiili hâkimiyeti bulunmamaktadır. Bu gerekçeyle, kiraya verenin ortaya çıkan hasar ve hasarın boyutunu tespiti çoğunlukla mümkün değildir. Anılan nedenle sözleşmenin yürürlükte olduğu dönemde bildirim yapmamasına sonuç bağlamak uygun olmayacaktır.

Kiracının sorumlu olduğu tazminat tutarının bildirimde yer almasına gerek bulunmamaktadır¹⁴⁷. Gerçekten de kiraya verenin çok hızlı davranmasının ve gözden geçirme ile bildirimini derhâl yerine getirmesinin beklendiği bir zeminde, bozuklukların hangi tutarla tazmin edileceğinin kiraya veren bakımından tespiti pek mümkün gözükmemektedir. Zira tazminatın içeriğine, kiralanda meydana gelmiş bozulmaların onarılması için gerekli olan malzeme; iş gücü, zaman gibi unsurlar dahildir. Bunların hesaplanması ise kiraya veren için çoğu zaman mümkün olmayacaktır çünkü sayılan kalemlerin tamamı bakımından profesyonel bir hesaplama gerekmektedir. Anılan nedenlerle kiraya verenin tazminat tutarını bildirmek gibi bir sorumluluğu yoktur.

D. BİLDİRİMİN ŞEKLİ VE BAZI ÖZEL HÂLLER

Kiraya verenin yapacağı bildirim şeklinin yazılı olması gerektiği Kanun'da belirtilmiştir¹⁴⁸. Bu şeklin geçerlilik şekli mi yoksa ispat şekli mi olduğu hususunda ise doktrinde farklı fikirler bulunmaktadır. Bir kısım yazarlar¹⁴⁹ bu şeklin bir geçerlilik şekli olduğunu ileri sürmektedirler. Başka bir görüşe göre ise bahse konu şekil ispat şeklidir¹⁵⁰. Bunların dışında ise konut ve çatılı işyeri ile diğer kira

¹⁴⁴ İnceoğlu, Cilt II, s. 521-522.

¹⁴⁵ Doğu, s. 107; İnceoğlu, Cilt II, s. 521-522.

¹⁴⁶ Köküsarı, s. 201; Öztaş, 224.

¹⁴⁷ Bayram, s. 163; Köküsarı, 201.

¹⁴⁸ Mehaz İBK m. 267a'da ise kiraya verenin yapacağı bildirim bakımından herhangi bir şekil şartı öngörülmüş değildir.

¹⁴⁹ Akyiğit, s. 121; Doğan, Özel Hükümler, s. 272; Doğu, s. 106; İnceoğlu, Cilt II, s. 521; Yavuz, s. 531.

¹⁵⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 565; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 244.

ilişkileri bakımından ayırım yapan bir fikir¹⁵¹ bulunmaktadır. Buna göre konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından bu bir geçerlilik şekli iken diğer kira ilişkilerinde bunun ispat şekli olduğunun kabul edilmesi gerekmektedir¹⁵².

Hükümdeki yazılı şekil bakımından TBK m. 14'te yer alan imzanın gerekmediği öğretide haklı olarak belirtilmektedir¹⁵³. Zira bu bildirim kiraya veren borç altına sokmamaktadır. Bu hususta verdiği bir kararını da Yargıtay¹⁵⁴ “... davalı şirket çalışanları ile elektronik ortamda yapılan 09/09/2008 tarihli yazışma ile kiralananın meydana gelen hasar ve eksikliklerin giderilmesi hususunda, davacı kiraya veren tarafından davalı şirket çalışanına bildirimde bulunduğu, bu yazışmalardan davalı şirket genel müdürünün de bilgilendirildiği anlaşılmıştır. Bu durumda; davacı kiraya verenin, kiralananı gözden geçirme ve kiracıya bildirme yükümlülüğünü makul sürede yerine getirdiği sabit olup...” biçiminde gerekçelendirmiş ve somut olayda yazılı şekil şartının sağlandığına hükmetmiştir.

1. Dava Açmak Suretiyle Yazılı Bildirim

Bazı hâllerde kiraya veren gözden geçirme faaliyeti neticesinde saptadığı ayıp ve eksiklikleri içeren bir dilekçe ile doğrudan dava açabilmektedir. Bu durumda yazılı bildirim dava açarak sağlanıp sağlanmadığı irdelenmelidir. Birtakım kararlarında Yargıtay, dava açılmadan önce kiracıya yazılı olarak bildirim yapılmadığı için kiraya verenin tazminat talebini reddetmiştir. Bunlardan biri olan Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin kararında¹⁵⁵, kiralananın iadesi ile dava açılması arasındaki süre yaklaşık olarak iki buçuk aydır. Bu sürenin makul sayılmaması pek tabii gündeme gelebilirse de mahkemenin bu değerlendirmeyi yapmaksızın yalnızca dava açılmadan önce yazılı bildirim koşulunun sağlanmadığını belirtmesi kanaatimce uygun değildir. Yine bir ilamında İstanbul BAM 36. Hukuk Dairesi, kiraya verenin mahkemeden tespit talep etmesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporunun

¹⁵¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 597.

¹⁵² Bu biçimde bir ayırımın hukuki dayanağının olmadığı yönünde bkz. İnceoğlu, Cilt II, s. 521.

¹⁵³ İnceoğlu, Cilt II, s. 521. Kiraya verenin imzasının gerektiği yönündeki aksi görüş için bkz. Akyiğit, s. 121; Yavuz, s. 531.

¹⁵⁴ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 15/04/2019 tarih ve 7399/3348 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

¹⁵⁵ “Somut olayda; davalı 24.12.2012 tarihinde taşınmazı tahliye etmiş, iş bu dava 05.03.2013 tarihinde açılmış ve davacı tarafca dava açılmadan önce hasarların giderilmesi için kiracıya yazılı bildirim yapıldığına dair delil sunulmamıştır. Davacının talep ettiği hasar kalemleri dikkate alındığında söz konusu hasar kalemlerinin olağan incelemeyle belirlenebilir nitelikte olduğu da anlaşılmalı, kiraya verenin TBK m.335 gereğince makul süre içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunma yükümlülüğünü yerine getirdiği söylenemeyeceğinden hor kullanma tazminatı talebinin kabulü doğru görülmemiştir”. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 30/11/2020 tarih ve 10233/7199 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022). Benzer yönde bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 09/05/2016 tarih ve 10297/3797 sayılı kararı.

kiracıya tebliğini yazılı bildirim olarak kabul etmiştir¹⁵⁶. Oysa, hasar incelemesi için mahkemeye başvurularak delil tespiti talep edilmesi ve bunun neticesinde alınan bilirkişi raporları, kural olarak kiraya verenin kiracıdan talebini içerir biçimde kaleme alınmazlar. Her ne kadar kiralananadaki ayıp ve eksiklikler listelense de kiraya verenin hangi zararını talep ettiği, nelerden kiracıyı sorumlu tuttuğu ve tam olarak ne istediği genel olarak bu rapordan anlaşılmamaktadır¹⁵⁷. Delil tespiti kiracının sorumlu olup olmadığına yönelik bir eda hükmü içermeyen, salt tespite konu bir yargılamadır¹⁵⁸. Hâl böyle iken raporun tebliğinin dahi yazılı bildirim olarak kabul edildiği bir zeminde dava açarak talebini bildiren kiraya verenin bu fiilin gerekli diğer şartları taşıması hâlinde evleviyetle kanuna uygun yazılı bildirim olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Kiracıya yapılacak bildirim amacını, kiralananın tesliminin uygun olmadığına, ilgili ayıp ve eksikliklerin belirtilerek iletilmesidir. Bir dava dilekçesi, anılan iddiaları ve talepleri pek tabii içerebilir. Tüm bu hususlar değerlendirildiğinde, yazılı bildirim bakımından aranan şartlar yerine getirildiği takdirde dava açılması, yazılı bildirimden beklenen tüm faydayı da sağlayacaktır. İlgili sebeplerle, yukarıda anılan kararda belirtildiği gibi dava açmadan önce yazılı bildirim yapılmasının aranması ne Kanun'un esas amacına ne de usul ekonomisine uygundur. Kalan tüm koşulları sağlayan kiraya verenin tespit ettiği hasarları süresi-ne uygun biçimde dava etmesi geçerli kabul edilmelidir.

2. İcra Takibi Başlatmak Suretiyle Yazılı Bildirim

Uygulamada zaman zaman icra takibi başlatılarak tazminatın elde edilmeye çalışıldığı görülmektedir. Bu usulün kiracıya yapılacak yazılı bildirim yerine geçip geçmeyeceğinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Yukarıda da ifade edildiği üzere kural olarak tazminat tutarının yer almasına gerek bulunmasa da kiracının sorumlu olduğu bozuklukların yazılı bildirimde yer alması gerekmektedir. Zira ortaya çıkan bozuklukların kiracıdan mı kaynaklandığı yoksa teslimden sonra mı ortaya çıktığı bu şekilde saptanabilir. Burada akla, kiracının, iade ettiği kiralanda var olan ayıp ve eksikliklerin zaten farkında olacağı ve bu nedenle kendisine karşı başlatılan icra takibinin bunların ayrıntısını içermesine gerek olmadığı gelebilir. Üstelik bahse konu icra takibi ödeme tehdidi yani giderim talebini içereceğinden bedel konusun-

¹⁵⁶ "Somut olayda, kiracıya bu yöndeki bildirim, D.İş Tespit dosyasında alınan bilirkişi raporun 18/03/2014 tarihinde tebliği suretiyle yapıldığı, tahliye tarihinin 2013 aralık olduğu dikkate alındığında yasanın aradığı "hemen bildirmek zorunluluğu"nun yerine getirilmemiş olduğu, tahliyenin aralık ayı sonunda yapıldığı kabulüyle hesaplansa dahi 2,5 aylık bir sürenin geçmiş olduğu, bu sürenin hemen bildirim kapsamında sayılamayacağı açıktır". Kararda mahkeme yazılı bildirim içeriğini tartışmamış, yalnızca süre yönünden değerlendirme yapmıştır. İstanbul BAM 36. Hukuk Dairesi'nin 06/03/2020 tarih ve 565/647 sayılı kararı.

¹⁵⁷ Delil tespiti raporunun tebliğinin yazılı bildirim kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. Haluk Burcuoğlu, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", *İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80. Yılı*, İstanbul, 2007, s. 101.

¹⁵⁸ Doğru, s. 104.

da kiracıyı aydınlatacaktır. Böylece icra takibi pratik bir yöntemle kiraya verenin alacağına ulaşmasını sağlayacaktır. Fakat bu ihtimal, kiraya verenin tek taraflı bir değerlendirme yapmasına sebep olur. Zira kiracının her durumda aydınlatılmaya ihtiyacı vardır. Kiraya verenin tek taraflı tespitleri esasen kiracının sorumluluk alanında olmayan bir bedelin kendisinden talep edilmesine neden olabilir. Örneğin kiraya veren olağan kullanım sebebiyle ortaya çıkan yıpranmayı da yaptığı hesaba dahil etmiş bulunabilir. Bu nedenle kiraya verenin icra takibinde herhangi bir ayrıntı belirtmeyip, “kiralananın hor kullanılması sebebiyle tazminat” gibi genel bir açıklama yapması ve yalnızca bedel talep etmesi hâlinde, bunun, geçerli bir bildirim özelliklerini taşımayacağı öncelikle belirtilmelidir.

Ankara BAM 15. Hukuk Dairesi bir kararında¹⁵⁹, ayrıca yazılı bildirim yapılmaksızın başlatılan icra takibine itiraz edilmesi üzerine açılan bir itirazın iptali davasında yerel mahkeme tarafından verilen kabul kararını onamıştır. Karara konu olaydaki taşınmaz 17/02/2015 tarihinde tahliye edilmiş, 20/02/2015 tarihinde mahkeme marifetiyle bilirkişi tespitine başvurulmuş ve nihayetinde 05/08/2015 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Olayda yer alan davalı beyanlarında, herhangi bir yazılı bildirim yapılmaksızın icra takibi başlatıldığı ileri sürülmüştür. Kararda da icra takibinin içeriğine dair herhangi bir açıklama yer almamaktadır. Kiraya verenin, icra takibinde tazminat talebinin içeriğini açıklayan beyanlarının olup olmadığına yahut icra takibi ekine mahkemeden alınmış örneğin bir tespit raporunu ekleyip eklemediğine gerekçede değinilmemiştir. Kiraya verenin tahliyeden hemen sonra hasarı tespit ettirdiğinin yani gözden geçirme külfetinin usulüne uygun biçimde yerine getirildiğinin vurgulandığı karar yazılı bildirim külfetine dair bir bilgi içermemektedir¹⁶⁰. Başka bir kararda ise Yargıtay 3. Hukuk Dairesi,

¹⁵⁹ Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nin 20/06/2017 tarih ve 491/946 sayılı kararının ilgili bölümü: “Anahtar teslim tutanağı bulunmamakla birlikte davalının kiralanan taşınmazı 17.2.2015 tarihinde tahliye ettiği hususunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı yeni malik davalının tahliyesinden hemen sonra 20.2.2015 tarihinde mahallinde tespit yaptırıp kiralananın durumu ve kiracının vermiş olduğu hasarları tespit ettirmiştir... Davacı tarafca tespit raporlarında tespit edilen hasar ve eski hale getirme süresi kadar kira bedelinden oluşan alacağın tahsil amacıyla Ankara Batı 7. İcra Müdürlüğü'nün 2015/54430 Esas sayılı icra dosyasında 5.8.2015 tarihinde icra takibi başlatıldığı, davalının süresi içinde verdiği itiraz dilekçesi ile borca ve ferilerine itiraz etmesi üzerine itirazın iptali davasının açıldığı görülmüştür... Davalı kiracı, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça ancak kiralananı yaptığı faydalı imalatları, kiralananı zarar vermeden sökülüp götürülebilir... Bu sebeple kiralanan taşınmaz tahliye edilirken davalı kiracı tarafından sökülüp götürüldüğü anlaşılan imalatların bedeli ile sökülüp götürülme işlemi sırasında kiralananı verilen hasar ile kiracının hor kullanımından kaynaklanan zarardan ve bu hasarın eski hale getirme süresi kadar kira kaybından kiracı sorumludur. Bu sebeplerle mahkemece verilen karar usul ve yasaya uygun bulunmakla; davalı vekilinin istinaf kanun yolu başvurusunun esastan reddine dair aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur”.

¹⁶⁰ Kaldı ki icra takibi yazılı bildirim için aranan açıklamaları içerse dahi takip tahliyeden altı ay sonra başlatılmıştır. İlk bakışta uzun ve Kanun'un aradığı derhâl bildirim şartını taşımaktan uzak denebilecek bu süreye dair herhangi bir bilgi içermeyen karar bu yönüyle de gerekli açıklamalardan uzaktır denilebilir.

depozitonun iadesi için kiracı tarafından başlatılan icra takibine itiraz eden kiraya verenin bu itirazının içeriğinde yer alan hasara dair beyanlarını yazılı bildirim olarak kabul etmiştir¹⁶¹. Yine başka bir kararda¹⁶² Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, icra takibi başlatılarak yapılan bildirim geçerli saymış ve fakat yine icra takibi içeriğinin geçerli bir bildirim taşıması gerekli olan açıklamaları barındırıp barındırmadığını değerlendirmemiştir. İlgili kararda “*Mahkemece davacı kiraya veren tarafından davalıya yazılı bildirim yapılmadığı gerekçesiyle hasar tazminatı talebi reddedilmiş ise de davacı kiraya veren tarafından başlatılan 04.04.2014 tarihli takip TBK 335. maddesinde düzenlenen yazılı bildirim yerine geçer*” ifadesini kullanarak icra takibi başlatılmasını yeterli görmüştür. Fakat yukarıda da açıklandığı üzere icra takibi başlatmak tek başına yeterli kabul edilmemelidir. İcra takip talebinde ayıp ve eksikliklerin belirtilip belirtilmediği yahut takibin ekinde hasarları bildiren tespit raporu vb. unsurların bulunup bulunmadığı irdelenmeli ve eğer şartları taşıyor ise kiraya verenin bu bildirim pek tabii geçerli yazılı bildirim addedilmelidir.

3. Teslim Tutanağı Düzenlemek Suretiyle Yazılı Bildirim

Zaman zaman tarafların, kiralananın iadesi sırasında teslim tutanağı düzenleyerek bu tutanağa kiralananadaki bozuklukları ekledikleri görülmektedir¹⁶³. İlgili tutanağın kiracı tarafından imzalanması hâlinde kiraya verenin ayrıca bildirim yapmasına gerek bulunmamaktadır zira bu durumda kiracı bilgilendirilmiş olacaktır¹⁶⁴. Fakat kiracının imzadan kaçınması hâlinde kendisine ilgili tutanağın gönderilmesi gerekmektedir¹⁶⁵. Açıktır ki bahse konu bozukluklar bu tutanağa sarih bir biçimde yazılmalıdır¹⁶⁶, aksi hâlde TBK m. 335’in aradığı bildirim şartı yerine gelmiş sayılmayacaktır. Bu yönde verdiği bir kararda Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, kiralanda

¹⁶¹ “*Mahkemece karşılıklı fesih konusunda anlaşıldığı ve TBK’nun 335. maddesi uyarınca kiraya verenin hasarı hemen bildirmedığı gerekçesiyle davalının hasara ilişkin savunması reddedilmiş ise de; davaya konu taşınmazın tahliye edildiği kabul edilen 15.10.2014 tarihinden sonra davacı kiracının başlatmış olduğu 01.12.2014 tarihli icra takibine karşı, davalı kiraya veren verdiği itiraz dilekçesinde kiralananın hasarlı olduğunu belirtmekle davacı kiracıya makul sürede hasarın bildirildiğinin ve icra takibine itiraz dilekçesinin yazılı bildirim yerine geçeceğinin kabul edilmesi gereklidir*”. Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 18/10/2018 tarih ve 8681/10302 sayılı kararı.

¹⁶² Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 03/03/2016 tarih ve 5090/1625 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 21/10/2022).

¹⁶³ Kiraya veren ve kiracının, teslim sırasında kiralananın durumunu belirten ve var olan ayıpları içeren bir anlaşma yapması hâlinde bunun kiracı bakımından borç tanınması olduğu, fakat gizli ayıpların bu anlaşmanın kapsamında olmadığı yönünde bkz. Bayram, s. 161.

¹⁶⁴ Bayram, s. 163; Doğu, s. 106-107; İnceoğlu, Cilt II, s. 521.

¹⁶⁵ İnceoğlu, Cilt II, s. 521. Bildirimin şekli ve ispat yükünün kiraya verende olması düşünüldüğünde kiraya verenin bu biçimde davranması faydalı olacaktır.

¹⁶⁶ Tutanakta yer alan tespitlerin ayrıntılı biçimde ifade edilmesine vurgu yapan bir karar için bkz. Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 25/09/2020 tarih ve 679/573 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

eksiklik olduğunun belirtildiği ve fakat bunların açıklanmadığı bir tutanak bakımından yazılı bildirim külfetinin yerine getirilmediğine hükmetmiştir¹⁶⁷. Bir başka kararda¹⁶⁸ ise teslim tutanağında yer alanların dışında, bir süre sonra mahkemece bilirkişi raporu ile tespit edilen bozuklukların, olağan inceleme ile tespit edilebilir olup olmadığının araştırılması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Zira yüksek mahkemeye göre teslim tutanağında belirtilen hasar ve eksiklikler dışındaki unsurların tazminata konu edilebilmesi, bunların ancak olağan inceleme ile belirlenebilir olmaması şartına bağlıdır. Çünkü olağan inceleme ile belirlenen ayıplar tutanağa geçirilmiştir, o hâlde ancak gizli ayıplar sonradan ileri sürülebilir niteliktedir.

V. KÜLFETLERİN YERİNE GETİRİLMEMESİ

Kiralananın uygun olmayan biçimde iadesi nedeniyle ortaya çıkacak olan hor kullanma tazminatından¹⁶⁹ gerekli diğer koşulların da varlığı hâlinde kiracının¹⁷⁰

¹⁶⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 25/02/2019 tarih ve 5684/1463 sayılı kararının (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 27/10/2022) ilgili bölümü: *"Mahkemece delil tespiti sonucu alınan bilirkişi raporunun tahliye tarihinden çok sonra alınmış olması ve 03/04/2014 tarihli taraflarca imzalanmış belgede fabrika binası içerisinde bulunan eksiklikten bahsedilmiş olmasına rağmen bunun ne olduğunun açık bir şekilde yazılmaması nedeniyle ispatlanamayan davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir... Buna göre kiralananın tahliye tarihi ile takip tarihi arasında hor kullanmaya ilişkin kiracı ... Orman Ürünleri... Ltd. Şti. ye herhangi bir bildirim yapılmadığı anlaşıldığından davalı kiracı hakkında açılan davanın reddine karar verilmesi doğrudur".*

¹⁶⁸ *"Bu çerçevede yapılan değerlendirmede; taraflar arasında 14/01/2017 tarihinde düzenlenen devir teslim tutanağı ekinde, firma yetkilisi beyanına göre kiralananadaki eksiklikler tek tek listelenmiş olup, mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda ise bu liste kapsamı dışında kalan ve ilk anda belirlenemeyen hasar ve eksiklikler yönünden, olağan inceleme ile belirlenebilecek nitelikte olup olmadıkları yönünden bir değerlendirme yapılmadığı görülmüştür. O halde bölge adliye mahkemesince; devir teslim tutanağında belirtmeyip de hükme esas alınan bilirkişi raporu ile belirlenen hasar ve eksiklikler yönünden, TBK 335. maddesine göre, bu hasar ve eksikliklerin ilk anda olağan inceleme ile fark edilip edilemeyeceği yönünden denetime elverişli rapor alınmalı, bundan sonra hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerektiğinden hükmün bozulması gerekmektedir".* Tamamı için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 30/06/2021 tarih ve 4107/7615 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022).

¹⁶⁹ İlgili tazminatın zamanaşımı süresi TBK 146 uyarınca on yıldır. Bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 562; Emin Zeytinoğlu, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmesinde Tarafların Borçları", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2015/2, S. 28, s. 139; Erzurumluoğlu, s. 113. Bir görüşe göre olağan inceleme ile ortaya çıkan ayıplar bakımından süre ayıp bildirimini yapılmasından itibaren başlarken, gizli ayıplar bakımından ise ayıbın ortaya çıkması ve kiracıya başvurma imkanının doğması ile başlayacaktır. Bkz. Bayram, s. 164; Hazinedaroğlu, s. 81. Diğer bir görüş ise olağan inceleme ile ortaya çıkan ayıplar bakımından sürenin iade ile başlayacağını ileri sürmektedir. Bkz. Doğan, Özel Hükümler, s. 273; İnceoğlu, Cilt II, s. 526; Yılmaz, s. 100. Diğer görüş yönündeki Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 31/5/1984 tarih ve 3301/4142 sayılı kararının (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 27/03/2023) ilgili bölümü şu şekildedir: *"Kiralayanı kiralananı fena kullanmasından ileri gelen tazminat hakkı, kiralananın tahliyesi ile muaccel olup, yasada başka zaman süresi öngörülmediğinden BK.nun 125. maddesi gereğince 10 yıllık zamanaşımına tabidir".*

¹⁷⁰ Kiralananın uygun olmayan biçimde iadesi nedeniyle ortaya çıkacak tazminat bakımından kiracı yanında kefilin de sorumluluğu tartışılmaktadır. Fakat bilindiği üzere kefalet sözleşmesinin geçer-

sorumlu olacağı açıktır. Bahse konu tazminat bakımından dikkat edilmesi gerekli husus kiracının olağan kullanımının ilgili hesaba dahil edilmemesi gerektiğidir¹⁷¹. Zira daha önce de değinildiği üzere kiracı, sözleşmeye uygun kullanım nedeniyle ortaya çıkan eskime ve bozulmalardan sorumlu değildir¹⁷². Bu tazminatın hukuki sebebi Yargıtay'ın birtakım kararlarında¹⁷³ haksız fiil olarak nitelendirilmektedir. Lâkin kanaatimce bu kabul hatalıdır¹⁷⁴. Zira kiralananın iadesi kira sözleşmesinin sona ermesinin tipik bir neticesidir ve doğal olarak kiracının sözleşmeden

li olabilmesi için kefilin sorumlu olacağı azami miktarın belirli olması gerekir. Miktarı baştan belli olmayan bu tazminat için bir kimsenin kefil olması mümkün değildir. Bu hususta bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 20/10/2015 tarih ve 11972/8731 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 04/02/2023): *"Olayımıza gelince; davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan kira sözleşmesini davalılardan Nureddin Keşmer kefil olarak imzalamıştır. Her ne kadar sözleşmede kefaletin müteselsil olduğu belirtilmiş ise de hor kullanma tazminatı sözleşmenin kurulması sırasında belirli ve belirlenebilir bir alacak olmadığı gibi sözleşmede kefilin hor kullanma tazminatı ile sorumlu olduğuna ilişkin bir hükümde bulunmamaktadır. Bu durumda mahkemece kefil hakkındaki davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmesi doğru değildir"*. Aynı yönde bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 18/02/2015 tarih ve 6285/1486 sayılı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 10/01/2023); Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 04/02/2013 tarih ve 9850/1546 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 10/01/2023).

¹⁷¹ Karaman, s. 149.

¹⁷² *"6098 Sayılı TBK.nun 316 (BK 256) maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı tam bir özenle kullanmak ve aynı Kanununun 334 (BK 266) maddesi gereğince sözleşme sonunda aldığı hali ile kiralayana teslim etmekle yükümlüdür. Ancak kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla oluşan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayıp münhasıran kötü kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasardan sorumludur. Davalının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı kuşkusuzdur. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda hasar kalemlerinin her biri için ayrı ay değerlendirme yapılmamıştır. Hasar kalemlerine ilişkin olarak hor kullanım ve olağan kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasar ayırımı yapıldıktan sonra kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payının hesap edilip, alacaktan düşülmesi gerekir"*. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 17/11/2014 tarih ve 10306/12518 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 10/01/2023). *"O halde mahkemece, bilirkişi raporuna taraflarca yapılan itirazlar da dikkate alınarak davaya konu edilen hasar kalemlerinin hor kullanmadan mı yoksa normal kullanmadan mı kaynaklandığı ve tahliye tarihi itibarıyla taşınmazda hor kullanmadan kaynaklanan hasar bedelinin ne kadar olduğu ve kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payının hesabı için Yargıtay denetimine elverişli, bilirkişiden rapor alınarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir"*. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 23/06/2015 tarih ve 7273/6359 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 15/01/2023). Benzer yönde bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 30/06/2014 tarih ve 16111/8638 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023); Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 22/02/2016 tarih ve 5366/1144 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 17/01/2023); Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 25/03/2019 tarih ve 6723/2509 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 21/10/2022); Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 11/02/2020 tarih ve 5216/1092 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/01/2023).

¹⁷³ İlgili kısmı *"Kiralanan hor kullanım sonucu verilen hasar haksız fiil sonucu oluşan zarar kapsamında olup, haksız fiil tarihinden (tahliye) itibaren faiz istenebilir..."* şeklinde olan kararın tamamı için bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 10/11/2015 tarih ve 11888/9717 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/03/2023). Benzer yönde bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 25/12/2013 tarih ve 12643/17246 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 09/03/2023).

¹⁷⁴ Aynı yönde bkz. İnceoğlu, Cilt II, s. 515; Hazinedaroğlu, s. 53.

kaynaklanan borcudur¹⁷⁵. Bu nedenle ortaya çıkan zarar da sözleşmeye aykırılık teşkil eder ve tazminat borcunun kaynağı da sözleşmedir.

Kiralananın olağan inceleme ile tespit edilebilecek ayıp ve eksiklikleri içerir biçimde teslim edilmiş olmasına rağmen kiraya verenin külfetlerini yerine getirmemesi hâli ise kiracının her türlü sorumluluktan kurtulmasına neden olur. Bu husus hükümde açıkça ifade edilmiştir. Meğerki kiracının hilesi bulunsun. Bu ihtimalde kiraya veren bildirimini geç yapmış olsa da haklarından faydalanabilir¹⁷⁶. Gizli ayıplar bakımından ise, bunların tespiti ile beraber kiraya verenin derhâl yazılı bildirim külfeti hükümde düzenlenmişse de buna aykırılığın yaptırımını düzenlenmemiştir. Yani olağan inceleme ile ortaya çıkan hasarlar nedeniyle külfetlerin yerine getirilmemesi hâli, açıkça, kiracının sorumluluktan kurtulmasının sebebi olarak nitelendirilmiş ve fakat gizli ayıbın ortaya çıkması sonrasında yazılı bildirim külfetinin yerine getirilmemesinin müeyyidesi hüküm altına alınmamıştır. Öğretide bir görüş, bu durumun; yasa koyucunun unutkanlığı yahut bilinçli bir hareketi olarak değerlendirilebileceğini belirtmekte ve bunların her birine bağlanacak sonucun farklı olacağını ileri sürmektedir¹⁷⁷. Kanaatimce gizli ayıp tespit edilir edilmez yazılı olarak bildirim yapılmalıdır¹⁷⁸, aksi hâlde kiracı tespit edilen bu ayıp ve eksiklikle sınırlı olmak üzere sorumluluktan kurtulacaktır¹⁷⁹.

Bahse konu külfetlerin yerine getirilme biçimi dışında irdelenmesi gereken bir diğer husus da kiraya verenin ayıplı biçimde teslim edilen kiralananı teslim almaktan kaçınma imkanının bulunup bulunmadığıdır. İleri sürülen bir fikre¹⁸⁰ göre, kiralananın ayıplı olarak iadesi hâlinde dahi kiraya veren kiralananı teslim almak zorundadır. Zira m. 335, kiraya verene, kiralananın iadesini reddetme hakkı vermemektedir. Kiraya verenin bu durumda yapması gereken yazılı bildirim ile zararın tazminini kiracıdan talep etmektir. Bir diğer görüşe¹⁸¹ göre ise kiraya veren kural olarak ayıplı olsa dahi kiralananı teslim almak zorundadır. Fakat TBK m. 475'e kıyasen, iadeyi kabul etmesi kendisinden beklenemeyecekse, bu hâlde kiraya veren teslim almaktan kaçınabilir¹⁸². Bu görüşler çerçevesinde denebilir ki

¹⁷⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 562; Bayram, s. 175; Doğan, Özel Hükümler, s. 273; Doğan, Adi Kira, s. 445; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 236; İnceoğlu, Cilt II, s. 515, dn. 1324; Zevkliler/Gökayla, s. 320.

¹⁷⁶ Yavuz, s. 532.

¹⁷⁷ Akyiğit, s. 120.

¹⁷⁸ Gizli ayıplara ilişkin bu durumun mehz İBK düzenlemesi ile aynı biçimde anlaşılması gerektiği hakkında bkz. Gümüş, Özel Hükümler, s. 268; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 244. Bahse konu durumu bu görüşün aksi şekilde açıklayan fikir için bkz. Burcuoğlu, s. 101.

¹⁷⁹ Akyiğit, s. 120; Bayram, s. 161.

¹⁸⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 598. Benzer yönde bkz. Bayram, s. 156; İnceoğlu, Cilt II, s. 513; Kılıçcıoğlu, s. 214; Makaracı Başak, s. 1935; Yavuz, s. 511.

¹⁸¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 555; Doğan, Özel Hükümler, s. 267; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 242.

¹⁸² Aydoğdu/Kahveci, s. 555; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 242. Eser sözleşmesine ilişkin bu hükmün, kira sözleşmesine uygun olmadığı yönündeki aksi görüş için bkz. İnceoğlu, Cilt II, s. 513-514.

kiracının usulüne uygun biçimde önerdiği iade teklifinin kiraya veren tarafından haklı bir neden olmadıkça reddedilmesi mümkün değildir. Aksi hâlde kiraya veren alacaklı temerrüdüne düşecektir¹⁸³.

Kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşmesi hâlinde gözden geçirme ve bildirim külfetlerinin devam edip etmeyeceği de öğretilerde tartışmalıdır. Bir görüşe göre bu hâlde kiraya verenin külfetleri yerine getirme sorumluluğu kendiliğinden başlar¹⁸⁴. Zira kiraya verenin kendisine usulünce teklif edilmiş teslimi kabulden kaçınması hukuka aykırıdır ve bu nedenle külfetlerin işlemeye başlamaması ileride hasardan sorumlu kişiyi tespit etmeyi zorlaştırabilir¹⁸⁵. Aksi yöndeki bir görüş ise bu yorumun hükmün lafzına ve amacına aykırı olduğunu ileri sürmektedir¹⁸⁶. Bu görüşe göre, hükümde açıkça “geri verme anında” ifadesi yer almaktadır. İlaveten hükmün amacı, hasardan sorumlu olanı belirlemektir, bu nedenle kiralananı teslim almayan kiraya verenin bu davranışına ilgili sonucun bağlanması uygun değildir. Kanaatimce, usulüne uygun biçimde kendisine iade teklif edilmiş ve fakat kiralananı teslim almaktan kaçınmış olan kiraya veren alacaklı temerrüdüne düşmüş sayılacağından, bunun sonuçlarına katlanması gerekmektedir. Örneğin uzun bir süre boyunca kiraya verenin temerrüdü nedeniyle teslim edilemeyen kiralananın zarara uğraması hâlinde, bahse konu temerrüt yüzünden ve bu temerrüt sırasında ortaya çıkacak sonuçlardan kiraya verenin sorumlu olduğu kabul edilmelidir.

Kiraya verenin kiralananı teslim almaktan kaçınması hâline ilişkin verilmiş kararlar, yüksek mahkemelerin bu husustaki eğiliminin aksi yöndeki görüşe yakın olduğunu göstermektedir. Zira özellikle konut ve işyeri kiralaları bakımından verilmiş kararlara göre, *kiralayan anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, mahkemedен bu yolda tevdi mahalli tayinini isteyip, tayin edilecek yere anahtarı teslim etmek ve durumu kiralayana bildirmektir*¹⁸⁷. Anahtarın tevdi edildiği hâllerde ise mahkemeler, bu işlemin kiraya verene tebliğ tarihini tahliye tarihine esas almakta ve kiraya verenin külfetlerini yine bu tebliğ tarihinden itibaren başlatmaktadırlar¹⁸⁸.

¹⁸³ Bayram, s. 156; Eren, s. 401; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 244; Inceoğlu, Cilt II, s. 497.

¹⁸⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 244; Hazinedaroğlu, s. 84.

¹⁸⁵ Hazinedaroğlu, s. 84.

¹⁸⁶ Inceoğlu, Cilt II, s. 522.

¹⁸⁷ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 28/01/2014 tarih ve 6201/983 sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, Erişim Tarihi: 21/01/2023). Benzer yönde bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 30/11/2020 tarih ve 10233/7199 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022).

¹⁸⁸ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 22/01/2020 tarih ve 4694/490 sayılı kararı (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 19/10/2022).

SONUÇ

Kira sözleşmesinin sona ermesinin en önemli sonuçlarından biri kiralananın kiraya verene iadesidir ve kural olarak kiralanan teslim alındığı hâliyle geri verilmelidir. Kiracının yapacağı iadenin makbul sayılması için kiralanan ayıpsız ve eksiksiz durumda geri verilmelidir. Kiracının, olağan kullanım dolayısıyla meydana gelen eskime ve bozulmalardan ise sorumluluğu bulunmamaktadır.

Kiralananın kiraya verenden alındığı durumda geri verilmemesi kiracının tazminat sorumluluğunu gündeme getirebilir. Bu tazminat hor kullanma tazminatı olarak isimlendirilmektedir. Kaynağını sözleşmeden alan kiracıya ait bu sorumluluğun doğması için sözleşmesel sorumluluğa ait genel şartlar yanında birtakım özel koşulların da varlığı aranmaktadır. Bahse konu koşullar kiraya veren açısından düzenlenmiş ve TBK m. 335'te hüküm altına alınmıştır. Buna göre kiraya veren teslim sırasında kiralananı gözden geçirmeli ve tespit ettiği ayıp ve eksiklikleri kiracıya yazılı olarak bildirmelidir. Kanun'da her ne kadar bu külfetlere konu hususlar ayıp ve eksiklik olarak ifade edilse de bahse konu kavramlar teknik anlamıyla değil, hor kullanma sebebiyle ortaya çıkan hasarlar olarak anlaşılmalıdır. Gözden geçirme ve bildirim olarak yerine getirilmesi gerekli bu fiiller birer külfet niteliğindedir. Kiraya verenin bu külfetlerini yerine getirmemesi hâlinde kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Kiraya verenin olağan inceleme sırasında tespit edemediği bir hasarı sonradan fark etmesi, yani gizli bir ayıp tespit etmesi hâlinde de bunu derhâl kiracıya yazılı olarak bildirmesi gerekir. Aksi durumda kiracının tespit edilen hasarla sınırlı olmak üzere sorumluluğu ortadan kalkmaktadır.

Gözden geçirme külfeti bakımından önemli olan kiraya verenin dürüst bir kimsenin yapacağı şekilde kiralananı incelemesi ve tespit edebildiği kadarıyla hasarları bildirimine konu etmesidir. Yani kiraya verenin kiralananı alelâde bir biçimde tetkik etmesi yeterlidir. Bu külfetin yerine getirileceği zaman dilimini belirlemek için faaliyet kendi içinde iki kısma ayrılarak incelenmelidir. Buna göre, kiralananın teslimi sonrasında, teslim ile inceleme arasındaki zaman dilimi ilk kısmı ve incelemenin tamamlanma süresi ikinci kısmı oluşturur. Gözden geçirme faaliyetinin tamamlanması için genelgeçer bir süre tayin etmek mümkün değildir. Bu külfetin yerine getirilmesi somut olay ve dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirilmeli ve eğer şartları mevcutsa zaman bakımından kiraya verene esneklik tanınmalıdır. Her ne kadar kiraya verenin haklı gerekçeleri bu külfeti derhâl yerine getirememesi bakımından kabul edilebilirse de gözden geçirmede asıl kural geri verme sırasında bu faaliyetin derhâl icra edilmesidir. Anılan nedenle kiraya verenin ileri sürdüğü mazeret genel kuraldan ayrılmayı haklı gösterecek nitelikte olmalıdır.

Gözden geçirme külfetinin yerine getirilmesi bakımından somut olay bağlamında inceleme yapılması, bugüne değin verilmiş Yargıtay ve ilgili BAM daire-

leri kararlarında da tatbik edilmiş ve yüksek mahkemeler de gözden geçirme için belirli bir zaman tayin etmemişlerdir.

Gözden geçirme külfetini yerine getiren kiraya veren bu faaliyet sırasında tespit ettiği hasarları derhâl kiracıya bildirmelidir. Bu külfetin yerine getirileceği zaman bakımından, kanun koyucunun derhâl nitelemesinin hangi süreye karşılık geldiğine ilişkin açıklamalar gözden geçirme ile paraleldir. Bildirim için de kesin veya ortalama bir süre verilmesi mümkün değildir. Bildirim zamanı somut olay ve dürüstlük kuralı çerçevesinde incelenmeli ve bildirim derhâl yapılıp yapılmadığı bu kapsamda değerlendirilmelidir. Yine zamanında gönderilmiş olması kaydıyla bildirim kiracıya geç ulaşmasından kural olarak kiraya veren sorumlu değildir.

Kiracıya yapılacak bildirim yazılı Őekle tabidir. Ayrıca bu yazılı bildirim içeriği, kiracıyı aydınlatıcı niteliği haiz olmalı ve kiraya verenin tazminat talep edeceği iradesi bildirimden anlaşılmalıdır. Kiracının sorumlu olduğu tazminat tutarının bildirimde yer almasına ise gerek bulunmamaktadır.

Uygulamada bazı hâllerde kiraya veren, gözden geçirme faaliyeti neticesinde doğrudan dava açmaktadır. Her ne kadar mahkemeler bu hâlde açılan davayı yazılı bildirim koşulu sağlanmadığından reddetseler de bir yazılı bildirimden beklenen tüm Şartları taşımak koşuluyla kiraya verenin dava açması, yazılı bildirimden beklenen tüm faydayı evleviyetle sağlamaktadır. Bu nedenle kiraya verenin tespit ettiği hasarları dava ederek bildirmesi geçerli kabul edilmelidir. Bazı hâllerde ise kiraya veren icra takibi başlatmak suretiyle bildirim yapmaktadır. Bu hâlde takip talebi içeriğinde ayıp ve eksikliklerin açıklanmış olması yahut takip talebi ekine ilgili açıklamayı haiz bilirkişi raporu vb. unsurların eklenmesi kaydıyla kiraya verenin bildirimi yine geçerli bir bildirim addedilmelidir.

Kiralananın iadesi sırasında kiraya veren ve kiracının teslim tutanağı düzenlemesi de mümkündür. Bu hâlde düzenlenen teslim tutanağına kiralananadaki hasarların eklenmesi ve bunun kiracı tarafından imzalanması hâlinde kiraya verenin ayrıca bildirim yapmasına gerek bulunmamaktadır. Zira bu durumda kiracı artık hasarlar konusunda aydınlatılmış olmaktadır. Fakat kiracının ilgili tutanağı imzalamaktan imtina etmesi hâlinde tutanağın kendisine gönderilmesi gerekmektedir.

Kanun koyucu, kiralananın hasarlı biçimde teslimine ilişkin kiraya verene tazminat talep etme hakkı tanımışsa da kiracının usulüne uygun Şekilde önerdiği iade teklifini haklı bir neden olmadıkça reddetme imk nını vermemiştir. Aksi durum kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşmesine ve bunun sonuçlarına katlanmasına neden olur.

KAYNAKÇA

- Acar, F, *Kira Hukuku Şerhi*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- Akcaal, M/ Uyumaz, A, “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 21, S. 1, 2013, s. 297-325.
- Akyiğit, E, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2012.
- Antalya, O. G, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt V/1,1*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2019.
- Aral, F/Ayrancı, H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- Ayanoğlu Morali, Ahu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi”, *Kazanıcı Hakemli Hukuk Dergisi*, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 108-131.
- Aydınlıyım, S, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması*, Ajans-Türk Matbaacılık, Ankara, 1973.
- Aydoğdu, M/Kahveci, N, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- Bayram, Aziz Erman, “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2017, C. XXI, S. 4, s. 131-181.
- Burcuoğlu, Haluk, “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, *İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’nun Alınışının 80. Yılı*, İstanbul, 2007, s. 87-120.
- Doğan, Murat, “Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 8, S. 1-2, 2004 (Adi Kira), s. 443-476.
- Doğan, Murat, “Kira Sözleşmesi”, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ed: Turgut Öz), Seçkin Yayınevi, Ankara, 2023 (Özel Hükümler).
- Doğu, Hicret, *Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi*, KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2022.
- Erdoğan, Hasan, *Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2006.
- Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- Erzurumluoğlu, Erzan, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, Ankara, 2016.
- Gökyayla, K. Emre, “Kiralanda Kiracı Tarafından Yenilik ve Değişiklik Yapılması”, *Yargıtay Kararları İşığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri* (Ed: Hulki Cihan/Tuççe Tuzcuoğlu), On İki Levha Yayıncılık, 2019, s. 173-201.
- Gümüş, M. Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018 (Özel Hükümler).

- Gümüş, M. Alper, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011 (Kira Sözleşmesi).
- Hazinedaroğlu, Elif, *Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi Borcu*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2022.
- İnceoğlu, Murat, "Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 52-88.
- İnceoğlu, Murat, *Kira Hukuku Cilt I*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014 (Cilt I).
- İnceoğlu, Murat, *Kira Hukuku Cilt II*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014 (Cilt II).
- Kahveci, Nalan, "6098 Sayılı TBK. nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi-Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan*, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 695-728.
- Karahasan, Mustafa Reşit, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Beta Yayınları, 2002.
- Karaman, Tuba, *Kiracının Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2020.
- Kaya, Asım, "Kiralayan ve Kiracının Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapması", *TBB Dergisi*, 2014 (115), s. 315-340.
- Kılıççıoğlu, Mehmet Samet, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- Kılıçoğlu, Ahmet M., *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.
- Koç, Nevzat, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi", *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S. 1, 2014, s. 69-107.
- Köküsarı, Elif, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- Makaracı Başak, Aslı, "Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi", *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu- Cilt 2 Özel Borç İlişkileri* (Ed: Rona Serozan/Turgut Öz/Faruk Acar/Emre Gökyayla/Murat Develioğlu), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
- Öktem Çevik, Seda, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.
- Öztaş, İlker, *Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016.
- Serozan, Rona, *İfa-İfa Engelleri-Haksız Zenginleşme*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014.
- Sırataş, Burcu, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Tandoğan, Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 1/2*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

- Tunçomağ, Kenan, *Borçlar Hukuku Dersleri II. Cild Özel Borç İlişkileri*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1967.
- Türkmen, Ahmet, “Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m. 321)”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 62 (1), 2013, s. 219-250.
- Ural Çınar, Nihal, “TBK m. 316 Çerçevesinde Genel Olarak Kiracının Özenle Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15 (1), 2016 (TBK m. 316), s. 719-741.
- Ural Çınar, Nihal, *Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014 (Kira Bedeli).
- Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/ Özen, Burak: *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I*, Beta Yayınları, İstanbul, 2022.
- Yavuz, Nihat, *Kira Hukuku*, Dokuzuncu Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- Yılmaz, Halil, “Kiracının Taşınmazı Özenle Kullanma Borcunun İhlali”, *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 9, S. 95, s. 95-100.
- Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K. Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021.
- Zeytinoğlu, Emin, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmesinde Tarafların Borçları”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 2015/2, S. 28, s. 111-144.

Elektronik Kaynaklar:

<http://www.ilhanhelvacidersleri.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunu-madde-335>.

https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/en#art_267_a.