



**KTO KARATAY ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ

Hicret DOĞU

Yüksek Lisans Tezi

**KONYA
Haziran 2022**

KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ

Hicret DOĞU

KTO Karatay Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı
Tezli Yüksek Lisans Programı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Mahmut KİZİR

Konya
Haziran 2022

BİLDİRİM

Enstitü tarafından onaylanan Yüksek Lisans/Doktora tezimin tamamını veya herhangi bir kısmını basılı veya dijital biçimde arşivleme ve aşağıda belirtilen koşullar dahilinde erişime açma iznini KTO Karatay Üniversitesine verdiğimi bildiririm. Bu izinle, Üniversiteye verilen kullanım hakları dışındaki tüm fikri mülkiyet haklarım bende kalacak ve gelecekteki çalışmalar (makale, kitap, lisans, patent vb.) için tezimin tamamının veya bir bölümünün kullanım hakları yalnızca bana ait olacaktır.

Tezimin bütünüyle kendi çalışmam olduğunu, başkalarının haklarını ihlal etmediğimi ve tezimin tek yetkili sahibi olduğumu beyan ve taahhüt ederim. Telif hakkı bulunan ve sahiplerinden yazılı izinle kullanılması zorunlu olan kaynakları, yazılı izin alarak kullandığımı ve istenildiğinde izinlerin suretlerini Üniversiteye teslim etmeyi taahhüt ederim.

Yükseköğretim Kurulu tarafından yayımlanan “Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge” kapsamında, tezim, aşağıda belirtilen koşullar haricince, YÖK Ulusal Tez Merkezi ve KTO Karatay Üniversitesi Açık Erişim Sisteminde erişime açılır.

Enstitü / Fakülte Yönetim Kurulu kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren 2 yıl ertelenmiştir.¹

Enstitü / Fakülte Yönetim Kurulunun gerekçeli kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren ... ay ertelenmiştir.²

Tezimle ilgili gizlilik kararı verilmiştir.³⁴

02 Haziran 2022

Hicret DOĞU

¹MADDE 6(1) Lisansüstü teze ilgili patent başvurusu yapılması veya patent alma sürecinin devam etmesi durumunda, tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulu iki yıl süre ile tezin erişime açılmasının ertelenmesine karar verebilir.

²MADDE 6(2) Yeni teknik, materyal ve metotların kullanıldığı, henüz makaleye dönüşmemiş veya patent gibi yöntemlerle korunmamış ve internette paylaşılması durumunda 3. şahıslara veya kurumlara haksız kazanç imkanı oluşturabilecek bilgi ve bulguları içeren tezler hakkında tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile altı ayı aşmamak üzere tezin erişime açılması engellenebilir.

³MADDE 7(1) Ulusal çıkarları veya güvenliği ilgilendiren, emniyet, istihbarat, savunma ve güvenlik, sağlık vb. konulara ilişkin lisansüstü tezlerle ilgili gizlilik kararı, tezin yapıldığı kurum tarafından verilir. Kurum ve kuruluşlarla yapılan işbirliği protokolü çerçevesinde hazırlanan lisansüstü tezlere ilişkin gizlilik kararı ise, ilgili kurum ve kuruluşun önerisi ile enstitü veya fakültenin uygun görüşü üzerine üniversite yönetim kurulu tarafından verilir. Gizlilik kararı verilen tezler Yükseköğretim Kuruluna bildirilir.

⁴MADDE 7(2) Gizlilik kararı verilen tezler gizlilik süresince enstitü veya fakülte tarafından gizlilik kuralları çerçevesinde muhafaza edilir, gizlilik kararının kaldırılması halinde Tez Otomasyon Sistemine yüklenir.

ETİK BEYAN

KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Hazırlama ve Yazım Kurallarına uygun olarak Dr. Öğr. Üyesi Mahmut KİZİR danışmanlığında tarafımdan üretilen bu tez çalışmasında; sunduğum tüm veri, enformasyon, bilgi ve belgeleri bilimsel etik kuralları çerçevesinde elde ettiğimi, tüm değerlendirme, analiz, bulgu ve sonuçları bilimsel usullere uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım kaynakların tümüne bilimsel normlara uygun biçimde atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, tezimin kaynak gösterilen durumlar dışında özgün olduğunu bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarımı kabullendiğimi beyan ederim.

02 Haziran 2022

Hicret DOĞU

TEŞEKKÜR

Kira Sözcleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi başlıklı bu tezin hazırlanmasında bilgi birikimini ve yardımlarını esirgemeyen değerli danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Mahmut KİZİR'e teşekkür ederim. Ayrıca tez savunma sınavıma jüri üyesi olarak katılan ve kıymetli görüşlerini paylaşan değerli hocalarım, Dr. Öğr. Üyesi Banu Bilge Sarihan ve Dr. Öğr. Üyesi Aytekin Çelik'e saygılarımı ve teşekkürlerimi sunarım.

Eğitim hayatımın her aşamasında beni destekleyen ve emeğinin karşılığını asla ödeyemeyeceğim, başta annem Fatma Kızılkaya olmak üzere değerli aileme minnet duygularıyla teşekkürü bir borç bilirim. Tez yazım sürecinde bana gösterdiği destek ve anlayışla her zaman yolumu aydınlatan değerli eşim Hakkı Mert Doğu ve varlığıyla her işime umut tohumları eken biricik kızım Hande Nil Doğu'ya şükranlarımı sunarım.

02 Haziran 2022

Hicret DOĞU

ÖZET

Hicret DOĞU

Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi

Yüksek Lisans

Konya, 2022

Kira sözleşmesi, kullanma ve yararlanma amacı güden sözleşmeler arasında uygulamada en çok karşılaşılan sözleşmelerden bir tanesidir. Bu sebepten dolayı kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıklar ve hukuki görüşler her dönemde varlığını sürdürmüştür. Kira sözleşmesi açısından uyuşmazlıkların doğmasına sebep olan durumlardan birisi, kira ilişkisinin sona ermesiyle kira konusunun geri verilmesidir. Türk Borçlar Kanunu'nun 334 ve 335. maddelerinde kira sözleşmesinin bitimiyle kira konusunun geri verilmesine ilişkin düzenlemeler yer almaktadır.

Uygulamada özellikle kiralananın teslim alındığı haliyle geri verilmesi konusu uyuşmazlıkların önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Kira sözleşmesine koyulan bazı kayıtların (örneğin kiralananın boyalı şekilde kiracıya verilmesi ve kira sözleşmesinin bitimiyle boyalı olarak tekrardan kiraya verene iadesi) akıbetinin tespiti gerekmektedir.

Çalışmada, kira sözleşmesinde geri verme kavramı ayrıntılı bir şekilde incelenmekte; 818 Sayılı Borçlar Kanunu ile 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemeler karşılaştırmalı bir şekilde ele alınmaktadır. Özellikle bu kapsamda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 334 ve 335. maddeleri dikkate alınmak suretiyle değerlendirmeler yapılmaktadır. Bununla birlikte geri verme borcu açısından önem arz eden kiralananın geri verilmesinde tarafların borcu ve bu borca aykırılık durumları ayrıntılı bir şekilde incelenmektedir.

Anahtar Kelimeler

Türk Borçlar Kanunu, kira sözleşmesi, kiralananın geri verilmesi, özel hukuk

ABSTRACT

Hicret DOĞU

Returning the Leased in the Rental Agreement

Master's Thesis

Konya, 2022

The lease contract is one of the most common contracts in practice among the contracts with the purpose of using and benefiting. For this reason, disputes and legal opinions regarding the lease contract have continued to exist in every period. One of the situations that cause disputes to arise in terms of the lease agreement is the return of the subject of the lease upon the termination of the rental relationship. Articles 334 and 335 of the Turkish Code of Obligations contain regulations regarding the return of the lease upon the expiry of the lease agreement.

In practice, especially the return of the leased property as it was received constitutes an important part of the disputes. It is necessary to determine the fate of some records in the lease agreement (for example, the leased item is given to the lessee in a painted form and returned to the lessor as painted at the end of the lease agreement).

In the study, the concept of giving back in the lease contract is examined in detail; The regulations in the Code of Obligations No. 818 and the Turkish Code of Obligations No. 6098 are discussed in a comparative way. In this context, evaluations are made by taking into account the articles 334 and 335 of the Turkish Code of Obligations No. 6098. In addition to this, the debt of the parties in the return of the leased property, which is important in terms of the return debt, and the situations of violation of this debt are examined in detail.

Keywords

Turkish Code of Obligations, lease contract, return of the leased, private law

İÇİNDEKİLER

BİLDİRİM	i
ETİK BEYAN	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR DİZİNİ.....	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Konunun Takdimi	1
1.2. Konunun Önemi	2
2. KİRA SÖZLEŞMESİNDE GERİ VERME	4
2.1. Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Bilgiler	4
2.2. Kira Sözleşmesinde Geri Verme Kavramı	5
2.2.1. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (Kiralananın Erken Geri Verilmesi).....	5
2.2.2. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminde Geri Verilmesi (TBK m. 334)	7
3. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİNİN YASAL DAYANAĞI.....	9
3.1. Borçlar Kanunu'ndaki Yasal Dayanaklar	9
3.1.1. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nda Kiralananın Geri Verilmesi	9
3.1.2. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kiralananın Geri Verilmesi.....	11
3.2. Diğer Kanunlardaki Yasal Dayanaklar.....	14
3.2.1. Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nda Kiralananın Geri Verilmesi.....	14
3.2.2. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda Gemi Kiralarında Kiralananın Geri Verilmesi.....	16
3.2.3. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nda Kiralananın Geri Verilmesi.....	18
4. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ	19
4.1. Sözleşmeden Doğan Borç Niteliği	19
4.1.1. Genel Olarak.....	19
4.1.2. Edim Yükümlülüğü Bakımından Geri Verme Borcu	19
4.2. Kiralananın Geri Verilmesine İlişkin Türk Borçlar Kanunu'ndaki Hükümlerin Emredici Niteliği	22
4.2.1. Türk Borçlar Kanunu m. 334 Hükümünün Emredici Niteliği.....	22

4.2.2. Türk Borçlar Kanunu m. 335 Hükümünün Emredici Niteliği.....	24
5. GERİ VERME BORCUNUN KİRACININ DİĞER BORÇLARIYLA VE BAZI ÖZEL DURUMLARLA İLİŞKİSİ	26
5.1. Geri Verme Borcunun Kiracının Diğer Borçlarıyla İlişkisi	26
5.1.1. Kira Bedelini Ödeme Borcuyla İlişkisi.....	26
5.1.2. Kiralananı Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcuyla İlişkisi	27
5.2. Geri Verme Borcunun Bazı Özel Durumlarla İlişkisi	27
5.2.1. Güvencenin Geri Verilmesi	27
5.2.2. Hapis Hakkı	29
5.2.3. Kira Sözleşmesinde Kefalet.....	31
5.2.4. Ceza Koşulu.....	33
6. GERİ VERME BORCUNUN KONUSU VE TARAFLARI	36
6.1. Geri Verme Borcunun Konusu	36
6.1.1. Kira Konusunun Parça Mal-Çeşit Mal Olması	36
6.1.2. Kira Konusunun Taşınır Mal-Taşınmaz Mal Olması	37
6.1.3. Kiralanan Şeyle Birlikte Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşyalar.....	37
6.1.4. Bölünmez Birden Çok Şeyin Kiralanmasında Geri Verme	39
6.2. Geri Verme Borcunun Tarafları	40
6.2.1. Geri Verme Borcunun Borçlusu	40
6.2.2. Geri Verme Borcunun Alacaklısı	49
7. GERİ VERME BORCUNUN YERİNE GETİRİLME BİÇİMİ, İFA YERİ VE ZAMANI.....	61
7.1. Geri Verme Borcunun Yerine Getirilme Biçimi	61
7.2. Geri Verme Borcunda İfa Yeri	66
7.3. Geri Verme Borcunun Zamanı	68
7.3.1. Adi Kira Sözleşmelerinde Sürenin Sona Ermesi	69
7.3.2. Olağanüstü Fesih ile Sözleşmenin Sona Ermesi.....	70
7.3.3. Kiracının Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödemede Temerrüde Düşmesi Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi.....	72
7.3.4. Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcuna Aykırı Davranması Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi	72
7.3.5. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Sözleşmenin Sona Ermesi ..	73
8. KİRACININ GERİ VERME BORCU VE BORCA AYKIRILIK	77
8.1. Kiralananı Teslim Aldığı Haliyle Geri Verme Borcu	77
8.1.1. Genel Olarak	77

8.1.2. Eski Halin İspatı	80
8.1.3. Kiralananın Teslim Aldığı Haliyle Geri Verme Borcunun İstisnaları	82
8.2. Kiralananı Geri Verme Borcuna Aykırılık	91
8.2.1. Geri Verme Borcunun Gereği Gibi İfa Edilmemesi	91
8.2.2. Geri Verme Borcunda Temerrüt	110
8.2.3. Geri Verme Borcunda İmkânsızlık	129
9. KİRAYA VERENİN GERİ ALMA BORCU VE BORCA AYKIRILIK	131
9.1. Kiralananı Geri Alma Borcu	131
9.2. Kiralananı Geri Alma Borcuna Aykırılık	131
9.2.1. Kiraya Verenin Temerrüdü: Alacaklı Temerrüdü	131
9.2.2. İfa İmkansızlığı	134
9.2.3. Diğer İfa Engelleri	135
10. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİNDE KİRACININ TAZMİNAT ÖDEYECEĞİNE İLİŞKİN ANLAŞMALAR VE BU ANLAŞMALARIN HUKUKİ DURUMU	136
10.1. Kiralananın Geri Verilmesinde Kiracının Tazminat Ödeyeceğine İlişkin Anlaşmalar	136
10.2. Tazminat Ödeneceğine İlişkin Anlaşmaların Hukuki Durumu	137
11. SONUÇ	139
KAYNAKLAR	146
ÖZGEÇMİŞ	154

KISALTMALAR DİZİNİ

Kısaltma	Açıklama
ABD	Ankara Barosu Dergisi
ABÜHFD	Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜEHFD	Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜHFD	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
B.	Baskı
BK	818 Sayılı Borçlar Kanunu
bkz.	Bakınız
BÜHFD	Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BÜHFD-KHD	Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Kazancı Hukuk Dergisi
C.	Cilt
DEÜHFD	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	Dipnot
E.	Esas
Ed.	Editör
E.T.	Erişim Tarihi
FFFK	Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
GÜHFD	Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD	Hukuk Dairesi
HGK	Hukuk Genel Kurulu
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
İK	İcra ve İflas Kanunu
İKÜHFD	İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İMÜHFD	İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İÜHFM	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İTÜSBD	İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
İz.BD	İzmir Barosu Dergisi
K.	Karar
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu

KÜHFD	KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
m.	Madde
MÜHF-HAD	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Hukuk Araştırmaları Dergisi
NEÜHFD	Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
S.	Sayı
s.	sayfa
SÜHFD	Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
TAAD	Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBBD	Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TKHK	Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TTK	Türk Ticaret Kanunu
vb.	ve benzeri
vd.	ve devamı
Y.	Yıl
Yarg.	Yargıtay
YHCK	Yargıtay Hukuk Ceza Kurulu
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

1. GİRİŞ

1.1. Konunun Takdimi

Kira sözleşmesi, kullanma ve yararlanma amacı taşıyan sözleşmeler arasında en yaygın olan ve taşınır eşyalar, taşınmaz eşyalar, ürün veren şeyler ve haklar gibi geniş konu kapsamına sahip bir sözleşme türüdür. Bu nedenle kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıklar ve hukuki sorunlar da her dönemde varlığını giderek arttırmaktadır. Dolayısıyla kanuni düzenlemeler, doktrindeki çalışmalar ve yargı kararları ile kira sözleşmesine dair uyuşmazlıklara yönelik ihtiyaçlar giderilmeye çalışılmaktadır. Kira sözleşmesine ilişkin en yaygın uyuşmazlıklardan biri de kira ilişkisi sona ermesine rağmen kiracının kiralananı, kiraya verene kanuni düzenlemelere uygun olarak geri vermemesidir. Sona eren kira ilişkisine rağmen kiralananı geri alamayan kiraya verenin, başvuracağı yol Türk Borçlar Kanunu m. 334 ve 335 hükümlerinde düzenlenmiştir.

Kira sözleşmesinde kiralananın geri verilmesi konusu üç ana bölümde incelenmektedir. Çalışmanın birinci bölümünde öncelikle kira sözleşmesinde geri verme kavramı açıklanmakta, 818 Sayılı Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemeler incelenerek; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'yla getirilen yenilikler ve borcun yasal dayanaklarından bahsedilmektedir. Çalışmanın ana konusu olan ve daha kapsamlı bir şekilde ele alınan 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 334 ve m. 335 hükümlerinin yanı sıra diğer kanunlarda yer alan kiralananın geri verilmesine ilişkin düzenlemelere de değinilmektedir. Kiralananın geri verilmesinin hukuki niteliği, sözleşmeden doğan borç niteliği ve hükümlerin emrediciliği olmak üzere iki alt başlıkta incelenmektedir. Ayrıca bu bölümde geri verme borcu ile kiracının diğer borçları olan kira bedelini ödeme borcu ve kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcuyla ilişkisi ve güvencenin geri verilmesi, hapis hakkı, kira sözleşmesinde kefalet ve ceza koşulu ile ilişkisi ortaya konmaktadır.

Çalışmanın ikinci bölümünde, geri verme borcunun konusu, tarafları, yerine getirilme biçimi, ifa yeri ve ifa zamanı incelenmektedir. Geri verme borcunun konusunu oluşturan şeylerin neler olduğu kiralananın türüne göre açıklanmakta olup, kiralananla birlikte başka nelerin geri verilmesi gerektiği de değerlendirilmektedir. Geri verme borcunun taraflarını oluşturan kiracı ve kiraya verenin durumu ile alt kira ilişkisi, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devri ve kira ilişkisinin devri durumlarında

tarafların kim veya kimlerden oluşacağı da ele alınmaktadır. Geri verme borcunun yerine getirilme biçimine ilişkin TBK’de bir düzenleme bulunmadığından geri verme borcunun ifa biçimi Yargıtay kararlarıyla şekillenmektedir. Çalışmada da ifa biçimi konusu söz konusu Yargıtay kararları ile doktrindeki tespitler incelenerek açıklanmaktadır. Geri verme borcunun ifa yeri kiralananın taşınır veya taşınmaz olmasına göre ayrıca değerlendirilmektedir. Bu bölümde son olarak geri verme zamanı incelenmekte olup, kira sözleşmesinin sona erme sebeplerine göre sona erme zamanı tespit edilerek geri verme borcunun zamanı ayrıntılı olarak ortaya konmaktadır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde kiralananın geri verilmesinde tarafların borçları ve bu borca aykırılık halleri incelenmektedir. Öncelikle kiracının kiralananı teslim aldığı halde geri verme borcu ele alınmış, bu borcun istisnalarını oluşturan kiralananın meydana gelen olağan eskime ve bozulmalar ile kiralananın yapılan yenilik ve değişikliklerden bahsedilmektedir. Kiracının geri verme borcuna aykırı davranması ve bu aykırılıktan doğan sorumluluğun şartları ve sonuçları açıklanmaktadır. Kiraya verenin kiralananı gözden geçirme ve eksiklikleri bildirme külfeti de sorumluluğun şartları arasında açıklanmaktadır. Çalışmanın en temel konularından biri olan geri verme davası da bu bölümde ele alınmaktadır. Kiraya verenin kiralananı geri alma borcu ve borca aykırılığı ile kiracının sözleşmeye aykırı kullanım sonucu ortaya çıkan zararları giderme dışında önceden başkaca tazminat ödeneceğine ilişkin anlaşmalar ve bu anlaşmaların TBK m. 334/2 hükmü gereği geçersiz sayılacağına ilişkin değerlendirmeler de bu bölümde yer almaktadır.

1.2. Konunun Önemi

Kira sözleşmesi, kiracı ve kiralayan arasında, kiraya veren tarafından kullanma ve yararlanma haklarını bir bedel karşılığında kiracıya devrettiği bir anlaşmadır. Kiralananın mülkiyeti kiracıya devredilmediğinden kira ilişkisi sona erdiğinde kiracının kiralananı geri verme borcu doğmaktadır. Bu nedenle her türlü kira ilişkisinde geri verme borcu gündeme gelmekte olup, kira hukukundan kaynaklı uyuşmazlıklarda kiralananın geri verilmesi önemli bir yer tutmaktadır.

Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi ve kiralananın boşaltılması amacı taşıyan tahliye davaları kadar incelenmeyen ve hatta doktrinde ve yargı kararlarında karışıklığa sebep olacak şekilde çoğunlukla tahliye davası olarak anılan geri verme davası

ve kiralananın geri verilmesine ilişkin hükümler bu çalışmada incelenerek, konunun tüm yönleriyle ele alınması hedeflenmektedir.

Uygulamada özellikle kiralananın teslim alındığı halde geri verilmesi konusu uyuşmazlıkların önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Örneğin çoğunlukla kira sözleşmelerinde karşılaşılan boyalı teslim edilip boyalı teslim alınması gibi kayıtların TBK m. 334 kapsamında geçerliliği hususunda Yargıtay'ın çelişkili kararları mevcuttur. Kiracı tarafından kiralananın hor kullanılması durumundaki sorumluluk ve yapılan yenilik ve değişikliklerin geri verme borcuna nasıl etki edeceği de yine uygulamada en sık rastlanan uyuşmazlıklar arasındadır.

Kira hukukuna ilişkin birçok uyuşmazlığı barındıran ve hukuki değerlendirme açısından doktrinde ayrıca çok fazla ele alınmayan, TBK'de ayrıntılı olarak düzenlenmiş olmasına rağmen, uygulamada tahliye davası gibi anılan kiralananın geri verilmesi kurumu kira hukuku açısından önem arz etmektedir.

2. KİRA SÖZLEŞMESİNDE GERİ VERME

2.1. Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Bilgiler

Kira sözleşmesi, TBK m. 299'daki düzenlemeye göre, kiralayan ile kiracı arasında akdedilen, kiraya verenin kira konusu şeyi kullanma ve ondan yararlanma yetkisini bir bedel karşılığında kiracıya devrettiği bir sözleşmedir¹. Kira sözleşmesi ile kiraya veren kiralananın mülkiyetini devretmemekte, yalnızca kira konusu şeyi kullanma ve ondan yararlanma hakkını devretmektedir².

Kira sözleşmesine konu şey taşınır veya taşınmaz niteliğinde maddi şeyler olabileceği gibi TBK m. 357 ve devamında düzenlendiği üzere ürün veren şeyler veya haklar da olabilir³.

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir⁴. Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını devretme borcunun karşı edimi kiracının kira bedeli ödemesidir. Bu nedenle TBK m. 97'de düzenlenen ödemezlik def'i ile TBK m. 123 ve devamında düzenlenen borçlu temerrüdü hükümleri kira sözleşmesinin taraflarına da uygulanır⁵. Kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşme olup, kiracının kiralananı kullanması karşılığı kira bedeli ödeme borcu vardır⁶. Kira sözleşmesi tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade

¹ **YAVUZ**, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Beta Basım Yayım Dağıtım, B.10, İstanbul 2014, s. 371, (Özel); **BURCUOĞLU**, Halûk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s. 5, (Tahliye); **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), Vedat Kitapçılık, B.2, İstanbul 2012, s. 30, (Kira); **ZEVKLİLER**, Aydın / **GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, B.16, Ankara 2016, s. 194; **AYDOĞDU**, Murat / **KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, B.4, Ankara 2017, s. 345; **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, Vedat Kitapçılık, B.3, İstanbul 2013, s. 232, (Özel); **ARAL**, Fahrettin / **AYRANCI**, Hasan, Borçlar hukuku, Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, B. 11, Ankara 2015, s. 256; **ACAR**, Faruk, Kira Hukuku Şerhi, (TBK m. 299-326) Beta Basım Yayım Dağıtım, B.3, İstanbul 2016, s. 64; **TUNÇOMAĞ**, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, C.2, Özel Borç İlişkileri, Sermet Matbaası, B.3, İstanbul 1977, s. 439; **TANDOĞAN**, Halûk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2, Vedat Kitapçılık, B.4, İstanbul 2008; s. 2; **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, B.7, Ankara 2019, s. 313, (Özel).

² **GÜMÜŞ**, Özel, s. 234; **EREN**, Özel, s. 322; **ARAL / AYRANCI**, s. 256; **ACAR**, s. 65.

³ **ARAL / AYRANCI**, s. 256; **GÜMÜŞ**, Özel, s. 233; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 32. Maddi olmayan mallar (örneğin, patent, fikri haklar vb.) ürün kirasının konusunu oluştururlar. Bkz., **EREN**, Özel, s. 320.

⁴ **İNCEOĞLU**, M. Murat, Kira Hukuku-Cilt I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 32, (Kira C.I); **EREN**, Özel, s. 316.

⁵ **EREN**, Özel, s. 316.

⁶ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s. 8; **TUNÇOMAĞ**, s. 442; **GÜMÜŞ**, Özel, s. 232; **ACAR**, s. 88; **ARAL / AYRANCI**, s. 256; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 34; **EREN**, Özel, s. 317; **ZEVKLİLER / GÜKYAYLA**, s. 226.

beyanları ile kurulan⁷, rızai bir sözleşmedir⁸. Sözleşmenin kurulabilmesi için kira konusu şeyin kiracıya teslimi şart değildir⁹. Kiralananın teslimi sözleşmenin kurulması için şart olmayıp, teslim kiraya verenin borcunun ifası ile ilgilidir.

2.2. Kira Sözleşmesinde Geri Verme Kavramı

Geri verme, bir şeyi aldığı yere veya kimseye vermek, iade etmek olarak tanımlanabilir. Geri verme ve iade kavramları birbirleri yerine kullanabilen aynı anlamı taşıyan kavramlardır. Geri vermenin gerçekleşebilmesi için bir şeyin öncelikle alınması gerekir.

Kira sözleşmesinde kiralananın geri verilmesi TBK’de “*Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi*” başlıklı m. 325 ve “*Kiralananın Geri Verilmesi*” başlıklı m. 334’te yer almaktadır. Her iki hüküm de kiralananın geri verilmesine ilişkin aralarındaki temel fark, TBK m. 325 sözleşme henüz sona ermeden kiracının kiralananı geri vererek sözleşmeyi sona erdirme esaslarını düzenlemekteyken, TBK m. 334 sona eren kira sözleşmesinde kiralananın geri verilmesine ilişkin esasları düzenlemektedir.

2.2.1. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (Kiralananın Erken Geri Verilmesi)

Kiralananın erken geri verilmesi, kiracının sözleşme süresi veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri vermesidir¹⁰. Bu durumda kiracının borçları TBK m. 325 gereği kiralananın benzer koşullarda kiraya verebileceği makul bir süre için devam eder¹¹. Kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları, bu sürenin geçmesinden önce, kiraya

⁷ ARAL / AYRANCI, s. 256; GÜMÜŞ, Kira, s. 36; ACAR, s. 91; EREN, Özel, s. 317; GÜMÜŞ, Özel, s. 232.

⁸ TANDOĞAN, s. 11; ARAL / AYRANCI, s. 256; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 8; EREN, Özel, s. 317; GÜMÜŞ, Özel, s. 232; ZEVKLİLİLER / GÜKYAYLA, s. 226.

⁹ TANDOĞAN, s. 11; EREN, Özel, s. 317.

¹⁰ Ayrıntılı bilgi için Bkz., KOÇAL, Başak, Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK M. 325), Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s. 28 vd.; ERZENGİN, Ertuğrul Doğan, Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce İadesi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2020, s. 27 vd.; ACAR, s. 617; ZEVKLİLİLER / GÜKYAYLA, s. 333.

¹¹ ÖKTEM ÇEVİK, Seda, “*Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325)*”, BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s. 136, (Geri Verme); EREN, Özel, s. 356; İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 625; ZEVKLİLİLER / GÜKYAYLA, s. 333.

verenden kabul etmesi beklenecek ve ödeme gücüne sahip, kira ilişkisini devralamaya hazır yeni bir kiracı bulmasıyla sona erer¹².

Makul sürenin belirlenmesine ilişkin doktrinde soyut yöntem ve somut yöntem olmak üzere iki yöntemden bahsedilmektedir¹³. Soyut yöntemde makul süre, kiraya verenin kiralananın yeniden kiraya verilmesi için gösterdiği çabadan ve bu çabanın sonuçlarından bağımsız olarak objektif esaslara göre belirlenir¹⁴. Somut yöntemde ise makul süre, kiraya verenin kiralananın yeniden kiraya verilmesi için çabalamasına rağmen erken iade ile yeniden kiraya verildiği zaman arasındaki süredir¹⁵. Doktrinde yer alan hakim görüş¹⁶ ve Yargıtay uygulamasında¹⁷ kabul gören yöntem ise soyut yöntemdir.

Makul süre somut olayın şartlarına göre tespit edilmelidir¹⁸. Bu sürenin tespitinde kiralananın niteliği, kullanım amacı, bulunduğu bölge gibi hususlar önem taşır¹⁹. Örneğin, ara sokakta yer alan bir işyerinin kiralınması ana cadde üzerinde yer alan bir işyerinin kiralınmasına göre daha zor olabilir. Bu sebeple her somut olaya göre makul süre değişiklik gösterebilir.

Doktrinde kiralananın erken geri verilmesi bağımsız bir sona erme sebebi olarak kabul edilmektedir²⁰. Kiracı, kiralananı erken geri vererek sözleşmeyi sona erdirme iradesini ortaya koymaktadır. Ancak sözleşmenin ne zaman sona ereceğine ilişkin doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre kira sözleşmesi kiralananın benzer koşullarda kiraya verebileceği makul sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona ermektedir²¹. Sona

¹² ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 333; EREN, Özel, S. 356; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 136.

¹³ BURCUOĞLU, Haluk, “Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi”, Zahit İmre’ye Armağan, Der Yayınları İstanbul 2009, s. 151, (Erken Tahliye); GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010, s. 267, (Sona Erdirme), ERZENGİN, s. 53; URAL ÇINAR, s. 227.

¹⁴ ERZENGİN, s. 53; GÜNEL, Sona Erdirme, s. 267.

¹⁵ BURCUOĞLU, Erken Tahliye, s. 151; URAL ÇINAR, s. 228; GÜNEL, Sona Erdirme, s. 268.

¹⁶ GÜNEL, Sona Erdirme, s. 268; BURCUOĞLU, Erken Tahliye, s. 151; URAL ÇINAR, s. 228.

¹⁷ YHGK, E. 2006/89, K. 2006/89, T. 22.03.2006, www.lexpera.com, E.T. 23.03.2022; Yarg. 6. HD., E. 2010/11050, K. 2010/4816, T. 22.04.2010, www.lexpera.com, E.T. 23.03.2022.

¹⁸ KOÇAL, s. 64; URAL ÇINAR, s. 228.

¹⁹ ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 334; KOÇAL, s. 64.

²⁰ GÜMÜŞ, Kira, s. 195.

²¹ PETEK, Hasan, “Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi”, İz.BD., Mayıs 2012, Y. 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 155; YAVUZ, Özel, s. 486; AYDOĞDU / KAHVECİ,

erme anına kadar tarafların hak ve borçları devam etmektedir. Bu sebeple sözleşmenin sona ermesine kadar kiracının kira bedelini ödeme yükümlülüğü devam eder²². Bir diğer görüş ise kira sözleşmesinin kiralananın iade edildiği anda sona erdiğini savunmaktadır²³. Bu durumda kiracı tarafından makul sürenin sonuna kadar ödenmesi gereken bedel kira bedeli değil kiraya verenin haksız fesih sebebiyle uğradığı zararın tazmini niteliğindedir²⁴. Kiracının kiralananı sözleşme süresinin bitiminden önce geri vererek kendisine sağlanan kullanım hakkını sona erdirmesi, kira sözleşmesini sona erdirme iradesini ortaya koymaktadır. Bu nedenle kiralananın geri verildiği anı sözleşmenin sona erdiği an olarak kabul eden görüşe katılarak makul sürenin sonuna kadar ödenmesi gereken bedelin kullanım hakkına karşılık gelen kira bedeli olarak değil kiraya verenin zararını gideren bir tazminat olarak tanımlamak kanaatimizce de daha yerindedir.

2.2.2. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminde Geri Verilmesi (TBK m. 334)

Türk Borçlar Kanunu m. 334'te kira sözleşmesinin bitiminde kiralananın geri verilmesi düzenlenmektedir. Kiracı ve kiraya veren arasındaki kira sözleşmesi son bulduğunda tasfiye ilişkisinden dolayı kiracının teslim aldığı kiralananı kiraya verene geri verme borcu doğar²⁵. Böylelikle teslimle birlikte kiracının kiralananın üzerinde başlayan zilyetliği geri vermeyele tekrar kiraya verene geçmektedir²⁶.

Kiralananın kullanılması, kiralananın teslimi ile mümkün hale gelir. Kiracının kiralananı teslim alma borcu yoktur²⁷. Kiralananı teslim almayan kiracı alacaklı temerrüdüne düşer ve kiracı hakkında TBK m. 324 hükmü uygulanır²⁸. Geri vermenin mümkün olabilmesi için geri verilecek şeyin öncelikle alınması gerekir. Bu bağlamda kiralananı teslim

s. 457; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 334; GÜMÜŞ, Kira, s. 195; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 145.

²² AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 459; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 333-334.

²³ ACAR, s. 629. Ayrıca bkz., İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 635.

²⁴ İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 635.

²⁵ GÜMÜŞ, Kira, s. 34; EREN, Özel, s. 394; GÜMÜŞ, Özel, s. 234; YAVUZ, Özel, s. 528.

²⁶ BAYRAM, Aziz Erman, "Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", GÜHFD, C. 21, S.4, Y. 2017, s. 134.

²⁷ GÜMÜŞ, Özel, s. 278; ARPACI, Abdulkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul 2002, s. 23.

²⁸ GÜMÜŞ, Özel, s. 278; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 371; BURCUOĞLU, Teslim, s. 255.

almayan kiracının geri verme borcu da doğmamaktadır²⁹. Kiracı teslim almadığı kiralanda fiilen bir hakimiyet kurmadığı için sözleşmenin sona ermesi durumunda fiilen bir iadeyi de gerçekleştiremez.

Kira sözleşmesi ile kiraya veren bir şeyi kullandırma borcu altına girmekte olup, kiraya verenin mülkiyeti devir borcu bulunmamaktadır³⁰. Kiracının kira sözleşmesi sona erdiğinde kiralananı geri verme borcu altında olması, kiracıya yalnızca kullanım hakkı tanınması dolayısıyla dır. Doktrindeki bir görüşe göre mülkiyetin kira sözleşmesi sonunda kiracıya geçeceğine veya kiralananın iade edilmeyeceğine dair yapılacak bir anlaşma ya da mevcut kira sözleşmesine konulan bir kayıt sözleşmenin kira sözleşmesi niteliğini etkilemektedir³¹.

²⁹ **AKYİĞİT**, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayınları, Ankara 2012, s. 116; Burcuoğlu'na göre, kiralanan teslim alınmadığına göre, kira ilişkisinin sona ermesi durumunda kiralananın iadesinden bahsedilmemelidir. Bkz., **BURCUOĞLU**, Teslim, s. 263.

³⁰ **EREN**, Özel, s. 318; **GÜMÜŞ**, Özel, s. 234; **ACAR**, s. 65.

³¹ **YAVUZ**, Özel, s. 526; **DOĞAN**, Murat, Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, AÜEHFD, C. 8, S.1-2, Y. 2004, s. 445, (Geri Verme).

3. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİNİN YASAL DAYANAĞI

3.1. Borçlar Kanunu'ndaki Yasal Dayanaklar

Kiracının kiralananı geri vermesi 818 Sayılı BK m. 266 ve 6098 Sayılı TBK m. 334'te yer almaktadır. 6098 Sayılı TBK'de, 818 Sayılı BK 'de yer almayan bazı düzenlemelere yer verilmiştir³².

3.1.1. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nda Kiralananın Geri Verilmesi

818 Sayılı BK m. 266'da "*Mecurun İadesi*" başlığıyla kiralananın geri verilmesi düzenlenmişti. 818 Sayılı BK döneminde taşınmaz kiralalarına ilişkin düzenlemeler 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da yer almaktaydı. Ancak kiralananın iadesine ilişkin 6570 Sayılı GKHK'da bir düzenleme yer olmadığından taşınır-taşınmaz tüm kira sözleşmelerine 818 Sayılı BK m. 266 hükmü uygulanmaktaydı³³.

818 Sayılı Borçlar Kanunu m. 266/1'de kiracının kira sözleşmesi sonunda kiralananı ne halde teslim almışsa o halde ve yerel adete göre teslimle yükümlü olduğundan bahsedilmekteydi. Bu hükümle kiracının geri verme borcunun kapsamı ortaya konmuştu³⁴. Kira sözleşmesinde kiralananın kiracıya ne şekilde teslim edildiğine ilişkin bir hükmün olmaması veya taraflarca teslim sırasında kiralananın durumunun bir tutanakla kayıt altına alınmaması halinde kiralananın, teslim sırasındaki haliyle geri verilmediğini kiraya verenin ispatlaması gerekmektedir³⁵. Bununla birlikte kiracı kiralananın iyi şekilde teslim almadığını iddia ediyorsa bunu ispatlaması gerekmektedir³⁶.

Kiracı, kiralananı geri verme borcunu, sözleşmede geri vermenin nasıl olacağına ilişkin hüküm yoksa BK m. 266/1 hükmü gereği yerel adete göre ifa etmekteydi³⁷. Yargıtay'ın

³² Kiralananın geri verilmesi mehzaz İBK m. 267'de yer almaktadır.

³³ DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, s. 317, (Kira).

³⁴ DOĞAN, Geri Verme, s. 450.

³⁵ HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul 1992; s. 204; MAKARACI BAŞAK, s. 1930; DOĞAN, Geri Verme, s. 450.

³⁶ ARPACI, s. 73; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 538; GÜMÜŞ, Özel, s. 309. Ancak bu karine adi karine olduğundan kiracı her türlü delille bu durumu ispat edebilmekteydi. Bkz., GÜMÜŞ, Kira, s. 236.

³⁷ FEYZİOĞLU, s. 597; DOĞAN, Geri Verme, s. 459; ARPACI, s. 74.

818 Sayılı Kanun döneminde de kabul ettiği üzere, taşınmaz kiralalarında yaygın adet geri vermenin anahtarların teslimi suretiyle gerçekleştirilmesidir³⁸.

818 Sayılı BK m.266/2’de kiralananın sözleşme gereğince kullanımı sonucunda oluşan birtakım eskime ve değişikliklerin meydana gelmesinden dolayı kiracının sorumlu olmayacağı düzenlenmekteydi. Kanunun olağan eskime ve değişikliklerden dolayı kiracıyı sorumlu tutmamasının sebebi kiracı tarafından ödenen kira bedeliyle bunların karşılanmış olmasıydı³⁹. Bu madde kiracının sorumluluğunu sınırlandıran ve kiracının korunmasına yönelik bir maddeydi.

Kira ilişkisi sona erdiğinde ortaya çıkan tüm zararların kiracı tarafından tazmin edileceğine ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğuna ilişkin 818 Sayılı BK’de bir düzenleme bulunmamaktaydı. Ancak BK m. 266/2’nin amacının kiracının sorumluluğunu sınırlandırmak ve kiracıyı korumak olması sebebiyle bu anlaşmaların da geçersiz olduğu doktrin tarafından kabul edilmekteydi⁴⁰.

818 Sayılı BK’de kiralanın iadesi sırasında kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim külfetine ilişkin hiçbir düzenleme yer almamaktaydı⁴¹. Kanunda böyle bir düzenlemeye yer verilmemiş olmasına rağmen doktrinde genel ilkelerden hareketle kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünün olduğu kabul edilmekteydi⁴². Kiralananda kiracının kötü kullanımı sonucu oluşan ayıpları fark eden kiraya verenin dürüstlük kuralı gereği bunları makul süre içinde kiracıya bildirmesi gerekmekteydi. Aksi halde bu durum iadenin usulüne uygun şekilde yapıldığına ilişkin bir karine teşkil etmekte olup, kiraya

³⁸ **BURCUOĞLU**, Teslim, s. 255; YHGK 21.01.1973 tarih, 1969/4-444 E. ve 1973/92 sayılı kararına göre “*Taşınmaz kiralalarında gelenek, kiracının teslim borcunun, anahtarı kiralayana geri vermesiyle düştüğü yolundadır. Olayda davalı vekili, mahkeme huzurunda (kiralananı boşalttıklarını ve anahtarı kiralayana verdilerini ikrar ettiğine) ve (bunun yanlışlığı ileri sürülmediğine) göre, hâkimin kendiliğinden yapacağı bir inceleme kalmamış demektir.*” **FEYZİOĞLU**, s. 597, dn. 267a. Ayrıca bkz., YHGK, E. 1998/13-709, K. 1998/722, T. 14.10.1998, www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 9.11.2021; YHGK, E. 2006/6-89, K. 2006/89, T. 22.3.2006, www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 9.11.2021.

³⁹ **TUNÇOMAĞ**, s. 716; **DOĞAN**, Geri Verme, s. 455.

⁴⁰ **DOĞAN**, Geri Verme, s. 456.

⁴¹ **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 540.

⁴² **TANDOĞAN**, s. 187; **DOĞAN**, Geri Verme, s. 465; **TUNÇOMAĞ**, s. 718.

veren söz konusu ayıplara ilişkin tazminat talebinden feragat ettiği sonucuna varılmaktaydı⁴³.

3.1.2. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kiralananın Geri Verilmesi

6098 Sayılı TBK'de kiralananın geri verilmesi konusu kira sözleşmesi genel hükümlerden m.334, m.335'te ve ürün kirasına ilişkin hükümlerden m. 372'de düzenlenmiştir. Bu kapsamda adi kira ve konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ürün kirasındaki kiralananın geri verilmesine ilişkin düzenlemelere bakmak gerekir.

3.1.2.1. Adi Kira ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiralananın Geri Verilmesi

Kiralananın geri verilmesine ilişkin hükümler 6098 Sayılı TBK m. 334 ve m. 335'te "*Kiralananın Geri Verilmesi*" başlığı altında düzenlenmektedir. Kanun konut ve çatılı işyeri kiralarında geri vermeye ilişkin ayrıca bir düzenleme öngörmediğinden, konut ve çatılı işyeri kiralalarına da TBK m. 334 ve m. 335 uygulanmaktadır⁴⁴. 818 Sayılı BK'de kullanılan iade kavramı yerine TBK'de aynı anlama gelen *geri verme* kavramına yer verilmektedir.

818 sayılı BK'de üç fıkra halinde düzenlenen geri verme konusu TBK m. 334'te iki fıkra halinde düzenlenmiştir. Birinci fıkrada kiracının kiralananı ne halde teslim almışsa o halde teslim edeceği düzenlenmiş, 818 Sayılı BK m. 266'da yer alan "*mahalli adete tevfik*" ibaresi çıkartılmıştır. 818 sayılı BK m. 266/2'de yer alan kiracının sözleşmeye uygun kullanımı sonucu oluşan eskime ve yıpranmalardan sorumlu olmayacağı da TBK m. 334/1'in ikinci cümlesinde yer almaktadır.

818 Sayılı BK m.266/3'te yer alan kiralananın iyi bir halde teslim edildiğine ilişkin kiraya veren lehine getirilen karineye ise TBK m. 334'te yer verilmemiştir. Hükmün gerekçesinde de bu hususun ispat yükü ile ilgili olması ve bu nedenle genel hükümlerin uygulanacağı belirtilmektedir⁴⁵. İspat yükünün paylaşımı TMK m. 6 uyarınca gerçekleştirilmektedir. TBK'de kiralananın ne halde teslim edildiğine ilişkin bir karinenin

⁴³ **OLGAÇ**, Senai, Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira-Hasılat Kirası-Tahliye, Olgaç Matbaası, Ankara 1978, s. 174; **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 568; **DOĞAN**, Geri Verme, s. 466.

⁴⁴ **YAVUZ**, Özel, s. 527; **DOĞAN**, Kira, s. 317, (Kira); **GÜMÜŞ**, Özel, s. 309.

⁴⁵ **İNCEOĞLU**, M. Murat, Kira Hukuku-Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 507-508, (Kira C.II).

bulunmaması sebebiyle kira sözleşmesinde kiralananın ne halde teslim edildiğine ilişkin kayıtların önemi artmaktadır⁴⁶.

Türk Borçlar Kanunu m. 334/2'de 818 Sayılı BK'de düzenlenmeyen bir hükme yer verilmiştir. Hükme göre, sözleşmenin sona ermesi halinde kiracının sözleşmeye uygun kullanımdan doğacak zararları giderme dışında önceden başkaca bir tazminat ödeyeceğine ilişkin yapılan anlaşmalar geçersiz kabul edilmektedir. 818 Sayılı BK'de bu gibi anlaşmaların geçersiz olacağına ilişkin bir hüküm olmamasına rağmen doktrin tarafından bu anlaşmaların geçersiz olması gerektiği savunulmaktaydı⁴⁷.

6098 Sayılı TBK'ye eklenen ancak 818 Sayılı BK'de yer almayan bir diğer yeni düzenleme ile kiraya verene gözden geçirme (muayene) ve bildirim (ihbar) yükümlülüğü getirilmiştir. Hükme göre kiraya verenin geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmesi ve kiralananı gördüğü eksiklikleri ve ayıpları kiracıya derhal bildirmesi zorunludur. Gözden geçirme ve eksiklikleri bildirme yükümlülüğü kiraya veren tarafından yerine getirilmezse kiracının sorumluluğundan bahsedilemez. Ancak geri verme sırasında olağan inceleme ile tespit edilemeyen eksiklik ve ayıplara ilişkin kiracının sorumluluğu devam eder⁴⁸. Bu eksiklik ve ayıpların ortaya çıkmasının ardından kiraya verenin bunları kiracıya yazılı olarak bildirmesi zorunludur. Bütün bunlardan hareketle 818 sayılı kanunda yer almamasına rağmen doktrinde benimsenen bahsedilen hususların TBK'de yer alması kanaatimizce yerinde olmuştur.

3.1.2.2. Ürün Kirasında Kiralananın Geri Verilmesi

Ürün kirası TBK m. 357- m.378 arasında düzenlenmiştir. Ürün kirası, kiraya verenin, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini kiracıya bıraktığı kiracının da bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir⁴⁹. Ürün

⁴⁶ GÜMÜŞ, Özel, s. 309; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 508; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 555-556.

⁴⁷ DOĞAN, Geri Verme, s. 456

⁴⁸ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 568; GÜMÜŞ, Özel, s. 311.

⁴⁹ ALTAŞ, Hüseyin, Hasılat ve Şirket Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara 2009, s. 74; CANSER, Erol, Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Desen Matbaası, Ankara 1953, s. 2; ARKAN SERİM, Azra, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul 2010, s. 2; ARSLAN, Zeynep, Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2016, s. 6; YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta Basım Yayım Dağıtım, B.14, İstanbul 2016, s. 360; EREN, Özel, s. 435; ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 194; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 351; YAVUZ, Özel, s. 704; ARPACI, s. 163-164; URAL ÇINAR, s. 17.

kirasında kira konusu ürün veren şeyler ve haklardır⁵⁰. Diğer kiralardan farklı olarak ürün kirasında kiracının kiralananı kullanma ve ondan yararlanmasının yanı sıra kiralananın verdiği ürünleri toplama hakkı da vardır⁵¹.

Ürün kirasının konusu genellikle tabii ürünlerin toplanması veya medeni ürünlerin elde edilmesidir⁵². Tabii ürünler örf adete göre, kiralananın tahsis amacına uygun olarak elde edilmesine izin verilen şeylerdir⁵³. Medeni ürün ise, bir hak veya maldan gelir elde edilmesine yöneltilmiş hukuki ilişkiye dayanılarak elde edilen gelirlerdir⁵⁴. Örneğin, bir ticari işletme veya bir hakkın kiraya verilmesinde, o işletmenin yönetilmesi veya hakkın kullanılması sonucunda bir kâr elde ediliyorsa bu medeni semeredir⁵⁵.

Ürün kirasının sona ermesi durumunda kiralananın geri verilmesi borcundan, kapsamı tutanağa geçirilmiş fakat değer biçilmemiş eşyalar için TBK m.372/1; tutanağa geçirilmiş ve değer biçilmiş eşyalar için TBK m.373/1'de bahsedilmektedir.

Türk Borçlar Kanunu m. 372/1 uyarınca kiracı kiralananı tutanağa geçirilmiş bütün eşyalarla birlikte ve buldukları durumla kiraya verene geri vermekle yükümlüdür. Geri vermenin kapsamına ilişkin bu hüküm emredici nitelikte olmayıp, taraflar sözleşmenin sonunda geri vermenin kapsamına nelerin gireceğine ilişkin anlaşma yapabilirler⁵⁶. Adi kiradan farklı olarak kiralanan teslim alındığı haliyle değil, sözleşme sona erdiğinde bulunduğu haliyle geri verilmek zorundadır⁵⁷. Kiracının kiralananı ve tutanağa geçmiş eşyaları geri verme borcu kira sözleşmesi sona erdiğinde muaccel olacağından kiraya veren ancak kira sözleşmesinin sonunda bunların geri verilmesini isteyebilir⁵⁸.

⁵⁰YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 361-362; EREN, Özel, s. 435; YAVUZ, Özel, s. 705; ARSLAN, s. 8; ARPACI, s. 163; TUNÇOMAĞ, s. 725.

⁵¹ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 375; EREN, Özel, s. 436; ARPACI, s. 166; ARKAN SERİM, s. 22; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 361.

⁵² ÖZTÜRK, Gülay, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010, s. 53, (Hasılat Kirası); ARSLAN, s. 12; YAVUZ, Özel, s. 705; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 362.

⁵³ Ayrıntılı bilgi için bkz., ARSLAN, s. 23; ALTAŞ, s. 78; YAVUZ, Özel, s. 705.

⁵⁴ ÖZTÜRK, Hasılat Kirası, s. 53.

⁵⁵ YAVUZ, Özel, s. 705; ARSLAN, s. 27; ÖZTÜRK, Hasılat Kirası, s. 53.

⁵⁶ ARSLAN, s. 246; ÖZTÜRK, Hasılat Kirası, s. 222.

⁵⁷ ÖZTÜRK, Hasılat Kirası, s. 221; ARSLAN, s. 243; ARKAN SERİM, s. 130; TANDOĞAN, s. 188.

⁵⁸ EREN, Özel, s. 457; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 492; DOĞAN, Geri Verme, s. 461.

Kiracının kiralananı ve tutanaktaki eşyaları sözleşmeye uygun olarak iyi şekilde işletmesi gerekir. Kiracı, kiralananı işletirken gerekli özeni göstermemiş ve sebeple bir zarar ortaya çıkmışsa bu zarardan sorumludur⁵⁹. Gereği gibi işletilmemesi durumunda kiralananın verimi ve yeterlilik gücü düşmüşse burada bir zarardan ve dolayısıyla tazminat sorumluluğundan bahsedilir⁶⁰. TBK m. 372/2’de de kiracının kiralananın iyi işletilmesi durumunda kaçınılabilecek olan değer eksiklikleri için tazminat ödemekle yükümlü olduğu hüküm altına alınmıştır.

Türk Borçlar Kanunu m. 372/3’te kiracının göstermiş olduğu özen yükümlülüğü sonucu kiralanda bir değer artışının meydana gelmesi sonucu tazminat isteyemeyeceği düzenlenmiştir. Kiracının kiralananı gerekli özeni göstererek işletmesi sözleşme ile üstlendiği bir borç olduğundan bunun sonucunda ortaya çıkan değer artışına ilişkin bir tazminat talebinde bulunamaz⁶¹. Ancak kiracı göstermesi gerekenin üstünde bir özen ve çaba göstermiş ve bu sebeple kiralanda bir değer artışı meydana gelmişse, kiracı sebepsiz zenginleşme hükümleri gereği tazminat talebinde bulunabilir⁶².

Türk Borçlar Kanunu m. 373/1 uyarınca kiralananın teslimi sırasında tutanağa geçirilmiş eşyalara değer biçilmişse kira sözleşmesinin sonunda kiracı, bunları özdeş tür ve değerde olmak üzere geri vermekle veya değer eksiklerini gidermekle yükümlüdür⁶³. TBK m. 373/2’de kiracının geri verme borcundan ve tazminattan kurtulması kiraya verenin kusurunu veya mücbir sebebi ispatlaması şartına bağlı tutulmuştur. TBK m. 373/3’te de kiracının kendisinin yaptığı masraflar ve emeğinden dolayı bir değer artışı meydana gelmişse tazminat isteyebileceği düzenlenmiştir.

3.2. Diğer Kanunlardaki Yasal Dayanaklar

3.2.1. Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’nda Kiralananın Geri Verilmesi

Finansal kiralama sözleşmesi, kiraya verenin kiracının seçip talep ettiği kiracı veya üçüncü bir kişiden satın aldığı ya da kiraya verenin kendi mülkiyetinde bulunan bir taşınır

⁵⁹ TANDOĞAN, s. 189; ARKAN SERİM, s. 134; EREN, Özel, s. 457.

⁶⁰ TUNÇOMAĞ, s. 741; TANDOĞAN, s. 189.

⁶¹ ÖZTÜRK, Hasılat Kirası, s. 223; EREN, Özel, s. 458.

⁶² EREN, Özel, s. 458; Ayrıca bkz., AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 559.

⁶³ ARSLAN, s. 248; ÖZTÜRK, Hasılat Kirası, s. 224; EREN, s. 458.

veya taşınmaz bir malın zilyetliğini bir bedel karşılığında kiracıya devrettiği bir sözleşmedir⁶⁴. Finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin hükümler 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nda yer almaktadır. Finansal kiralama sözleşmelerinde kiralanan malın kullanma ve yararlanma yetkilerini barındıran ekonomik mülkiyeti kiracıda, tasarruf yetkisini barındıran hukuki mülkiyeti kiraya verendedir⁶⁵.

Finansal kiralama sözleşmelerinde, sözleşme süresi sonunda kiracıya malın mülkiyetini satın alma hakkı tanınabilir⁶⁶. Sözleşme süresi sonunda kiracının kiralananı satın alma hakkı bulunmaması veya sözleşmede mülkiyetin kiracıya geçeceğine ilişkin bir hükmün yer almaması durumunda kiracı kiralananı kiraya verene geri vermekle yükümlüdür⁶⁷. Sözleşmenin sona ermesinin sonuçları başlıklı FFFK m.32'de sözleşmeden doğan satın alma hakkını kullanmayan kiracının kiralananı derhal geri verme yükümlü olduğu belirtilmiştir. Kiralananın “*derhal*” geri verilmesi kiralananın cinsine göre değerlendirilmelidir⁶⁸.

Kiracının kiralananı geri verme borcu FFFK m.33'te sözleşmenin kiracı veya kiralayan tarafından feshedilmesi durumunda da gündeme gelmektedir. İlgili maddelerde kiralananın hangi durumda geri verileceği düzenlenmediğinden TBK m.334 hükmünün kıyasen uygulanması sonucu kiralanan olağan yıpranmalar dışında teslim alındığı haliyle

⁶⁴ **GÜNDOĞAN KIRMIZITAŞ**, Türkân, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 46; **KÖTELİ**, M. Argun, Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing Sözleşmeleri), Kazancı Yayınları, İstanbul 1991, s. 1; **KOCAAĞA**, Köksal, Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 1999, s. 63; **ACUN MEKENGECİ**, Merve, Milletlerarası Özel Hukukta Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmeleri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 21; **EREN**, Özel, s. 465; **YAVUZ**, Özel, s. 791; **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 666.

⁶⁵ **TOPUZ**, Murat, Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Adalet Yayınevi, B.2, Ankara 2017, s. 69-70; **GÜNDOĞAN KIRMIZITAŞ**, s. 43; **EREN**, Özel, s. 466; **ACUN MEKENGECİ**, s. 19; **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 669.

⁶⁶ **ACUN MEKENGECİ**, s. 49; **GÜNDOĞAN KIRMIZITAŞ**, s. 146; **EREN**, Özel, s. 474; **YAVUZ**, Özel, s. 815.

⁶⁷ **AYDEMİR**, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.4, Ankara 2016, s. 375; **KOCAAĞA**, s. 154; **ZEVKLİLER / GÖKYAYLA**, s. 446; **GÜNDOĞAN KIRMIZITAŞ**, s. 158. **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 684; **EREN**, Özel, s. 486; **YAVUZ**, Özel, s. 814; **ACUN MEKENGECİ**, s. 57.

⁶⁸ **TOPUZ**, s. 494; **ÖZDOĞRU**, Yusuf, Finansal Kiralama Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri ve Sonuçları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018, s. 124.

geri verilmelidir⁶⁹. Bu bağlamda kiracı kiralananı sözleşmeye uygun kullanması sonucu oluşan olağan yıpranma ve bozulmalardan sorumlu değildir⁷⁰.

Kiraya verenin kiralananı geri aldığında gözden geçirme ve mevcut ayıp ve eksiklikleri bildirmesine ilişkin FFFK’de hüküm bulunmadığından TBK m.335 kıyasen uygulanır⁷¹. Buna göre kiraya veren kiralananı geri aldığında mevcut olan ayıp ve eksiklikleri bildirmezse kiracı sorumluluktan kurtulur.

3.2.2. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu’nda Gemi Kiralarında Kiralananın Geri Verilmesi

6102 Sayılı TTK m.1119’a göre kiraya verenin geminin kullanımı belirli bir süre, bir bedel karşılığında kiracıya bıraktığı sözleşme gemi kira sözleşmesidir⁷². Gemi kira sözleşmesinin konusunu gemi oluşturur.

Gemi kira sözleşmesinde kiraya veren tarafından geminin kullanımı kiracıya devredilir. Bu nedenle sözleşme sona erdiğinde geminin kiracı tarafından kiraya verene geri verilmesi gerekir. Buna ilişkin TTK m. 1129/1 hükmünde gemi kira sözleşmesinin sonunda kiracının gemiyi teslim aldığı halde geri verme ile yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Kanunda kiralanan geminin sözleşme sonunda geri verileceği belirtilmekle birlikte taraflar geminin geri verilmesi tarihine ilişkin kira sözleşmesinde bir hükme yer verebilir veya sözleşme devamında buna ilişkin bir anlaşma yapabilirler⁷³. Geminin teslim alındığı halde geri verilmesi kiracının geminin özgülendiği amaca uygun kullanımı sonucunda makul olarak beklenebilecek haliyle geri vermesi olarak değerlendirilmelidir⁷⁴. Bu sebeple hükmün devamında kiracının normal kullanımı dolayısıyla gemide veya tesisatında eksiklik, değişiklik veya aşınmalardan kiracının sorumlu tutulamayacağı düzenlenmiştir. Olağan eksiklik değişiklik ve aşınmaların neler

⁶⁹ KOCAAĞA, s. 155; GÜNDOĞAN KIRMIZITAŞ, s. 159; AYDEMİR, s. 375.

⁷⁰ GÜNDOĞAN KIRMIZITAŞ, s. 147.

⁷¹ GÜNDOĞAN KIRMIZITAŞ, s. 147.

⁷² Ayrıntılı bilgi için bkz., ÖNDER, Salih, Gemi Kira Sözleşmesi, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara 2016, s. 21 vd.; TAŞKIN, Melda, “Türk Ticaret Kanunu’na Göre Gemi Kira Sözleşmelerinde Kiraya Verenın Ayıptan Sorumluluğu”, İKÜHFD, C. 16, S. 2, Y. 2017, s. 722.

⁷³ ÖNDER, s. 292.

⁷⁴ ÖNDER, s. 294.

olduğunun tespiti ise somut olayın özelliklerine göre, o bölgede uygulanan denizcilik örf adetlerine göre belirlenir⁷⁵.

Kiracının kira sözleşmesine konu gemiyi geri verme borcunu ihlal etmesine ilişkin düzenleme TTK m. 1129/2’de yer almaktadır. Kiracının sözleşme süresi sonunda gemiyi kiraya verene geri vermemesi durumunda kiracı, gecikilen ilk on beş gün için kira bedeli üzerinden sonraki günler için kira bedelinin iki katı üzerinden tazminat ödemekle yükümlü tutulmuştur. Kiracının ayrıca zararını ispatlaması aranmamıştır⁷⁶. Ancak kiraya veren geminin geri verilmemesi dolayısıyla daha fazla zararı olduğu iddiasındaysa bu zararı ancak ispat ederek tazminat talebinde bulunabilir⁷⁷.

3.2.3. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu’nda Kiralananın Geri Verilmesi

Kamu kurum ve kuruluşları mülkiyetinde yer alan bazı taşınır veya taşınmaz malları gelir elde etmek amacıyla kiraya verebilecekleri gibi, kamu hizmetini yerine getirmek amacıyla ihtiyaç duydukları bazı taşınır ve taşınmaz malları da kiralayabilirler⁷⁸. Bu anlamda kamu kurum ve kuruluşları akdettikleri kira sözleşmelerinde kimi zaman kiracı kimi zaman kiraya veren sıfatlarını taşıyabilirler.

Kamu kurum ve kuruluşlarının kiraya veren sıfatı taşıdığı sözleşmelerde kiracının sözleşmenin bitim tarihinden itibaren taşınmazı tahliye etmemesi kiracının işgalci konumuna düşmesine yol açacağı ve bunun sonucunda sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edileceği aksi halde ecrimisil talep edileceği 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu m. 75’te düzenlenmiştir. İlgili maddenin son fıkrasında da işgal edilen taşınmaz malın idarenin talebi üzerine bulunduğu yer mülki amirince en geç on beş gün içinde tahliye ettirilip idareye teslim edileceği hüküm altına alınmıştır. Bu anlamda idareye kanunen icra yoluna başvurmaksızın işgalci konumunda olan kiracıyı tahliye ettirme yetkisi tanınmıştır⁷⁹.

⁷⁵ ÖNDER, s. 295.

⁷⁶ ÖNDER, s. 296.

⁷⁷ ÖNDER, s. 296.

⁷⁸ GÜNEL, Mustafa Cahit, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK M. 339/F. II)”, İÜHFİM, C. LXXII, S. 1, Y. 2014, s. 838, (Kira).

⁷⁹ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 499; GÜNEL, Kira, s. 843.

Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı iş yeri kiralarna ilişkin hükümlerinden m. 339/2 gereği kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümlerin uygulanacağı belirtilmektedir. Bu sebeple kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kiralarnnda TBK hükümleri uygulama alanı bulur⁸⁰. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu m. 75, taşınır kiralarn ile arsa kiralarnnda uygulanan bir hüküm olarak değerlendirilmektedir⁸¹.

⁸⁰ AKYİĞİT, s. 142; GÜNEL, Kira, s. 833, AYDEMİR, s. 343.

⁸¹ Ayrıntılı bilgi için bkz., İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 29. AYDEMİR, s. 343.

4. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

4.1. Sözleşmeden Doğan Borç Niteliği

4.1.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesi ile kiraya veren, kiralananı kullanma ve ondan yararlanma hakkını kiracıya devretmekte olup, kiralananın mülkiyetinin devredilmesini borçlanmamaktadır⁸². Bu sebeple kira sözleşmesinin sonunda kiralananın kiraya verene geri verilmesi gerekir. Kiracının kiralananı sözleşmenin bitiminden sonra geri vermesi TBK’de kiracının borçları başlığı altında düzenlenmemiş olmasına rağmen geri verme kira sözleşmesinden doğan bir borçtur⁸³. Kiralananın geri verilmesinin kanundaki düzenleme yeri, geri vermenin sözleşmeden doğan bir borç olarak nitelendirilmesine engel değildir.

Kiralananın geri verilmesi borcu, kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracı ve kiraya veren arasında sözleşmesel tasfiye ilişkisi sonucunda doğar⁸⁴. Geri verme borcunun sözleşme sona erdikten sonra ortaya çıkması geri vermenin bir borç olarak nitelendirilmesine engel değildir⁸⁵. Bu sebeple borç ilişkisi sona ermiş olsa da borç devam etmektedir. TBK m. 334 hükmünde açıkça kira sözleşmesinin bitiminde kiracının kiralananı geri vermeye yükümlü olduğu belirtilmiştir.

4.1.2. Edim Yükümlülüğü Bakımından Geri Verme Borcu

4.1.2.1. Genel Olarak

Borç ilişkisinin doğrudan meydana getirdiği ve hukuki ilişkiye özelliğini, hukuki tipini veren yükümlülükler asli edim yükümlülükleridir⁸⁶. Örneğin kira sözleşmesinde kiracının

⁸² DOĞAN, Geri Verme, s. 444; ACAR, s. 65; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 285.

⁸³ MAKARACI BAŞAK, Asli, “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, İstanbul Şerhi Cilt 2, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, s. 1924; URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 371; ÖZMEN, E. Saba, “Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi ile Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay İçtihatlarının Eleştirisi”, TBBD, , C. 1, S. 6, Y. 1989, s. 903; YAVUZ, Özel, s. 528; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 27; DOĞAN, Kira, s. 319; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 491; DOĞAN, Geri Verme, s. 445. GÜMÜŞ, Kira, s. 235; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s.285.

⁸⁴ GÜMÜŞ, Kira, s. 235; EREN, Özel, S. 394; GÜMÜŞ, Özel, s. 234; YAVUZ, Özel, s. 528; OĞUZMAN/ÖZ, s. 6; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s.285.

⁸⁵ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 29; DOĞAN, Geri Verme, s. 445.

⁸⁶ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip / HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Genel Bölüm (Birinci Cilt), Filiz Kitabevi, B. 7., İstanbul 2017, s. 7; KILIÇOĞLU,

kira bedelini ödemesi kira ilişkisine tipini veren, sözleşmeyi kira sözleşmesi yapan asli edim yükümlülüğüdür⁸⁷. Bir borç ilişkisinde asli edim yükümlülüklerinin yanı sıra yine borç ilişkisinden doğan, asli edim yükümlülüklerindeki ifa yararının gerçekleşmesine katkı sağlayan, ona bağımlı olan yan edim yükümlülükleri de olabilir⁸⁸. Örneğin, kira sözleşmelerinde kiracının kiralananı özenle kullanma borcu yan edim yükümlülüğüdür⁸⁹.

Geri verme borcunun kiracının asli edim yükümlülüğü mü yan edim yükümlülüğü mü olduğunun tespiti bakımından doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde yer alan bir görüşe göre geri verme kira sözleşmesine tipini veren unsurlardan biri olduğu için asli edim yükümlülüğü olup, geri verme borcunun ortadan kaldırılması durumunda kira sözleşmesinin varlığından bahsedilemez⁹⁰. Doktrinde yer alan aksi görüşe göre ise geri verme borcu yan edim yükümlülüğüdür⁹¹.

Kira sözleşmesinde kiraya verenin asıl borcu kiralananı kiracının kullanımına bırakması ve sözleşme süresince kullanıma uygun halde bulundurması, kiracının asıl borcu ise kiralananın kullanılmasına karşılık gelen kira bedelini ödemesidir. Tarafların diğer borçları ise yan borçlardır ve edimler arası bir değişim söz konusu değildir⁹². Geri verme borcu ise, kira sözleşmesi sona erdikten sonra ortaya çıkan bir borçtur. TBK m. 299'da belirtildiği üzere kiraya veren tarafından kiralananın kullanıma hazır bulundurulması, bunun karşılığında kiracının bedel ödemesi ve bu hususta tarafların anlaşması kira sözleşmesine tipini veren unsurlardır⁹³. Bu sebeple kanaatimizce geri verme asli edime bağlı bir yan edim yükümlülüğüdür.

Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi, B.21, Ankara 2017, s. 40; O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.V/1, Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2019, s. 13; **EREN**, Genel, s. 31.

⁸⁷ **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU / HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 6.

⁸⁸ **KILIÇOĞLU**, s. 41; **ANTALYA**, s. 14.

⁸⁹ **ANTALYA**, s. 14; **EREN**, Genel, s. 35.

⁹⁰ **ERZURUMLUOĞLU**, Erzan, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi, Ankara 1973, s. 16; **DOĞAN**, Geri Verme, s. 444.

⁹¹ **EREN**, Genel, s. 31; **ÖZMEN**, s. 93.

⁹² **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 32.

⁹³ **ACAR**, s. 39.

4.1.2.2. Geri Verme Borcunu Ortadan Kaldıran Anlaşmaların Kira Sözleşmesine Etkisi

Kira sözleşmesinin sonunda kiralananın kiracı tarafından geri verilmesi kira sözleşmesinin mahiyeti gereğidir⁹⁴. Zira kira sözleşmesiyle yalnızca kiralananı kullanma ve yararlanma hakkı kiracıya devredilir. Ancak tarafların kiralananın geri verilmesi borcunu ortadan kaldırılmasına ilişkin anlaşma yapmaları durumunda kira ilişkisinin hukuki durumu değerlendirilmelidir. Doktrinde kira sözleşmesinin sonunda kira bedellerinin tamamının ödenmesi halinde mülkiyetin kiracıya geçeceğine ilişkin anlaşmaların örtülü taksitle satış sözleşmesi olduğuna ilişkin görüş yer almaktadır⁹⁵. Bu görüşe göre, kiralananın geri verilmesi kira sözleşmesine tipini veren bir borç olması dolayısıyla, kiralananın sözleşme sonunda muhakkak geri verilmesi gerekir⁹⁶. Bu nedenle kiralananın geri verilmeyeceğinin kararlaştırılması kira sözleşmesinin niteliğini etkiler⁹⁷. Ancak TBK m. 299'da belirtildiği üzere kira sözleşmesine tipini veren unsurlar kiraya veren tarafından kiralananın kullanıma hazır bulundurulması, bunun karşılığında kiracının bedel ödemesi ve bu hususta tarafların anlaşmasıdır⁹⁸. Bu kapsamda kanaatimizce kiralananın geri verilmesi borcu kira sözleşmesine tipini veren bir borç değildir. Bu sebeple, geri verme borcunu ortadan kaldıran anlaşmalar kanaatimizce kira ilişkisini ortadan kaldırmamakla birlikte, tarafların geri verme borcunu ortadan kaldırmaya yönelik anlaşması farklı sebeplerle mümkün olabilir.

Taraflarca kira ilişkisi kurulurken, sözleşmenin sona ermesi halinde kiralananın kiracı tarafından geri verilmeyeceğine ilişkin bir anlaşma yapılması veya kira sözleşmesine buna ilişkin bir kayıt konulması durumunda, sözleşmenin sonunda kiracı lehine bir alım hakkı⁹⁹ tanındığı düşünülebilir. Taraflar, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren belirli bir süre için kiracıya kiralananı almaya yönelik bir hak tanımış ve kiracı bu hakkı kira sözleşmesinin sona erdiği tarihte kullanarak kiralananı satın almışsa, kira sözleşmesine konulan alım hakkına ilişkin kayıt kira sözleşmesinin niteliğini

⁹⁴ **URAL ÇINAR**, s. 371; **DOĞAN**, Geri Verme, s. 445; **ARPACI**, s. 74.

⁹⁵ **DOĞAN**, Geri Verme, s. 445.

⁹⁶ **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), Vedat Kitapçılık, B. 2, İstanbul 2012, s. 235, (Kira), **DOĞAN**, Geri Verme, s. 444-455.

⁹⁷ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 235; **YAVUZ**, Özel, s. 526; **DOĞAN**, Geri Verme, s. 444-445.

⁹⁸ **ACAR**, s. 39.

⁹⁹ Kira sözleşmesinde kiracı lehine alım hakkı tesis edilmesi ile ilgili bkz. **GÜNDAY**, Harun Mirsad, Alım Hakkı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021, s. 47-48, s. 54.

etkilememekle birlikte, kiracının kiralananı geri verme borcunu da ortadan kaldırmaktadır. Bu sebeple alım hakkını kullanan kiracı, kira sözleşmesinin sona erdiği tarihte kiracılık sıfatını kaybetmekte ancak alım hakkını kullandığı için malik sıfatını kazanmaktadır. Bu durumda kanaatimizce kiralananın geri verilmesi borcunu ortadan kaldıran anlaşma mevcut kira ilişkisini ortadan kaldırmamakta olup, kiracıya sözleşme sonunda bir alım hakkı tanındığı şeklinde yorumlanabilir.

Taraflarca kira ilişkisi sona erdiğinde ve buna bağlı olarak kiracının kiralananı geri verme borcu doğduğunda, kiraya veren ve kiracı arasında kiralananın geri verilmesi borcunu ortadan kaldıran bir anlaşmanın yapılması, bir diğer ifadeyle kiracının geri verme borcu doğmasına rağmen kiraya veren tarafından kiralananın geri alınmayacağına ilişkin bir iradenin varlığı kanaatimizce bağışlama olarak nitelendirilebilir. Bu durumda da sona eren kira sözleşmesinin niteliği değişmemekte, ancak kira sözleşmesinden doğan geri verme borcu kiracının bağışlama işlemi ile mülkiyeti kazanması üzerine ortadan kalkmaktadır.

4.2. Kiralananın Geri Verilmesine İlişkin Türk Borçlar Kanunu'ndaki Hükümlerin Emredici Niteliği

4.2.1. Türk Borçlar Kanunu m. 334 Hükümünün Emredici Niteliği

Emredici hükümler, taraflarca aksinin kararlaştırılması mümkün olmayan hükümler olarak tanımlanır¹⁰⁰. Emredici hükümlerin aksine düzenleme içeren anlaşmalar TBK m. 27 uyarınca kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olur. Bu anlamda emredici hükümler, sözleşme özgürlüğünün sınırlarını oluşturur¹⁰¹.

Bir hükmün emredici olup olmadığı hükmün lafzından anlaşılabilceği gibi hükmün yorumlanması suretiyle amacından da anlaşılabilir¹⁰². Hükmün ihlali kamu düzeni, genel

¹⁰⁰ **NOMER**, Halük Nami / **AKBULUT**, Pakize Ezgi, Medeni Hukuka Giriş Dersleri Bölüm 1, Filiz Kitabevi, İstanbul 2016, s. 33; **KARABAĞ BULUT**, Nil, Medeni kanunun 23. Maddesi Kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme Özgürlüğüne Etkisi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 16.

¹⁰¹ **KARABAĞ BULUT**, s. 17.

¹⁰² **AKBULUT**, Pakize Ezgi, Borçlar Hukukunda Kesin Hükümsüzlük Yaptırımının Amaca Uygun Sınırlama (Teleolojik Redüksiyon) Yöntemi ile Daraltılması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, s. 166; **KARABAĞ BULUT**, s. 19.

ahlak, zayıf tarafın korunması veya kişilik haklarını ihlal ediyorsa kanunun lafzında açıkça belirtilmemiş olsa da emredici olduğu söylenebilir¹⁰³.

Bir hükmün emrediciliği kamu düzenini, genel ahlakı veya hukuki ilişkide zayıf olanı koruma amacı taşır. Emredici hükümler koruma amaçları bakımından iki tarafı ve kamu düzenini koruma amacı taşıyan mutlak emredici hükümler ile hukuki ilişkilerde zayıf olan tarafı koruyan nisbi emredici hükümler olarak ikiye ayrılır¹⁰⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 334 hükmünün emredici bir hukuk kuralı olup olmadığı hem hükmün lafzı hem de tarafları koruma amaçlarına bakılarak değerlendirilmelidir.

4.2.1.1. Türk Borçlar Kanunu m. 334/1 Hükmünün Emredici Niteliği

Türk Borçlar Kanunu m. 334/1 hükmünün birinci cümlesinde “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür.*” denmektedir. Doktrinde hükmün birinci cümlesi nisbi emredici bir kural olarak nitelendirilmektedir¹⁰⁵. Bu sebeple, kiracının kiralananı teslim aldığı halde geri verme yükümlülüğü sözleşmeyle kaldırılabilir ve kiralananın sözleşmenin sona ermesi anında ne haldeyse o halde geri verileceği kararlaştırılabilir¹⁰⁶. Doktrinde yer alan bir diğer görüşe göre, TBK m. 334/1 hükmünün nisbi emredici bir hüküm olduğunun kabulü kiraya veren lehine anlaşma yapılabileceği anlamına gelebilir¹⁰⁷. Şöyle ki, hükmün nisbi emredici olduğu kabul edilirse, kiracının sözleşmeye uygun kullanımı sonucu ortaya çıkan eskime, yıpranma ve bozulmalardan sorumlu olacağı ve kiralananı teslim anındaki hale getireceğine ilişkin anlaşma yapılabileceği sonucu ortaya çıkabilir. Bu durum da TBK m. 334/1 hükmünün ikinci cümlesi olan “*Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.*” kuralına aykırılık teşkil eder. Bu sebeple sözleşmeye uygun kullanım dolayısıyla ortaya çıkan eskime, yıpranma ve bozulmalardan kanun hükmü gereği karaya veren sorumludur ve bunun aksine anlaşma yapılması ile yapılmaması arasında bir fark

¹⁰³ **AKBULUT**, s. 166.

¹⁰⁴ **NOMER / AKBULUT**, s. 33.

¹⁰⁵ **AYDIN**, Gülşah Sinem, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013, s. 113; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 239; **MAKARACI BAŞAK**, s. 1929; **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 511.

¹⁰⁶ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 239; **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 511.

¹⁰⁷ **YAVUZ**, Özel, s. 527.

bulunmamaktadır¹⁰⁸. Kanaatimizce, kiracının kiralananı teslim aldığı halde geri verme borcu kira sözleşmesiyle kaldırılabilir. Bu durumda kiracının sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla oluşacak eskime, yıpranma ve bozulmalardan sorumlu olmayacağı kanun hükmüyle sabit olduğu için Yavuz'un da belirttiği üzere, buna yönelik bir anlaşma yapıp yapılmaması arasında fark olmayacaktır. Ancak taraflar, sözleşmeye aykırı kullanım dolayısıyla oluşacak eskime, yıpranma ve bozulmalardan da kiracının sorumlu olmayacağına ilişkin bir anlaşma yapabilir¹⁰⁹ ve kiralananın teslim alındığı halde geri verme yükümlülüğünü ortadan kaldırabilirler. Bu sebeple hükmün kiracı lehine değiştirilebileceği ve dolayısıyla nisbi emredici olduğundan bahsedilebilir.

4.2.1.2. Türk Borçlar Kanunu m. 334/2 Hükmünün Emredici Niteliği

Türk Borçlar Kanunu m. 334/2'de "*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*" denmektedir. Hükmün lafzından da anlaşılacağı üzere, kiracının sözleşmeye uygun kullanımına rağmen ortaya çıkan zararlardan dolayı sorumlu olacağına ilişkin anlaşmaların geçersizliği mutlak olarak emredicidir¹¹⁰. Bu sebeple sözleşmeye aykırı kullanımdan dolayı kiracının sorumlu olduğuna ilişkin anlaşma yapılması bu hükmün nisbi emredici olduğu sonucunu doğurmaz¹¹¹. Ancak kanaatimizce sözleşmeye aykırı kullanım dolayısıyla kiracının sorumlu olmayacağına yönelik, kiracının her türlü durumda tazminat sorumluluğunu ortadan kaldıran anlaşmalar geçerli olabilecektir.

4.2.2. Türk Borçlar Kanunu m. 335 Hükmünün Emredici Niteliği

Kiralananın geri verilmesi sırasında kiralanda oluşmuş eksiklik ve ayıplardan kiracıyı sorumlu tutmak için kanun koyucu kiraya verene bazı külfetler yüklemiştir. TBK m. 335'e göre kiraya veren geri verme sırasında kiralananın gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklik ve ayıpları kiracıya derhal yazılı olarak bildirmek zorundadır.

¹⁰⁸ YAVUZ, Özel, s. 527.

¹⁰⁹ MAKARACI BAŞAK, s. 1931; GÜMÜŞ, s. 239.

¹¹⁰ BAYRAM, Geri Verme, s. 137; YAVUZ, Özel, s. 527. Hükmün nisbi emredici nitelikte olduğu yönündeki görüş için bkz., İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 510.

¹¹¹ YAVUZ, Özel, s. 527.

TBK m. 335 hükmü nisbi emredici niteliktedir¹¹². Taraflar kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim külfetini sözleşme ile ortadan kaldıramazlar¹¹³. Ancak kiracı lehine kiraya verenin külfetleri ağırlştırılabilir¹¹⁴. Örneğin, TBK m. 335 bildirim yazılı olarak yapılmasını yeterli görmekte iken taraflar bilirim noter vasıtasıyla yapılmasını kararlaştırabilirler.

¹¹² GÜMÜŞ, Kira, s. 241; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 286; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 517; BAYRAM, Geri Verme, s. 158; YAVUZ, Özel, s. 534; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 541.

¹¹³ YAVUZ, Özel, s. 534; İNCEOĞLU, s. 517.

¹¹⁴ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 517.

5. GERİ VERME BORCUNUN KİRACININ DİĞER BORÇLARIYLA VE BAZI ÖZEL DURUMLARLA İLİŞKİSİ

5.1. Geri Verme Borcunun Kiracının Diğer Borçlarıyla İlişkisi

5.1.1. Kira Bedelini Ödeme Borcuyla İlişkisi

Kiraya verenin bir şeyin kullanılması ve ondan faydalanılması için kiracıya bıraktığı şey karşılığında kiracının ödemiş olduğu bedel kira bedeli olarak adlandırılmaktadır¹¹⁵. Kira bedeli kira sözleşmesinin asli unsurudur¹¹⁶. TBK m. 313'te kiracının kira borcunu ödeme yükümlülüğünden bahsedilmektedir. Kira bedeli kural olarak para olarak belirlenir¹¹⁷. Kullanılmak üzere başkasına bırakılan şey karşılığında ivaz olarak paradan başka bir şeyin belirlenmiş olması durumunda kira sözleşmesinden değil, içinde kira sözleşmesine ilişkin unsurları taşıyan karma bir sözleşmeden bahsetmek gerekir¹¹⁸.

Kira bedeli kiracı tarafından kiralananın kullanılması karşılığında ödenen bir bedeldir. Kiracı kira bedelini ödeyerek sözleşmeye uygun olarak kiralananı kullanma hakkı elde eder. TBK m. 334/1'de kiracının sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu olmayacağı hüküm altına alınmıştır. Kiralanda sözleşmeye uygun kullanım sonucunda da zaman içinde bazı yıpranmalar meydana gelebilir. Kiracının ödemiş olduğu kira bedeli ayrıca bu tür yıpranma ve değişiklikleri de karşılamaktadır¹¹⁹. Bu sebeple kira sözleşmesine uygun kullanıma rağmen zamanla meydana gelen eskime ve değişikliklerden dolayı kiracıya kira bedeli dışında başka bir borç yüklemek hakkaniyete uygun düşmemektedir¹²⁰.

¹¹⁵ EREN, Özel, s. 324; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 362; URAL ÇINAR, s. 47.

¹¹⁶ GÜMÜŞ, Özel, s. 288; URAL ÇINAR, s. 49; EREN, Özel, s. 324.

¹¹⁷ ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 226; GÜMÜŞ, Özel, s. 289; EREN, Özel, s. 324; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 362; ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, B.11, Ankara 2015, s. 297.

¹¹⁸ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 362; ARAL / AYRANCI, s. 297; EREN, Özel, s. 324; Kira bedelinin para dışında misli veya misli olmayan bir eşya olarak da kararlaştırılabileceği, bu durumda da sözleşmenin kira sözleşmesi olacağı görüşünde: GÜMÜŞ, Özel, s. 289; ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 226; TANDOĞAN, s. 49.

¹¹⁹ DOĞAN, Geri Verme, s. 455; YAVUZ, s. 532.

¹²⁰ AYDOĞDU, Geri Verme, s. 455.

5.1.2. Kiralananı Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcuyla İlişkisi

Kiracı, TBK m. 316/I gereği kiralananı hem sözleşmeye uygun olarak hem de özenle kullanma borcu altındadır. Kiracının bu borcu kiralananı sözleşmede kararlaştırılmış ise tahsis amacına uygun olarak, kararlaştırılmamışsa yaygın kullanıma göre kullanmayı ve kiralananı hor kullanmama ile kiralanana zarar vermektan kaçınmayı kapsamaktadır¹²¹.

Kiracı, sözleşmeye uygun kullanma borcu kapsamında kiralananı, niteliğine ve tahsis amacına uygun kullanmakla yükümlüdür¹²². Örneğin, konut için kiralanın taşınmaz işyeri olarak kullanılmaz¹²³. Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanmanın yanı sıra kiralananı kullanırken kendi malı gibi özen gösterme ve kiralanana zarar verecek davranışlardan kaçınma borcu altındadır¹²⁴.

Kiracı TBK m. 334 uyarınca kiralananı ne halde teslim almışsa o halde geri vermekle yükümlüdür. Ancak kanun sözleşmeye uygun kullanım dolayısıyla kiralananda ortaya çıkan eskime ve bozulmalardan kiracıyı sorumlu tutmamaktadır. Kiracı kiralananı teslim aldığı andan itibaren kanunun kendisine yüklediği sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcunu yerine getirirse, kiralananda zamana ve olağan kullanıma bağlı eskime ve bozulmalardan sorumlu tutulmaz¹²⁵. Böylelikle kiralananı özenle kullanan kiracı geri verme sırasında TBK m. 334 gereği kiralananı teslim aldığı halde geri verme yükümlülüğünü de yerine getirmiş olur.

5.2. Geri Verme Borcunun Bazı Özel Durumlarla İlişkisi

5.2.1. Güvencenin Geri Verilmesi

Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracının kiralanana zarar verme veya yan giderleri ödememe ihtimaline karşı kiraya veren, aralarında yapacakları bir anlaşma ile kendisine

¹²¹ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 465; YAVUZ, Özel, s. 442; GÜMÜŞ, Özel, s. 278.

¹²² ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 308; DAŞLI, s. 102; GÜMÜŞ Özel, s. 278; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 467.

¹²³ YAVUZ, Özel, s. 442; GÜMÜŞ, Özel, s. 279; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 308; DAŞLI, s. 106.

¹²⁴ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 467; GÜMÜŞ, Özel, s. 279-280; YAVUZ, Özel, s. 443; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 308; DAŞLI, s. 103.

¹²⁵ GÜMÜŞ, s. 279; MAKARACI BAŞAK, s. 1929.

belirli bir miktar güvence verilmesini isteyebilir¹²⁶. TBK m. 342 hükmünde konut ve çatılı işyeri kiralalarında belirlenen güvence bedeline ilişkin bazı sınırlamalar yer almaktadır. Bunlardan ilki güvencenin konusunun para veya kıymetli evrak olmasıdır¹²⁷. Para veya kıymetli evrak dışında kararlaştırılan güvence bedeli hakkında TBK m. 342 hükmü uygulama alanı bulmamaktadır¹²⁸. Bir diğer sınırlama ise güvence bedeline ilişkin olup, TBK m. 342/1' göre güvence bedeli üç aylık kira bedelinden fazla kararlaştırılmaz¹²⁹. Kararlaştırılan güvence bedeli para ise vadeli bir mevduat hesabına, kıymetli evrak ise bir bankaya depo edilmelidir¹³⁰. Kira sözleşmesi sona erdikten sonra, güvence bedeli kiracının rızası varsa veya kesinleşmiş bir mahkeme kararı veya icra takibi mevcutsa kesinti yapılarak kiraya verene verilebilir¹³¹.

Kiraya veren sözleşmenin bitiminden itibaren üç ay içinde kira sözleşmesiyle ilgili olarak kiracıya karşı bir tazminat davası açmaz veya bir icra takibine başvurmazsa veya bu yollara başvurduğunu bankaya bildirmezse, güvence bedeli kiracının talebi üzerine kiracıya geri verilmelidir¹³². Güvence bedeli TBK m. 334/2 uyarınca sözleşmeye aykırı kullanımdan doğan tazminat taleplerini de kapsamaktadır¹³³. Bu sebeple kiraya veren, TBK m. 334 kapsamında geri verme borcunu gereği gibi ifa etmeyen kiracının verdiği güvence bedelinden uğramış olduğu zararı tazmin edebilir¹³⁴. Bu sebeple geri verme borcunu gereği gibi ifa etmesi durumunda güvence bedeli kiracıya iade edilmelidir.

¹²⁶ DOĞU, Hakkı Mert, “*Kiracı veya Kiraya Veren Güvenceyi (Depozitoyu) Kira Bedeline Karşılık Sayabilir mi?*”, KÜHFD, C. 4, S. 2, Y. 2019, s. 222, (Güvence); GÜMÜŞ, Kira, s. 161; URAL ÇINAR, s. 409; GÜMÜŞ, Özel, s. 281; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 318.

¹²⁷ AYDOĞDU, Murat, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)*” DEÜHFD, C. 14, S. 1, Y. 2012, s. 8; YILDIRIM, Abdulkirim, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi*”, AÜHFD, C. 64, S. 1, Y. 2015, s. 243-244; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 64; URAL ÇINAR, s. 417; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 319.

¹²⁸ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 508; URAL ÇINAR, s. 417; AYDOĞDU, s. 8; GÜMÜŞ, Kira, s. 162; YILDIRIM, s. 244.

¹²⁹ YAVUZ, Özel, s. 606; DOĞU, Güvence, 223-224; URAL ÇINAR, s. 417; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 507; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 68; YILDIRIM, s. 247; AYDOĞDU, s. 6.

¹³⁰ YILDIRIM, s. 248-249; URAL ÇINAR, s. 421; DOĞU, Güvence, s. 224-225; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 510.

¹³¹ AYDOĞDU, s. 24; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 89.

¹³² İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 86; AYDOĞDU, s. 25; GÜMÜŞ, Kira, s. 169-170.

¹³³ AYDOĞDU, s. 9.

¹³⁴ KÖKÜSARI, Elif, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiracının Kiralanamı Geri Verme Borcu, Adalet Yayınevi, Ankara 2021, s. 153; TANDOĞAN, 187-188; MAKARACI BAŞAK, s. 1391; DOĞAN, Geri Verme, s. 468.

Yargıtay incelemiş olduğu bir uyuşmazlıkta, “*Kiracı özel şart gereğince, kiraya verene ödediği depozito bedelinin iadesini ancak kiralananın tahliye tarihinde tam ve sağlam olarak kiraya verene teslimi halinde isteyebilir. Bir başka ifade ile depozito bedelinin iade edilebilmesi için kiracının, kiraya verene sözleşme uyarınca borcunun bulunmaması gerekir.*” şeklinde hüküm kurmuştur¹³⁵.

Kiraya verenin sözleşme sona erdikten sonra kiralanda sözleşmeye aykırı kullanımdan doğan zararları giderme dışında başkaca bir tazminat ödenmeyeceğine ilişkin TBK m. 334/2 hükmü doğrultusunda, kiraya veren yalnızca sözleşmeye aykırı kullanım dolayısıyla uğradığı zararlar için güvence bedelinden kesinti yapılmasını isteyebilir¹³⁶. Söz konusu hükümde sözleşmeye aykırı kullanım dışında başkaca bir zararın tazminine ilişkin anlaşma yapılması yasaklanmış olduğundan sözleşmeye uygun kullanıma rağmen olağan eskime ve yıpranmalardan doğan zararlar güvence bedelinden karşılanamamaktadır.

5.2.2. Hapis Hakkı

Kiraya verenin hapis hakkı, kira bedeli alacağını teminat altına almak amacıyla taşınmaz niteliğindeki kiralanda bulunan ve kiracıya ait taşınır eşyaları alıkoyma ve kira alacağının ödenmemesi halinde söz konusu eşyaları paraya çevirerek alacağını elde etme imkanı sağlayan bir hak olarak tanımlanmaktadır¹³⁷. TBK m. 336-338’de düzenlenen hapis hakkı, TMK m. 950 vd. da düzenlenen genel nitelikteki hapis hakkının özel bir

¹³⁵ Yarg. 3. HD., E. 2017/11286, K. 2019/6016, T. 01.07.2019, www.kazanci.com., E.T. 22.11.2021.

¹³⁶ ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 318; KÖKÜSARI, s. 153-154; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 536; “... kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla oluşan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayıp münhasıran kötü kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasardan sorumludur. Davacının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde 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. Mahkemece gerçek zararın belirtilen şekilde tespit edilerek, tahliye sonrası kiraya veren tarafından iade edilmesi gereken depozito bedelinin de hesaplanacak tazminat miktarından mahsubu ile sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yetersiz bilirkişi raporuna dayalı olarak karar verilmesi hatalı olmuştur. Yarg. 6. HD., E. 2015/630, K. 2015/10976, T. 10.12.2015, www.kazanci.com, E.T. 22.11.2021.

¹³⁷ AKARTEPE, Alpaslan, “*Kiraya Veren Hapis Hakkı*”, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Aydın Zevkliler’e Armağan, C.8, Özel Sayı, Y. 2013, s. 56; GÜMÜŞ, Kira, s. 200.

türüdür¹³⁸. Kiraya verenin hapis hakkı yalnızca taşınmaz kiralalarında söz konusudur¹³⁹. Kiraya verenin bu hakkı kullanabilmesi için kira alacağıın bulunması gerekir¹⁴⁰. Kira alacağı hususunda kanun bir sınırlandırma getirmiş ve kiracının işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedellerinin teminatı olmak üzere hapis hakkını kullanabileceğini hüküm altına almıştır¹⁴¹.

Kiraya verenin hapis hakkını kullanacağı eşyaların taşınır eşya¹⁴² olması ve bu taşınır eşyaların kiralananın döşenmesine ve kullanılmasına yarar nitelikte olması gerekir¹⁴³. Kiracıların kişisel eşyaları bu kapsama dahil olmayıp, bunlar üzerinde hapis hakkı kurulamaz¹⁴⁴. İşyeri kiralaları için işyerinin faaliyeti için kullanılan eşyalar bu kapsamda değerlendirilir¹⁴⁵.

Kiralananın geri verilmesi borcu sözleşmenin sona ermesinden sonra doğan bir borç olduğu için sözleşmenin sona ermesi ve bu durumda hapis hakkının akıbetinin ne olacağı hususu üzerinde durulmalıdır. Doktrinde kira sözleşmesinin sona ermesi ile hapis hakkının da sona erip ermeyeceğine ilişkin görüş farklılıkları bulunmaktadır. Doktrinde bir görüşe göre, sözleşmenin sona ermesi ve kiralananın tahliye edilmesi ile hapis hakkı da sona ermekte olup, kira sözleşmesi devam ederken kira alacakları için bu hakka başvurmayan kiraya verenin hapis hakkını kullanabilmesinin hukuki dayanağı ortadan kalkmaktadır¹⁴⁶. Bir başka görüşe göre ise, sözleşme sona erdikten sonra kiralanda

¹³⁸ GÜMÜŞ, Kira, s. 200; AKARTEPE, s. 56; İNCEOĞLU, Kira C. I, s. 303.

¹³⁹ Taşınmazın konut veya çatılı işyeri olup olmamasının bir önemi yoktur. Taşınmaz niteliği taşımayan kiralananı konu alan konut veya işyeri kiralalarında kiralayanın hapis hakkı bulunmamaktadır. Bkz., GÜMÜŞ, Kira s. 201.

¹⁴⁰ İNCEOĞLU, Kira C. I, s. 306. Kira alacağıın yanı sıra sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa kiracı tarafında kullanılan ısınma giderleri, elektrik veya su gibi giderlerin kiracı tarafından ödenmemiş olması durumunda da bu giderler hapis hakkı kapsamında değerlendirilir. Ayrıca takip ve dava masrafları ile temerrüt faizi de bu kapsamdadır. Bkz., AKARTEPE, s. 68.

¹⁴¹ AKARTEPE, s. 67; İNCEOĞLU, Kira C. I, s. 309.

¹⁴² Kalıcı olması amaçlanmayan kulübe, büfe gibi eşyalar da bu niteliktedir. Bkz., İNCEOĞLU, Kira C. I, s. 311.

¹⁴³ İNCEOĞLU, Kira C. I, s. 312.

¹⁴⁴ Örneğin kiracıların elbiseleri veya ziynet eşyaları üzerinde hapis hakkı kurulamaz. Bkz., İNCEOĞLU, Kira C. I, s. 312.

¹⁴⁵ İNCEOĞLU, Kira C. I, s. 312. İşyerinde bulunan depolanmak veya satılmak amacıyla bulunan eşyalar üzerinde hapis hakkının kullanılıp kullanılmayacağına ilişkin doktrindeki görüş ayrılıkları için bkz., AKARTEPE, s. 58.

¹⁴⁶ ÇETİNER, Bilgehan, Hapis Hakkı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2010, s. 222.

kiracıya ait bir eşya kalmamışsa hapis hakkını kullanmak mümkün olmazken, sözleşme sona ermesine rağmen kiracıya ait eşyaların kiralanda bulunması durumunda kiraya veren hapis hakkını kullanabilir¹⁴⁷. Bu durumda kiracının kiralananı geri verme borcunu ifa edip etmediği önem arz eder. Her iki görüşte de hapis hakkının sona ermesi kiracının kiralananı geri verme borcunu ifa etmesi durumunda söz konusu olamamaktadır.

Kiracının kira sözleşmesi sona ermesine rağmen bazı eşyalarının kiralanda kalması ve kiraya verenin bu eşyalar üzerinde hapis hakkını kullanması durumunda, kiracının bu eşyaları geri alma isteğine karşı, kiraya veren TBK m. 338 gereği alacağını teminat altına alacak miktarda eşyayı sulh hakimi veya icra müdürünün kararı ile alıkoyabilir¹⁴⁸. Bu durumda kiralanda hala kiracıya ait eşyalar bulunacağından kiracının kiralananı tam anlamıyla tahliye ettiğinden bir başka deyişle kiralananı geri verme borcunu gereği gibi ifa ettiğinden bahsedilemez¹⁴⁹.

Hapis hakkı kiraya verenin ödenmeyen kira bedellerini güvence altına almak için başvurduğu bir yol olarak tanımlanmakta olup, kiralananın verilen zararlardan doğan tazminatlar bu kapsamda değerlendirilmemektedir¹⁵⁰. Bu sebeple kiraya veren kiracının sözleşmeye aykırı kullanım dolayısıyla uğradığı zararlar için hapis hakkını kullanamaz.

5.2.3. Kira Sözleşmesinde Kefalet

Kefalet sözleşmesi TBK m. 581 ve devamında düzenlenmiş olup, kefilin, borçlunun alacaklıya karşı borcunu ifa etmemesi durumunda, alacaklıya karşı borçtan şahsi olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir¹⁵¹. Kefalet sözleşmesi kefil ve alacaklı arasında

¹⁴⁷ İNCEOĞLU, Kira C. I, s. 308.

¹⁴⁸ “Kira alacağını tahsil amacıyla yönelik olarak katılana kiraladığı konuta rıza olmaksızın girip haczedilemez eşya da dâhil olmak üzere bütün eşyayı götüren sanığın, kira bedeli alacağını güvence altına almak amacıyla katılana ait taşınır eşya üzerinde kanundan kaynaklanan hapis hakkını kullanabilmesi için öncelikle, katılanın, konuttan taşınma ya da burada bulunan eşyayı başka bir yere götürme teşebbüsünde bulunması ve sanığın da suç tarihi itibarıyla bu konuda sulh hâkiminden bir karar alması gerekmesine karşın, sanığın, söz konusu konutta oturan ve taşınma konusunda herhangi bir irade göstermeyen katılanın evine girerek bu hususta yetkili mercilerden karar almaksızın söz konusu eşyayı yararlanma kastı ile alıp götürmesinde, hapis hakkını kullandığından söz edilemeyeceği cihetle, sanığa atılı bir hukuki ilişkiye dayanan alacağın tahsil amacıyla hırsızlık ve konut dokunulmazlığının ihlâli suçlarının unsurlarının oluştuğunun kabulü gerekmektedir.” YCGK, E. 2014/13-406, K. 2018/260, T. 05.06.2018, www.kazanci.com, E.T. 27.03.2022.

¹⁴⁹ KÖKÜSARI, s. 159.

¹⁵⁰ İNCEOĞLU, Kira C. I, s. 309; AKARTEPE, s. 68.

¹⁵¹ AYAN, Serkan, Kefalet Sözleşmesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2018, s. 15, (Kefalet), EREN, Özel, s. 771; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 813.

yapılmaktadır¹⁵². Borçlunun yararına yapılan bir sözleşme olmasından dolayı borçlunun söz konusu sözleşmeye rıza göstermesi aranmamaktadır¹⁵³.

Kefalet sözleşmesinin geçerli olabilmesi için kanun bazı şartların varlığını aramaktadır. Kira sözleşmesinde kiracının borçlarına ilişkin bir kefalet sözleşmesi yapılmışsa söz konusu kefalet sözleşmesinin de bu şartları sağlaması gerekir. Buna göre öncelikle geçerli bir kira sözleşmesi olmalıdır¹⁵⁴. Geçerli bir kira sözleşmesine dayanarak kurulan kefalet sözleşmesinin de geçerliliği için bazı şartlar gerekir. Bunlardan ilki kefalet sözleşmesinin şekil şartlarını konu alan TBK m. 583/1'de sayılan hususların varlığıdır. Buna göre, kefalet sözleşmesi yazılı bir şekilde yapılmalı ve kefilin sorumlu olduğu azami miktar ile kefalet tarihi kefalet sözleşmesinde yer almalıdır¹⁵⁵. Kefil sorumlu olduğu miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefillik söz konusuysa bu hususu da belirten ibareyi kendi el yazısıyla yazmalıdır¹⁵⁶.

Kiralananın geri verilmesi kiracı için bir borç olduğundan bu borcun gereği gibi ifa edilmemesi durumunda kiraya verenin uğrayacağı zararlar bakımından kefalet sözleşmesi yapılabilir¹⁵⁷. Kefalet sözleşmesiyle kefil asıl edimin yerine getirilmemesi sebebiyle uğranan zararın tazminini yüklenmekte olduğundan asıl borcu aynen ifaya zorlanamaz¹⁵⁸. Bu nedenle geri verme borcunun yerine getirilmemesi durumunda kefilin kiralananı geri vermesi talep edilemez. Bu durumda kefilin yalnızca, kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesi veya geç ifa etmesi sebebiyle oluşan zararı sözleşmede belirlenen azami miktar doğrultusunda gidermesi istenebilir.

Kefilin sorumluluğunun kapsamı sözleşmede belirtilmemiş yalnızca kefaletin miktarı belirtilmişse, burada kefilin sorumluluğu yalnızca kira bedelinin ödenmemesi durumunda

¹⁵² ACAR ÜNAL, Özlem/ URAL ÇINAR, Nihal, “Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi”, İKÜHFD, M. İlhan Ulusan’a Armağan, C. 15, S. 2-1, 2016, s. 44; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 814.

¹⁵³ ACAR ÜNAL / URAL ÇINAR, s. 44.

¹⁵⁴ YILMAZ, Halil, “Taşınmaz Kira Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsam ve Süresi”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 3, S. 18, Y. 2008, s. 22, (Kapsam); ACAR ÜNAL / URAL ÇINAR, s. 47; EREN, Özel, s. 781; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 819; AYAN, Kefalet, s. 28; YAVUZ, Özel, s. 1408.

¹⁵⁵ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 820; YAVUZ, Özel, 1418.

¹⁵⁶ YAVUZ, Özel, 1418; ACAR ÜNAL / URAL ÇINAR, s. 49; EREN, Özel, s. 785.

¹⁵⁷ AYAN, Kira, s. 326.

¹⁵⁸ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 818; YAVUZ, Özel, s. 1401.

ortaya çıkar¹⁵⁹. Kefilin kira sözleşmesinden doğan tüm borçları için kefil olunması durumunda ise geri verme borcunun gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan hor kullanma tazminatı da bu kapsama dahil edilmelidir¹⁶⁰. Ancak Yargıtay¹⁶¹ kefilin sorumlu olacağı zararların ayrıca sözleşmede belirtilmesini aramakta olup, incelemiş olduğu bir uyuşmazlıkta “*Davada talep edilen hor kullanmadan kaynaklanan onarım bedeli ve su tüketim bedelinin belli ve muayyen olduğundan söz edilemez. Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde de bu bedellerden davalı kefillerin sorumlu olacağına dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda mahkemece davalı kefillerin onarım ve su tüketim bedellerinden sorumlu tutulması doğru değildir.*” şeklinde hüküm kurarak geri verme borcunun gereği gibi yerine getirilememesi sonucu oluşabilecek hor kullanma tazminatı bakımından, sözleşmede ayrıca bu hususta kefilin sorumluluğundan bahsedilmediği için kefilin hor kullanma tazminatından sorumlu olmayacağına karar vermiştir. Doktrinde Yargıtay’ın bu yönde vermiş olduğu kararlar eleştirilmiş ve kefalet sözleşmesinin geçerli olabilmesi için sorumlu olunan tüm durumların belirtilmesinin gerekli olmadığı bu nedenle kira sözleşmesinden kaynaklı tüm borca ilişkin verilen kefaletin, geri vermenin gereği gibi yerine getirilmemesi sonucu doğan zararı da kapsamaması gerektiği savunulmaktadır¹⁶².

5.2.4. Ceza Koşulu

Ceza koşulu, borçlunun borcu hiç veya gereği gibi ifa etmemesi durumunda, ödemeyi taahhüt ettiği ekonomik değere sahip edim olarak tanımlanmaktadır¹⁶³. Taraflar ceza

¹⁵⁹ **AYAN**, Kira, s. 322; **YILMAZ**, Kapsam, s. 28. Başka görüşe göre, kefilin iradesi kira sözleşmesinden doğan bütün borçlara kefil olma yönünde olup, yalnızca kira bedeline ilişkin bir kefalet söz konusuysa bunun sözleşmede belirtilmesi gerekir. Bu sebeple, elektrik, su gibi giderler ile hor kullanma tazminatı kira sözleşmesinden kaynaklı borçlar olduğundan bunlardan sorumlu olacağını ayrıca belirtmesine gerek yoktur. Bkz., **YILMAZ**, Süleyman, “*Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu*”, AÜHFD, C. 53, S. 3, Y. 2008, s. 770, (Kefalet).

¹⁶⁰ **AYAN**, Kira, s. 326; **AYAN**, Kefalet, s. 532; **KÖKÜSARI**, s. 161.

¹⁶¹ Yarg. 6. HD., E. 2015/8737, K. 2015/10595, T. 01.12.2015, www.kazanci.com, E.T. 27.11.2021. Aynı yönde kararlar için bkz., Yarg. 6. HD., E. 2010/5, K. 2010/6525, T. 01.06.2010; Yarg. 13. HD, E. 2003/3691, K. 2003/5450, T. 01.05.2003, www.kazanci.com., E.T. 27.11.2021.

¹⁶² **KÖKÜSARI**, s. 162.

¹⁶³ **USLU**, Ebubekir, Uygulama Örnekleri Yargıtay Kararları ile Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 26; **GÜNAY**, Cevdet İlhan, Cezai Şart, Turhan Kitabevi, Ankara 2002, s. 5-6; **YAĞCIOĞLU**, Burcu, Türk ve İsviçre Hukuku’nda Ceza Koşulu (Cezai Şart), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 20-21; **CANSEL**, Erol / **ÖZEL**, Çağlar, “*Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu*”, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Aydın Zevkliler’e Armağan, C.8, Özel Sayı, Y. 2013, s. 713 vd.

koşulu ile sözleşmenin ihlali durumunda bir yaptırım belirlemektedirler¹⁶⁴. TBK m. 179-182 arasında düzenlenen ceza koşulu, kural olarak her türlü borç için kararlaştırılabilir¹⁶⁵. Ceza koşulu ile alacaklı alacağını almak üzere borçlu üzerinde bir baskı kurma¹⁶⁶, bir diğer yönüyle alacağını teminat altına alma imkanı kazanır¹⁶⁷. Ceza koşulunun talep edilebilmesi için ortada bir zararın olması gerekmez¹⁶⁸.

Kanunda ceza koşulunun türleri belirtilmemişse de doktrinde, seçimlik ceza koşulu, ifaya eklenen ceza koşulu ve dönme cezası olarak bir ayırım yapılmaktadır¹⁶⁹. Geri verme borcuna aykırılık durumunda kararlaştırılan ceza koşulunu ikili bir ayrıma giderek incelemek daha yerinde olacaktır. Öncelikle, kiracının kiralananı zamanında veya belirlenen yerde geri vermemesi durumunda taraflarca bir ceza koşulu belirlenmiş olabilir. Örneğin, taraflar kira sözleşmesinin sonunda kiralananın geri verilmemesi durumunda, kiralananın geri verilmediği her gün için belirli bir miktar ceza ödenmesini kararlaştırabilirler. Bu durumda kiraya veren bu hakkından açıkça feragat etmemiş veya ifayı çekincesiz olarak kabul etmemişse, TBK m. 179/2 uyarınca asıl borçla yani kiralananın geri verilmesi ile birlikte ceza koşulunu da talep edebilir. Bu durum borcun kararlaştırılan yerde ifa edilmemesi durumunda belirlenen ceza koşulu için de aynıdır. Kiralananın geri verilmesi talebine ek olarak talep edilen bu ceza koşulu kanaatimizce ifaya eklenen ceza koşulu olarak kabul edilmelidir.

Kiracı TBK m. 334 gereği kiralananı ne durumda almışsa sözleşme sona erdiğinde o durumda geri vermelidir. Kiracı sözleşmeye uygun kullanım durumunda oluşan zararlardan sorumlu değildir. Kiracının sözleşmeye aykırı kullanımından doğan zararları giderme dışında başkaca bir tazminat ödeneceğine ilişkin önceden yapılan anlaşmaları geçersiz sayan TBK m. 334/2 hükmü dolayısıyla, bu hususta ceza koşulu ödenmesine

¹⁶⁴ USLU, s. 26; CANSEL / ÖZEL, Ceza Koşulu, s. 727.

¹⁶⁵ MEŞE HACIOSMANOĞLU, Selen, Türk Hukuku'nda İfaya Eklenen Ceza Koşulu, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 22; CANSEL / ÖZEL, Ceza Koşulu, s. 718; USLU, s. 27.

¹⁶⁶ KOCAAĞA, Köksal, Türk Özel Hukukunda Cezai Şart, Yetkin Yayınları, Ankara 2003, s. 40; GÜNAY, s. 4; USLU, S. 27; CANSEL / ÖZEL, Ceza Koşulu, s. 715; MEŞE HACIOSMANOĞLU, s. 23.

¹⁶⁷ KOCAAĞA, s. 40; YAĞCIOĞLU, s. 28.

¹⁶⁸ CANSEL / ÖZEL, Ceza Koşulu, s. 727; USLU, s. 27; GÜNAY, s. 4-5.

¹⁶⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz., USLU, s. 63-64.

ilişkin yapılan anlaşma geçerli değildir¹⁷⁰. Ancak kanunun çizdiği bu sınır önceden yapılan anlaşmaları konu aldığından, geri verme sırasında veya geri verme sonrasında yapılan geri vermenin gereği gibi ifa edilmemesi durumunda kararlaştırılan ceza koşulu geçerli olur¹⁷¹.

Kiracının sözleşmeye aykırı kullanımı sonucunda oluşan zararlar için bir ceza koşulu belirlemek ise mümkündür¹⁷². Buradaki ceza koşulu TBK m. 179/1 uyarınca seçimlik ceza koşuludur¹⁷³. Kiralananın zamanında veya ifa yerinde geri verilmemesi durumunda bir cezai şart ödeneceği kararlaştırılmışsa, kiraya veren ya kararlaştırılan ceza şartını ya da uğradığı zararın tazmini talep edebilir¹⁷⁴.

Taraflar geri verme borcuna aykırılık halinde ceza koşulu ödeneceğini kira sözleşmesinde kararlaştırabilecekleri gibi ayrı bir sözleşme ile de belirleyebilirler¹⁷⁵. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği ve kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda ceza koşulu ödeneceğine ilişkin anlaşmaları geçersiz sayan TBK m. 346 hükmü, doktrindeki görüşlere göre kiralananın geri verilmesi borcuna aykırılık durumunda kararlaştırılan ceza koşulu için uygulanan bir hüküm olarak değerlendirilemez¹⁷⁶.

¹⁷⁰ İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 511; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 537.

¹⁷¹ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 537; İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 511.

¹⁷² MAKARACI BAŞAK, s. 1928; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 537; KÖKÜSARI, s. 165.

¹⁷³ GÜMÜŞ, Kira, s. 240; DOĞAN, Geri verme, s. 463; MAKARACI BAŞAK, s. 1928.

¹⁷⁴ TANDOĞAN, s. 184, dn. 215a; URAL ÇINAR, s. 375-376; DOĞAN, Geri Verme, s. 463.

¹⁷⁵ KÖKÜSARI, s. 163.

¹⁷⁶ GÜMÜŞ, Kira, s. 240; URAL ÇINAR, s. 377-378; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 537.

6. GERİ VERME BORCUNUN KONUSU VE TARAFLARI

6.1. Geri Verme Borcunun Konusu

Sözleşmenin sonunda kiralananın geri verilmesi borcunun konusu kiralanan şeydir¹⁷⁷. Kiracı kira sözleşmesinde kendisine teslim edilen kira konusu şey ne ise onu geri vermekle yükümlüdür¹⁷⁸. Kiracı kiralananın başka bir şeyi geri vererek bu borcu ifa etmiş olmaz¹⁷⁹. Kira sözleşmesinin konusu eşyanın niteliğine göre geri verme borcunun konusu da belirlenmiş olmaktadır.

6.1.1. Kira Konusunun Parça Mal- Çeşit Mal Olması

Kira sözleşmesine konu eşya kural olarak özellikleri ferden belirlenmiş, misli olmayan ve tüketilemeyen bir eşya olduğundan parça borcunun¹⁸⁰ konusunu oluşturur¹⁸¹. Örneğin, 2020 model siyah renkli 34 TRB 61 plakalı bir aracın kiralananında, kira konusu tüm özellikleriyle ferden belirlenmiş bir eşyadır. Bu nedenle kira sözleşmesine konu eşya borcunun konusunu oluşturmaktadır.

Kira sözleşmesine konu eşyanın parça borcunu oluşturması durumunda sözleşme sona erdiğinde, kiracı kira konusu şeyi geri vermedikçe geri verme borcunu yerine getirmiş olmaz. Örnekte yer alan araç kirasında, aynı özellikte ve hatta daha iyi özelliklerde başka bir aracın sözleşme sonunda geri verilmesi durumunda kiraya verenin bunu kabul etme yükümlülüğü yoktur¹⁸².

¹⁷⁷ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 139.

¹⁷⁸ **YAVUZ**, Özel, s. 529; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 139.

¹⁷⁹ **YAVUZ**, Özel, s. 529. Kiraya verenin kiralananın başka bir şeyin kendisine geri verilmesini kabul etme zorunluluğu yoktur. Ancak kiralananın başka bir şeyi hiçbir çekince ileri sürmeden kabul ederse kiracının kiralananı geri verme borcunu ifa ettiği kabul edilmelidir. Bkz., **BAYRAM**, Geri Verme, s. 139.

¹⁸⁰ Parça borçlarında borçlunun ediminin konusu taraflarca ferden belirlenmiş, diğer tüm şeylerden ayrılacak özellikleriyle belirlenmektedir. **REİSOĞLU**, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Basım Yayın Dağıtım, B. 24, İstanbul 2013, s. 300; **CANSEL**, Erol / **ÖZEL**, Çağlar, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1, Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2017, s. 148-149, (Borçlar Genel); **EREN**, Genel, s. 115.

¹⁸¹ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 32-33.

¹⁸² Ayrıca bkz., **BAYRAM**, Geri Verme, s. 139.

Kira sözleşmesinin konusunu genellikle parça mal oluştururken istisnai olarak çeşit borcuna¹⁸³ konu eşyalar da kira sözleşmesine konu olabilir¹⁸⁴. Örneğin bir film setinde kullanılmak üzere yüzlerce balya saman arasından elli balya samanın kiralınması durumunda çeşit kirasından bahsedilir. Söz konusu kira sözleşmesinde samanlar ayırıcı nitelikleriyle belirtilmemiş olup, genel nitelikleriyle sözleşmeye konu olmuşlardır. Bu durumda sözleşmenin sonunda tarafların anlaşması koşuluyla, kira konusu eşya yerine aynı nitelikteki başka bir eşyanın geri verilmesiyle geri verme borcu ifa edilmiş olur¹⁸⁵.

6.1.2. Kira Konusunun Taşınır Mal-Taşınmaz Mal Olması

Kira sözleşmesine konu mal taşınır bir mal olabileceği gibi taşınmaz bir mal da olabilir. Taşınır mallar, özüne zarar gelmeksizin bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olan eşyalardır¹⁸⁶. Taşınmaz mallar ise özüne zarar gelmeksizin bir yerden başka bir yere taşınması ve nakledilmesi mümkün olmayan eşyalar olarak tanımlanabilir¹⁸⁷. Kanun koyucu, TMK'nin 704. maddesinde nelerin taşınmaz olduğunu açık bir şekilde belirtmiştir. Bunlar arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

Kira konusu malın taşınır olması durumunda geri verilecek olan mal bizzat kira sözleşmesinin konusudur. Taşınmaz mallarda da geri vermenin konusunu kira sözleşmesine konu taşınmaz mallar oluşturur.

6.1.3. Kiralanan Şeyle Birlikte Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşyalar

Türk Borçlar Kanunu m. 339'da konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerin, kira konusuyla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanacağı hüküm altına alınmıştır¹⁸⁸. Böylelikle asıl kira konusu ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan

¹⁸³ Cins borcuna konu şey, somut ve bireysel olarak değil taraflarca genel özellikleri itibarıyla belirlenmiştir. **EREN**, Genel, s. 115; **CANSEL / ÖZEL**, Borçlar Genel, s. 150; **REİSOĞLU**, s. 300.

¹⁸⁴ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 139.

¹⁸⁵ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 139.

¹⁸⁶ **OĞUZMAN**, Kemal / **SELİÇİ**, Özer / **OKTAY ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, B. 20, İstanbul 2017, s. 10; **SİRMEN**, A. Lale, Eşya Hukuk, Yetkin Yayınları, B.4, Ankara 2016, s. 11.

¹⁸⁷ **SİRMEN**, s. 11; **OĞUZMAN/ SELİÇİ / OKTAY ÖZDEMİR**, s. 10.

¹⁸⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz., **BADUR**, Emel, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya" TAAD, Y. 27, S. 27, 2016, s. 155 vd.; **HEKİM**, Aylin, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 27.

eşyalar da kira konusu asıl eşyayla aynı hukuksal duruma tabi olmaktadır¹⁸⁹. Yan eşya olarak adlandırılan¹⁹⁰ bu eşyalar taşınır olabileceği gibi taşınmaz eşya da olabilir¹⁹¹. Örneğin kullanımı kiracıya bırakılan eşya, mobilya, beyaz eşya, kombi gibi taşınır eşyalar olabileceği gibi, bahçe, garaj, kömürlük, depo gibi taşınmaz eşyalar da olabilir¹⁹².

Kira sözleşmesine konu konut veya çatılı iş yeri ile kullanımı kiracıya bırakılan yan eşyalar arasında doktrinde yer alan hakim görüşe göre özel bir bağlantının varlığı gerekir¹⁹³. Yan eşyalar asıl eşyanın kullanımına hizmet ediyorsa bu bağlantının varlığından söz edilir¹⁹⁴. TMK veya KMK kapsamında konut veya çatılı işyeri ve yan eşya arasında bir eklenti ilişkisi varsa burada fiziksel bağlılıktan söz edilir ve eklenti kullanımı kiracıya bırakılan eşya olarak kabul edilir¹⁹⁵. Ancak fiziksel bağlılık şart olmayıp, kira sözleşmesinin tarafları bağımsız bir eşyanın kullanımı kiralanana dahil edebilirler¹⁹⁶. Taraflar kira sözleşmesi akdedilirken veya sözleşme akdedildikten sonra sözleşmeye eklenecek hükümlerle (sözleşmenin tadili suretiyle) veya kira sözleşmesi akdedildikten sonra yapılacak ayrı bir sözleşme ile bir eşyayı kiracının kullanımına bırakabilirler¹⁹⁷. Ayrı bir sözleşme ile bir eşyanın kullanımı kiracıya bırakılıyor ise, kira sözleşmesi ve söz konusu sözleşmenin taraflarının aynı kişiler olması gerekir¹⁹⁸.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşya eklenti olabileceği gibi bütünleyici parça da olabilir. Bütünleyici parça, TMK m. 684'te tanımlandığı üzere, asıl eşya yok edilmedikçe veya zarara uğratılmadıkça ondan ayrılması mümkün olmayan, eşyanın ana unsurunu teşkil

¹⁸⁹ GÜMÜŞ, Kira, s. 27; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 26.

¹⁹⁰ GÖKYAYLA, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)”, <http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-GÖKYAYLA+.pdf> (E.T. 19.02.2021), s. 1226, (Uygulama); GÜMÜŞ, Kira, s. 27.

¹⁹¹ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 24; HEKİM, s. 27; GÜMÜŞ, Kira, s. 27.

¹⁹² Benzer örnekler için bkz., GÜMÜŞ, Kira, s. 27; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 24; GÖKYAYLA, Uygulama, s. 1226.

¹⁹³ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 25; GÜMÜŞ, Kira, s. 28; GÖKYAYLA, Uygulama, s. 1226-1227.

¹⁹⁴ GÜMÜŞ, Kira, s. 27; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 25.

¹⁹⁵ GÜMÜŞ, Kira, s. 28.

¹⁹⁶ GÖKYAYLA, Uygulama, s. 1227; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 25.

¹⁹⁷ BADUR, s. 160.

¹⁹⁸ İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 25; BADUR, s. 161-162.

eden parçadır¹⁹⁹. Bu nedenle asıl eşya üzerindeki tasarrufun sonuçları bütünleyici parça için de hüküm ifade eder²⁰⁰. Eklenti ise, asıl eşyanın işletilmesi, korunması ve yarar sağlaması için ona özgülünen, asıl eşyaya bağlı kılınan taşınır maldır²⁰¹. Eklentilerin asıl eşyadan bağımsız bir varlıkları olsa da asıl eşyaya ilişkin tasarruflar aksi belirtilmedikçe eklenti için de hüküm doğurur²⁰². Bu nedenle bağımsız bölümler ve aksi belirtilmedikçe eklentiler asıl şeyle birlikte kira sözleşmesine konu olmaktadır.

Kira sözleşmesiyle birlikte veya sözleşmeden sonra tarafların iradesiyle kullanımı kiracıya bırakılan eşyaların hukuki yönden akıbeti asıl kira sözleşmesine tabi olmaktadır²⁰³. Kira sözleşmesi sona ermedikçe kullanımı kiracıya bırakılan eşyaların geri verilmesi talep edilemez²⁰⁴. Kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kiralananın bütünleyici parça ve eklentileri de asıl kira sözleşmesi konusu ile birlikte TBK m. 334 kapsamında geri verilmelidir²⁰⁵. Aksi halde geri verme borcu ifa edilmemiş olur²⁰⁶.

Kiraya verenin kira sözleşmesine konu şey ile birlikte kiracıya bırakılan eşyaların neler olduğuna ilişkin kira sözleşmesinde demirbaş listesi oluşturmaları ispat açısından önemlidir²⁰⁷.

6.1.4. Bölünemez Birden Çok Şeyin Kiralamasında Geri Verme

Kira konusu eşya ile bir bütün teşkil eden başka bir eşyanın varlığı halinde taraflar her iki eşya için ayrı ayrı kira sözleşmesi akdetmiş olabilir²⁰⁸. Örneğin, bir işyeri ve işyerinin

¹⁹⁹ AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul 2009, s. 50; OĞUZMAN/ SELİÇİ / OKTAY ÖZDEMİR, s. 286.

²⁰⁰ AKINTÜRK, s. 59; OĞUZMAN/ SELİÇİ / OKTAY ÖZDEMİR, s. 294.

²⁰¹ OĞUZMAN/ SELİÇİ / OKTAY ÖZDEMİR, s. 296; AKINTÜRK, s. 72.

²⁰² AKINTÜRK, s. 78; OĞUZMAN/ SELİÇİ / OKTAY ÖZDEMİR, s. 299; BADUR, s. 168.

²⁰³ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 26; AKYİĞİT, s. 141.

²⁰⁴ BADUR, s. 175.

²⁰⁵ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 26; BADUR, s. 176; YAVUZ, Özel, s. 529; DOĞAN, Kira, s. 327; AKYİĞİT, s. 141.

²⁰⁶ YAVUZ, Özel, s. 530.

²⁰⁷ BAYRAM, Geri Verme, s. 140, dn. 33; “Davalı, davacı kiracıya teslim edilen demirbaşlara ait listeyi mahkemeye ibraz etmiştir. Anılan demirbaşların eksiksiz ve hasarsız olarak kiraya verene teslim edildiğini ispat yükü davacı kiracıya aittir. Davacı kiracı demirbaşların eksiksiz ve hasarsız olarak teslim edildiğini ispatlayamamıştır.” Yarg. 6. HD., E. 2015/2505, K. 2015/5933, T. 15.06.2015, www.kazanci.com, E.T. 04.11.2021.

²⁰⁸ BAYRAM, Geri Verme, s. 140.

altında yer alan depo için tarafların ayrı ayrı kira sözleşmeleri yapmaları mümkündür. Bu durumda iki ayrı kira sözleşmesi ve iki ayrı kiralanan olmasına rağmen, kiralananlar arasında bölünemez bir bütünlük söz konusu ise geri verme borcu iki kira sözleşmesi için de birlikte ifa edilmelidir²⁰⁹. Örnekte olduğu gibi, yalnızca deponun geri verilmesi kiracının geri verme borcunu ifa ettiği anlamına gelmez.

6.2. Geri Verme Borcunun Tarafları

6.2.1. Geri Verme Borcunun Borçlusu

6.2.1.1. Kiracı

Kiracı, kiraya verenin kiralananı kullanma ve ondan yararlanma hakkını kira bedeli karşılığında bıraktığı kişidir. Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiralananın geri verme borcunun borçlusu TBK m. 334'te de açıkça belirtildiği üzere kiracıdır. Kiracı gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir²¹⁰. Geri verme borcu tüzel kişinin bu hususta yetkilendirdiği kişi tarafından yerine getirilir.

Kiracı, kira sözleşmesi sona erdiğinde kiralananı bizzat kendisi kiraya verene geri verebileceği gibi bu borcu yetkilendirdiği üçüncü kişi aracılığıyla da ifa edebilir. Kiralananın geri verilmesi borcunun geri verme hususunda yetkilendirilen üçüncü kişi tarafından ifa edilmesi kiracıyı geri verme borcundan kurtarır. Kiraya verenin kiracı tarafından geri verme borcunu şahsen ifa etmesinde bir yararı bulunmuyorsa TBK m. 83 gereği kiracı kiralananı geri verme borcunu şahsen ifa ile yükümlü değildir. Bu durumda kiraya veren kiralananı üçüncü kişiden geri almaktan kaçınmaz. Aksi halde kiraya veren için alacaklı temerrüdü söz konusu olur. Ancak kiraya veren için kiralananın kiracı tarafından geri verilmesinde bir yararı bulunuyorsa kiraya veren üçüncü kişinin kiralananı geri vermesini kabul etmemesi alacaklı temerrüdüne sebep olmaz²¹¹.

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiracının kısıtlanması durumunda (kiracının geri verme borcunu ifa edemeyecek durumda olması halinde) bu borcun ifasının kim tarafından yapılacağı hususu incelenmelidir. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiracı

²⁰⁹ BAYRAM, Geri Verme, s. 140.

²¹⁰ GÜMÜŞ, Kira, s. 40; ACAR, s. 67; İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 68.

²¹¹ Örneğin, kiralananın kullanımının teknik bir bilgiyi gerektiriyor olması durumunda kiracının geri verme sırasında kişisel yeteneğinin varlığı gerekliyse geri vermenin kiracı tarafından bizzat ifası gerekli olabilir. KÖKÜSARI, s. 54-55.

hakkında, TMK m. 405 ve devamında yer alan hallerin gerçekleşmesi üzerine kısıtlama kararı verilmiş olabilir. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiracı hakkında verilen kısıtlılık kararı kiracının kiralananı fiilen geri verme borcunu ifa etmesine engel teşkil ediyorsa -örneğin kiracının akıl hastalığı nedeniyle hastanede tedavi altında olması veya özgürlüğü bağlayıcı bir ceza almış olması- kiralanan geri verilmesi borcu kısıtlının vasisi tarafından yerine getirilmelidir. Kanaatimizce bu borcun yerine getirilmemesinden dolayı vasinin sorumluluğundan söz edilmelidir. Zira kiracının bazı kısıtlılık hallerinde fiilen kiralananı geri vermesi kendisinden beklenemez. TMK m. 448'de yer aldığı üzere vasi vesayeti altındaki kişiyi bütün hukuki işlerinde temsil eder.

Kiracının kira sözleşmesi devam ederken ölmesi durumunda kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağı genel hükümler altında TBK m. 333'te ve konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m. 356'da düzenlenmiştir. TBK m. 333 hükmü gereği kiracının ölümü üzerine mirasçılar kira sözleşmesi kapsamında ölen kiracının haklarına ve borçlarına halef olurlar. Mirasçıların kira sözleşmesini fesih haklarını kullanmaları durumunda ise kiralananın geri verilmesi borcu mirasçılar tarafından ifa edilmelidir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı ile birlikte oturanlar veya ölen kiracının ortakları ve ölen kişinin aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları TBK m. 356 hükmü dolayısıyla sözleşmeyi devam ettirme hakkına sahiptirler²¹². Bu durumda sözleşmeye devam eden mirasçı veya ortaklar kiracı sıfatına sahip olacakları için kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kiralananın geri verilmesi borcunu da ifa etmekle yükümlüdür.

6.2.1.2. Kiracıların Birden Çok Kişi Olması

Kira sözleşmesinde kiracı veya kiraya veren tarafın birden çok kişiden oluşması mümkündür²¹³. Bu durumda birlikte kiradan bahsedilir ve tarafların her biri sözleşmenin tarafı sıfatıyla sözleşmenin alacaklısı ve borçlusudur²¹⁴. Kiracı tarafın birden çok kişiden oluşması genellikle sözleşmeye dayanır²¹⁵. Kira ilişkisi kurulurken kiracı taraf birden çok kişi olabileceği gibi, bir kiracıdan oluşan kira sözleşmesine başka kiracıların dahil

²¹² GÜMÜŞ, Kira, s. 361; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 306.

²¹³ ACAR, s. 67.

²¹⁴ BAYRAM, Aziz Erman, "Birlikte Kira", ABD, C. 77, S. 1, Y. 2019, s. 94, (Birlikte Kira).

²¹⁵ ACAR, s. 67.

edilmesi de mümkündür²¹⁶. Birlikte kiranın bir diğer görünümü de miras ortaklığının kiracı sıfatını almasıdır²¹⁷. Kiracının ölümü üzerine mirasçılar -en azından kanundan doğan fesih haklarını kullanana kadar – kiracı sıfatını taşırlar. Bu durumda mirasçıların birlikte kiracılığında bahsedilir. Kiralananın aile konutu olması durumunda kira sözleşmesine taraf olmayan eş kiraya verene yapacağı bildirimle kira sözleşmesinin tarafı haline gelebilir²¹⁸. Bu durumda da eşlerin birlikte kiracılığında bahsedilir.

Kiralananın geri verilmesi bölünemeyen bir borçtur²¹⁹. TBK m. 85/2 hükmüne göre birden çok borçlunun varlığı durumunda borçlulardan her biri borcun tamamını ifa etmekle yükümlüdür. Bölünemez bir borç olan geri verme borcunda kiraya veren borcun ifasını kiracıların herhangi birinden talep edebilir. Kiracılardan biri veya birkaçının geri verme borcunun tamamını ifa etmesi durumunda borç sona erer²²⁰. Örneğin üç kiracının olduğu bir kira sözleşmesinde taşınmaz geri verilirken aralarından birinin tüm anahtarları kiraya verene teslim etmesi durumunda geri verme borcu ifa edilmiş olur. Ancak kiracının yalnızca kendi eşyalarını kiralananı boşaltması ve anahtarını kiraya verene teslim etmesi örneğinde geri verme borcunun ifa edildiğinden bahsedilemez. Bölünemeyen bir borç olması sebebiyle ifanın borcun tamamını kapsamaması gerekir.

Geri verme borcundan kiracılar müteselsil olarak da sorumlu olabilir²²¹. Bunun için ya taraflar sözleşme ile bu borçtan müteselsil olarak sorumlu oldukları hususunda anlaşma yaparlar²²² ya da müteselsil borçluluk kanundan doğar²²³. Bu sebeple kiraya veren borcun

²¹⁶ **BAYRAM**, Birlikte Kira, s. 99.

²¹⁷ **ACAR**, s. 67; **BAYRAM**, Birlikte Kira, s. 99.

²¹⁸ **BAYRAM**, Birlikte Kira, s. 106.

²¹⁹ **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 70; **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 529; **BAYRAM**, Birlikte Kira, s. 106; **CANSEL / ÖZEL**, Borçlar Genel, s. 147.

²²⁰ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 143 dn.46; **KÖKÜSARI**, s. 58.

²²¹ Ayrıca kiralananı geri verme borcunun müteselsil borç olduğuna ilişkin görüş için bkz., **GÜMÜŞ**, Kira s. 235; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 155. Doktrinde yer alan bir başka görüşe göre, kiralananı geri verme borcu bölünemeyen bir borç olduğu için kiracıların geri verme borcunu aynı anda ifa etmeleri gerekir. Taşınır eşyayı konu alan kira sözleşmelerinde, kiralananın geri verilmesinde müteselsil sorumluluk kabul edilebilse de taşınmazlar için kiracılardan birinin geri verme borcunu ifa etmesi diğerlerini borçtan kurtarmaz. Bkz., **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 529-530.

²²² Geri verme borcu bölünemeyen bir borç olduğu için sözleşmede müteselsil borçluluk kararlaştırılmamış olsa da kiracıların hepsi geri verme borcundan sorumludur. Bkz., **İNCEOĞLU**, Kira, C. II, s. 494.

²²³ Ticari işlerden kaynaklı kira sözleşmelerinde taraflar müteselsilen borçlu olduklarını kararlaştırmış olmasalar da teselsül karinesi dolayısıyla her biri geri verme borcundan müteselsilen sorumludur. Bkz., **KÖKÜSARI**, s. 59.

ifasını kiracılardan birinden veya birkaçından isteyebileceği gibi hepsinden de isteyebilir²²⁴.

Geri verme borcunun hiç veya gereği gibi yerine getirilememesinden doğan zararın tazminine ilişkin kiracıların sorumluluğunun ne olacağına ilişkin doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre, taraflar arasında müteselsil borçluluğa ilişkin bir anlaşma yok ve müteselsil borçluluk kanundan da doğmuyorsa kısmi borçluluk esastır ve her kiracı kendi payı doğrultusunda sorumludur²²⁵. Diğer görüş ise, tazminat borcundan kiracıların müteselsilen sorumlu olduğunu ileri sürmektedir²²⁶. Kanaatimizce, tazminat borcunun bölünebilir nitelikte olması sebebiyle, sözleşmeden veya kanundan kaynaklanan bir müteselsil borçluluk yoksa kiracıların tazminat borcundan sorumlulukları kısmi olmalıdır.

Kiraya veren geri verme talebini kiracılardan birine karşı ileri sürebilmekte ise de geri verme talebinin dava konusu olması halinde ise bölünemeyen borç söz konusu olduğundan kiracıların hepsine karşı davanın yöneltilmesi gerekir²²⁷.

6.2.1.3. Diğer Durumlar

a. Alt kira ilişkisinin varlığı halinde

Kiracının, tarafı olduğu kira sözleşmesindeki kiralananı tamamen veya kısmen bir başkasına kiraya vermesi alt kira olarak tanımlanmaktadır²²⁸. Bu durumda ortada aynı kiralananı ilişkin en az iki kira sözleşmesi vardır. Kiracı ile kiraya veren arasında yapılan kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesi, kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan kira sözleşmesi de alt kira sözleşmesidir²²⁹. Asıl kira sözleşmesindeki kiracı alt kira

²²⁴ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 134.

²²⁵ **URAL ÇINAR**, s. 57, dn. 264; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 40; **KÖKÜSARI**, s. 60.

²²⁶ **ACAR**, s. 74; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 155; **TANDOĞAN**, s. 109; **BAYRAM**, Birlikte Kira, s. 134.

²²⁷ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 146, dn. 47; “*Türk Borçlar Kanununun 315.maddesi hükmü uyarınca temerrüt sebebiyle açılacak tahliye davasında, kiracılar birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan temerrüde dair ihtarnamenin, tüm kiracılara gönderilmesi ve davanın da tüm kiracılara karşı birlikte açılması zorunludur.*” Yarg. 3. HD., E. 2017/4255, K. 2017/12316, T. 20.9.2017; Yarg. 6. HD., E. 2010/2832, K. 2010/7195, T. 14.6.2010, www.kazanci.com, E.T. 12.11.2021.

²²⁸ **ÖKTEM ÇEVİK**, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s. 53, (Kira); **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.483; **ACAR**, s. 573; **EREN**, Özel, s. 367; **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 494.

²²⁹ **EREN**, Özel, s. 367; **ACAR**, s. 574; **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 484.

sözleşmesinde alt kiraya veren, üçüncü şahıs da alt kiracı sıfatını almaktadır. Kiracı kiralananı kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak şartıyla alt kiraya verme hakkına sahiptir ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananın alt kira sözleşmesine konu olabilmesi kiraya verenin yazılı olarak rıza vermesi şartına tabi tutulmuştur²³⁰.

Alt kira sözleşmesi kanuna ve sözleşmeye uygun olarak kurulmuşsa kiralananın geri verilmesi borcunun kimin tarafından ifa edileceği ve asıl kiraya verenin kiralananın geri verilmesi talebini kime karşı yönlendireceği soruları gündeme gelmektedir. Alt kira sözleşmesinin varlığı durumunda asıl kiracının kiralananı geri verme borcu asıl kiraya verene, alt kiracının geri verme borcu asıl kiracıya karşıdır²³¹. Asıl kira sözleşmesi devam ederken alt kira sözleşmesi sona ermiş ise alt kiracı geri verme borcunu alt kiraya verene ifa etmekle yükümlüdür²³². Asıl kira sözleşmesi devam ederken asıl kiraya verenin alt kiracıya geri verme talebini ileri sürmesi mümkün değildir. Bu nedenle alt kiracının kiralananı geri verme borcu asıl kiracı olan alt kiraya verene karşıdır.

Asıl kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesi devam ederken sona ermesi durumunda alt kira sözleşmesinin durumu ve geri verme borcunun kimin tarafından ifa edileceği ile kiraya verenin geri verme borcunun ifasını kimden talep edebileceği hususları ayrıca incelenmelidir. Öncelikle asıl kira sözleşmesinin sona ermesinin alt kira sözleşmesine etkisinin ne olacağı tespit edilmelidir. Asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesi her ne kadar birbirinden bağımsız sözleşmeler olsa da aynı kiralananı konu aldıkları için asıl kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesinin akıbetini de etkilemektedir. Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda alt kiraya veren sıfatını taşıyan kiracının kiralanan üzerindeki hakimiyeti sona ermekte ve dolayısıyla kiralananı geri verme borcu doğmaktadır. Doktrinde yer alan hakim görüşe göre asıl kira sözleşmesinin sona ermesi sözleşmelerin birbirinden bağımsız olması sebebiyle alt kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmemekte olup, alt kira sözleşmesine konu olan kiralananın asıl kiracı tarafından geri verilmesi gerekeceğinden alt kira sözleşmesi kapsamında subjektif ifa imkansızlığı

²³⁰ YAVUZ, Özel, s. 459; ACAR, s. 583; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 487; EREN, Özel, s. 368; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 269; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 325; ÖKTEM ÇEVİK, Kira, s. 54.

²³¹ MAKARACI BAŞAK, s. 1926; DOĞAN, Geri Verme, s. 447; BAYRAM, Geri Verme, s. 144.

²³² DOĞAN, Geri Verme, s. 448; KAHVECİ, s. 150; DOĞAN, Kira, s. 323.

doğmaktadır²³³. Alt kira ilişkisinde kiraya veren sıfatını taşıyan asıl kiracı kiralananı alt kiracıya kullandırma borcunu artık ifa edememektedir²³⁴. Bu sebeple alt kiracının sözleşmeyi fesih hakkı gündeme gelir²³⁵. Ayrıca alt kiraya verenin alt kiracıya karşı sözleşmeyi gereği gibi ifa edemediği için tazminat sorumluluğu doğar²³⁶.

b. Kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devredilmesi halinde

Kiracı kira sözleşmesiyle kendisine tanınan kullanım hakkını TBK m. 322’de düzenlendiği üzere bir başkasına devredebilir²³⁷. Kullanım hakkının devri alacağın devri niteliğinde bir işlemdir²³⁸. Kiracı kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmaksızın kullanım hakkını devretmekte serbest tutulmuş ancak kanun konut ve çatılı işyeri kiralarında kullanım hakkının devri için kiraya verenin yazılı rızasını aramıştır.

Kullanım hakkını devreden kiracının kiracılık sıfatı son bulmadığından kira sözleşmesi kapsamında tüm hak ve borçları devam eder²³⁹. Kiracı, kullanım hakkını devralana karşı kiralananı kullandırma borcu altına girer²⁴⁰.

²³³ **KAHVECİ**, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, Güncel Yayınevi, İzmir 2005, s. 145; **ACAR**, s. 593; **YÜCER**, İpek, “*Alt Kira*”, AÜHFD, C.57, S.3, Y.2008, s. 812-831; **SEVİNÇ**, Ayşe Bengü, Alt Kira ve Kiranın Devri, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010, s. 71.

EROL DURAK, Yasemin, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 106; Aksi görüş için bkz., **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 529-530. Yargıtay, vermiş olduğu kararlarında aksi görüşte olup, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile alt kira sözleşmesinin de kendiliğinde sona erdiğine hükmetmiştir. “*Alt kiracının malı kullanma hakkının kapsamı ve süresi asıl kiracının hakkı ile sınırlıdır. Alt kiracı, kiralananı kiracıdan daha uzun bir süre için kullanamaz. Zira alt kiracının kiralananı kullanma olgusu bağımsız bir hakka değil ve fakat münhasıran kiracının hakkına bağlı bir yetkiye dayanmaktadır. Von Tuhr’un da işaret ettiği gibi, ikinci kiracı birinci kiracının kira sözleşmesinden doğan haklarını onun adına kullanan bir kimse durumundadır (Feyzioğlu, sh. 487). Bundan ayrı olarak alt kira sözleşmesi (ilk kira sözleşmesi) ayakta kaldığı sürece geçerlidir ve ilk kira sözleşmesinin feshi ile alt kira sözleşmesi de kendiliğinden fesholunmuş sayılır. Zira, alt kiracının kiralayana karşı ileri sürebileceği herhangi bir talep hakkı bulunmamaktadır.*” YHGK, E. 2001/653, K. 2001/672, T. 03.10.2001, www.lexpera.com, E.T. 13.04.2022.

²³⁴ **SEVİNÇ**, s. 71; **ACAR**, s. 593.

²³⁵ **ACAR**, s. 593.

²³⁶ **KAHVECİ**, s. 149; **ACAR**, s. 593; **SEVİNÇ**, s. 67.

²³⁷ **ACAR**, s. 596.

²³⁸ **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 527; **ACAR**, s. 597; **YAVUZ**, Özel, s. 470; **ÖKTEM ÇEVİK**, Kira, s. 56.

²³⁹ **AYDEMİR**, s. 56.

²⁴⁰ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 219.

Kullanım hakkını devralanın kiralananı geri verme borcu kiracıya karşıdır²⁴¹. Kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiracının kullanım hakkı da sona ereceğinden bu hakkı devralan, kiralananı kiracıya geri vermekle yükümlüdür²⁴². Kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kiraya veren kiralananın geri verilmesini TBK m. 322/3'e dayanarak kullanım hakkını devralandan talep edebilir²⁴³. Kullanım hakkının devrinde de alt kira ilişkisindeki gibi kullanım hakkını devralanın bu hakkı, asıl kiracının kullanım hakkıyla sınırlıdır²⁴⁴. Bu sebeple kiracının kullanım hakkının sona ermesi durumunda kullanım hakkını devralanın da bu hakkı sona ermektedir.

Kullanım hakkının devri, alacağın devri ve dolayısıyla bir tasarruf işlemi olduğundan, bu işlemin kanuna veya sözleşmeye uygun yapılmamış olması, kullanım hakkının devrini geçersiz kılar²⁴⁵. Ayrıca kullanım hakkının devrine ilişkin rıza verilmemiş olması, kiracının kullanım hakkını devretmesi hususunda tasarruf yetkisinin bulunmadığını da göstermektedir²⁴⁶. Tasarruf yetkisi, bir hakka doğrudan doğruya etki edebilme yetkisini²⁴⁷ ifade ettiği için, kiraya verenin rızası olmaksızın yapılan devir işlemi geçerli olmaz. Geçersiz bir devir işlemi olduğu için kullanım hakkını elde edemeyen üçüncü kişi kiralanda işgalci konumundadır²⁴⁸. Bu durumda kiraya veren mülkiyet hakkına veya zilyetlik hükümlerine dayanarak kiralananın geri verilmesini talep edebilir²⁴⁹.

²⁴¹ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 145; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 219.

²⁴² **GÜMÜŞ**, Kira, s. 219; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 145; **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 527.

²⁴³ **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 529; **KAHVECİ**, s. 214; **DOĞAN**, s. 448. Doktrindeki bir görüşe göre, kiraya verenin geri verme talebini kullanım hakkını devralana karşı ileri süremeyeceğini, TBK m. 322/3'ün uygulanmasının mümkün olacağı kabul edilse bile kullanım hakkının tanındığı sürenin kira sözleşmesinin süresinden kısa olması durumunda geri devralanın kiralananı kiracıya geri vermesi gerekir. Bkz., **GÜMÜŞ**, Kira, s. 219.

²⁴⁴ **KAHVECİ**, s. 215.

²⁴⁵ **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 524; **KÖKÜSARI**, s. 71; **KAHVECİ**, s. 192.

²⁴⁶ **KAHVECİ**, s. 192.

²⁴⁷ **EREN**, Genel, s. 183.

²⁴⁸ **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 524; **KAHVECİ**, s. 192.

²⁴⁹ **KAHVECİ**, s. 192; **KÖKÜSARI**, s. 72. Doktrindeki bir görüşe göre, bu durumda zilyetlik hükümlerine başvurmanın mümkün olmayıp, malik olmayan kiraya veren, TBK m. 322/3 hükmüne dayanarak kiralananın geri verilmesini talep edebilir. Bkz., **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 524.

c. Kira ilişkisinin devri halinde

Kiracı TBK m. 323'te düzenlenen koşulların varlığı halinde kira ilişkisini üçüncü bir kişiye devredebilir. Kira ilişkisinin devri TBK m. 205 kapsamında sözleşmenin devri niteliğindedir²⁵⁰. Bu durumda devirle birlikte kiracının kiracılık sıfatı sona ermektedir²⁵¹. TBK m. 323 kira ilişkisinin devrini düzenlemekte olup, devrin geçerliliğini kiraya verenin yazılı rızasına tabi tutmaktadır. Ancak kanun, kiraya verenin rıza hususundaki serbestisini işyeri kiralarında sınırlandırmakta ve kiraya verenin işyeri kiralarında haklı bir sebep olmadıkça rıza vermekten kaçınamayacağını düzenlenmektedir. Bu durumda kiraya veren işyeri kiralarında ancak haklı bir gerekçe göstererek devir işlemine rıza vermekten kaçınabilir²⁵². İşyerinin çatılı veya çatısız olması hükmün uygulanması bakımından fark yaratmamaktadır²⁵³.

Kiraya veren, devir sözleşmesine taraf olabileceği gibi, kiracı ve devralan arasındaki sözleşmeye rıza göstererek de devrin gerçekleşmesini sağlayabilir²⁵⁴. Kiracı ve devralan arasındaki devir sözleşmesi kiraya verenin rıza göstermesi ile hüküm ve sonuçlarını doğurur²⁵⁵. Haklı sebep olmaksızın kiraya verenin devir işlemine rıza göstermemesi durumunda kiracının mahkemeye başvurma imkanı vardır²⁵⁶. Ayrıca haklı bir sebep olmaksızın devre rıza göstermeyen kiraya verene karşı kiracı, TBK m. 331 hükmüne dayanarak olağanüstü fesih hakkını kullanabilir²⁵⁷.

²⁵⁰ **TOPUZ**, Seçkin / **CANBOLAT**, Ferhat, “Kira İlişkisinin Devri -(Yeni) Türk Borçlar Kanunu’nun İlgili 323’üncü Maddesinin Değerlendirilmesi”, TBB, Y. 2011, S. 95, s. 102; **ÇAKIROĞLU**, Buğra Kaan, Kira Sözleşmesinin Kiracı Tarafından Devri (TBK m. 323), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 61; **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 499.

²⁵¹ **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 499; **ZEVKLİLER / GÖKYAYLA**, s. 331.

²⁵² **ZEVKLİLER / GÖKYAYLA**, s. 332; **TOPUZ / CANBOLAT**, s. 109; **ÇAKIROĞLU**, s. 87; **İNCEOĞLU** s. 535.

²⁵³ **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 530.

²⁵⁴ **TOPUZ / CANBOLAT**, s. 104 vd.; **ÇAKIROĞLU**, s. 76 vd.

²⁵⁵ **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 501; **İNCEOĞLU**, s. 554.

²⁵⁶ **ÇAKIROĞLU**, s. 100; **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 503; **İNCEOĞLU**, s. 552. Bu durumda açılacak olan davanın tespit davası mı eda davası mı olduğuna ilişkin doktrinadaki görüş farklılıkları için bkz., **TOPUZ / CANBOLAT**, s. 116-117.

²⁵⁷ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 230; **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 501.

Kira sözleşmesinin devri ile devralan, kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiracılık sıfatı sona ereceğinden kiraya verene karşı borçlarından kurtulur²⁵⁸. Ancak TBK m. 323/3'te düzenlendiği üzere işyeri kiralarda devreden kiracı kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen borçludur. İşyeri kiralalarına özgü olan bu müteselsil borçluluk kira sözleşmesindeki bütün ihlalleri kapsamaktadır²⁵⁹. Müteselsil sorumluluk işyeri kiralarda kanundan kaynaklanmakta olup, taraflar diğer kira sözleşmeleri için de devreden ve devralan arasında müteselsil sorumluluk olacağına ilişkin anlaşma yapabilirler²⁶⁰.

Kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kiralananın geri verilmesi borcunu kira ilişkisini devralan yeni kiracı yerine getirmekle yükümlüdür²⁶¹. Kiraya veren de kiralananın geri verilmesini tüm hak ve borçlarıyla kira sözleşmesini devralan yeni kiracıdan talep edebilir²⁶². Ancak işyeri kiralarda devreden kiracının devirden itibaren iki yıl ve en fazla kira sözleşmesinin sonuna kadar olan müteselsil sorumluluğu kira sözleşmesinden ve kanundan doğan tüm borçlar için söz konusu olduğundan kiralananın geri verilmesi borcu için de devreden kiracının sorumluluğu bulunmaktadır²⁶³. TBK m. 323/3 hükmünde müteselsil sorumluluğun kira sözleşmesinin bitimine kadar olduğu hüküm altına alınmış olsa da bu hükme dayanarak geri verme borcunun sözleşme sona erdikten sonra ifa edilecek bir borç olduğu ve bu sebeple devreden kiracının sorumlu olmayacağı ileri sürülemez²⁶⁴. Zira kiralananın geri verilmesi kira sözleşmesinden kaynaklanan bir borç olup, devreden kiracının müteselsil sorumluluğunun kapsamına dahildir.

Kira ilişkisinin devrinin geçersiz olması durumunda sözleşmenin tarafları değişmemekte; devreden kiracı devir geçersiz olduğundan kiracılık sıfatını taşımaya devam

²⁵⁸ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 501; TOPUZ / CANBOLAT, s. 121; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 332; ÇAKIROĞLU, s. 119.

²⁵⁹ GÜMÜŞ, Kira, s. 232; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 501.

²⁶⁰ TOPUZ / CANBOLAT, s. 122; ÇAKIROĞLU, s. 123.

²⁶¹ İNCEOĞLU, s. 493; BAYRAM, Geri Verme, s. 145.

²⁶² BAYRAM, Geri Verme, s. 145.

²⁶³ BAYRAM, Geri Verme, s. 145. Kiracının kiralananı zamanında geri vermemesinden doğan tüm sonuçlardan devreden kiracının da müteselsilen sorumlu olduğuna ilişkin bkz., İNCEOĞLU, s. 560.

²⁶⁴ BAYRAM, Geri Verme, s. 145.

etmektedir²⁶⁵. Bu durumda kiracının haklarını ve borçlarını devrettiğinden bahsedilemeyeceğinden geri verme borcunu da kendisi ifa etmekle yükümlüdür. Ancak geçersiz bir devir sözleşmesine dayanarak kiralananın kullanımı üçüncü kişiye devredilmişse kiracı üçüncü kişinin haksız işgalci olması sebebiyle mülkiyet veya zilyetlik hükümlerine dayanabilir²⁶⁶.

6.2.2. Geri Verme Borcunun Alacaklısı

6.2.2.1. Kiraya Veren

Kira sözleşmesinde, kiralananı bir bedel karşılığında kiracının kullanımına bırakmayı üstlenen kişi kiraya verendir. Kiraya veren sıfatını taşımak için kiralananın maliki olmak gerekli değildir²⁶⁷. Kiralananın devri borcu söz konusu olmadığı için kiralananı kiracının kullanımına bırakabilmek için herhangi bir yasak veya kısıtlaması olmayan bir başka kişinin de kiraya veren sıfatını taşıması mümkündür. Kiraya veren gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir²⁶⁸. Kiraya veren kira sözleşmesini bizzat yapabileceği gibi temsilci ile de yapabilir²⁶⁹. Bu durumda kiraya veren sıfatına kimin sahip olacağı temsilin doğrudan²⁷⁰ veya dolaylı²⁷¹ olmasına göre fark yaratmaktadır. Doğrudan temsilde kiraya veren sıfatını temsil olunan alırken, dolaylı temsilde dolaylı temsilci kiraya veren sıfatını alır²⁷².

Geri verme borcu sözleşmeden doğan bir borç olması dolayısıyla borcun alacaklısı kiraya verendir²⁷³. Sözleşmede kiraya veren sıfatını kim taşıyorsa kiralananın geri vermenin alacaklısı odur. Kiralanan sözleşmenin sonunda bizzat kiraya verene geri verilebileceği

²⁶⁵ **TOPUZ / CANBOLAT**, s. 115; **ÇAKIROĞLU**, s. 23.

²⁶⁶ **KÖKÜSARI**, s. 77.

²⁶⁷ **ACAR**, s. 77; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 37.

²⁶⁸ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 37; **ACAR**, s. 78.

²⁶⁹ **ACAR**, s. 83;

²⁷⁰ Doğrudan temsilde, temsilci hukuki işlemi temsil olunan adına ve hesabına yapmakta ve hukuki işlemin tüm sonuçları doğrudan temsil olunanın üzerinden doğmaktadır. Bkz., **İNCEOĞLU**, M. Murat, Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2009, s. 94, (Temsil); **EREN**, Genel, s. 444.

²⁷¹ Dolaylı temsil, temsilcinin hukuki işlemi kendi adına yaptığı ve bu işlem dolayısıyla elde ettiği hakları ve borçları temsil olunanına naklettiği temsildir. Bkz., **İNCEOĞLU**, Temsil, s. 43; **EREN**, s. 446.

²⁷² **ACAR**, s. 83-84.

²⁷³ **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 495; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 145; **MAKARACI BAŞAK**, s. 1925; **TANDOĞAN**, s. 183.

gibi kiraya verenin kanuni veya iradi temsilcisine de geri verebilir²⁷⁴. Geri verme kiralananın temsil yetkisi olan kişiye geri verilmesiyle sona erer²⁷⁵. Ancak bu hususta temsil yetkisi olmayan -örneğin apartman görevlisi veya mahalle muhtarına anahtarların teslim edilmesi durumunda- üçüncü kişiye yapılan geri verme, borcu sona erdirmez²⁷⁶.

Kiralananın icra takibi dolayısıyla haczedilmesi durumunda kiracı kiralananı icra müdürlüğüne vererek borcu ifa etmiş sayılır²⁷⁷. Kiraya verenin iflası durumunda da kiracı kiralananı İİK m. 192 gereği iflas masasına geri vermelidir²⁷⁸.

Kiraya verenin ölmesi durumunda geri verme borcunun alacaklısı kiraya verenin mirasçılardır. Kiraya verenin, malik olup olmaması geri vermenin alacaklısı olma sıfatını etkilemez. Bu durum taşınmazın geri verilmesine ilişkin talebin hukuki dayanağını belirlemektedir.

a. Kiraya verenin malik olması

Malikin kira sözleşmesinin tarafını oluşturması durumunda, hem sözleşme ilişkisi dolayısıyla şahsi talep hakkından hem de malik olması dolayısıyla mülkiyet hakkından bahsedilir²⁷⁹. Bu durumda kiraya veren sözleşmenin bitiminde kiralananın geri verilmesini TBK m. 334 hükmüne dayandırabileceği gibi istihkak talebine de dayandırabilir²⁸⁰.

Kiralananın malik tarafından üçüncü kişiye devredilmesi durumunda, yeni malik TBK m. 310 gereği mevcut kira sözleşmesinin tarafı haline gelir²⁸¹. Devir malikin rızasıyla

²⁷⁴ DOĞAN, Geri Verme, s. 460; ACAR, s. 625; KÖKÜSARI, s. 83; BAYRAM, Geri Verme, s. 149.

²⁷⁵ İNCEOĞLU, Kira C. II, 494.

²⁷⁶ ACAR, s. 625;

²⁷⁷ DOĞAN, Geri Verme, s. 460; İNCEOĞLU, Kira C. II, s. 494.

²⁷⁸ KÖKÜSARI, s. 84.

²⁷⁹ DOĞAN, Geri Verme, s. 445; MAKARACI BAŞAK, s. 1925; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 529; TANDOĞAN, s. 183.

²⁸⁰ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 529; YAVUZ, Özel, s. 528; GÜMÜŞ, Kira, s. 235; TANDOĞAN, s. 183; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 286; MAKARACI BAŞAK, s. 1924.

²⁸¹ Doktrindeki hakim görüşe göre TBK m. 310 hükmünün uygulanması için devreden malikin aynı zamanda kira sözleşmesinin tarafı olması gerektiği kabul edilmektedir. Aksi halde TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulamayacaktır. Bkz., GÜMÜŞ, Kira, s. 148-149. Aksi görüşte olan yazara göre, doktrindeki hakim görüş malikin rızası ve bilgisi olmaksızın yapılan kira sözleşmeleri için söylenebilir. Ancak kiraya veren kira sözleşmesine rıza göstermiş veya sonradan öğrenip itiraz etmemiş-zımnem kabul etmişse- TBK m. 310'un uygulanmaması için bir sebep bulunmamaktadır. Bu durumda yeni malik kiraya

olabileceği gibi icra kanalıyla da olabilir²⁸². Mülkiyetin el değiştirmesi sonucu yeni malik eski malikin kira sözleşmesinden doğan haklarına ve borçlarına sahip olur²⁸³. Kiralananın sözleşme sonunda geri verilmesine ilişkin talep hakkı da yeni kiraya verene geçmektedir. Bu durumda yeni malik mülkiyet hakkı dolayısıyla kiralananı geri isteyebileceği gibi, mülkiyeti devreden kiraya verenin kira sözleşmesindeki haklarına halef olduğu için kira sözleşmesine dayanarak da geri verme talebinde bulunabilir²⁸⁴.

b. Kiraya verenin intifa hakkı sahibi olması

İntifa hakkı, hak sahibine bir eşya, hak veya malvarlığı değeri üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi veren sınırlı ayni haktır²⁸⁵. İntifa hakkı devredilemez ve mirasçılara geçmez²⁸⁶. Buna karşın intifa hakkı sahibi hakkı bizzat kullanma mecburiyetinde olmadığı için, hakkın kullanımını bir başkasına devredebilir²⁸⁷. Bu sebeple intifa hakkındaki kullanım yetkisi kira sözleşmesine konu olabilmektedir²⁸⁸. İntifa hakkı sahibi üçüncü kişiyle yapacağı bir kira sözleşmesi ile intifa hakkı dolayısıyla elde ettiği kullanım hakkını kira bedeli karşılığında devredebilir. Bu durumda intifa hakkı sahibi kiraya veren sıfatını alır.

İntifa hakkı sahibi ile kiracı arasındaki sözleşmenin sona ermesi durumunda kiracı, kiralananı kiraya veren sıfatını taşıyan intifa hakkı sahibine geri vermekle yükümlüdür²⁸⁹. Malik kira sözleşmesinin tarafı olmadığı için geri verme talebinde bulunamaz²⁹⁰. Malikin

veren sıfatını elde eder ve malik olmayan önceki kiraya verenin bu sıfatı sona erer. Bkz., **İNCEOĞLU**, Kira, C. I, s. 582-583.

²⁸² **MEHMETOĞLU**, Hayreddin Fırat, Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 58.

²⁸³ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 149; **MEHMETOĞLU**, s. 94.

²⁸⁴ **DOĞAN**, Geri Verme, s. 446.

²⁸⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz., **ÖZEN**, Burak, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 20, (İntifa); **ESMER**, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Olgaç Matbaası, Ankara 1983, s. 734; **KÖPRÜLÜ**, Bülent / **KANETİ**, Selim, Sınırlı Ayni Haklar, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1972- 1973, s. 66; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY ÖZDEMİR**, s. 827.

²⁸⁶ **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 68; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY ÖZDEMİR**, s. 828.

²⁸⁷ **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY ÖZDEMİR**, s. 828; **ÖZEN**, İntifa, s. 198; **ESMER**, s. 737.

²⁸⁸ **ESMER**, s. 738; **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 101.

²⁸⁹ **KÖKÜSARI**, s. 88.

²⁹⁰ **KÖKÜSARI**, s. 88.

mülkiyet hakkı kullanma ve yararlanma yetkilerini barındırmayan çıplak mülkiyet olduğu için, aynı hakka dayalı bir geri verme talebi de söz konusu olamaz²⁹¹.

Kira sözleşmesi devam ederken intifa hakkının sona ermesi²⁹² durumunda kiralananın geri verilmesini malikin talep edip edemeyeceği hususunda doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre, intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesi de sona erer ve malik, kiracıya karşı geri verme talebinde bulunabilir²⁹³. Başka bir görüşe göre, intifa hakkının sona erme nedenine göre bir ayırım yapılmalıdır. İntifa hakkı süreli ise süre sonunda hak sona ereceğinden intifa hakkı sahibinin kendi hakkına dayanarak kiracıya kullanım hakkı sağladığı göz önüne alındığında; kiracının, intifa hakkı son bulduğunda kiralananı malike teslimi gerekir²⁹⁴. İntifa hakkı sahibinin ölümü sebebiyle hak sona ererse kiracının intifa hakkından haberdar olup olmamasına göre bir ayırım yapmak gerekir. İntifa hakkı sahibi kiralananın intifa hakkına konu olduğunu kiracıya bildirmişse bu durumda kira sözleşmesinin bozucu şartta bağlı olarak kurulduğu kabul edilir ve intifa hakkı sona erdiğinde kira sözleşmesi de son bulur²⁹⁵. Bu durumda malik TMK m. 806/2 hükmüne dayanarak kiralananın geri verilmesini talep edebilir. Ancak malik kiralananın intifa hakkına konu olduğunu kiracıya söylememişse kira sözleşmesinden sonra kiralananın devrine benzer bir durum olduğu ve kiracının intifa hakkının son bulmasından sorumlu tutulmaması gerektiği ve malikin kira sözleşmesiyle bağlı olması gerektiği savunulmaktadır²⁹⁶. Bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre intifa hakkı ister belirli süreli olsun ister belirsiz süreli olsun, hakkın sona ermesiyle kira sözleşmesi sona ermez²⁹⁷. Bu durumda malik kira sözleşmesiyle bağlı olur ve kira

²⁹¹ Kiralanan üzerinde intifa hakkı tesis edilmiş olması durumunda malikin tahliye davası açmasının söz konusu olamayacağı, kullanma ve yararlanma yetkilerini devreden malikin bu talebinin kendisine bir fayda sağlamayacağı yönündeki görüş ve Yargıtay kararı için bkz., **BURCUOĞLU**, Tahliye, s. 61-62.

²⁹² İntifa hakkının sona ermesi durumlarına MK m.797'de yer verilmiştir. İntifa hakkı süreli olarak tesis edilmişse sürenin dolmuş olması, hak sahibinin bu haktan vazgeçmesi veya hak sahibinin ölümü intifa hakkını sona erdiren sebeplerdir. Ayrıntılı bilgi için bkz., **ÖZEN**, İntifa, s. 147 vd.

²⁹³ **ACAR**, s. 285.

²⁹⁴ **BERTAN**, Suad, Aynı Haklar-Medeni Kanununun 618-764'üncü Maddelerinin Şerhi, C. 1, Yetkin Yayınları, Ankara 1976, s. 1425.

²⁹⁵ **SERT**, Selin, "Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Aynı Hak Kurulması ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar (TBK m.311)", ABD, 2014/4, s. 69; **BERTAN**, s. 1425.

²⁹⁶ **BERTAN**, s. 1426.

²⁹⁷ **AKSU**, Mustafa, "Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi'nin intifa konusu taşınmazın intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve daha sonra intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesinin hukuki akibetine ilişkin 3.7.2003 tarihli kararının değerlendirilmesi", e-akademi Hukuk, Ekonomi ve

konusunu devralan yeni malik gibi değerlendirilir²⁹⁸. Bu durumda malik kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatını elde edeceğinden geri verme talebini TBK m. 334 kapsamında kullanabilir.

Sınırlı aynı haklardan bir diğeri olan oturma hakkında hak sahibine bir binanın bir kısmı veya tamamında oturma hakkı tanınmaktadır²⁹⁹. TMK m. 823/2 uyarınca oturma hakkı devredilemez ve mirasçılara geçmez. Oturma hakkı sahibi bu hakkı başkasına devredemeyeceğinden kira sözleşmesi yapması da mümkün değildir³⁰⁰.

c. Kiraya verenin üçüncü kişi olması

Kira sözleşmesinde kiraya veren malik olmayan üçüncü kişi de olabilir³⁰¹. Bu durumda malik sıfatına sahip olmasa da kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatı üçüncü kişiye aittir. Geri verme borcunun alacaklısı kiraya veren olduğundan kiraya verenin malik sıfatı bulunmasa da kiracı ile arasındaki sözleşme ilişkisine dayanarak TBK m. 334 hükmüne gereği kiralananın geri verilmesini talep edebilir³⁰². Bu sebeple kiracı, kiraya veren malik olmasa da kiralananı sözleşmenin bitiminde kiraya verene geri vererek geri verme borcundan kurtulur³⁰³.

Kiraya verenin üçüncü kişi olması durumunda malikin kiraya veren sıfatı bulunmasa da mülkiyet hakkına dayanarak kiralananın geri verilmesini talep edebilir³⁰⁴. Malik olmayan kiraya veren ile kiraya veren sıfatı taşımayan malikin kiralananın geri verilmesini aynı anda talep etmesi durumunda kiracının bu taleplerden hangisini karşılaması gerektiği

Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, S. 34, Y. 2004, <http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm>, E.T. 14.09.2021, parag. 13, (Değerlendirme); **AKSU**, Mustafa, “*Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu*”, Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan, Seçkin Yayınevi, Ankara 2006, s. 74, (İntifa), **KOÇ**, Nevzat, “*Terkin Olunan İntifa Hakkının, İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Terkinden Önce Yapılmış Kira Sözleşmesine Etkisi*”, İMÜHFD, C. 2, S. 1, Y. 2015, s. 119, (Kira).

²⁹⁸ **AKSU**, Değerlendirme, parag. 29; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s. 447; **ÖZEN**, İntifa, s. 200-201; **ÖZEN**, Burak, “*Kira Konusunun Devri*”, MÜHF-HAD, C. 16, S. 1-2, Y. 2010, s. 149-150, (Kira Konusunun Devri).

²⁹⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz., **DOĞU**, Hakkı Mert, “*Oturma (Sükna) Hakkı*”, ABÜHFD, C. 8, S. 1, Y. 2020, s. 1034, (Sükna).

³⁰⁰ **KÖKÜSARI**, s. 91.

³⁰¹ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 37; **ACAR**, s. 77.

³⁰² **BAYRAM**, Geri Verme, s. 145.

³⁰³ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 145-146.

³⁰⁴ **MAKARACI BAŞAK**, s. 1926; **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 495.

doktrindeki hakim görüşe göre TBK m. 568/1 hükmüne göre belirlenmelidir³⁰⁵. Saklama sözleşmesine ilişkin ilgili hükmün kıyasen uygulamasına göre, kiralanan üzerinde üçüncü kişinin aynı hak iddia etmesi durumunda, kiralananı konu alan bir ihtiyati tedbir kararı olmadıkça veya kiracıya karşı bir istihkak davası açılmadıkça kiracı kiralananı yalnızca kiraya verene geri vermekle yükümlüdür³⁰⁶. Ancak kiralananla ilişkin verilen bir ihtiyati tedbir veya haciz kararı alınmış veya istihkak davası açılmış ise kiracı kiralananı kiraya verene geri vermeyip, davanın sonucunu beklemeli ve durumu kiraya verene bildirmelidir³⁰⁷.

Kiralananın yalnızca malik tarafından talep edilmesi durumunda kiracı bu talebi, dürüstlük kuralı ve zapta karşı tekeffül hükümlerinin kıyasen uygulanması sonucunda kiraya verene bildirmelidir³⁰⁸. Bu bildirim yapılmaması kiracının sorumluluğunu doğurur. Ancak kiracının bildirimine rağmen, kiraya verenin müdahale etmemesi veya kiralananın geri verilmesine ilişkin açılan davaya katılmaması durumunda kiracı, malikin iade talebini gerçekleştirebilir³⁰⁹.

6.2.2.2. Kiraya Veren Birden Çok Kişi Olması

Kira sözleşmesinde kiraya veren veya kiracı tarafında birden çok kişinin bulunması durumunda birlikte kiradan bahsedilir. Bu durumda taraflardan her biri kira sözleşmesinin alacaklısı ve borçlusu sıfatlarına sahiptir.

Kiraya veren tarafını birden çok kişinin oluşturması sözleşmeye dayanabilir. Bu durumda birden çok kişi kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatını taşır. Kiraya verenin malik olması ihtimalinde ise maliklerin kiralanan üzerinde paylı veya elbirliği mülkiyete sahip olmaları durumunda da birlikte kiradan bahsedilir.

³⁰⁵ BAYRAM, Geri Verme, s. 146; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 495; DOĞAN, Geri Verme, s. 446; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 539; MAKARACI BAŞAK, s. 1926; GÜMÜŞ, Kira, s. 235; TANDOĞAN, s. 183; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 286.

³⁰⁶ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 495; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 286; DOĞAN, Geri Verme, s. 446; BAYRAM, Geri Verme, s. 146; TANDOĞAN, s. 183.

³⁰⁷ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 539.

³⁰⁸ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 495.

³⁰⁹ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 495.

Paylı mülkiyet, TMK m. 688/1'e göre, birden çok kişinin maddi olarak bölünmemiş bir mala belirli paylarla malik olmasıdır³¹⁰. Paylı mülkiyete konu bir eşya kiraya verilmesi veya mevcut kira sözleşmesinin feshedilmesi TMK m. 691 hükmü gereği önemli yönetim işlerinden sayılmaktadır. Paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesi veya kira sözleşmesinin feshedilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu aranmaktadır. Pay ve paydaş çoğunluğunu oluşturan paydaşların yaptığı kira sözleşmesi diğer paydaşlar için de bağlayıcı olur³¹¹. Bu çoğunluk sağlanarak yapılan kira sözleşmesinde tüm paydaşlar kiraya veren sıfatını taşır ve kira sözleşmesi sona erdiğinde kiracının -geri verme borcunun bölünemez bir borç olduğu göz önüne alındığında- bu borcun paydaşların hepsine karşı ifa etmesi gerekir³¹². TBK m. 85/1 gereği bölünemeyen borçlarda alacaklılardan her biri alacaklıların tamamına borcun ifa edilmesini talep edebilir. Bu durumda kiracı, kiraya veren paydaşlardan birinin kiralananın geri verilmesi talebine karşı, borcu tüm paydaşlara karşı birlikte ifa etmek zorundadır³¹³. Aksi halde geri verme borcundan kurtulmuş sayılmaz³¹⁴.

Paydaşlardan biri veya birkaçının gerekli çoğunluk olmaksızın yaptığı kira sözleşmesi, diğer paydaşlar için bağlayıcı değildir³¹⁵. Paydaşlardan birinin kira sözleşmesini diğer paydaşlar adına yapması durumunda yetkisiz temsil söz konusu olur³¹⁶. Yetkisiz temsil ile yapılan kira sözleşmesine diğer paydaşlar sonradan açık veya örtülü şekilde icazet verirse sözleşmenin tarafı haline gelirler³¹⁷. Paydaşların yetkisiz temsil ile yapılan sözleşmeye icazet vermemeleri durumunda ise ortada geçerli bir kira sözleşmesinin

³¹⁰ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 303.

³¹¹ ÖZTAŞ, İlker, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011, s. 150, (Paylı Mülkiyet).

³¹² BAYRAM, Birlikte Kira, s. 130; ACAR, s. 82.

³¹³ İNCEOĞLU, Kira C.1, s. 61-62; ACAR, s. 82.

³¹⁴ ACAR, s. 82.

³¹⁵ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 317.

³¹⁶ ÖZÇELİK, Barış, "Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi", ABD, S. 2, Y. 2009, s. 22; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 317; ÖZTAŞ, Paylı Mülkiyet, s. 150.

³¹⁷ ÖZTAŞ, Paylı Mülkiyet, s. 151; ÖZÇELİK, s. 22; BAYRAM, Birlikte Kira, s. 111.

varlığından bahsedilemez³¹⁸. Bu durumda paydaşların, mülkiyet hakkına dayanarak istihkak davası açması mümkündür³¹⁹.

Paydaşlardan biri veya birkaçının gerekli çoğunluk olmaksızın kira sözleşmesini kendi adlarına yapmaları bir başka deyişle dolaylı temsilci gibi hareket etmeleri durumunda diğer paydaşlar kira sözleşmesine icazet vermiş olsalar bile kiraya veren sıfatını kazanamazlar³²⁰. Kiraya veren sıfatı yalnızca sözleşmeyi yapan paydaşa aittir³²¹. Bu halde yapılan kira sözleşmesi doktrindeki hakim görüşe göre geçerlidir³²². Sözleşmeyi kendi adına ve hesabına yapan paydaş kira sözleşmesine konu eşya üzerinde tek başına malik olmasa da yapılan sözleşme geçerli olup yalnızca sözleşmeyi yapan paydaş için bağlayıcıdır. Kira sözleşmesinin kurulması için kiralananın teslim şart olmayıp, tarafların anlaşmasıyla kira sözleşmesi kurulmuş olur. Diğer paydaşlar ise mülkiyet ve zilyetliği koruyan davalara başvurarak kira sözleşmesinin ifasına engel olabilirler³²³. Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiralananın geri verilmesi talebi ise yalnızca sözleşmenin tarafı olan ve kiraya veren sıfatını taşıyan paydaşa aittir. Bu durumda geri vermenin alacaklısı kira sözleşmesini yapan paydaştır.

Elbirliği mülkiyeti TMK m. 701 hükmüne göre aralarında bir ortaklık ilişkisi bulunan kişilerin bir mala birlikte malik olmalarıdır³²⁴. Ortakların mal üzerindeki hakları bir pay ile sınırlandırılmamış olup, hak malın tamamına yayılmış durumdadır. Ortakların mal üzerindeki tasarruf işlemlerine ilişkin düzenleme ise TMK m. 702/2’de yer almaktadır.

³¹⁸ ÖZTAŞ, Paylı Mülkiyet, s. 151.

³¹⁹ ÖZÇELİK, s. 22.

³²⁰ Kira sözleşmesine taraf olmayan diğer paydaşlar kiraya veren sıfatını taşıyan paydaştan sözleşmeye taraf olmayı isteyebilirler. Ancak kiracının bu talebe rıza göstermesi gerekir. ÖZTAŞ, s. 152-153.

³²¹ BAYRAM, Birlikte Kira, s. 112.

1.1.1.1. ³²² Yargıtay vermiş olduğu kararlarında pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan yapılan kira sözleşmelerinin geçersiz olduğuna hükmetmektedir. *“Bilindiği üzere; paylı mülkiyet üzere olan bir taşınmazda geçerli bir kira akdinden söz edilebilmesi için, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 691. maddesi hükmü ve 6.5.1955 tarih 12/18 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca; sözleşmenin pay ve paydaş çoğunluğunca gerçekleştirilmesi gerektiği kuşkusuzdur.”* Yarg. 8 HD., E. 2018/2285, K. 2018/17509, T. 17.10.2018, www.kazanci.com, E.T. 20.04.2022.

³²³ ÖZTAŞ, Paylı Mülkiyet, s. 153; ÖZÇELİK, s. 22.

³²⁴ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 343.

Buna göre ortaklar kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça yönetim ve tasarruf işlemlerini oy birliğiyle yapabilirler³²⁵.

Elbirliği mülkiyetine konu kira sözleşmesinin yapılabilmesi için ortakların oybirliği gerekmektedir³²⁶. Elbirliği mülkiyetine konu malın kiralanmasına ilişkin oy birliği sağlanarak alınan bir karar olmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından kira sözleşmesi yapılmış olması durumunda kira sözleşmesinin geçerliliği ortağın sözleşmeyi kendi adına mı ortaklık adına mı yaptığına göre farklılık arz eder. Ortak kira sözleşmesini ortaklık adına yapmışsa yetkisiz temsil hükümleri dolayısıyla diğer ortaklar tarafından kira sözleşmesine icazet verilmezse sözleşme geçersiz olur³²⁷. Yetkisiz temsil ile hareket eden malikin kiracıya karşı tazminat sorumluluğu gündeme gelir. Bu durumda malikler mülkiyet hakkına dayanarak kiralananın geri verilmesini talep edebilecekleri gibi, ecrimisil talebinde de bulunabilirler. Malikin kira sözleşmesini kendi adına yapması durumunda ise kira sözleşmesi geçerlidir³²⁸. Kiralananın TBK m. 334 uyarınca geri verilmesi borcunun alacaklısı kira sözleşmesini yapan maliktir. Diğer malikler sözleşmenin tarafı olmadığı için söz konusu hükme dayanarak kiralananın geri verilmesini talep edemese de mülkiyet ve zilyetlik hükümlerine dayanabilirler³²⁹.

6.2.2.3. Diğer Durumlar

a. Alt kira ilişkisinde

Kira sözleşmesinde kiracının kiralananı alt kiraya vermesi durumunda asıl kira sözleşmesinin kiracısı alt kira sözleşmesinin kiraya vereni olmaktadır. Asıl kira sözleşmesi de alt kira sözleşmesi de tarafları arasında hüküm ve sonuç doğurur. Bu sebeple asıl kira sözleşmesinde geri vermenin alacaklısı asıl kiraya veren iken, alt kira sözleşmesinde geri vermenin alacaklısı alt kiraya veren sıfatını taşıyan kiracıdır.

Kanuna ve sözleşmeye uygun şartları taşıyan -adi kira sözleşmesinde alt kira yasağı bulunmayan veya konut ve çatılı işyeri kiralarında alt kira sözleşmesi yapılabileceğine dair kiraya verenin rızası olan- kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesinden önce sona

³²⁵ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 348.

³²⁶ BAYRAM, Birlikte Kira, s. 103.

³²⁷ İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 55; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 197.

³²⁸ ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 197; İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 55.

³²⁹ KÖKÜSARI, s. 101.

ermesi durumunda kiraya verenin alt kiracıya doğrudan başvurup başvuramayacağına ilişkin doktrinde görüş ayrılıkları bulunmaktadır³³⁰. Doktrinde yer alan bir görüşe göre asıl kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kiraya veren alt kiracıya doğrudan başvurarak kiralananın geri verilmesini talep edebilir³³¹. Bu görüşe göre şartları oluşmuşsa TBK m. 322/3 hükmü uygulama alanı bulur. İlgili hükümde alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka bir biçimde kullandığı takdirde asıl kiraya verenin kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı da kullanabileceği düzenlenmiştir. Asıl kira sözleşmesinin son bulması ile kiracının kullanım hakkı sona erdiğinden alt kiracının kullanımı TBK m. 322/3 kapsamında değerlendirilerek kiralananın kiracıya tanınandan başka bir biçimde kullanımı olarak kabul edilmektedir. Bu sebeple TBK m. 322/3 hükmünün kiraya verene tanıdığı bu yetki geri verme talebini de kapsar ve kiraya veren bu hükme dayanarak doğrudan alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edebilir. Aksi görüşe göre ise kiraya veren ve alt kiracı arasında bir sözleşme ilişkisi bulunmadığı için kiraya veren, doğrudan alt kiracıya geri verme talebinde bulunamaz³³². Kiraya verenin malik olması durumunda ise kiraya veren mülkiyet hakkına dayanarak alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edebilir³³³. Kanaatimizce asıl kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kullanım hakkı sona eren kiracının TBK m. 322/3 kapsamında kendine tanınanda başka bir biçimde kullanım hakkı tanınmayacağı ve bu nedenle asıl kiraya verenin alt kiracıdan geri verme talebinde bulunulacağına ilişkin görüş daha hukuka uygun ve hakkaniyetli bir yaklaşımdır.

Adi kira sözleşmesinde kiracıya zarar verecek bir değişikliğe yol açan alt kira sözleşmeleri veya konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin yazılı izni olmaksızın yapılan alt kira sözleşmeleri kanuna ve sözleşmeye aykırı olarak yapılmış olduğundan kiraya verenin TBK m. 316 uyarınca asıl kira sözleşmesini feshetme yetkisi doğar³³⁴.

³³⁰ TANDOĞAN, s. 159.

³³¹ ACAR, s. 596; GÜMÜŞ, Kira, s. 235; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 529; DOĞAN, Geri Verme, s. 448; KAHVECİ, s. 152; YÜCER, s. 816; EROL DURAK, s. 128-129; SEVİNÇ, s. 68; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 285; EREN, Özel, s. 371; GÜMÜŞ, Özel, s. 309; DOĞAN, Kira, s. 323; ZEVLİLİLER, Aydın, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara 2008, s. 224.

³³² YAZMAN, İrfan, "Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri", Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Seminer Yarışması, Ankara 1960-1961, s. 71; URAL ÇINAR, s. 373.

³³³ KAHVECİ, s. 153; BAYRAM, Geri Verme, s. 144; SEVİNÇ, s. 67; YAZMAN, s. 25.

³³⁴ DOĞAN, Geri Verme, s. 449; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 492; ACAR, s. 595; EROL DURAK, s. 108.

Ancak kiraya verenin fesih yetkisi yalnızca asıl kira sözleşmesi için olup, alt kira sözleşmesi için fesih yetkisi bulunmamaktadır³³⁵. Ancak söz konusu fesih hakkının kullanılmasıyla asıl kiracı ve alt kiracı haksız zilyet konumuna gelir ve kiraya veren alt kiracıya karşı mülkiyet veya zilyetlik hükümlerinden faydalanarak geri verme talebinde bulunabilir³³⁶. Ancak doktrinde bu durumda zilyetlik hükümlerine dayanarak kiralananın geri verilmesi talebine ilişkin farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre zilyetlik hükümlerine başvurabilmek için kiralananın zilyetliğinin kiraya verenin rızası dışında elinden çıkmış olması gerekeceğinden kiraya veren zilyetliği kendi rızasıyla kiracıya verdiği için zilyetlik hükümlerine başvuramaz³³⁷. Bir diğer görüş ise sözleşmeye veya TBK m. 321/1' e aykırı bir şekilde veya konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin yazılı rızası alınmaksızın kurulan alt kira sözleşmelerinde zilyetlik kiraya verenin rızası dışında alt kiracıya devredildiğinden kiraya veren zilyetlik hükümlerine başvurabilir³³⁸.

b. Kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devredilmesi halinde

Kullanım hakkının devrinde kiracı kira sözleşmesiyle kendisine sağlanan kiralanan üzerindeki kullanım hakkını bir başkasına devretmektedir. Bu durumda asıl kira sözleşmesi varlığını sürdürmektedir. Kullanım hakkının sona ermesi durumunda, kullanım hakkı sahibi kiralananı kiracıya geri vermekle yükümlü olduğundan geri vermenin alacaklısı kiracıdır³³⁹.

Kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kiracının kullanım hakkı son bulacağından bu hakkı devralanın da hakkı sona ermektedir. Bu sebeple kiraya veren kiralananın geri verilmesini TBK m. 322/3'e dayanarak kullanım hakkını devralandan talep edebilir. Bu durumda geri vermenin alacaklısı kiraya veren olmaktadır.

³³⁵ ACAR, s. 595.

³³⁶ EROL DURAK, s. 108; ACAR, s. 595; KAHVECİ, s. 151.

³³⁷ GÜMÜŞ, Kira, s. 235; İNCEOĞLU, s. 528. Bu görüşe göre mülkiyet hakkı bulunmayan ve zilyetlik hükümlerine de başvuramayan kiraya verene TBK m. 322/3 doğrultusunda iade talep etme imkânı tanınmalıdır.

³³⁸ KAHVECİ, s. 153.

³³⁹ YAVUZ, Özel, s. 529; BAYRAM, Geri Verme, s. 148; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 207.

c. Kira ilişkisinin devri halinde

Kira ilişkisinin devrinde kiracı kira sözleşmesinden doğan haklarını ve borçlarını üçüncü bir kişiye devredebilir. Bu durumda kira sözleşmesinde kiraya veren tarafından bir değişiklik olmazken kiracı taraf değişmektedir.

Kira ilişkisini devralan taraf kiracının kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve borçlarını devraldığı için geri verme borcu da bu kapsamdadır. Kira ilişkinin devri yalnızca kiracı tarafta değişiklik arz edeceğinden kira sözleşmesinin sonunda kiralananın geri verilmesi borcunun alacaklısı devirden önce de olduğu gibi kiraya verendir³⁴⁰.

³⁴⁰ BAYRAM, Geri Verme, s. 148; YAVUZ, Özel, s. 529.

7. GERİ VERME BORCUNUN YERİNE GETİRİLME BİÇİMİ, İFA YERİ VE ZAMANI

7.1. Geri Verme Borcunun Yerine Getirilme Biçimi

Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiracının geri verme borcunu ne şekilde ifa edeceğine ilişkin TBK’de özel bir hüküm bulunmamaktadır. BK döneminde de buna ilişkin ayrıntılı bir hükme yer verilmemekle birlikte m. 266/1’de “mahalli adete tevfikan” ibaresi ile geri vermenin yerel adetlere göre yapılacağı hüküm altına alınmıştır³⁴¹. BK döneminde var olan bu hüküm dolayısıyla geri vermeye ilişkin yerel adetlere göre hareket edilmekteydi. Ancak geri vermenin yerel adete göre gerçekleşmesi gerektiğine ilişkin ibare TBK’de yer almamaktadır.

Türk Borçlar Kanunu’nda geri vermenin biçimine ilişkin özel bir düzenleme yer almadığından tarafların bu konuda aralarında bir sözleşme olup olmadığı önem arz etmektedir. Taraflar geri vermenin ne şekilde gerçekleşeceğine ilişkin aralarında sözleşme yapmışlarsa geri verme borcu bu sözleşmede yer alan biçimde gerçekleşmelidir³⁴². Ancak taraflar bu hususta bir anlaşma yapmamışlarsa kiralananın fiili hakimiyetinin (anahtarların teslimi) kiraya verene sağlanması suretiyle geri verme borcu ifa edilir³⁴³. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında³⁴⁴ “...Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir; anahtarın da kiralayana teslim edilmesi gerekir. Kiracının bildirdiği tahliye tarihinin kiralayan tarafından kabul edilmemesi; başka bir ifadeyle, tahliye tarihinin taraflar arasında çekişmeli olması halinde; kiralananın fiilen boşaltıldığını ve anahtarın teslim edildiğini, böylece kira ilişkisinin kendisince ileri sürülen tarihte hukuken sona erdirildiğini kanıtlama yükümlülüğü, kiracıya aittir. Kiracı, kiralananı kendisinin ileri sürdüğü tarihte tahliye ettiğini ispatlayamazsa, kiralayanın bildirdiği tahliye tarihine itibar olunmalıdır. Kiralayanın anahtarı teslim almaktan kaçınması durumunda kiracının mahkemeye müracaatla tevdi mahalli tayini, icra dosyasına ya da notere anahtarın teslimi suretiyle anahtar teslim

³⁴¹ DOĞAN, Geri Verme, s. 459; BAYRAM, s. 148; HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, s. 204-205.

³⁴² BAYRAM, s. 148; URAL ÇINAR, s. 374; KÖKÜSARI, s. 103; DOĞAN, Geri Verme, s. 459.

³⁴³ TANDOĞAN, s. 184; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 495; MAKARACI BAŞAK, s. 1927.

³⁴⁴ Yarg. 3. HD., E. 2019/5312, K. 2019/10232, T. 18.12.2019, www.kazanci.com, E.T. 9.11.2021.

yükümlülüğünü yerine getirmiş olması gerekir.” ifadelerini kullanarak durumu açıkça dile getirmiştir.

Geri verme, kira sözleşmesinin başında kiraya verenin kiralananı teslim borcunun karşılığı olduğu için geri vermenin de teslim borcuna uygun olması gerekir³⁴⁵. Bu sebeple kira sözleşmesinin başında kiraya verenin kiralanan üzerindeki fiili hakimiyeti kiracıya bırakması gibi, kira sözleşmesinin sonunda da kiracının fiili hakimiyeti kiraya verene bırakması gerekir³⁴⁶. Bu yönüyle yalnızca kiralananın zilyetliğini bırakması veya kiralananı terk etmesi geri verme borcunun ifa edildiği anlamına gelmemektedir³⁴⁷. Ayrıca kiracının kullanma yetkisinden tamamen vazgeçmiş olması gerekmekte olup, sınırlı da olsa kullanma yetkisine sahip olması durumunda geri vermenin gerçekleştiğinden bahsedilemez³⁴⁸.

Geri vermenin biçimi hakkında kanunda bir düzenlemenin yer almaması sebebi ile bu husus Yargıtay kararları doğrultusunda şekillenmektedir. Taşınmaz kiralaları bakımından kiralananın fiilen boşaltılması geri verme için yeterli görülmemekte, taşınmaza ait anahtarların kiraya verene teslimi aranmaktadır³⁴⁹. Kiracı kiralananı ait anahtarı kiraya verene veya kiraya verenin yetkilendirdiği kimseye teslim etmelidir³⁵⁰. Kiralanana ait birden çok anahtarın olması durumunda bu anahtarların hepsinin teslim edilmesi³⁵¹ veya kiracı yedek anahtarları kendisinin yaptırdığını iddia ederek iadede kaçınıyorsa o anahtarların imha edilmesi gerekir³⁵². Anahtar teslimi yalnızca taşınmazlar için değil kullanımı bir anahtarla mümkün olan taşınırların geri verilmesinde de önem arz

³⁴⁵ DOĞAN, Geri Verme, s. 459; TANDOĞAN, s. 183-184.

³⁴⁶ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 496; BAYRAM, Geri Verme, s. 148.

³⁴⁷ ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 316; TANDOĞAN, s. 184; BAYRAM, Geri Verme, s. 149; MAKARACI BAŞAK, s. 1927.

³⁴⁸ BAYRAM, Geri Verme, s. 149.

³⁴⁹ AYDEMİR, s. 106; AKYİĞİT, s. 119. Yarg. 8. HD., 11.04.2017, E. 2017/1852, K. 2017/5406, T. 11.4.2017, www.kazanci.com, E.T. 9.11.2021; Yarg. 3. HD., E. 2017/9167, K. 2019/6126, T. 03.07.2019, www.kazanci.com, E.T. 03.11.2021.

³⁵⁰ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 496; DOĞAN, Geri Verme, s. 460.

³⁵¹ DOĞAN, Geri Verme, s. 460; TANDOĞAN, s. 184. “Kiralanan araca ait tüm anahtarların usulüne uygun olarak kiraya verene teslimi yapılmadıkça teslim olgusunun gerçekleştiği kabul edilemez.” Yarg. 6. HD., E. 2014/9367, K. 2015/8763, T. 21.10.2015, www.kazanci.com, E.T. 15.11.2021.

³⁵² TANDOĞAN, s. 184; DOĞAN, Geri Verme, s. 460.

etmektedir. Örneğin bir para kasası veya araba gibi taşınırlarda da geri vermenin gerçekleşmesi anahtarın teslimi ile mümkün olur³⁵³.

Kiralanan ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyaların da ayrıca anahtarı bulunuyorsa bunların da teslimi gerekir. Örneğin bir konuta ait garaj, kömürlük gibi yerlerin anahtarlarının da teslimi bu kapsamda değerlendirilir. Ayrıca kiralananın ulaşmak için geçilmesi gereken bir bahçe veya güvenlik kapısının olması durumunda da kanaatimizce bu kapıların da anahtarlarının teslimi gerekir. Kiralanan şey bir eşyanın bir kısmını oluşturuyorsa, bu durumda kiralanan kısmın geri verilmesi gerekir³⁵⁴. Örneğin bir evin bir odası kira sözleşmesine konu olmuş ise o odanın geri verilmesi şarttır.

Kiralananın kullanımı anahtar değil de özel bir şifre, parmak izi veya yüz tanıma sistemi gibi yollarla sağlanıyorsa, kiracı tarafından kiraya verenin kiralananına ulaşması için gerekli düzenleme ve değişiklikleri yapması gerekir³⁵⁵. Örneğin kiraya veren tarafından yeni bir şifre belirlenmesi öncelikle kiracının kullandığı şifreyi girmesine bağlıysa ve kiracı bundan kaçınıyorsa kiralananı geri verme borcunu ifa ettiğinden söz edilemez.

Kiralananın ait taşınmazın anahtarının teslimi kiraya verenin kiralananına fiilen hakim olmasını sağlamaya yönelik olmalıdır. Aksi halde geri verme borcunun ifa edildiğinden bahsedilmez. Örneğin, birçok odası olan bir evde ana taşınmazın anahtarı teslim edilirken, odaların kapılarının kilitlenmesi ve oraya ulaşımın engellenmesi durumunda kiralananın tamamına hakimiyet mümkün olamamaktadır. Bu nedenle geri verme borcunun ifa edildiğinden bahsedilemez.

Kiracının anahtarları teslim etme iradesi olmasına rağmen fiilen bunu gerçekleştirememesi durumunda anahtarların notere tevdi gerekmemektedir³⁵⁶. Anahtarların teslimi kimi zaman fiili imkansızlıktan kimi zaman da kiraya verenin anahtarları teslim almaktan kaçınması yüzünden gerçekleşmeyebilir. Bu durumlarda

³⁵³ DOĞAN, Geri Verme, s. 460. “Musakkaf taşınmazlar, otomobiller, kilitli dolaplar gibi şeylerin teslimi, anahtar teslimi suretiyle olur. Anahtar teslimi ile birlikte kiralanan üzerindeki tasarruf hakkı teslim alana geçer.” Yarg. 3. HD., E. 2019/3659, K. 2019/10315, T. 11.04.2017, www.kazanci.com, E.T. 15.11.2021.

³⁵⁴ KÖKÜSARI, s. 107.

³⁵⁵ KÖKÜSARI, s. 107.

³⁵⁶ BAYRAM, Geri Verme, s. 149.

kiracı anahtarları notere veya tayin edilen tevdi yerine bırakmalıdır³⁵⁷. Anahtarların teslim edileceğine ilişkin kiraya verene yalnızca bildirim göndermek kiralananın geri verildiği anlamına gelmemektedir³⁵⁸.

Yargıtay kiralananın geri verilmesi hususunda anahtar teslimini aramakla birlikte, anahtarın teslim edilmesine kadar geçen sürede kira ilişkisinin de devam ettiğini kabul etmektedir³⁵⁹. Doktrinde Yargıtay'ın bu tutumu eleştirilmektedir. Sözleşmenin devam ettiğinin kabulü kiracı bakımından kira sözleşmesinden doğan borçlarının devam ettiği anlamına gelmektedir. Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin sebep gerçekleşikten sonra kiralananın geri verilmesi sözleşmesel tasfiye ilişkisinden doğar³⁶⁰. Kiralananın geri verilmesi borcu kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra ortaya çıkmaktadır. Bu anlamda anahtar tesliminin gerçekleşmemiş olması kira sözleşmesinin devam ettiği anlamına gelmemelidir. Aksi halde anahtarları haksız yere teslim almayan kiraya veren karşısında kiracı zor durumda kalmaktadır³⁶¹.

Kiralananın boşaltılması ve anahtarların teslimini ispat yükü kiracıya ait olup, Yargıtay'a göre bu iddia, yıllık kira bedeli tutarının senetle ispat tutarının üzerinde olması durumunda ancak yazılı delille ispat edilmelidir³⁶². Yargıtay anahtar tesliminin ispatı

³⁵⁷ **AYDEMİR**, s. 107; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 150.

³⁵⁸ **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 496; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 150; “Öte yandan davacı kiracı 27.06.2012 tarihinde ihtar çekip 06.07.2012 tarihinde anahtarı teslim edeceğini bildirmiş, ihtar davalı kiraya verene 26.07.2012 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davalı kiraya veren ise anahtarı 31.07.2012 tarihinde yönetimden aldığını beyan ettiğinden yasal anahtar teslim tarihi 31.07.2012 dir.” Yarg. 6. HD., E. 2015/933, K. 2015/10562, T. 30.11.2015, www.kazanci.com, E.T. 12.11.2021.

³⁵⁹ “Davalı anahtarı ne şekilde teslim aldı ise o şekilde yasal olarak kiralayanın kendisine veya yasal temsilcisine teslim etmek zorundadır. Davacının anahtarı teslim almaktan kaçınması halinde ilgili mahkemeden tevdi mahalli tayin ettirip anahtarları tevdi mahalline teslimi gerekir. Tevdi mahalline anahtarın tutanakla teslim edilmesinden sonra bu tutanağın davacıya tebliğ tarihi anahtar teslim tarihi olarak kabul edilir.” Yarg. 6. HD., E. 2010/8929, K. 2011/134, T. 17.01.2011, , www.kazanci.com, E.T. 03.11.2021. Aydemir'e göre, kiralananın fiilen geri verilmemesi veya anahtarların teslim edilmemesinin en önemli sonucu kiracının kiralananın fiilen geri verilmesine veya anahtarların teslim edilmesine kadar kira borcunu ödemekle yükümlü olmasıdır. **AYDEMİR**, s. 107; “Kiracı yasal tahliye ve anahtar teslimi gerçekleşinceye dek kira parasını ödemekle yükümlüdür. Kiralanan tahliye edilmedikçe kiracının sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri devam eder. Kiralananın tahliyesi ise teslim ile olur.” Yarg. 3. HD., E. 2017/9167, K. 2019/6126, T. 03.07.2019, www.kazanci.com, E.T. 03.11.2021.

³⁶⁰ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 235; **EREN**, Özel, S. 394; **GÜMÜŞ**, Özel, s. 234; **YAVUZ**, Özel, s. 528; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 6.

³⁶¹ **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 496; **KÖKÜSARI**, s. 105.

³⁶² **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 530; **KÖKÜSARI**, s. 104. “Anahtarın kiralayana teslimi, hukuki işlemin içerisinde yer alan bir maddi vakia olmakla birlikte, sözleşmenin feshine yönelik bir hukuki sonuç doğurduğundan, bunun ne şekilde ispat edileceği hususu, yıllık kira bedelinin tutarı esas alınmak suretiyle, 1.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı HMK'nın 200 ve 201.maddeleri çerçevesinde

hususunda da sınırlayıcı bir tutum göstermektedir. Anahtar tesliminin hukuki ilişki olduğu ve bu nedenle tanıkla ispat edilemeyeceğine hükmetmektedir³⁶³. Yargıtay, kiracının geri verme tarihini ispat edememesi durumunda geri verme tarihine ilişkin kiraya verenin beyanını esas almaktadır³⁶⁴. Ayrıca birçok kararında da yer verdiği üzere Yargıtay anahtarların notere veya mahkemece belirlenen tevdi mahalline teslimini gerekli görmektedir. Yargıtay'ın anahtar teslimini hukuki bir işlem olarak görmesi³⁶⁵ doktrinde kabul görmemekte olup, anahtar teslimi maddi vaka olarak nitelendirilmekte ve dolayısıyla tanık dahil her türlü delille ispatının mümkün olduğu ileri sürülmektedir³⁶⁶. Yargıtay, kiracı tarafından anahtarların usulüne uygun teslim edilmemesi üzerine kiraya veren tarafından açılan delil tespiti davasında keşfin yapıldığı tarihi tahliye tarihi olarak esas almaktadır³⁶⁷.

Anahtarları kiraya verene ulaştırmak üzere kapıcı, yönetici veya komisyoncuya veren kiracının bu durumu kiraya verene bildirmesi karşısında notere teslim veya tevdi mahalli tayini aranmamalıdır³⁶⁸. Kiracı kiraya verenin kiralanan üzerinde fiili hakimiyet

değerlendirilmelidir. Eş söyleyişle, yıllık kira bedelinin tutarı senetle ispat sınırının üzerindeyse ve kiralayanın açık muvafakati yoksa bu yön kiracı tarafından ancak yazılı delille ispatlanabilir; tanık dinlenemez.” Yarg. 6. HD., E. 2013/6201, K. 2014/983, T. 28.01.2014, www.kazanci.com, E.T. 06.10.2021.

³⁶³ Yarg. 3. HD., E. 2017/4599, K. 2018/12416, T. 05.12.2018, www.kazanci.com, E.T. 06.10.2021; Yarg. 13. HD., E. 2002/4969, K. 2002/5996, T. 22.05.2002, www.kazanci.com, E.T. 06.10.2021.

³⁶⁴ “*Kiraya veren, anahtarın 01/06/2019 tarihinde teslim edilmediğini, anahtar teslim tutanağının tebliğ tarihi olan 26/07/2019 tarihinde anahtarın teslim alındığını beyan etmiş olmakla kiracı tarafından aksi yazılı delille ispatlanamadığından anahtar teslim tarihi bakımından kiraya verenin beyan ettiği tebliğ tarihi esas alınmalıdır.*” Yarg. 12. HD., E. 2021/1931, K. 2021/6252, T. 09.06.2021, www.kazanci.com, E.T. 15.11.2021.

³⁶⁵ “*Anahtar teslimi hukuki ilişki olup tanıkla ispat edilemez. Mahkemece değinilen bu yön gözetilerek anahtarı hangi tarihte teslim ettiğine ilişkin davacıdan yemin dahil olmak üzere tüm yasal delilleri sorulup hasıl olacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken değinilen bu yönler gözetilmeden yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.*” Yarg. 13. HD., E. 2002/4969, K. 2002/5996, T. 22.05.2002, www.kazanci.com, E.T. 06.10.2021.

³⁶⁶ **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 497; **MAKARACI BAŞAK**, s. 1927; **KÖKÜSARI**, s. 105; **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 530-531.

³⁶⁷ “*Anahtar teslimi usulüne uygun yapılmadığından tahliye tarihinin, davacı tarafından delil tespitine ilişkin ... 4. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2010/133 D.İş dosyası kapsamında yaptırılan keşif tarihi olan 11.06.2010 olduğunun kabulü gerekir.*” Yarg. 3. HD., E. 2020/1710, K. 2020/2971, T. 15.6.2020, www.kazanci.com, E.T. 15.11.2021. Aynı yönde bkz., Yarg. 13. HD., E. 2004/15239, K. 2004/17172, T. 25.11.2004, www.kazanci.com, E.T. 15.11.2021.

³⁶⁸ **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 498, Yargıtay vermiş olduğu bir kararında “*Davacı taraf, iddialarında, taşınmazı davalı kiralayanın rızası ile tahliye edip, anahtarı onun bilgisi ile kapıcıya teslim ettiğini bildirmiş ise de, bu iddiasını yasal delillerle ispat edememiştir. Kiracı anahtarı, kiralayana teslim ettiğini yasal delillerle ispat etmediği sürece kiralananı iade etmiş sayılmaz.*” diyerek bu hususun ispat edilmesi

kurmasını sağlayacak imkanı yaratıyorsa geri verme borcunun ifa edildiği açıktır³⁶⁹. Yargıtay bu hususta aksi görüşte olup, kiralananana ait anahtarların kapıcı veya yöneticiye verilmesinin usulsüz olduğuna hükmetmektedir³⁷⁰.

Anahtarlar bizzat kiraya verene teslim edileceği gibi onun yasal temsilcisine de teslim edilebilir³⁷¹. Kira sözleşmesinin kiraya verenin temsilcisi tarafından yapılması durumunda, Yargıtay'a göre anahtarların temsilciye teslim edilmesi geri vermenin ifa edildiğini gösterir³⁷².

Kiracı kiralanan hakkında açılan icra takibi sebebiyle geri vermek durumunda kalmışsa anahtarların icra müdürlüğüne teslim edilmesi ve bunun kiraya verene bildirilmesi halinde geri verme borcunu ifa etmiş sayılır³⁷³.

7.2. Geri Verme Borcunda İfa Yeri

Kiralananın geri verilmesi taraflar arasındaki kira sözleşmesinden doğan bir borç olduğu için TBK m. 89 hükmü geri verme borcunun ifa yeri bakımından uygulanabilir bir hükümdür. Söz konusu hükümden hareketle geri verme borcunun nerede gerçekleşeceğine ilişkin taraflar kendi aralarında anlaşma yapabilirler. TBK m. 89/1 gereği bu anlaşma açık veya örtülü olabilir³⁷⁴. Taraflar ifa yerine ilişkin anlaşmayı kira sözleşmesi devam ederken veya sözleşme sona erdikten sonra yapabilirler³⁷⁵. Bu durumda kiralanan taraflar arasındaki anlaşmayla belirlenen yerde geri verilmelidir. İfa

gerektiğine hükmetmiştir. Yarg. 13. HD., E. 2002/2151, K. 2002/3967, T. 11.04.2002, www.kararara.com.tr, E.T. 06.10.2021.

³⁶⁹ Geri verme borcunun doğru kişiye ifa edilmemesi sebebiyle kiraya verenin bir zarara uğraması durumunda kiraya verenin bu zararın tazminini istemesi mümkündür. **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 498.

³⁷⁰ “Bu itibarla, kiralananın anahtarının apartman kapıcısına teslimi mecurun yasal olarak tahliye edildiği anlamına gelmez.” Yarg. 13. HD. T. 24.01.2001, E. 2001/10503, K. 2001/11614; Yarg. 11. HD., E. 2003/7049, K. 2004/1818, T. 26.02.2004, www.kararara.com, E.T. 06.10.2021.

³⁷¹ **AKYİĞİT**, s. 119; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 149; **DOĞAN**, Geri Verme, s. 460.

³⁷² “Kira sözleşmesini davalı kiraya veren adına Hasan Tanık'ın imzaladığı, dosyada örneği olan kira sözleşmesinden anlaşılmaktadır. Kira sözleşmesini davalı adına yapıp imzalayan kişinin tahliye halinde de anahtarı teslim almaya yetkili olduğunun kabulü gerekir.” Yarg. 6. HD., E. 2012/11086, K. 2013/195, T. 15.01.2013, www.kararara.com, E.T. 06.10.2021.

³⁷³ **DOĞAN**, Geri Verme, s. 460; “Anahtarın icra dosyasına teslim edildiğinin kiraya verene tebliğ edildiğinin belirlenmesi halinde tebliğ tarihinde anahtar tesliminin gerçekleştiğinin kabulü gerekir.” Yarg. 6. HD., E. 2014/5966, K. 2015/717, T. 26.01.2015, www.kararara.com.tr, E.T. 06.10.2021.

³⁷⁴ **REİSOĞLU**, s. 324; **EREN**, Genel, s. 1058.

³⁷⁵ **EREN**, Genel, s. 1058.

yerini belirleme yetkisi tek taraflı olarak kiracıya da tanınabilir. Bu durumda kiracı belirlenen sınırlar içinde kiralananı istediği yerde geri verebilir³⁷⁶. Örneğin, bir telefon uygulaması ile kiralanan elektrikli scooter veya bisiklet gibi araçların kullanıldıktan sonra belirlenen istasyonlardan birine veya herhangi bir bölgeye bırakılması geri verme borcunun ifa edildiği anlamına gelmektedir³⁷⁷.

Taraflarca ifa yeri hakkında bir anlaşma yoksa borcun niteliğine göre ifa yerini belirlemek gerekir. Kira sözleşmelerinin konusunu genellikle parça borcu oluşturduğundan TBK m. 89/2 uyarınca sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yerde geri verme borcu ifa edilmelidir³⁷⁸. Kira sözleşmesine konu eşya bir taşınmaz ise taşınmazın yerinin değişmesi mümkün olmadığından geri verme borcunun ifa yeri taşınmazın bulunduğu yerdir³⁷⁹. Kiracı taşınmaza ait anahtarları taşınmazın bulunduğu yerde kiraya verene vererek borcu ifa eder. Kiraya veren taşınmazın olduğu yere gitmeyip anahtarları teslim almaktan kaçınırsa alacaklı temerrüdüne düşer³⁸⁰. Kiracının anahtarları kiraya verene teslim edememesi halinde, kiralanan taşınmazın bulunduğu yerdeki notere veya tevdi yerine anahtarları teslim ederek ve bu durumu kiraya verene bildirerek geri verme borcunu ifa etmiş olur³⁸¹.

Kira sözleşmesinin konusu taşınır bir eşya ise sözleşmenin kurulduğu sırada kira konusu taşınır nerede ise geri vermenin ifa yeri de orasıdır³⁸². Doktrinde bir görüş, taşınır kiralalarında aksi kararlaştırılmadıkça kiralananın kiracıya teslim edildiği yerde geri verilmesi gerektiğini savunmaktadır³⁸³. Ancak bizim de katıldığımız diğer görüşe göre kiralananın teslim alındığı yerde geri verilmesi gerektiğine ilişkin görüş TBK m. 89/1 hükmünün ikinci bendiyle uyuşmamaktadır³⁸⁴. Bu durumda kiralanan taşınırın hükümde

³⁷⁶ KÖKÜSARI, s. 109.

³⁷⁷ KÖKÜSARI, s. 109.

³⁷⁸ MAKARACI BAŞAK, s. 1928.

³⁷⁹; DOĞAN, Geri Verme, s. 461; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 493; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 539; YAVUZ, Özel, s. 530; BAYRAM, Geri Verme, s. 151; ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 314-315.

³⁸⁰ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 493.

³⁸¹ AYDEMİR, s. 106; BAYRAM, Geri Verme, s. 151.

³⁸²; ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 315; TUNÇOMAĞ, s. 718; GÜMÜŞ, Kira, s. 240; YAVUZ, Özel, s. 530; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 493; DOĞAN, s. 461.

³⁸³ TANDOĞAN, s. 184; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 539.

³⁸⁴ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 493; YAVUZ, Özel, s. 530.

de açıkça belirtildiği üzere, sözleşmenin kurulduğu sırada bulunduğu yer neresi ise orada geri verilmesi gerekir. Ancak kiralanan taşınırın sözleşme kurulduğu sırada nerede olduğu bilinmiyor veya sözleşme kurulurken henüz kiralanan mevcut değilse kiralananın teslim edilen yerde geri verileceğine ilişkin taraflar arasında örtülü bir anlaşma olduğu söylenebilir³⁸⁵.

7.3. Geri Verme Borcunun Zamanı

İfa zamanı, borçlunun borcunu ifa edeceği zamanı ve alacaklının borcun ifasını talep edebileceği zaman olarak tanımlanmaktadır³⁸⁶. Alacaklının borcun ifasını talep edebileceği an, borcun muaccel olduğu zamandır. Kiralananın geri verilmesi borcunun ifa zamanı yani alacaklı için geri vermenin ne zaman muaccel olduğu TBK m. 334 gereği sözleşmenin sona erdiği tarihtir. Nitekim TBK m. 334'te kiracının "*sözleşmenin bitiminde*" kiralananı geri vermekle yükümlü olduğu ifade edilmektedir. Bu durum kira sözleşmesinin niteliğine de uygun düşmektedir. Şöyle ki kira sözleşmesine konu eşyanın mülkiyeti değil kullanımı devredilmektedir. Sözleşme süresince kullanım hakkına sahip kiracının bu hakkı sözleşmenin bitmesiyle sona ereceğinden kiralananın geri verilmesi borcu da sözleşmenin sonunda ifa edilmelidir. Ancak taraflar kiralananın geri verilmesine ilişkin sözleşmenin sona ermesinden sonraki bir tarihi de kararlaştırabilirler. Bu durumda ifa zamanı taraflarca kararlaştırılan tarihtir. Örneğin, şehir dışında olan kiraya verenin anahtarları teslim almak üzere kiralananın bulunduğu yere gelmesi için belirli bir süre gerekliyse taraflar kira sözleşmesi sona erdikten sonra belirli bir tarihte anahtar teslimini gerçekleştirmek için anlaşmış olabilirler.

Geri verme borcunun kira sözleşmesinin sona erdiği günde mi yoksa sonraki günde mi ifa edileceğine dair doktrinde görüş farklılıkları bulunmaktadır. Bir görüşe göre taraflarca aksine bir anlaşma yoksa sözleşmenin sona erdiği gün mesai saatinin sonuna kadar geri verme borcunun ifa edilmesi gerekir³⁸⁷. Sözleşmenin sona erdiği günün bir tatil gününe rastlaması durumunda TBK m. 93 uygulama alanı bulur ve geri verme zamanı sözleşmenin sona erdiği tarihi izleyen ve tatil olmayan ilk iş gününe kendiliğinden geçer.

³⁸⁵ BAYRAM, Geri Verme, s. 151.

³⁸⁶ YÜCE, Melek Bilgin, Alacaklı ve Borçlu Açısından İfa Zamanı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, s. 4 vd.

³⁸⁷ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 492; TANDOĞAN, s. 184; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 317; BAYRAM, Geri Verme, s. 152; MAKARACI BAŞAK, s. 1926.

Bir başka görüşe göre, geri verme borcu sözleşmenin sona ermesinden sonraki günde mesai saatinin bitimine kadar ifa edilmelidir³⁸⁸. Kanaatimce geri verme borcunun kira sözleşmesinin sonunda muaccel olması sebebiyle sözleşmenin sona erdiği günde geri vermenin yerine getirilmesi gerekir. Özellikle günlük kiralanan eşyalarda geri vermenin bir sonraki gün gerçekleştirilmesi kiraya verenin ertesi gün yeni bir kira sözleşmesi yapmasını veya eşyayı teslimini imkansız hale getireceğinden kiraya verenin zararına yol açabilecektir³⁸⁹. Bu sebeple ilk görüşe üstünlük tanımak gerekir.

Geri vermenin ifa zamanı, sözleşmenin sona erdiği zaman olduğu için sözleşmenin sona erme sebebi, ifa zamanının tespiti açısından önem arz etmektedir. Bu bakımdan geri vermenin ifa zamanının tespitimde kira sözleşmesinin sona erme nedenleri ve sona erme zamanlarına değinmek gerekir.

7.3.1. Adi Kira Sözleşmelerinde Sürenin Sona Ermesi

Kira süresinin sona ermesi, kira sözleşmesinin sona erme nedenlerinden biridir. Kira sözleşmesinde taraflar kira süresini serbestçe belirleyebilirler. Kira süresinin belirli olduğu ve sözleşmenin bu sürenin sonunda bildirim gerek olmaksızın sona erdiği kira sözleşmelerine belirli süreli kira sözleşmesi denmektedir³⁹⁰. Belirli süreli adi kira sözleşmelerinde sürenin sona ermesi durumunda kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermektedir. Adi kiralarda TBK m. 327/2 gereği belirli sürenin sona ermesiyle bildirim gerek olmaksızın kira sözleşmesi kendiliğinden sona erdiğinden geri verme borcu da kira sözleşmesinin süresinin sonunda muaccel olur³⁹¹.

Kira sözleşmesi belirli süreli yapılabileceği gibi belirsiz süreli olarak da yapılabilir. Belirsiz süreli kira sözleşmesinde sözleşmenin süresi taraflarca belirlenmemiştir³⁹². Belirli süreli kira sözleşmesinde sürenin sonunda taraflar kira ilişkisini açık bir anlaşma olmaksızın sürdürürlerse TBK m. 327/II uyarınca sözleşme belirsiz süreli kira

³⁸⁸ GÜMÜŞ, Kira, s. 240; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 538; YAVUZ, Özel, s. 530.

³⁸⁹ BAYRAM, Geri Verme, s. 153.

³⁹⁰ EREN, Özel, s. 236; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 353; DAŞLI, s. 115; ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 204.

³⁹¹ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 591; AYDIN, s. 64.

³⁹² ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 339; DAŞLI, s. 117; EREN, s. 385.

sözleşmesine dönüşür³⁹³. TBK m. 328-330 hükümleri belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin fesih bildirimini ile sona ermesini düzenlemektedir.

Türk Borçlar Kanunu m. 328-330 hükümlerine riayet edilerek yapılan fesih bildirimini ile kira sözleşmesi kendiliğinden son bulmamakta, bildirim sonrası kanunda veya sözleşmede öngörülen fesih süresinin dolması ile sözleşme sona ermektedir³⁹⁴. Bu nedenle sözleşmenin bildirim yoluyla feshedilmesi durumunda fesih süresinin dolması ile sözleşme sona ermekte ve dolayısıyla kiracının geri verme borcu da fesih süresinin sonunda muaccel olmaktadır.

7.3.2. Olağanüstü Fesih ile Sözleşmenin Sona Ermesi

Olağanüstü fesih halleri olarak düzenlenen durumlar TBK m. 331-333 hükümlerinde düzenlenmiştir. TBK m. 331/1 hükmünde taraflardan her birine, kira sözleşmesinin devamının kendisi için çekilmez hale gelmesi sonucunda vaktinden önce fesih yetkisi verilmiştir. Bu yetkiyle taraflara önemli sebebin varlığı dolayısıyla sözleşme temelinin sarsılması sonucunda fesih imkanı sunulmuştur³⁹⁵. Önemli sebebe dayanarak kullanılan olağanüstü fesih hakkı belirli süreli, belirsiz süreli, taşınır, taşınmaz kiralarnını tümü için şartların varlığı halinde kullanılabilen bir fesih hakkıdır³⁹⁶. Bu fesih hakkı yasal fesih bildirim sürelerine uyularak her zaman kullanılabilir³⁹⁷. Adi kira sözleşmesinin konusu taşınır veya taşınmaz yapılarca üç ay, taşınır ise üç günlük fesih bildirim süresi vardır³⁹⁸. Fesih beyanının muhatabın öğrendiği veya hakimiyet alanına girdiği ana yasal fesih süresi eklenir ve sözleşme o sürenin sonunda sona erer³⁹⁹. Örneğin, 01.01.2018 tarihli üç yıllık bir taşınmaz kirasında taraflardan biri için kira sözleşmesini sona erdirebilecek önemli bir sebebin ortaya çıkması durumunda, bu sebebe dayanacak taraf fesih beyanını 01.03.2018 tarihinde karşı tarafa yöneltir ve hakimiyet sahasına ulaştırırsa sözleşme üç ay sonrası

³⁹³ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 591; ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 337; EREN, s. 384.

³⁹⁴ ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 345; GÜMÜŞ, Özel, s. 316; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 593; AYDIN, s. 111.

³⁹⁵ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 603; EREN, Özel, s. 388; DAŞLI, s. 130; ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 350.

³⁹⁶ EREN, Özel, s. 389; DAŞLI, s. 123.

³⁹⁷ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 604; DAŞLI, s. 133.

³⁹⁸ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 604.

³⁹⁹ ŞAHİN, Turan, "Kira Sözleşmesi'nin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m. 331)", AÜHFD, C. 68, S. 1, 2019, s. 347, (Kira); AYDIN, s. 255;

yani 01.06.2018 tarihinde son bulur. Sözleşme muhatabın kabulü gerekmeksizin fesih beyanıyla sonuçlarını ileriye etkili olarak doğurur ve kira sözleşmesi fesih süresinin sonunda sona erer. Kiracının kiralananı geri verme borcu da fesih süresinin sonunda muaccel olur⁴⁰⁰.

Türk Borçlar Kanunu m. 332’de belirtilen bir diğer olağanüstü fesih hali kiracının iflasıdır. Kiracının kiralananın tesliminden sonra iflas etmesi durumunda kiraya veren işleyecek kira bedelleri için kiracıya ve iflas masasına uygun bir süre verir ve bu süre içinde kendisine güvence verilmezse sözleşmeyi derhal feshedebilir. Kiraya veren şartların gerçekleşmesi durumunda herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın derhal sözleşmeyi fesih hakkına sahiptir⁴⁰¹. Bu durumda kiraya verenin fesih hakkını kullanmasıyla sözleşme ileriye etkili olarak sona ereceğinden kiracının geri verme borcu fesih hakkının kullanılmasıyla muaccel olur⁴⁰².

Kiracının ölümü durumunda sözleşmenin feshi de olağanüstü fesih olarak düzenlenmiş olup TBK m. 333’te yer almaktadır. İlgili hüküm uyarınca kiracının ölümü durumunda sözleşmeyi fesih hakkı yalnızca kiracılara tanınmıştır⁴⁰³. Kiracının ölümü durumunda mirasçıları yasal fesih bildirim süresine uyararak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler⁴⁰⁴. Kira sözleşmesi belirli süreli bir sözleşme olsa da kiracının mirasçılarının fesih sürelerine uyararak sözleşmeyi feshedebilmesi sebebiyle bu durum olağanüstü fesih olarak nitelendirilmektedir. Fesih hakkının kiracının mirasçıları tarafından kullanılması durumunda en yakın fesih döneminin sonunda sözleşme sona ereceğinden geri verme borcu da fesih döneminin sonunda muaccel olur⁴⁰⁵.

⁴⁰⁰ AYDIN, s. 257.

⁴⁰¹ EREN, Özel, s. 392; GÜMÜŞ, Özel, s. 329; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 347; DAŞLI, s. 137; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 600; AYDIN, s. 166.

⁴⁰² AYDIN, s. 167.

⁴⁰³ 818 sayılı BK m. 265’te bu hak kiraya verene de tanınmaktaydı. Konuya ilişkin bkz., ACAR, s. 8; DAŞLI, s. 146.

⁴⁰⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz., KAYA KIZILIRMAK, Cansu, “Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü ile Sona Ermesi”, Prof. Dr. Hasam Erman’a Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2015, s. 587 vd.; DAŞLI, s. 146; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 348.

⁴⁰⁵ KAYA KIZILIRMAK, s. 600.

7.3.3. Kiracının Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödemede Temerrüde Düşmesi Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi

Kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda da TBK m. 315 gereği kiraya veren sözleşmeyi fesih hakkına sahiptir. Kiraya veren, muaccel olan kira bedeli veya yan giderleri ödemeyen kiracıya, ilgili hükümde belirtildiği üzere adi kiralarda en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz gün süre vererek, bu sürede ödeme yapılmazsa sözleşmenin feshedileceğini yazılı olarak bildirir⁴⁰⁶. Kiraya verenin bildiriminde verilen sürede ödeme yapılmazsa kira sözleşmesi yasal ödeme süresinin sona erdiği tarihte kendiliğinden sona erer⁴⁰⁷ ve kiracının kiralananı geri verme borcu yasal ödeme süresinin sonunda muaccel olur⁴⁰⁸.

7.3.4. Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcuna Aykırı Davranması Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi

Kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu düzenleyen TBK m. 316 hükmünün ikinci fıkrasında kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirası dışında kalan kira sözleşmelerinde kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın yazılı bildirim ile sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise kiraya veren en az otuz günlük süre vererek bu süre içinde aykırılığın ortadan kaldırılmasını aksi halde sözleşmeyi feshedeceğini bildirmelidir⁴⁰⁹. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında ihlalin ağır derecede olması durumunda TBK m. 316/3 gereği kiraya veren ihtar çekmeksizin sözleşmeyi kiracıya yapacağı bildirimle sona erdirebilir⁴¹⁰. Bahsedilen hüküm kira sözleşmesinin olağanüstü fesihle sona erdirilmesine ilişkin özel bir düzenlemedir⁴¹¹. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralaları dışında kalan kira sözleşmelerinin, kiracının özenle kullanma borcuna aykırılık durumunda ihtar olmaksızın feshedilmesi eleştirilmiştir⁴¹². Gümüş'e görüşe göre kiraya veren tarafından kendisine yapılan ihtar sonrası kiracı,

⁴⁰⁶ DAŞLI, s. 92; URAL ÇINAR, s. 283- 284.

⁴⁰⁷ GÜMÜŞ, Özel, s. 327; DAŞLI, s. 92.

⁴⁰⁸ GÜMÜŞ, Özel, s. 327; URAL ÇINAR, s. 292.

⁴⁰⁹ ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 309-310; DAŞLI, s. 99.

⁴¹⁰ ACAR, s. 403.

⁴¹¹ AKYİĞİT, s. 113; ACAR, s. 399; GÜMÜŞ, Özel, s. 329; DAŞLI, s. 99.

⁴¹² GÜMÜŞ, Özel, s. 331; ACAR, s. 401.

sözleşme ihlalini derhal sona erdirmezse kiraya veren fesih hakkını kullanabilir⁴¹³. Konut ve çatılı işyeri kiralaları dışındaki kira sözleşmelerinde özen ve saygı yükümlülüğünün hafif derecede ihlal edilmesi durumunda kiraya veren sözleşmeyi derhal feshedememekte; ihtar olmaksızın derhal fesih hakkı ancak orta veya ağır bir ihlal söz konusu olduğunda kullanılabilir⁴¹⁴. Yargıtay incelemiş olduğu bir uyuşmazlıkta kiracının kiralananı ruhsatsız yapı yapmasını ve söz konusu yapıya ilişkin düzenlenen idari cezalara ve işlemlere rağmen eyleminde ısrarcı davranması sonucunda kiraya verenin bildirimsiz olarak sözleşmeye son verebileceğine hükmetmiştir⁴¹⁵.

Kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme yükümlülüğünü yerine getirmeyen kiracıya, verilen sürede aykırılığın giderilmemesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini ihtar etmişse sürenin sona ermesiyle -ayrıca bir fesih ihtarına gerek olmaksızın- kendiliğinden sona erer⁴¹⁶. Ancak kiraya veren ihtarında fesih beyanını ortaya koymaksızın yalnızca aykırılığın giderilmesi için süre öngörmüş ise sözleşmenin sona ermesi için ayrıca bir fesih beyanında bulunması gerekir⁴¹⁷. TBK m. 316/2’de bahsedilen diğer kira ilişkilerinde ve TBK m. 316/3 gereği derhal fesih hakkının kullanılacağı durumlarda sözleşmenin sona erme anı fesih bildirimiminin kiracının hakimiyet alanına girdiği andır⁴¹⁸. Kiracının TBK m. 334 gereği kiralananı geri verme borcu da sözleşmenin sona erdiği anda muaccel olur⁴¹⁹.

7.3.5. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Sözleşmenin Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi bildirim yolu veya dava yoluyla mümkün olmaktadır. Bildirim yoluyla sözleşmenin sona ermesi TBK m. 347’de dava yoluyla sona erme sebepleri de TBK m. 350 ve devamında düzenlenmektedir.

⁴¹³ GÜMÜŞ, Özel, s. 331.

⁴¹⁴ TEKELİOĞLU, Tuğba, “TBK Madde 316 Kapsamında Kiracının Kira Sözleşmesini İhlali”, İTÜSBD, S. 36, Y. 2018, s. 136; ACAR, s. 403; DAŞLI, s. 113.

⁴¹⁵ Yarg. 6. HD., E. 2015/10963, K. 2016/3835, T. 11.05.2016, www.kararara.com.tr, E.T. 13.11.2021.

⁴¹⁶ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 40; DOĞAN, Kira, s. 264; TATLISOY, Zafer, Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma Borcu, Seçkin Yayınevi, Ankara 2020, s. 108.

⁴¹⁷ KARAMAN, Tuba, Kiracının Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu, Seçkin Yayınevi, Ankara 2020, s. 131; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 40; DOĞAN, Kira, s. 264.

⁴¹⁸ TATLISOY, s. 111; EREN, Özel, s. 363.

⁴¹⁹ ACAR, s. 403; TATLISOY, s. 111.

7.3.5.1. Bildirim Yolu ile Sözleşmenin Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşme belirli süreli yapılmış olsa da sürenin sonunda sözleşme kendiliğinden sona ermemektedir. TBK m. 347/1 c.1 hükmü gereği konut ve çatılı işyerini konu alan belirli süreli kira sözleşmelerinde kiracı sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce sözleşmenin sona ermesine ilişkin kiraya verene bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarda bir yıl uzamış sayılır. Kiraya verenin sözleşmenin sona ermesine ilişkin bildirimde bulunması durumunda sözleşmenin sona erdiği an fesih bildiriminde bulunulduğu an değil, sürenin sona erdiği andır⁴²⁰. Dolayısıyla kiracı için geri verme borcu sürenin sonunda muaccel olur. Kanun, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıya kanunda öngörülen süreye uymak koşuluyla sözleşme süresinin sonunda kira ilişkisini sonlandırma hakkı tanırken kiraya veren sözleşme süresinin bittiğini ileri sürerek kira ilişkisini sonlandıramamaktadır⁴²¹. TBK m. 347/1 c.3 uyarınca kiraya veren on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin belirsiz süreli yapılmış olması durumunda TBK m. 347/2 hükmüne göre kiracı her zaman, kiraya veren kiranın başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih dönemi sonu için fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilir. Kira sözleşmesi fesih döneminin sonunda sona ereceğinden geri verme borcu da fesih döneminin sonunda muaccel olur.

7.3.5.2. Dava Yolu ile Sözleşmenin Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının dava yoluyla sona erdirilme sebepleri kanunda sınırlı olarak yer almaktadır. TBK m. 350-352 arasında sayılan sebeplerin varlığı durumunda kiraya veren kanunda belirtilen süreler içinde tahliye davasını açma hakkına sahiptir. Dava yolu ile sözleşmenin sona erme anına ilişkin ise doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre⁴²², kira sözleşmesi tahliye davasının açılmasıyla son bulmaktadır. Buna göre mahkemenin verdiği karar tahliye sebebinin gerçekleşip gerçekleşmediği hususunun tespitine yöneliktir. Bu görüşe göre sözleşmenin sona ermesi

⁴²⁰ EREN, Özel, s. 416.

⁴²¹ ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 339; YAVUZ, Özel, s. 656; GÜMÜŞ, Özel, s. 336.

⁴²² İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 484.

için davanın sonucunun beklenmesi, tahliye sebebini bilen kötü niyetli kiracıları ödüllendirmek anlamına gelecek ve kiracıların dava sürecini uzatarak kiraya verene zarar vermelerine imkan tanınacaktır. Ancak dava yoluyla sözleşmenin sona ermesinde kiraya veren tarafından ileri sürülen tahliye sebebini gerçekleşip gerçekleşmediği yargılamayı gerektirmekte olup, dava sonucunda verilen karar kira sözleşmesinin akıbetini belirler niteliktedir. Davanın açılmasıyla sözleşmenin sona erdiği kabul edilirse, davanın reddedilmesi bir diğer ifadeyle tahliye sebebini gerçekleşmediği yönünde verilen bir kararın sona erdiği kabul edilen kira sözleşmesine nasıl etki edeceği sorunu gündeme gelir. Bu kararın sona eren sözleşmeyi yeniden diriltmesi her zaman mümkün olmayabilir. Şöyle ki sözleşmenin sona erdiği kabul edilirse kiracının TBK m.334 gereği kiralananı geri verme yükümlülüğü doğar ve kiracı davayı kabul etmemek kaydıyla bu yükümlülüğü yargılama sırasında yerine getirirse tahliye davasının tahliye talebi yönünden konusuz kalması söz konusu olur. Zira kiraya veren dava sonucunda elde etmek istediğini bir diğer ifadeyle kiracının kiralananı boşaltmasını henüz yargılama tamamlanmadan elde etmiş olmaktadır. Bu durum tahliye davasının amacını ortadan kaldırmakta olup, kiraya verene yalnızca bir iddiaya dayanarak sözleşmeyi sona erdirme gibi geniş bir fesih yetkisi tanınmasına sebep olur. Bu nedenle sözleşmenin davanın açılmasıyla sona erdiği görüşüne katılmamaktayız.

Başka bir görüşe⁴²³ göre, tahliye davasında mahkemece verilen tahliye kararının kesinleşmesiyle sözleşme son bulur. Hakimin verdiği karar sözleşmenin sona ermesi bakımından yenilik doğuran bir hüküm, kiralananın TBK m. 334 uyarınca geri verilmesi bakımından bir eda hükmü niteliğindedir.

Bir başka görüşe⁴²⁴ göre ise, mahkemece verilen tahliye kararının kesinleşmesi gerekli olmayıp kararın kiracıya tebliği veya tefhimi ile geri verme borcu muaccel olmaktadır. Tahliye kararının icrası için kararın kesinleşmesi şart değildir. HMK m. 350/2'de kesinleşmeden yerine getirilmeyecek davalar belirtilmiş olup, kira hukukuna ilişkin uyuşmazlıklar bu kapsamda değildir. Ayrıca İİK m. 269c/3 hükmünde de icra hukuk

⁴²³ GÜMÜŞ, Özel, s. 338; MAKARACI BAŞAK, s. 1927; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 534.

⁴²⁴ DOĞAN, Geri Verme, s. 462; “Kiralanan taşınmazın boşaltılması konusundaki dava, taşınmaz malın aynına ve aynı haklara ilişkin olmadığından, Hukuk Usulü Muhakemeleri Yasası'nın 443'üncü maddesi, tahliye kararlarında uygulanmaz. Bu nedenle de, kiralanan taşınmazın tahliyesi ile ilgili kararın temyiz edilmiş olması icrayı geri bırakmaz.” YİBK E. 1937/11, K. 1938/7, T. 23.2.1938, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.11.2021.

mahkemesince verilen tahliye kararlarının kesinleşmeden icraya konulabileceği hüküm altına alınmıştır⁴²⁵. İlgili hükmün devamında kararın icrası için borçluya tebliğ veya tefhimden itibaren on günlük bir sürenin geçmesi gerektiği belirtilmektedir. Söz konusu bu süre borçluya tahliye kararını yerine getirmesi için verilen bir süredir. Kanaatimizce kanunda tanınan bu on günlük süre geri verme borcunun ifa zamanını etkilememekte, kararın tebliği veya tefhimi ile muaccel olan geri verme borcunun ifası için tanınan bir süre olarak değerlendirilmelidir.

⁴²⁵ PEKCANITEZ, Hakan / ATALAY, Oğuz / SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral / ÖZEKES, Muhammet, İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, On İki Levha Yayıncılık, B.6, İstanbul 2019, s. 276.

8. KİRACININ GERİ VERME BORCU VE BORCA AYKIRILIK

8.1. Kiralanamı Teslim Aldığı Haliyle Geri Verme Borcu

8.1.1. Genel Olarak

Kiracı, TBK m. 334/1 hükmü uyarınca, kiralananı ne halde teslim almışsa o haliyle teslim etmelidir⁴²⁶. Kiracı kiralananı kullandığı süre boyunca TBK m. 316'da düzenlendiği üzere kiralananı hem sözleşmeye uygun hem de özenli kullanma borcu altındadır⁴²⁷. Sözleşmeye uygun kullanımın tespitinde öncelikle tarafların bu konuda yaptıkları sözleşme hükümlerine bakılır. Sözleşmede kiralananın kullanım amacına ilişkin bir hüküm yoksa kiralananın niteliği ve alışlagelmiş kullanım biçimine göre bir tespitte bulunmak gerekir⁴²⁸. Kiracı amaca uygun kullanımın yanı sıra kiralananı özenle kullanma borcu altında olduğundan, kiralananın özüne zarar veren veya değerini düşüren, kiralananın varlığını tehlikeye düşüren hareketlerde bulunamaz⁴²⁹.

Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun, özenli bir şekilde kullanmasına rağmen kiralanda meydana gelen olağan eskime ve bozulmalardan sorumlu tutulamaz⁴³⁰. Kiracının kiralananı sözleşmeye uygun ve olağan biçimde kullanıp kullanmadığı sözleşmedeki hükümlere göre tespit edilir⁴³¹. Örneğin konut olarak kiralanan bir taşınmazın işyeri olarak kullanılması sözleşmeye uygun kullanım olarak değerlendirilemez. Sözleşmede kullanım amacı kararlaştırılmamışsa sözleşmenin kurulduğu sırada tarafların iradesi göz önüne alınarak bir tespitte bulunmak gerekir⁴³². Kiralananın sözleşmede belirlenen amaç doğrultusunda kullanılıp kullanılmadığı olağan kullanım sonucu ortaya çıkacak eskime ve yıpranmaların tespitinde önem arz etmektedir. Örneğin bir ev ve işyerinin aynı süre içinde aynı derece eskimesi veya yıpranması düşünülemez.

⁴²⁶ GÜMÜŞ, Kira, s. 235; YAVUZ, Özel, s. 532; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 506; BAYRAM, Geri Verme, s. 164; AKYİĞİT, s. 117.

⁴²⁷ Doktrinde kiracının kiralananı özenle kullanması ve sözleşmeye uygun kullanması şeklinde iki ayrı borç olarak kabul eden görüşler bulunmaktadır. Bkz., GÜMÜŞ, Kira, s. 155; YAVUZ, Özel, s. 443.

⁴²⁸ YAVUZ, Özel, s. 442.

⁴²⁹ YAVUZ, Özel, s. 443.

⁴³⁰ AKYİĞİT, s. 118.

⁴³¹ KOÇAK DİKER, Duygu, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2018, s. 108; BAYRAM, Geri Verme, s. 165; AKYİĞİT, s. 118.

⁴³² BAYRAM, Geri Verme, s. 165; KOÇAK DİKER, s. 108.

Teslim alındığı halde geri verme borcu kiralananın temizlenmiş bir biçimde geri verilmesini de kapsar⁴³³. TBK m. 317’de kiracının temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlü olduğu düzenlenmektedir. Kiracının bu borcu kiralananı özenli kullanma borcu ile bağlantılıdır⁴³⁴. Hükümde temizlik ve bakımdan bahsedilmekte olup, onarıma ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Doktrinde hakim görüşe göre, temizlik ve bakım yükümlülüğünün geniş yorumlanması ile küçük çaptaki onarımlar da bu kapsama dahil edilmelidir⁴³⁵. Diğer bir görüş ise, kiracının küçük de olsa onarım yapma yükümlülüğü altında olmadığı yönündedir⁴³⁶. Bu görüşe göre kiracıyı küçük tamiratlardan sorumlu tutulması bir diğer ifade ile küçük tamiratların TBK m. 317 kapsamına alınması, kiracıyı kiralananın geri verilmesinde tamiratları yapmayan kiracının sorumluluğunu gündeme getirir. Bu durum da olağan eskime ve yıpranmalardan kiracıyı sorumlu tutmayan TBK m. 334 hükmü ile çelişki yaratmaktadır⁴³⁷.

Kira sözleşmesi boyunca kiralanda kiralananı temizlik ve bakım giderlerine katlanmakla yükümlü olan kiracının kiralananı geri verirken de temizlemesi ya da temizlik masraflarına katlanması gerekir⁴³⁸. Ancak kiralanan teslim edilirken kirli ve bakımsız bir halde teslim edilmişse kiracının kiralananı iyi halde geri verme yükümlüğü olmadığından teslim aldığı halde geri vermesi mümkündür⁴³⁹. Bu durumda kiracının kiralananı kirli ve bakımsız halde teslim aldığını ispat etmesi gerekir⁴⁴⁰. Kiralanan bir taşınmaz ise yerler, camlar, kapılar, fayanslar gibi yerlerin temizlenmesi gerekir⁴⁴¹. Kiralanda hasere üremişse bunlara ilişkin gerekli ilaçlamaların yapılması⁴⁴²; kiralananın

⁴³³ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 506; DOĞAN, Geri Verme, s. 451; YAVUZ, Özel, s. 533; TANDOĞAN, s. 185; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 532.

⁴³⁴ ACAR, s. 447; KÖKÜSARI, s. 124; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 532.

⁴³⁵ GÜMÜŞ, Kira, s. 110; ACAR, s. 447; KOÇAK DİKER, s. 140.

⁴³⁶ İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 335.

⁴³⁷ İNCEOĞLU, Kira, C. I, s. 335.

⁴³⁸ ZEVLİLİLER / GÖKYAYLA, s. 317; YAVUZ, Özel, s. 533; BAYRAM, s. 168; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 506.

⁴³⁹ KÖKÜSARI, s. 127.

⁴⁴⁰ TANDOĞAN, s. 185-186; KÖKÜSARI, s. 127.

⁴⁴¹ YAVUZ, Özel, s. 532; TANDOĞAN, s. 185; DOĞAN, Geri Verme, s. 451.

⁴⁴² TANDOĞAN, s. 186; DOĞAN, Geri Verme, s. 451.

bir taşınır olması veya taşınmazın mobilyalı olarak kiralanması durumunda da söz konusu eşyaların temizliğinin yapılması gerekir⁴⁴³.

Kiralananın temiz bir halde geri verilmesinde en sık rastlanan husus boyalı halde teslim alınan kiralananın boyanarak geri verilip verilmeyeceğidir. Doktrinde yer alan bir görüşe göre, sözleşmede kiralananın boyalı olarak teslim edildiği ve boyalı olarak geri verileceği yönünde kayıt varsa, bu kaydı geçerli sayarak kiracının kiralananı boyatarak teslim etmesi gerekir⁴⁴⁴. Bir başka görüşe göre ise, TBK m. 334/2 hükmü dolayısıyla kiralananın boyalı olarak geri verileceğine ilişkin kayıtlar geçersizdir⁴⁴⁵. Boyalı olarak verilmiş kiralanda olağan kullanıma bağlı olarak zamanla bazı kirlenmeler oluşabilir. Örneğin kalorifer veya soba nedeniyle bazı is lekeleri meydana gelebilir. Bu gibi durumlarda meydana gelen yıpranmaların olağan yıpranma mı veya kiralananın hor kullanımı sonucunda meydana gelen eskime mi olduğunun tespiti önem arz eder. Örneğin kiracının çocukları tarafından duvarların kalemle çizilmesi durumunda, kiracı tarafından bu çiziklerin temizlenmesi mümkün değilse boyanın yenilenmesi veya buna ilişkin masrafın karşılanması gerekir. Ancak kiralananın olağan kullanımı sonucunda boyada oluşan kirlenmeler veya eskimelerden kiracıyı sorumlu tutan anlaşma hükümleri TBK m. 334/2 uyarınca kanaatimizce de geçersizdir. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında “*Somut olaya bu çerçeveden bakıldığında özellikle dış ve iç cephelerdeki boya ve badana yıpranmasında davalı kiracının bizzat kötü kullanımı kanıtlanmalıdır. Aksi durumda davalının boya sorumluluğundan bahsedilemez.*” diyerek kiracının boyanın yıpranmasından ancak hor

⁴⁴³ DOĞAN, Geri Verme, s. 451; “*Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde taşınmazın şimdiki durumunun "kullanılır durumda işyeri " olduğu açıklanmıştır. Esasen Borçlar Kanunu'nun 266.maddesi uyarınca da, kiracı, kiralananı ne halde teslim etmişse o şekilde geri vermekle mükelleftir. Hal böyle olunca, tahliye sırasında, kiracı olan davalının mutad kullanımlardan doğan yıpranmaların dışında, taşınmazı aldığı şekilde iade etmesi gerekir. Davacı tarafından yaptırılan tespit sonucu alınan bilirkişi raporu ile bu raporu teyit eden yargılama aşamasında alınan bilirkişi raporunda zemindeki yırtık halilerin değiştirilmesi ve halilerin temizlenmesi bedeli hasar kalemlerinin içinde belirlenmiştir. Ancak, kira sözleşmesinde taşınmazın kiralanması sırasında halilerin demirbaş olarak verildiğine dair hüküm bulunmadığı gibi, davalının da buna yönelik bir kabulü yoktur. Bu nedenle mahkemece, istek kalemlerinden halilerin temizlenmesi ve yırtık halilerin değiştirilmesi bedellerine ilişkin isteğin reddine karar verilmesi gerekirken bu kalem isteklerin kabulü usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.*” Yarg. 13. HD., E. 2004/15772, K. 2004/18169, T. 13.12.2004, www.kararara.com.tr, E.T. 05.12.2021.

⁴⁴⁴ YILMAZ, Halil, “*Kiracının Taşınmazı Özenle Kullanma Borcunun İhlali: Hor Kullanma Tazminatı*”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 9, S. 95, Y. 2014, s. 98, (Özen); AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 531.

⁴⁴⁵ YAVUZ, Nihat, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, B.7, Ankara 2019, s. 457, (Kira); İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 509-510; GÜMÜŞ, Kira, s. 238; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 285.

kullanım durumunda sorunlu olduğuna hükmetmiştir⁴⁴⁶. Yargıtay, bir başka kararında ise *“Hükme esas alınan 01.11.2009 tarihli kira sözleşmesinin 8.maddesinde; “kiralanan boş ve boyalı olarak teslim edildi. Kiracı da boyalı ve boş teslim edecek. Masraflar kiracıya ait olacak.” hükmü yer almaktadır. Mahkemece, kiralanan yer, çatı katında olup tavanın sürekli akıyor olması nedeniyle tavan boyası yapılmadan kiralananın teslim edildiği gerekçeyle tavan boya zararı isteminin reddedildiği anlaşılmaktadır. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin 8. maddesinde yer alan açık düzenlemeye göre davalı-kiracının kiralananı boyalı olarak teslim etmesi gerekmektedir. Bu, husus kiracının sözleşmeden doğan borcu kapsamında olup, kiracının edimini eksik yerine getirdiği anlaşılmaktadır. Tavanın devamlı akıyor olması nedeniyle boyanamamış olması kiracı üzerindeki bu yükümlülüğü kaldırmaz. Şu halde tavan boyası için gereken masrafın da hüküm altına alınması gerekirken yazılı gerekçeyle bu istemin reddine karar verilmiş olması doğru değildir.”* diyerek boyalı olarak teslim edilen kiralananın kiracı tarafından boyalı olarak geri verilmesine ilişkin sözleşme hükümlerini geçerli saymıştır⁴⁴⁷. Sonuç itibariyle Yargıtay’ın her iki görüşü benimseyen farklı kararları mevcuttur.

Kiracının kira sözleşmesini devretmesi durumunda, devralan kiracı devreden kiracının halefi olduğundan, devreden kiracının geri verme borcunun kapsamı ne ise devralan kiracının da geri verme borcu bunu içerir⁴⁴⁸. Doktrinde yer alan aksi bir görüşe göre ise, devralan kiracının geri verme borcunun kapsamı kiralananı devraldığı sıradaki hali ile belirlenir⁴⁴⁹.

8.1.2. Eski Halin İspatı

Kiracının kiralananı ne halde teslim aldıysa o halde geri vermesi borcunda teslim alındığı eski halin tespiti önem arz eder. 818 sayılı BK m. 266/3 gereği kiracının kiralananı iyi halde aldığı kiraya veren lehine bir karine olarak kabul edilmekteydi. Kiracının kiralananı

⁴⁴⁶ Yarg. 6. HD., E. 2013/10083, K. 2013/12910, T. 24.09.2013, www.kazanci.com, E.T. 11.12.2021. Aynı yönde kararlar için bkz., Yarg. 6. HD., E. 2015/10190, K. 2016/710, T. 09.02.2016, www.kazanci.com, E.T. 11.12.2021; Yarg. 6. HD., E. 2015/10242, K. 2016/5593, T. 03.12.2016, www.kazanci.com, E.T. 11.12.2021.

⁴⁴⁷ Yarg. 6. HD., E. 2014/9251, K. 2015/6483, T. 26.05.2015, www.kazanci.com, E.T. 11.12.2021. Aynı yönde kararlar için bkz., Yarg. 6. HD., E. 2011/909, K. 2011/5235, T. 25.04.2011, www.kazanci.com, E.T. 11.12.2021.

⁴⁴⁸ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 506.

⁴⁴⁹ AKYİĞİT, s. 117, dn. 68.

iyi halde teslim aldığı kabulü, kiralananın iyi halde geri vermesi sonucunu doğurmaktaydı⁴⁵⁰. Kiracı kiralananın iyi şekilde teslim almadığını iddia ediyorsa bunu ispatlaması gerekmektedir⁴⁵¹. TBK’da ise bu karineye yer verilmemiştir⁴⁵². Böylelikle kiracının iyi halde geri verme yükümlülüğü değil, kiralananı teslim aldığı haliyle geri verme yükümlülüğü olduğu kabul edilmektedir. Kiralananın ne halde teslim edildiğini kiraya veren, teslim aldığı haliyle geri verdiğini de kiracı ispat etmelidir⁴⁵³.

Kiralananın ne halde teslim edildiğinin tespiti açısından sözleşmede yer alan hükümler önem kazanmaktadır⁴⁵⁴. Kira sözleşmesinde kiralananın iyi durumda teslim edildiğine ilişkin kayıtlar mevcutsa, sözleşme sonunda kiracının kiralananı iyi halde geri vermesi gerekir⁴⁵⁵.

Kiralananın ne halde teslim edildiğine ilişkin sözleşmede bir hüküm bulunmuyorsa, kiralananın teslimi sırasında tutulan ve kiracı tarafından imzalanan bir teslim tutanağı da kiracının kiralananı ne halde geri vermesi gerektiğini belirleyebilir⁴⁵⁶. Ancak sözleşme veya teslim tutanağıyla kiralananın ne halde teslim edildiğine ilişkin bir kayıt yoksa kiraya verenin kiralananı iyi halde teslim ettiğini ve geri verme sırasında olağan eskime ve bozulmaları aşan bir zararın ortaya çıktığını ispat etmesi gerekir⁴⁵⁷.

⁴⁵⁰ YAVUZ, Özel, s. 532.

⁴⁵¹ ARPACI, s. 73; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 538; GÜMÜŞ, Özel, s. 309. Ancak bu karine adi karine olduğundan kiracı her türlü delille bu durumu ispat edebilmekteydi. Bkz., GÜMÜŞ, Kira, s. 236.

⁴⁵² TBK m. 334’ün gerekçesinde, 818 Sayılı BK m. 266 son fıkrasının ispat yükü ile ilgili bir düzenleme olduğundan tasarıya alınmadığı ve ispat yükü ilgili olan bu konunun genel hükümlere bırakıldığı ve TMK m. 6 gereği ispat yükünün paylaşılacağı belirtilmektedir.

⁴⁵³ YAVUZ, Özel, s. 532; MAKARACI BAŞAK, s. 1930.

⁴⁵⁴ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 508; GÜMÜŞ, Kira, s. 236. “Somut olayda; taraflar arasında 09.02.2011 başlangıç tarihli 2 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmış, kira sözleşmesinin ön yüzünün üçüncü paragrafında “Kiracı daireleri ve çevre bahçesini aldığı gibi temiz teslim edecektir. Kapı pencere, duvar, cam, mobilya, yatak, buz dolabı, mutfak eşyaları, çarşafyüzü, klimalar, battaniyeleri ve su pompaları gibi malzemeleri eksiksiz sağlam ve çalışır halde teslim edecektir” hükmüne yer verilmiştir. Bu hüküm geçerli olup mahkemeyi ve tarafları bağlar.” Yarg. 3. HD., E. 2020/1762, K. 2020/2508, T. 01.06.2020, www.kararara.com.tr, E.T. 05.12.2021.

⁴⁵⁵ Doktrinde yer alan bir görüşe göre, sözleşmede iyi halde teslim edildiğine ilişkin kayıtlar olmasına rağmen, kiralananın iyi halde teslim edilmemiş olduğu kiracı tarafından iddia ediliyorsa bunun ispatı mümkün olmalıdır. Bu halde kiracı tanık dahil her türlü delille iddiasını ispat edebilir. Bkz., İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 508.

⁴⁵⁶ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 508.

⁴⁵⁷ MAKARACI BAŞAK, s. 1930; GÜMÜŞ, Kira, s. 236; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 508.

8.1.3. Kiralananı Teslim Aldığı Haliyle Geri Verme Borcunun İstisnaları

Kiracı, kiralananı teslim aldığı haliyle geri verme borcu altında olmakla birlikte kiralanan her zaman ilk kiralandığı haliyle kalmayabilir. Kiracı asıl olarak kiralananı teslim aldığı haliyle geri verme borcu altında ise de kiralananın ilk teslim alındığı halden başka bir halde teslim edilebilmesi bu borcun istisnalarını oluşturur. Zamana ve kiralananı kullanmaya bağlı bazı eskime ve bozulmalar olabileceği gibi, kiracının kiralanda yaptığı değişiklikler de söz konusu olabilir. Bu durumların, kiracının kiralananı teslim aldığı halde geri verme borcunu nasıl etkileyeceği incelenmelidir.

8.1.3.1. Olağan Eskime ve Bozulmalar

Eşya üzerinde zamana ve kullanıma bağlı bazı eskime ve bozulmalar söz konusu olabilir. Bir eşya azami ölçüde özenli ve dikkatli kullanılsa bile bir süre sonra ilk hali kadar yeni kalmayabilir. Kira sözleşmesine konu eşya da ister taşınır olsun ister taşınmaz, kiracının o eşyayı kullanması üzerine kiracıya bırakılmaktadır. Bu nedenle kiracının kira konusu eşyayı kullanma hakkı kira sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Kiracı, kiralananı kullanma konusunda sınırsız bir özgürlüğe sahip olmamakla birlikte, sözleşmeye uygun olarak kiralananı kullanma hakkına sahiptir. Bu nedenle kiracı kiralananı sözleşmeye uygun kullanırken bile bazı olağan eskime ve bozulmalar meydana gelebilir. Kiracının sözleşmeye uygun ve özenli kullanım sonucu kiralanda meydana gelen zamana ve kullanıma bağlı eskime ve bozulmalardan kiracı sorumlu tutulamaz⁴⁵⁸. Kiracı kira bedeli ödeyerek söz konusu olağan eskime ve bozulmaları da karşılamaktadır⁴⁵⁹. Bu sebeple kiracıdan ayrıca bir tazminat talebi hakkaniyete uygun düşmez⁴⁶⁰.

Kiracı kiralananı sözleşmeye uygun ve özenli kullanmış olsa da duvarların kirlenmesi veya kalorifer dolayısıyla is lekelerinin oluşması, parkelerin çizilmesi, kapı kollarının aşınması, demirlerin paslanması, mobilya döşemelerinin renginin solması veya kumaşlarının yıpranması, arabanın lastiklerinin aşınması vb. durumlar zamana ve kullanıma bağlı olağan eskime ve bozulmalardır⁴⁶¹.

⁴⁵⁸ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 509; ARPACI, s. 73.

⁴⁵⁹ GÜMÜŞ, Kira, s. 238; DOĞAN, Kira, s. 332; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 508.

⁴⁶⁰ DOĞAN, Kira, s. 332.

⁴⁶¹ Benzer örnekler için bkz., GÜMÜŞ, Kira, s. 236; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 509; DOĞAN, Kira, s. 332; TANDOĞAN, s. 186.

Kiralananda var olan eskime ve bozulmaların olağan kullanım veya zamana bağlı olup olmadıklarının tespiti teknik bir incelemeyi gerektirebilmektedir⁴⁶². Bilirkişi marifetiyle yapılacak bu incelemede kiralananın kullanılma süresi, kullanım amacı veya kiralananı kullanan kişilerin sayısı gibi faktörler göz önüne alınarak bir tespit bulunmak mümkündür⁴⁶³. Örneğin, bir evi tek başına kullanan bir kişi ile çocuklu ve kalabalık bir ailenin kullanması arasında kiralananın yıpranması bakımından bir fark olacaktır. Benzer şekilde kiralananın bir ofis olarak kullanılması ile bir imalathane olarak kullanılması arasında fark olacağından, kullanım amaçları göz önüne alınarak kiralananın yıpranması ve mevcut eksikliklerin değerlendirilmesi gerekir.

8.1.3.2. Kiralananda Yapılan Yenilik ve Değişiklikler

Kiracının kiralananı teslim aldığı halde geri verme borcunun istisnasını oluşturan durumlardan biri de kiraya veren tarafından TBK m. 320 uyarınca kiraya veren tarafından kiralananda yapılan yenilik ve değişiklikler ile TBK m. 321 uyarınca kiracı tarafından kiraya verenin rızası ile yapılan yenilik ve değişikliklerdir. Her iki durumda da kiracı, yapılan yenilik veya değişiklikler sonrası kiralananı, teslim aldığı halde geri verme yükümlülüğü altında değildir.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nda kiralananda yenilik ve değişiklik yapılmasına ilişkin özel bir düzenleme yer almamakta olup, uyuşmazlıklara genel hükümlere göre çözüm aranmaktaydı⁴⁶⁴. Özellikle kiralananda değer artışına ilişkin uyuşmazlıklarda sebepsiz zenginleşme, vekaletsiz iş görme, haksız yapıyı düzenleyen hükümlere başvurulmaktaydı⁴⁶⁵. 6098 Sayılı Kanun ile kiraya veren ve kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliklere ilişkin özel düzenlemelere yer verildi.

Kiralananda yenilik ve değişiklik yapılmasını konu alan TBK m. 320 ve m. 321'de bahsi geçen *yenilik* ve *değişiklik* kavramları TBK m. 320'nin gerekçesinde açıklanmaktadır. Buna göre, kiralananın değerinin korunması için gereken çalışmalar yenilik olarak

⁴⁶² İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 509.

⁴⁶³ Kiralananın kullanım süresi arttıkça yıpranmanın daha fazla olması, işyeri olarak kullanılan bir yerin ev olarak kullanılan bir yere göre daha fazla kullanılmış olması veya kiralananı kullanan kişi sayısı arttıkça yıpranma hızının daha fazla olacağı göz önüne alınmalıdır. Bkz., İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 509.

⁴⁶⁴ TÜRKMEN, Ahmet, "Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m. 321)", AÜHFD, C. 62, Y. 2013, S. 1, s. 220.

⁴⁶⁵ GÜMÜŞ, Özel, s. 312.

tanımlanırken, kiralananın değerinin arttırılması için yapılan çalışmalar değişiklik olarak tanımlanmaktadır. Doktrinde yapılan tanım doğrultusunda yenilik, eşyanın mevcut durumunun daha iyi hale getirilmesi için yapılan faaliyetlerdir⁴⁶⁶. Kiralananın bazı parçalarının daha yeni, daha modern daha üstün özellikli olanlarla değiştirilmesi yenilik olarak değerlendirilir⁴⁶⁷. Örneğin, eskiyen mutfak dolaplarının yenisi ile değiştirilmesi, eski moda yer döşemelerin yerine parke döşenmesi kiralanda yapılan yeniliklerdir⁴⁶⁸. Değişiklik ise, sözleşmeye konu kiralananın sözleşme yapıldığındaki yapısının değiştirilmesidir⁴⁶⁹. Örneğin, iki odanın birleştirilerek tek oda haline getirilmesi, binaya asansör yapılması, balkonun kapatılarak oda haline getirilmesi gibi işler değişiklik olarak değerlendirilir⁴⁷⁰.

Doktrinde bir şeyin yenilenmesinin aynı zamanda değişiklik de içermesi nedeniyle yenilik ve değişiklik kavramları arasında kesin bir sınır çizmenin zor olduğu ileri sürülmektedir⁴⁷¹. İki kavramın da kanunda aynı yerde düzenlenmesi ve aynı hukuki sonuca bağlanmaları nedeniyle bu kavramlar arasındaki farkın ortaya konmasına pratik anlamda ihtiyaç bulunmamaktadır⁴⁷².

Kiralandaki yenilik ve değişiklikler kiraya veren tarafından yapılabileceği gibi kiracı tarafından da yapılabilir. Kiraya veren tarafından yapılan yenilik ve değişiklikler ile kiraya verenin rızası alınarak yapılan yenilik ve değişiklikler kiralananın eski haline getirilerek teslim edilmesi borcunun istisnalarını oluşturur.

⁴⁶⁶ ÖZTAŞ, İlker, *Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması*, Adalet Yayınevi, Ankara 2016, s. 11, (Yenilik); GÖKYAYLA, Emre, “*Kiralanda Kiracı Tarafından Yenilik ve Değişiklik Yapılması*”, *Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri* (8-9 Kasım 2018), Ed. Tuğçe Tuzcuoğlu / A. Hulki Cihan, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 175, (Yenilik); YAVUZ, Özel, s. 539.

⁴⁶⁷ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 11.

⁴⁶⁸ Benzer örnekler için bkz., YAVUZ, Özel, s. 539; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 476.

⁴⁶⁹ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 11; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 476.

⁴⁷⁰ Benzer örnekler için bkz., YAVUZ, Özel, s. 539; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 476.

⁴⁷¹ TÜRKMEN, s. 222; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 476; YAVUZ, Özel, s. 538; İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 455.

⁴⁷² YAVUZ, Özel, s. 538; TÜRKMEN, s. 222; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 476. İki kavram arasındaki farkın ortaya konmasının teorik açıdan önem taşıdığına ilişkin bkz., ÖZTAŞ, Yenilik, s. 4-5.

a. Kiraya veren tarafından yapılan yenilik ve değişiklikler

Kiraya verenin kira sözleşmesi kurulduktan ve kiralananın kullanımının kiracıya bırakıldıktan sonra da kiralanda yenilik ve değişiklik yapması mümkündür⁴⁷³. Ancak kiraya veren kiralanda yenilik ve değişiklik yaparken TBK m. 320'de belirtilen hususlara uygun davranmalıdır. Öncelikle kiraya verenin yapacağı yenilik ve değişiklik kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyecek kapsamda olmalıdır⁴⁷⁴. Eğer kiraya verenin yapacağı yenilik ve değişiklik kira sözleşmesini feshedecek mahiyetteyse kiraya veren sözleşme devam ederken bu gibi yenilik ve değişiklikleri yapamaz⁴⁷⁵.

Bir diğer şart ise söz konusu yenilik ve değişikliklerin kiracının katlanabileceği nitelikte olmasıdır⁴⁷⁶. Kiracıdan katlanması beklenemeyen bir yenilik ve değişiklik için kiraya verenin kiracının buna ilişkin kabulünü alması gerekir⁴⁷⁷. Kiracının söz konusu yenilik ve değişikliklere katlanılabilirliği objektif ölçütlerle belirlenir⁴⁷⁸. Kira sözleşmesinin süresi, türü, yenilik ve değişikliğin yapılma süresi, yararlı olup olmayacağı, kiracı için ortaya çıkan maddi sonuçlar gibi ölçütler belirleyici olabilir⁴⁷⁹. Son olarak TBK m. 320/2'de belirtildiği üzere kiraya verenin, kiracının menfaatini gözetme yükümlülüğü kapsamında hareket etmesi gerekir. Kiraya veren, yenilik ve değişiklik yaparken kiracıya en az zarar verecek şekilde hareket etmelidir⁴⁸⁰.

Kiraya verenin kiralanda belirtilen şartlara uygun olarak yaptığı yenilik ve değişiklikler, kira sözleşmesinin sona ermesinde kiracının kiralananı teslim aldığı halde geri vermesi borcunun istisnası oluşturmaktadır. Kiraya verenin kendi tasarrufuyla yaptığı değişiklikler sonrası kiralananı teslim ettiği gibi istemesi mümkün değildir.

⁴⁷³ AYDOğDU / KAHVECİ, s. 475.

⁴⁷⁴ AYDOğDU / KAHVECİ, s. 478; KAYA, Asım, "Kiralayan ve Kiracının Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapması", TBBĐ, S. 115, Y. 2014, s. 318; YAVUZ, Özel, s. 539.

⁴⁷⁵ KAYA, s. 318.

⁴⁷⁶ YAVUZ, Özel, s. 541; AYDOğDU / KAHVECİ, s. 479; KAYA, s. 318.

⁴⁷⁷ ACAR, s. 514; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 81.

⁴⁷⁸ İNCEOğLU, Kira C.I, s. 459; YAVUZ, Özel, s. 542; ACAR, s. 514; AYDOğDU / KAHVECİ, s. 479.

⁴⁷⁹ AYDOğDU / KAHVECİ, s. 479; YAVUZ, Özel, s. 542-543; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 54-72; İNCEOğLU, Kira C.I, s. 459-463.

⁴⁸⁰ YAVUZ, Özel, s. 545; ACAR, s. 520; İNCEOğLU, Kira C.I, s. 465.

Kiracının da geri verme borcu yapılan yenilik ve değişiklikler sonrası kiralananın bulunduğu durumla geri vermesi olarak Şekil deęiŐtirmektedir.

b. Kiracı tarafından kiraya verenin rızası alınarak yapılan yenilik ve değişiklikler

Kiracının kiralananı özenle kullanma ve teslim aldığı haliyle geri verme yükümlölükleri dolayısıyla, kiralanda yenilik ve değişiklik yapması TBK m. 321'de kiraya verenin buna rıza göstermesi Şartına bağlanmıştır⁴⁸¹. Dolayısıyla kiraya verenin gösterdiği rıza, yapılacak yenilik ve değişikliğin kapsamını da belirlemektedir. Kiraya veren buna ilişkin rıza verip vermeme hususunda serbesttir⁴⁸². Kiraya verenin rızası yazılı Şekil Şartına tabidir⁴⁸³.

Kiracı, kiraya verenin gösterdiği rıza ile kiralanda yenilik ve değişiklik yapmış ve bunun sonucunda kiralanda bir değer artışı meydana gelmişse, taraflar arasında aksine bir anlaşma yoksa TBK m. 321/3 kapsamında kiracı değer artış talebinde bulunamaz⁴⁸⁴. Ancak taraflar aralarında yapacakları yazılı bir anlaşma ile kiracının kiralanda oluşan değer artışını talep edebileceğini kararlaŐtırabilirler⁴⁸⁵. Kiracı kiralana yaptığı masrafi değil, yapılan yenilik ve değişikliklerin kiralananın geri verilmesi anında kiralana kattığı değeri talep edebilir⁴⁸⁶. Değer artışı kira sözleşmesi sona erdiğinde talep edilebilir⁴⁸⁷. Kiralananın geç geri verilmesi değer artışına ilişkin kiracının alacak hakkının muacceliyet zamanını deęiŐtirmez⁴⁸⁸. Bazı durumlarda ise yapılan yenilik ve değişiklik

⁴⁸¹ YAVUZ, Özel, s. 546; TÜRKMEN, s. 230; GÜMÜŞ, Kira, s. 246; GÖKYAYLA, Yenilik, s. 185; AYDOğDU / KAHVECİ, s. 544; ARAL / AYRANCI, s. 315.

⁴⁸² GÖKYAYLA, Yenilik, s. 186; TÜRKMEN, s. 232; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 154.

⁴⁸³ ACAR, s. 532; AYDOğDU / KAHVECİ, s. 544; YAVUZ, Özel, s. 548; GÜMÜŞ, Kira, s. 247; İNCEOğLU, Kira C.I, s. 485; GÖKYAYLA, Yenilik, s. 186. Yazılı Şekil Şartının geçerlilik Şekli mi ispat Şekli mi olduğuna ilişkin görüş farklılıkları için bkz., ACAR, s. 532; AYDOğDU / KAHVECİ, s. 546-547.

⁴⁸⁴ AYDOğDU / KAHVECİ, s. 544; YAVUZ, Özel, s. 552.

⁴⁸⁵ İNCEOğLU, Kira C.I, s. 485; ARAL / AYRANCI, s. 315; AYDOğDU / KAHVECİ, s. 548; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 317; GÖKYAYLA, Yenilik, s. 193. Kiracının değer artışından pay talep edebileceğine ilişkin bir anlaşmanın varlığı halinde, kiracı kiralana yaptığı yenilik ve değişikliğe ilişkin masrafları da talep edebilir. Kiralandaki değer artışından pay istenebileceğinin kabulünü içeren bir anlaşma elbette ki kiracının kendi malvarlığından yaptığı masrafları talep edebilmesini de içerir. Bkz., YAVUZ, Özel, s. 552.

⁴⁸⁶ AYDOğDU / KAHVECİ, s. 550; İNCEOğLU, Kira C.I, s. 486; GÖKYAYLA, Yenilik, s. 194; GÜMÜŞ, Özel, s. 314.

⁴⁸⁷ İNCEOğLU, Kira C.I, s. 489-490; GÖKYAYLA, Yenilik, s. 194; AYDOğDU / KAHVECİ, s. 550; YAVUZ, Özel, s. 555; GÜMÜŞ, Özel, s. 249.

⁴⁸⁸ YAVUZ, Özel, s. 555.

kiralanan bir değer kaybına yol açabilir. Bu durumda kiracının yenilik ve değişiklik yapmasına rıza gösteren kiraya veren ortaya çıkan değer kaybını talep edemez⁴⁸⁹.

Kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliklerin kiralananın geri verilmesi borcuna nasıl etki edeceği hususu kiracının söz konusu yenilik ve değişikliği kiraya verenin rızasını alıp almadığına göre ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Kural kiralananın teslim alındığı haliyle geri verilmesi iken, kiracının yenilik ve değişiklik yapması hususunda rıza gösteren kiraya veren, kiracıyla aralarında aksine bir anlaşma yoksa kiralananın teslim edildiği haliyle geri verilmesini talep edemez⁴⁹⁰. TBK m. 321/2 hükmünde de bu husus açıkça belirtilmektedir. Bu durumda yenilik ve değişiklik sonrası kiralanan ne halde ise kiracı kiralananı söz konusu yenilik ve değişikliklerle geri vermesi mümkündür⁴⁹¹. Ancak taraflar kiralananın yenilik ve değişikliğe rağmen ilk teslim edildiği halde geri verileceğine ilişkin anlaşma yapabilirler⁴⁹². Bu durumda kiraya veren, yenilik ve değişikliğe rıza göstermiş olmasına rağmen sözleşmenin sonunda kiralananın eski haliyle geri verilmesini talep etme hakkına sahiptir⁴⁹³. Doktrinde ileri sürüldüğü üzere, böyle bir anlaşmanın varlığında kiralananın eski hale getirilmesi talebi kiraya verene tanınan bir hak olarak değerlendirilmektedir⁴⁹⁴. Kiraya veren bu hakkı kullanmak istemeyebilir. Bu durumda taraflar arasındaki anlaşmaya rağmen kiracının eski hale getirme yükümlülüğü yoktur. Kiraya verenin bu hakkı kullanması durumunda bunu kiracıya sözleşmenin sona ermesinden uygun bir süre önce bildirmesi gerekir⁴⁹⁵. Aksi halde eski hale getirme için yapılacak işler dolayısıyla geri verme sürecinin uzamasından kiracı sorumlu tutulamaz⁴⁹⁶.

⁴⁸⁹ **TÜRKMEN**, s. 234; **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 479; **GÖKYAYLA**, Yenilik, s. 189.

⁴⁹⁰ **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 547; **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 479; **GÖKYAYLA**, Yenilik, s. 190; **ACAR**, s. 562; **ÖZTAŞ**, Yenilik, s. 171; **TÜRKMEN**, s. 237; **GÜMÜŞ**, Özel, s. 313; **YAVUZ**, Özel, s. 551; **MAKARACI BAŞAK**, s. 1929.

⁴⁹¹ **ACAR**, s. 562.

⁴⁹² **TÜRKMEN**, s. 237; **YAVUZ**, Özel, s. 552; **GÜMÜŞ**, Özel, s. 313; **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 547; **İNCEOĞLU**, Kira C.I, s. 480; **ÖZTAŞ**, Yenilik, s. 172; **ACAR**, s. 563; **MAKARACI BAŞAK**, s. 1930; **GÖKYAYLA**, Yenilik, s. 190.

⁴⁹³ **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 547; **ACAR**, s. 563.

⁴⁹⁴ **ACAR**, s. 564. Doktrinde ileri sürülen aksi görüşe göre, kiraya veren, kiralananın eski haline getirilmesine ilişkin anlaşma ile kiracının kiralananı eski hale getirmekle yükümlü olmasını arzu eder. Bu durumda kira veren dilerse kiralananın eski haliyle geri verilmesi, dilerse mevcut haliyle geri verilmesini isteyebilir. Böylelikle kiraya verene bir seçme hakkı tanınmaktadır. Bkz., **ÖZTAŞ**, Yenilik, s. 174.

⁴⁹⁵ **ACAR**, s. 564.

⁴⁹⁶ **ACAR**, s. 564.

Bu durumda incelenmesi gereken bir diğerk husus, kiralananın hangi halde geri verileceğidir. Kiracının, kiralananı sözleşmenin kurulduğu sıradaki haliyle değil yenilik ve değişikliğin yapılmasından hemen önceki haline döndürerek geri vermesi gerekir⁴⁹⁷. Zira, kiralanda zamana ve olağan kullanıma bağlı yıpranmalar meydana geleceğinden kiralananın ilk teslim alındığı haline döndürülmesi hakkaniyete uygun düşmemektedir.

Kiracı, kiraya verenin rızasını almaksızın kiralanda yenilik ve değişiklik yaparsa, kiralananı özenle kullanma borcuna aykırı hareket ettiğinden dolayı sözleşmenin ihlali gündeme gelir⁴⁹⁸. TBK m. 316 hükmünde kiracının kiralananı özenle kullanma borcuna aykırılık durumunda kiraya verenin sözleşmeyi feshetme hakkından bahsedilmektedir. Bu durumda kiracının kiraya verenin rızası olmaksızın kiralanda yenilik ve değişiklik yapması kiraya verene TBK m. 316 hükmüne dayanarak sözleşmeyi feshetme imkanı tanır⁴⁹⁹. Kiracı, kiralanda kiraya verenin rızası olmaksızın yenilik ve değişiklik yapmışsa, kira sözleşmesinin son bulduğunda kiralananı eski haline getirerek geri vermelidir⁵⁰⁰. Kiraya verenin rızası olmaksızın yapılan yenilik ve değişiklikler kiralanda bir değer kaybına sebebiyet verirse kiracının bu kaybı tazmin etmesi gerekir⁵⁰¹.

Kiralanda kiraya verenin rızasını aşan, kiralana zarar veren veya kiralanda ayıba neden olan yenilik ve değişiklikler bakımından da kiraya verenin kiralananın eski hale getirilerek geri verilmesini talep hakkı bulunmaktadır⁵⁰². Kiracının kiralananı eski hale getirmesi yükümlülüğünün kapsamına kiralanda olağan kullanım ve zamana bağlı eskime ve bozulmalar dahil edilmemelidir⁵⁰³. Bu durumda kiracı, kiralanda yenilik ve değişiklik yapmasaydı hangi durumda olacaktıysa o durumda geri vermelidir⁵⁰⁴.

⁴⁹⁷ ACAR, s. 566.

⁴⁹⁸ TÜRKMEN, s. 234; YAVUZ, Özel, s. 546; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 182; GÖKYAYLA, Yenilik, s. 196.

⁴⁹⁹ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 187; İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 482.

⁵⁰⁰ İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 482; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 221-222.

⁵⁰¹ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 170; GÖKYAYLA, Yenilik, s. 199.

⁵⁰² İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 482; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 222.

⁵⁰³ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 224.

⁵⁰⁴ DOĞAN, Geri Verme, s. 451; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 224.

Kiralananın eski hale getirilmesi yapılan yenilik ve değişikliklerin sökülmesi, kazınması, kaldırılması şeklinde olabilir⁵⁰⁵. Ayrıca kiralanda önceden var olan eklentiler sökülmüş, kaldırılmış ise bunların da tekrar takılması gerekir⁵⁰⁶.

8.1.3.3. Beklenmeyen hal ve mücbir sebebin varlığı

Mücbir sebep doktrininde yapılan tanımlar doğrultusunda borunun faaliyet alanı dışında gerçekleşen, öngörülmesi ve karşı konulması imkansız olan ve borcun ihlaline sebebiyet veren olağanüstü olaydır⁵⁰⁷. Beklenmeyen hal ise, genellikle faaliyet alanı içinde gerçekleşen ve öngörülemeyen olaydır. Mücbir sebep beklenmeyen hale göre daha şiddetli olduğu gibi mutlak olarak da kaçınılmazlık halini içerir. Bu sebeple mücbir sebep illiyet bağını keserken, beklenmeyen hal her zaman illiyet bağını kesmez⁵⁰⁸.

Kira ilişkisinde de sözleşme kurulduktan sonra mücbir sebep veya beklenmeyen hal nedeniyle kiralanda bazı zararlar ortaya çıkabilir. Mücbir sebebin varlığı illiyet bağını kestiği için kiracının bu sebeple ortaya çıkan zarardan sorumluluğu yoktur⁵⁰⁹. Kiracı kusuru olmadığını ispat ettiği takdirde beklenmeyen halden dolayı kiralanda oluşan zarardan sorumlu deęildir⁵¹⁰. Kira sözleşmesinde hasar kiraya verene aittir.

Mücbir sebep veya beklenmeyen hal kiracının kiralananı geri verirken eski hale getirme yükümlülüğünün istisnasını oluřturmaktadır⁵¹¹. Örneğin kiralanan bir deprem sonucu hasar almış, duvarlarında bazı çatlaklar meydana gelmişse mücbir sebebin varlığı dolayısıyla kiracı, kiralananı eski hale getirmeden geri verebilir. Beklenmeyen halin gerçekleşmesi sonucu kiralanda bazı zararların ortaya çıkması durumunda, kiracının bu zararın ortaya çıkmasında kusurunun olup olmadığı eski hale getirme borcu bakımından önem arz eder. Örneğin, bir fabrikada iş makinalarından dolayı çıkan yangında kiracı yangının çıkmasında kusurlu olmadığını ispat ederse kiralananı eski haline getirmeden

⁵⁰⁵ ZTAş, Yenilik, s. 225; ACAR, s. 566.

⁵⁰⁶ ACAR, s. 566; ZTAş, Yenilik, s. 225.

⁵⁰⁷ CENGİZ, Serdar, Mücbir Sebebin Sözleşmelere Etkisi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 25 vd.; şAHİN, Hale, Mücbir Sebep Nedeniyle Borcun İfa Edilememesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 51 vd., (Mücbir Sebep); KILIçOğLU, s. 511.

⁵⁰⁸ şAHİN, Mücbir Sebep, s. 77-78; EREN, Genel, s. 629.

⁵⁰⁹ İNCEOğLU, Kira C.II, s. 515; AYDOğDU / KAHVECİ, s. 532.

⁵¹⁰ DOğAN, Geri Verme, s. 457; TANDOğAN, s. 186; URAL ÇINAR, s. 376; TUNçOMAğ, s. 716;

⁵¹¹ URAL ÇINAR, s. 376; KÖKÜSARI, s. 141; YAVUZ, zel, s. 533.

geri verebilir. Ancak yangının iş makinalarının bakımlarının düzenli yapılmaması sonucu çıktığı tespit edilirse, kiracının kusuru gündeme gelir ve kiralananı eski haline getirmeyen kiracının oluşan zararı tazmin yükümlülüğü ortaya çıkar.

Kiralanan tamamen hasara uğrayabileceği gibi kısmen de hasara uğramış olabilir⁵¹². Kiralananın tamamen yok olması veya kısmen hasara uğramış olması durumunda, kiraya verenin kiralananı kullanıma hazır bulundurma borcunu imkansız hale getireceğinden TBK m. 136 gereği kira sözleşmesi sona erer⁵¹³. Kiralananın tamamen yok olması durumunda kiracının kiralananı geri verme borcu ortadan kalkar⁵¹⁴. Kiralananın kısmen hasara uğraması durumunda ise hasarlı haliyle de olsa kiracının kiralananı geri verme borcu devam eder⁵¹⁵. Kiracı kusurlu olmadığını ispat ederse, kiralananı eski hale getirerek geri verme borcundan kurtulacağı gibi, zararın giderilmesinden de sorumlu tutulamaz⁵¹⁶. Ancak kiracı TBK m. 136/3 gereği zararı kiraya verene bildirmekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğü yerine getirmemesi sonucu başka bir zarar oluşur veya zarar artarsa, bundan dolayı sorumluluğu gündeme gelir.

Kiracı kiralananı geri verme borcunu zamanında yerine getirmez ve temerrüt halindeyken kiralanda beklenmedik halden dolayı bir zarar ortaya çıkarsa kiracı bu zarardan, zararın doğmasında kusuru olmasa da sorumludur⁵¹⁷. Kiracının geri verme borcunu zamanın da ifa edememesinde kusuru olmadığını veya kiralananı zamanında geri verse de beklenmedik hal dolayısıyla kiralananın zarara uğrayacağını ispat etmesi, TBK m. 119/2 gereği kiracıyı söz konusu sorumluluktan kurtarır⁵¹⁸.

Taraflar kira sözleşmesi sona erip kiralanan geri verildikten sonra, kiralanda beklenmeyen hal dolayısıyla oluşan hasardan kiracının sorumlu olacağı yönünde anlaşma yapabilirler⁵¹⁹. Ancak bu anlaşmanın TBK m. 334/2 hükmüne aykırı olmaması ve sonuç

⁵¹² DOĞAN, Geri Verme, s. 457.

⁵¹³ KÖKÜSARI, s.141; TUNÇOMAĞ, s. 533-534; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 25-26; DOĞAN, Geri Verme, s. 458.

⁵¹⁴ MAKARACI BAŞAK, s. 1929; DOĞAN, Geri Verme, s. 457-458.

⁵¹⁵ DOĞAN, Geri Verme, s. 458; KÖKÜSARI, s. 140.

⁵¹⁶ KÖKÜSARI, s. 141.

⁵¹⁷ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 516; EREN, Genel, s. 1230; BAYRAM, Geri Verme, s. 155.

⁵¹⁸ KÖKÜSARI, s. 142.

⁵¹⁹ KÖKÜSARI, s. 142.

olarak geçerli olabilmesi için, kira sözleşmesinin sonunda kiralananın geri verilmesinden sonra yapılması gerekir. Aksi halde kiracının sözleşmeye aykırı kullanımlar dolayısıyla kiralananda oluşan zararları giderme dışında başkaca tazminat ödeyeceğine ilişkin anlaşmaları geçersiz sayan TBK m. 380 hükmü dolayısıyla söz konusu anlaşma kesin hükümsüz hale gelir.

8.2. Kiralanamı Geri Verme Borcuna Aykırılık

8.2.1. Geri Verme Borcunun Gereği Gibi İfa Edilmemesi

8.2.1.1. Genel Olarak Gereği Gibi İfa Etmeme

Borcun gereği gibi ifa edilmesi için borcun bütün unsurlarının bir arada olduğu bir ifanın varlığı gerekir⁵²⁰. Borçlu, borcunu alacaklı ile kararlaştırdığı yerde ve zamanda borcun niteliğine ve miktarına uygun olarak ifa etmezse borcun gereği gibi ifa edilmediğinden bahsedilir⁵²¹. Gereği gibi ifa etmeme geniş ve dar anlamda olmak üzere iki şekilde ifade edilir. Geniş anlamda gereği gibi ifa etmeme, borçlanılan edimin; taraf, zaman, yer, miktar veya nitelik gibi unsurlardan birine uygun olarak yerine getirmemesidir⁵²². Dar anlamda gereği gibi ifa etmeme ise ifa edilen edimde, borçlanılan edimin niteliklerinin yer almamasıdır⁵²³. Taraflar borçlanılan edimin taşıdığı nitelikleri ifa edilen edimde de görmeyi amaçlar. Bu sebeple borçlanılan edimin ifa edilen edime uygun olmaması ifanın “kötü ifa” veya “ayıplı ifa” olarak tanımlanmasına sebep olur⁵²⁴.

8.2.1.2. Gereği Gibi İfa Etmemenin Çeşitleri

a. Kötü ifa

Kötü ifa, ifa edilen edimin niteliklerinin eksik, kötü veya ayıplı olması sebebiyle ifanın tam ve doğru olarak yerine getirilmemesidir⁵²⁵. Edimin borç ilişkisine uygun ifa edilmemesi kötü ifa edildiği anlamına gelmektedir. Bu bağlamda kötü ifa ile yanlış ifanın

⁵²⁰ **EREN**, Genel, s. 1173.

⁵²¹ **ARAL**, Fahrettin, Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa, Yetkin Yayınları, Ankara 2011, s. 73 vd.; **KILIÇOĞLU**, s. 844; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 472; **EREN**, Genel, s. 1173.

⁵²² **ARAL**, s. 74; **EREN**, Genel, s. 1173.

⁵²³ **EREN**, Genel, s. 1174; **ARAL**, s. 75.

⁵²⁴ **KILIÇOĞLU**, s. 844; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU / HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 249; **EREN**, Genel, s. 1174.

⁵²⁵ **EREN**, Genel, s. 1175; **ARAL**, s. 106 vd.; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU / HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, s. 246.

birbirinde ayrılması gerekir. Aliud ifa olarak da isimlendirilen yanlış ifa borçlanılan edim yerine başka bir edimin ifa edilmesidir⁵²⁶. Kiralananın geri verilmesi borcunda, kira konusunun geri verilmesi gerekirken başka bir eşyanın geri verilmesi durumunda geri verme borcunun ifa edildiğinden bahsedilemez⁵²⁷.

Kiralananın geri verilmesi borcunun gereği gibi yerine getirilmemesi durumunda kötü ifa söz konusu olmakla birlikte çoğu zaman bu durum ayıplı ifa olarak nitelendirilir⁵²⁸. Kiracının geri verme borcunu gereği gibi yerine getirdiğinden bahsetmek için, kiracının kiralananı teslim aldığı andan itibaren özenle ve sözleşmeye uygun kullanması ve kiralananı ayıpsız olarak geri vermesi gerekir⁵²⁹. Kiracı kiralananı sözleşmeye uygun ve özenli kullanmış olmasına rağmen kiralananın tesliminden sonra bazı ayıplar ortaya çıkabilir. TBK m. 305 gereği söz konusu bu ayıplardan kiraya veren sorumludur. Ancak kiracının kiralananı teslim aldıktan sonra sözleşmeye aykırı kullanımı dolayısıyla kiralanda ayıbın ortaya çıkmasından kiracı sorumludur⁵³⁰. Söz konusu ayıpla kiralananın geri verilmesi durumunda geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmediğinden bahsedilir⁵³¹.

Kiralandaki ayıplardan sorumluluğa ilişkin, kiraya verenin sorumluluğu TBK m. 304-308 hükümlerinde yer alırken, kiracının kiralandan yol açtığı ayıplara ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle kiracının kiralanda yol açtığı ayıplara ilişkin sorumluluğu, ayıplı ifaya ilişkin genel hükümlere göre belirlenir⁵³².

b. Yan yükümlülüklerin ihlali

Borca konu edimin ifasının tam ve doğru olarak yerine getirilmesi için asıl edimle birlikte bazı yan yükümlülükler söz konusu olabilir⁵³³. Bunlar ifaya yardımcı yan yükümlülükler ile koruma yükümlülükleridir. İfaya yardımcı yan yükümlülükler asli edimin ifasına

⁵²⁶ **ESEN**, Emre, Satış Sözleşmesinde Aliud Teslim, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 5; **EREN**, Genel, s. 1176.

⁵²⁷ **YAVUZ**, Özel, s. 529.

⁵²⁸ **KÖKÜSARI**, s. 180.

⁵²⁹ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 170.

⁵³⁰ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 170.

⁵³¹ **YAVUZ**, Özel, s. 535; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 241-242; **KÖKÜSARI**, s. 180.

⁵³² **KÖKÜSARI**, s. 181.

⁵³³ **EREN**, Genel, s. 1177.

hizmet eden yükümlülüklerdir⁵³⁴. İfaya yardımcı yan yükümlülüklerin kaynağını dürüstlük kuralı oluşturmaktadır⁵³⁵. Yan yükümlülüklere ihlal de borcun gereği gibi ifa edilmemesine sebep olur.

Koruma yükümlülükleri ise edim yükümlülüğünden tamamen bağımsızdır⁵³⁶. Borç ilişkisine konu edimden elde edecekleri menfaat dışında tarafların şahıs ve malvarlığı değerlerine zarar vermeme ile bunların korunmasına yönelik yükümlülükler, koruma yükümlülükleri olarak adlandırılmaktadır⁵³⁷. Söz konusu bu yükümlülüklerin ihlalinde de borç gereği gibi ifa edilmemiş olur. Örneğin, taşınmaz kiralalarında geri verme anahtar teslimi suretiyle gerçekleştiğinden, kiralanana ait anahtarın kiraya verene teslim edilmesi gerekir. Kiracı anahtarı teslim etmesine rağmen, kiralananın kapısını açık bırakarak kiralanana başkalarının girmesine ve kiralanana zarar vermesine sebep olursa, kiracının koruma yükümlülüğünü ihlal ettiğinden ve dolayısıyla kiralananı geri verme borcunu gereği gibi ifa etmediğinden bahsedilir.

Yan yükümlülüklerin ihlali durumunda, bu yükümlülükleri ihlal eden borçluya karşı ifa davası değil, tazminat davası açılır⁵³⁸. Zira kiralanana söz konusu yükümlülüklerinin ihlali ile zarara uğramaktadır.

8.2.1.3. Gereği Gibi İfa Etmemeden Doğan Sorumluluğun Şartları ve Sonuçları

a. Gereği gibi ifa etmemeden doğan sorumluluğun şartları

Kira sözleşmesinin sonunda kiralananın geri verilmesi borcunun gereği gibi ifa edilmemesi kiracının TBK m. 112 vd. uyarınca sorumluluğunu doğurur⁵³⁹. Kiracının sorumluluğundan bahsedilmesi için de belirli şartların varlığı gerekir. Kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmediğinden bahsedilebilmesi için öncelikle kiralananın geri verilmesi gerekir⁵⁴⁰. Kiralanana geri verilmeden kiracının kiralananı geri verme borcunu gereği gibi ifa etmediğinden bahsetmek mümkün olmaz.

⁵³⁴ ARAL, s. 118 vd.; KILIÇOĞLU, s. 43; EREN, Genel, s. 38.

⁵³⁵ KILIÇOĞLU, s. 43; EREN, Genel, s. 39.

⁵³⁶ EREN, Genel, s. 41.

⁵³⁷ ARAL, s. 131 vd; EREN, Genel, s. 41; KILIÇOĞLU, s. 43.

⁵³⁸ KILIÇOĞLU, s. 43; EREN, Genel, s. 41.

⁵³⁹ MAKARACI BAŞAK, s. 1930; GÜMÜŞ, Kira, s. 236; BAYRAM, Geri Verme, s. 168.

⁵⁴⁰ KÖKÜSARI, s. 182; BAYRAM, Geri Verme, s. 169.

Kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesi, kiracının bu borca aykırı bir davranışının olması koşuluna bağlanmıştır. Şöyle ki, kiracının sorumluluğundan bahsedebilmek için, kiralanan geri verilmesine rağmen edimin kiraya verenin beklentisini karşılayacak niteliğe sahip olmaması gerekir. Kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı veya özensizce kullanmış olması bu sonuca yol açar. Kiracının özensiz veya sözleşmeye aykırı kullanımı dolayısıyla kiralanan teslim alındığı halde olmadığından, sözleşmenin sonunda kiralananın teslim alındığı halde geri verilmesi borcu da gereği gibi ifa edilememektedir⁵⁴¹. Kiracı kira sözleşmesi boyunca sözleşmeye uygun davranmakla ve kiralananı özenle kullanmakla yükümlüdür. Kiracı kendi fiillerinin yanı sıra kiralananı kendisiyle birlikte kullananlar, yardımcı kişiler ve misafirlerin fiillerinden de sorumludur⁵⁴². Bu kişilerin fiilleri sonucu kiralanan teslim alındığı halde geri verilmezse, borcun gereği gibi ifa edilmemesinden kiracı bizzat sorumludur.

Geri vermenin gereği gibi ifa edilmemesinden kiracının sorumlu olabilmesinin ikinci şartı kiracının kusurudur⁵⁴³. TBK m. 112’de yer alan karineye göre, borcun gereği gibi ifa edilmemesi dolayısıyla kiracının sorumluluktan kurtulabilmesi ancak kusursuzluğunu ispat etmesiyle mümkün olur⁵⁴⁴. Kiracı, kiralananı teslim aldığı halde geri verilmemesine kendi kusurlu davranışlarıyla sebep olmuşsa kiraya verenin uğradığı zarardan sorumludur. Kiracı hem bilerek ve isteyerek yaptığı fiillerden hem de önemsemeyip özensiz davrandığı fiillerden sorumludur⁵⁴⁵. Kiracının kiralananı teslim alındığı haliyle geri verilmemesinden sorumlu olmadığını ileri sürmesi, zararın mücbir sebep veya beklenmeyen halden kaynaklandığını ispat etmesiyle mümkün olur⁵⁴⁶.

Bir diğer şart ise kiraya verenin zarara uğramış olmasıdır. Kiralananın geri verilmesi borcunun gereği gibi ifa edilmemesinden bahsedilmesi için kiracının kötü ifası dolayısıyla kiraya verenin bir zarara uğraması gerekir⁵⁴⁷. Aslında bu durum son şart olan illiyet bağı, yani kiracının kusuru ile kiraya verenin zararı arasındaki bağı da ortaya

⁵⁴¹ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 169.

⁵⁴² **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 531; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 170.

⁵⁴³ **KÖKÜSARI**, s. 183; **İNCEOĞLU**, Kira C. II, s. 515; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 171.

⁵⁴⁴ **İNCEOĞLU**, Kira C. II, s. 515; **KÖKÜSARI**, s. 183.

⁵⁴⁵ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 171.

⁵⁴⁶ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 171.

⁵⁴⁷ **KÖKÜSARI**, s. 183; **İNCEOĞLU**, Kira C. II, s. 515; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 171.

koymaktadır. Sonuç olarak kiracının kiralananı geri verme borcunu gereği gibi ifa etmediğinden bahsedebilmek için, kiracının sözleşmeye aykırı davranışı, kusur, zarar ve illiyet bağının birlikte bulunması gerekir. Ancak bu şartların varlığında kiracının gereği gibi ifa etmeme dolayısıyla sorumluluğu doğar.

b. Gereği gibi ifa etmemeden doğan sorumluluğun sonuçları

Kiracının, kiralananı geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesinin en önemli sonucu tazminat yükümlülüğünün doğmasıdır⁵⁴⁸. Kiraya verenin gereği gibi ifa edilmeyen borçtan dolayı tazminat talep etme hakkından önce söz konusu ayıplı ifayı kabul etmeme hakkının olup olmadığı incelenmelidir. Doktrindeki bir görüşe göre kiraya veren, ayıplı olarak geri verilen kiralananı teslim almaktan kaçınamaz⁵⁴⁹. Bu durumda kiralananı ayıplı da olsa teslim almayan kiraya veren, alacaklı temerrüdüne düşer⁵⁵⁰. Ayıplı ifayı reddetme hakkı bulunmayan kiraya veren, kiralananın tamamının geri verilmesi mümkünken bir kısmının geri verilmesini bir diğer anlamıyla geri verme borcunun kısmen ifa edilmesini kabul etmek zorunda değildir⁵⁵¹.

Doktrinde yer alan başka bir görüşe göre ise, kiraya veren geri verme borcunun ayıplı ifasını kural olarak kabul etmek zorunda olsa da bazı istisnai durumlarda kiraya verenin teslim almama hakkı vardır⁵⁵². Bu görüşe göre, kiraya veren kiralananın eski halde olmadığını ileri sürerek kiralananı teslim almaktan kaçınamaz. Ancak özellikle taşınır kiralalarında, kiralananın kiraya veren tarafından artık kullanılması mümkün değilse ve kiracıdan hakkaniyet gereği kiralananı geri alması beklenemiyorsa, kiraya veren kiralananı geri almaktan kaçınabilir⁵⁵³. Bu görüşe göre, eser sözleşmesinde yüklenicinin sorumlu olduğu hallerde iş sahibinin haklarını düzenleyen TBK m. 475/1 hükmü kıyasen uygulama alanı bulur⁵⁵⁴.

⁵⁴⁸ İNCEOĞLU, Kira C. II, s. 513.

⁵⁴⁹ BAYRAM, Geri Verme, s. 142, dn.40; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 287; İNCEOĞLU, Kira C. II, s. 513.

⁵⁵⁰ İNCEOĞLU, Kira C. II, s. 513.

⁵⁵¹ BAYRAM, Geri Verme, s. 142, dn. 40; İNCEOĞLU, Kira C. II, s. 513.

⁵⁵² DOĞAN, Geri Verme, s. 464; GÜMÜŞ, Kira, s. 239; TANDOĞAN, s. 187; URAL ÇINAR, s. 381.

⁵⁵³ GÜMÜŞ, Kira, s. 242.

⁵⁵⁴ AYDĞDU / KAHVECİ, s. 535; GÜMÜŞ, Kira, s. 242. Aksi görüşe göre, TBK m. 471 eser sözleşmesinde is sahibine sözleşmeden dönme imkanı sunmaktan olduğundan iş sahibi eseri teslim almaktan kaçınabilir. Ayrıca kira sözleşmesinde kiralanan çoğu zaman kiraya verenin mülkiyetinde yer aldığı

Kiraya veren, kiracının geri verme borcunu kötü/ayıplı ifa etmesi sonucunda kiralananın eski haline getirilmesini ya da zararın tazminat olarak nakden karşılanmasını talep edebilir.

Eski Hale Getirme Talebi

Kiracı kiralananı olağan eskime ve yıpranmalar dışında teslim aldığı haliyle geri vermekle yükümlüdür. Kiraya veren geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesi durumunda kiralananın eski haline döndürülerek geri verilmesini talep etme imkanına sahiptir. Kiralanan, kiracının kiralanda yaptığı yenilik ve değişikliklerle veya kiracının sözleşmeye aykırı ve özensiz kullanımıyla teslim alındığı halde kalmamış olabilir. Kiralananın eski haline getirilmesi, kiralananın kiracı tarafından teslim alındığı hale döndürülmesini ifade eder⁵⁵⁵. Ancak eski halin tespitinde, kira sözleşmesi boyunca kiracının olağan ve sözleşmeye uygun kullanımı dolayısıyla oluşan yıpranma ve bozulmalar göz ardı edilmemelidir. Kiracının söz konusu eskime ve bozulmalardan sorumlu tutulması ve kiralananın teslim alındığı ilk andaki haliyle geri verilmesinin beklenemez⁵⁵⁶. Kiracı kiralananı zamana ve kullanıma bağlı olağan yıpranmalar da dahil olmak üzere teslim aldığı halde geri vermekle yükümlüdür.

Kiraya verenin eski hale getirme talebi, kiracının kiraya verenin izni olmaksızın kiralanda yenilik ve değişiklik yapması, kiralananı kötü kullanması veya kiraya verenle eski hale getirme anlaşması⁵⁵⁷ yapması sonucu gündeme gelir⁵⁵⁸.

Kiraya verenin kiralananın eski hale getirilmesini talep edebilmesi için, öncelikle geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemiş olması gerekir. Bu anlamda kiracı kiralananı sözleşmeye aykırı kullanmış veya kiraya verenin rızası olmaksızın kiralanda yenilik ve değişiklik yapmışsa kiraya veren kiralananın eski hale getirilmesini talep edebilir. Üstelik

düşünüldüğünde kiraya verenin bu durumlarda dahi kiralananı teslim almaktan kaçınması alacaklı temerrüdüne yol açar. Kiralananın kullanımı imkansız hale gelmişse, kiraya verenin kiralananın tam değerine denk bir tazminat talep etme imkanı doğar. Bkz. **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 514.

⁵⁵⁵ **KÖKÜSARI**, s. 185; **ACAR**, s. 566.

⁵⁵⁶ **ACAR**, s. 566; **KÖKÜSARI**, s. 185.

⁵⁵⁷ Kiraya veren yenilik ve değişikliklere rıza göstermiş olsa da kiralananın geri verilmesi sırasında eski haline getirileceğine ilişkin taraflar anlaşma yapmış olabilirler. Bkz., **TÜRKMEN**, s. 238.

⁵⁵⁸ **ÖZTAŞ**, Yenilik, s. 221-222.

bu talebin ileri sürülmesi için kiraya vereni zarara uğramış olması aranmaz⁵⁵⁹. Kiraya verenin bir zararı doğmasa bile eski hale getirme talebinde bulunabilir. Ancak kiraya verenin bu talebi ileri sürerken dürüstlük kuralına uygun hareket etmesi gerekir⁵⁶⁰. Kiraya veren tarafından bu hakkın kötüye kullanılması durumunda kiracının eski hale getirme yükümlülüğü ortadan kalkar⁵⁶¹. Kiraya veren kiralananına zarar vermeyen küçük değişikliklerin varlığı veya eski hale iadenin çok fazla masraf gerektireceği durumlarda eski hale getirme talebi hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilebilir⁵⁶². Kiraya verenin kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliği fark etmesi ve buna uzun süre sessiz kalması da kiralananın geri verilmesi sırasında eski hale geri getirme talebinde de hakkın kötüye kullanıldığından bahsedilebilir⁵⁶³. Bu gibi durumlarda, kiralananın eski haline getirilmesi yerine zararın tazminini talep edebilir⁵⁶⁴.

Kiraya verenin eski hale getirme talebinde bulunabilmesi için, doktrindeki bir görüşe kiralananı TBK m.335 gereği gözden geçirmeli ve eski hale getirme talebini kiracıya bildirmelidir⁵⁶⁵. Bu görüşe göre eski hale getirme talebine konu tüm hususların kiracıya bildirilmesi gerekir⁵⁶⁶. Kiracı söz konusu bildirimde bulunmazsa, kiralananın eski hale getirilmesini talep hakkını kaybetmez ancak bildirim gecikmesinden doğan zararlara kendisi katlanır⁵⁶⁷. Aksi görüşe göre ise TBK m. 335 hükmünün kiralananın geri verme borcuna ilişkin düzenlenen bir hüküm olduğundan, TBK m.321/2 kapsamında ortaya çıkan eski hale getirme talebi için bu hükmün kıyasen de olsa uygulanmayacağı yönündedir⁵⁶⁸. Dolayısıyla böyle bir durumda eski hale getirme talebi için TBK m. 335'teki gibi kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü bulunmamaktadır.

⁵⁵⁹ TÜRKMEN, s. 235; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 222.

⁵⁶⁰ KÖKÜSARI, s. 186; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 225.

⁵⁶¹ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 222; TÜRKMEN, s. 237.

⁵⁶² İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 482.

⁵⁶³ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 224.

⁵⁶⁴ KÖKÜSARI, s. 187.

⁵⁶⁵ GÖKYAYLA, Yenilik, s. 200-201; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 519; TÜRKMEN, s. 286.

⁵⁶⁶ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 519.

⁵⁶⁷ TÜRKMEN, s. 239.

⁵⁶⁸ ACAR, s. 567.

Eski hale getirme talebi kiracının kiralananı yaptığı yenilik ve değişiklikler sonucunda gündeme gelebilir. Ancak kiracının yaptığı her yenilik ve değişiklik eski hale getirme talebine konu olmaz. Kiracı kiraya verenin rızasını almaksızın kiralananı yenilik ve değişiklik yaparsa ve geri verme sırasında kiralananı eski hale getirmezse geri verme borcunu gereği gibi ifa etmediğinden bahisle kiraya veren, kiralananın eski haline getirilmesini talep edebilir⁵⁶⁹. Kiraya veren kiralananı yenilik ve değişiklik yapılmasına rıza göstermiş olmasına rağmen, bu rızasının kapsamını aşan yenilik ve değişiklikleri için de rızanın aşıldığı oranda eski hale getirme talebi söz konusu olur⁵⁷⁰. Kiraya veren yenilik ve değişiklik yapılmasına rıza göstermiş olmasına rağmen, taraflar sözleşmenin sonunda kiralananın eski hale getirileceğine dair anlaşma yapmış olabilirler⁵⁷¹. Böyle bir anlaşmanın varlığında da kiraya veren geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmediği gerekçesiyle kiralananın eski hale getirilmesini talep edebilir⁵⁷².

Kiralanan, kiracının özensiz ve kötü kullanımı dolayısıyla da teslim alındığı halini kaybetmiş olabilir. Kiracı kiralananı özenle kullanma borcuna aykırı davrandığı için kiralananı birtakım ayıplar meydana gelmişse, kiraya veren geri verme sırasında bu ayıpların giderilerek kiralananın teslim alındığı haline getirilmesini talep imkanına sahiptir⁵⁷³.

Kiraya veren kiralananın eski hale getirilmesi talebini kira sözleşmesi sona erdikten sonra kiralanan geri verildiğinde ileri sürebilir⁵⁷⁴. Eski hale getirme talebi kiralananın geri verilmesi borcuyla bağlantılı olduğundan kira sözleşmesi devam ederken eski hale getirme talebi söz konusu olmaz⁵⁷⁵. Kiracının sözleşmeye aykırı davranması dolayısıyla kiraya verenin TBK m. 316 hükmüne dayanarak olağanüstü fesih hakkını kullanması mümkündür⁵⁷⁶. Ancak bu hakkın kullanılmaması veya TBK m. 316 hükmüne göre feshin

⁵⁶⁹ İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 482; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 222.

⁵⁷⁰ İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 480.

⁵⁷¹ Yapılan sözleşme yazılı şekil şartına tabidir. Bkz., GÜMÜŞ, Kira, s. 247; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 547.

⁵⁷² İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 482; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 222.

⁵⁷³ KÖKÜSARI, s. 191; DOĞAN, Geri Verme, s. 451; ACAR, s. 404; İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 394.

⁵⁷⁴ TÜRKMEN, s. 237; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 226; KÖKÜSARI, s. 191.

⁵⁷⁵ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 226.

⁵⁷⁶ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 544; KÖKÜSARI, s. 192.

mümkün olmaması durumunda, kiraya verenin eski hale getirme talebini ileri sürmesi için sözleşmenin sona ermesini ve geri verme borcunun doğmasını beklemesi gerekir⁵⁷⁷.

Tazminat Talebi

Kiralananı geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesi durumunda kiracı eski hale iade talebiyle birlikte veya bu talepten bağımsız olarak tazminat talebinde bulunabilir⁵⁷⁸. Tazmin talebine konu zararlar müspet zararlardır⁵⁷⁹.

Kiraya veren öncelikle, kiralananı eski haline getirmek için yapacağı masrafları talep edebilir⁵⁸⁰. Örneğin, kiracının kiralananındaki mutfak dolaplarını kaldırması ve geri verirken dolapların yerine takılmaması durumunda, kiraya veren kiralananın eski haline getirilmesi için gerekli masrafları talep edebilir. TBK m. 113 hükmünü kıyasla kiraya veren, masrafları borçluya ait olmak üzere, kiralananın kendisi veya üçüncü şahıs tarafından eski hale getirilmesi için hâkime başvurabilir⁵⁸¹. Hâkimin vereceği kararlar kendisi veya yetkilendirdiği üçüncü kişi tarafından yapılan eski hale getirme işleri için yapılan masraflar tazminatın konusunu oluşturur. Kiralananın eski hale getirilmesi için tamiratın yapılması mümkün değilse malın değişim değeri tazminatın konusunu oluşturur⁵⁸². Ancak kira süresi ve kullanım amacının da göz önünde tutulması ve yıpranma payının düşülerek değişim değerinin tespit edilmesi gerekir⁵⁸³. Eski hale getirme masraflarının kiralananın değişim değerinden daha fazla olduğu durumlar olabilir. Bu durumda değişim değerinden daha fazla bir tazminat talep edilemez⁵⁸⁴.

Kiralananın eski haline getirilmesi mümkün olmamakla birlikte, değişiminin yapılmasının adil sonuçlara yol açmayacağı durumlarda ancak kiralananındaki değer kaybı istenebilir⁵⁸⁵. Örneğin, lavaboda meydana gelen çiziklerin yok edilmesi mümkün

⁵⁷⁷ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 226.

⁵⁷⁸ KÖKÜSARI, s. 192; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 532.

⁵⁷⁹ DOĞAN, Geri Verme, s. 467; MAKARACI BAŞAK, s. 1930.

⁵⁸⁰ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 523; DOĞAN, Geri Verme, s. 467; KÖKÜSARI, s. 202.

⁵⁸¹ KÖKÜSARI, s. 203; ACAR, s. 566; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 181.

⁵⁸² İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 523.

⁵⁸³ BAYRAM, Geri Verme, s. 172; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 523.

⁵⁸⁴ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 524.

⁵⁸⁵ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 524.

olmamakla birlikte lavabonun yenisi ile değiştirilmesi de adil olmayacağından, lavaboda oluşan çizik dolayısıyla oluşan değer kaybının tazmin edilmesi gerekir⁵⁸⁶.

Kiracının kiralanda yaptığı bazı yenilik ve değişiklikler çoğunlukla kiralanda değer artışına yol açmasına karşın bazı durumlarda kiralanda değer kaybı yaratabilir. Bu durumda değer kaybının tazmin edilip edilmeyeceğine ilişkin doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre, yenilik ve değişiklik yapılmasına rıza gösteren kiraya veren, değer azalmasına yönelik tazminat talep edemez⁵⁸⁷. Aksi görüşe göre ise, kiraya verenin rızası kiracının değer düşüklüğünden dolayı sorumluluğunu ortadan kaldırmaz⁵⁸⁸. Ancak kiraya veren tarafından, kiracının yaptığı yenilik ve değişiklikler dolayısıyla kiralanda değer kaybı yaşanacağı biliniyorsa kiracı sorumluktan kurtulur⁵⁸⁹.

Tazminat talebine konu olabilecek bir diğer durum, kiracının yenilik ve değişiklik yapılması sırasında kiralanda ortaya çıkabilecek zararlardır⁵⁹⁰. Kiraya veren yenilik ve değişiklik yapılmasına rıza göstermiş olsa dahi kiralanda bir zarar meydana gelirse kiraya veren bu zararın tazminini geri vermenin gereği gibi ifa edilmediği gerekçesiyle isteyebilir.

Kiralananın eski haline getirilmesi için kiralanda yapılan onarımlar veya işlemler kiralanda bir değer kaybına yol açmış ise, bunlar da tazminat talebinin kapsamına girer⁵⁹¹. Örneğin, otomobil kirasında, kiracının kusuru sonucu aracın hasara uğraması sonucunda, söz konusu onarılsa da araçta bir değer kaybı yaşanır ve bu kayıp tazminat talebine konu olabilir⁵⁹².

Kiraya verenin gereği gibi ifa edilmeyen geri verme borcundan dolayı yoksun kalınan kârı da istemesi mümkündür. Örneğin, kiralananın eski hale getirilmesi süresince

⁵⁸⁶ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 524.

⁵⁸⁷ TÜRKMEN, s. 234; İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 479.

⁵⁸⁸ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 170-171; ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 324.

⁵⁸⁹ ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 324.

⁵⁹⁰ KÖKÜSARI, s. 205.

⁵⁹¹ DOĞAN, Geri Verme, s. 467-468.

⁵⁹² DOĞAN, Geri Verme, s. 467-468.

kiralananın yeniden kiraya verilememesi kiraya verenin malvarlığında artış yaşanmasına engel olacağı için yoksun kalınan kârı talep imkanı doğar⁵⁹³.

Geri vermenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi dolayısıyla zarara uğrayan kiraya verenin tazminat talep etmesinin bazı şartları vardır. Kiraya veren zararını bu şartların gerçekleşmesi ve kendisine yüklenen külfetlerin yerine getirilmesiyle talep edebilir.

Genel Şartlar

Kiraya verenin tazminat talebi için kiralananın geri verilmesi borcunun gereği gibi ifa edilmemiş olması gerekir. Kiracının kiralananı gereği gibi ifa etmemesi kiralananı kira sözleşmesine aykırı veya özensiz kullanması sonucu ortaya çıkabilir⁵⁹⁴. Tazminat, TBK m. 316 gereği kiracının kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanma yükümlülüğü bulunduğu için, bu yükümlülüğe aykırı hareket edilmiş olmasının doğal sonucudur. Diğer yandan kiracının TBK m. 334'te sözleşmeye uygun kullanımdan dolayı sorumluluğu bulunmadığından bahsedilmekte olup, sözleşmeye aykırı ve özensiz kullanımı dolayısıyla oluşan eskime ve bozulmalardan dolayı sorumluluğun doğacağı açıktır. Geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmediğinden bahsedebilmek için kiralananın kiraya verene teslim edilmiş olması gerekir⁵⁹⁵. Kiralanan kiraya verene teslim edilmemişse ifadan bahsedilemeyeceği için, söz konusu ifanın gereği gibi yapıp yapılmadığı da tartışılmaz.

Kiralananı geri verme borcunun gereği gibi ifa edilememesinde kiracının kusurlu olması aranır⁵⁹⁶. Kiracı TBK m. 112'de yer alan kusur karinesi gereğince, zararın oluşmasında kusursuz olduğunu ispat ederse olağan eskime ve bozulmaların ötesindeki zararlardan da sorumlu olmaz⁵⁹⁷. Zarar mücbir sebep veya üçüncü kişinin fiilleri dolayısıyla ortaya çıkarsa kiracı zarardan sorumlu tutulamaz⁵⁹⁸. Ancak kiracı kiralananın tehlikeye

⁵⁹³ KÖKÜSARI, s. 206; DOĞAN, Geri Verme, s. 467.

⁵⁹⁴ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 514.

⁵⁹⁵ KÖKÜSARI, s. 193.

⁵⁹⁶ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 515; KÖKÜSARI, s. 194; DOĞAN, Geri Verme, s. 467; BAYRAM, Geri Verme, s. 171.

⁵⁹⁷ ZEVLİLER / GÖKYAYLA, s. 316; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 515; BAYRAM, Geri Verme, s. 171.

⁵⁹⁸ TANDOĞAN, s. 186; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 515; GÜMÜŞ, Kira, s. 239.

girmesinde kusurlu davranırsa sorumluluğundan bahsedilebilir⁵⁹⁹. Kiracı aynı konutta yaşadığı veya kendisi ile birlikte çalışan ya da ziyaretçi, misafir gibi kişilerin kiralananına verdiği zararlardan ise TBK m. 116 uyarınca sorumludur⁶⁰⁰. Ayrıca kiralananında bulunan ve kiracının sorumluluğunda olan hayvanın da verdiği zarardan kiracı sorumludur⁶⁰¹.

Bir diğer şart, kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesinin kiraya verenin zararına yol açması gerekir. Zararın hesaplanmasında kiralananın veya zarar gören parçasının değeri belirlenirken kiralananın geri verilmesi gereken zamandaki değer esas alınır⁶⁰². Başka bir ifade ile, zararın miktarı belirlenirken kullanım süresine orantılı olarak yıpranma payının düşülmesi gerekir⁶⁰³.

Tazminat talebine ilişkin son şart ise kiracının geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesi ile kiraya verenin uğradığı zarar arasında uygu illiyet bağı olmasıdır⁶⁰⁴. Kiracı ancak bu şartların varlığı halinde gereği gibi ifa etmemeden sorumlu tutulabilir.

Özel Şartlar

Kiracının kiralananı geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesi dolayısıyla kiraya verenin tazminat talep edebilmesi için genel şartların gerçekleşmesinin yanında özel şartların da varlığı gerekir⁶⁰⁵. TBK m. 335'te yer alan kiraya verenin gözden geçirme ve ayıbı kiracıya bildirmesi kiraya veren için borç değil külfet niteliğindedir⁶⁰⁶. Bu nedenle kiraya veren bu külfetleri yerine getirmese, uğramış olduğu zararları talep etme imkanını kaybeder. Taraflar kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim külfetini sözleşme ile

⁵⁹⁹ Örneğin, kiralananın üçüncü kişi tarafından çalınması durumunda, kiracı malın çalınmaması için gerekli önlemleri almamışsa oluşan zararı üçüncü kişi vermiş olmasından rağmen kiracının da sorumluluğu doğar. Bkz., İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 515, dn. 1328.

⁶⁰⁰ GÜMÜŞ, Kira, S. 238; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 516; KÖKÜSARI, s. 204.

⁶⁰¹ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 516.

⁶⁰² BAYRAM, Geri Verme, s. 172.

⁶⁰³ “Davalının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı kuşkusuzdur. O halde mahkemece alınacak bilirkişi raporu ile sözleşmeye ekli listede gösterilen demirbaş eşyalar yönünden olağan ve hor kullanım değerlendirmesi yapılarak, hor kullanma sebebiyle oluşan zarar belirlendikten sonra kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payı hesap edilerek, belirlenen zarar tutarından düşülmesi gerekir.” Yarg. 6. HD., E. 2015/8742, K. 2016/4355, T. 02.06.2016, www.kazanci.com, E.T. 25.04.2022.

⁶⁰⁴ DOĞAN, Geri Verme, s. 467; BAYRAM, Geri Verme, s. 172; KÖKÜSARI, s. 194.

⁶⁰⁵ BAYRAM, Geri Verme, s. 157; KÖKÜSARI, s. 195.

⁶⁰⁶ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 541; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 286; BAYRAM, Geri Verme, s. 158; GÜMÜŞ, Kira, s. 241; DOĞAN, Geri Verme, s. 465; KÖKÜSARI, s. 195.

ortadan kaldıramazlar⁶⁰⁷. Buna karşılık TBK m. 335 hükmünün nisbi emredici niteliği dolayısıyla kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğüne ilişkin kiracı lehine daha ağır şartlar getirilebilir.

818 Sayılı Borçlar Kanunu döneminde kiraya verenin kiralananı gözden geçire ve ayıpları kiracıya bildirme yükümlülüğü yer almamasına rağmen doktrinde genel ilkelerden hareketle kiraya verenin gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünün olduğu kabul edilmekteydi⁶⁰⁸. Doktrinde kabul edilen görüşler nihayetinde 6098 Sayılı Kanun'un 335. maddesinde yer almaktadır.

Kiraya Verenin Kiralananı Gözden Geçirmesi

Kiralananın geri verilmesinden sonra kiraya verenin, kiralananındaki eksiklik ve ayıpları belirlemek amacıyla kiralananı gözden geçirmesi TBK m. 335'te yer alan ilk külfettir. İlgili hükümde yer alan “*ayıp*” kavramı, kiraya verenin ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurabileceği anlamına gelmemekte olup, kiralananın teslimi ile geri verilmesi arasındaki süreçte olağan kullanım sonucu oluşan eskime ve bozulmaların dışında kiralananında ortaya çıkan değişiklikler anlamında kullanılmaktadır⁶⁰⁹.

Gözden geçirme yükümlülüğünün gözle yapılması kural olarak yeterli görülmektedir⁶¹⁰. Örneğin, kiralananla birlikte kira sözleşmesine konu olan bazı elektronik eşyaların teker teker düzgün çalışıp çalışmadığının kontrolü gerekmemektedir⁶¹¹. Bu durumda söz konusu eşyalarda geri verme sırasında bir bozukluk varsa kiraya verenin söz konusu yükümlülüğü eksik yerine getirdiğinden bahsedilemez. Kiraya verenin her eşyayı teslim ettiği haldeki performansıyla aynı durumda olup olmadığını kontrol etmek gibi bir yükümlülüğü yoksa da en azından özellikle elektronik eşyaların açılıp açılmadığını kontrol etmesi kanaatimce gözden geçirme yükümlülüğüne dahil olmalıdır.

Gözden geçirme yükümlülüğü her kiralanan için farklı bir yöntem oluşturabilir. Örneğin bir araç kirasında kiraya verenin kiralananın etrafına, içine bakması ve motoru

⁶⁰⁷ YAVUZ, Özel, s. 534; İNCEOĞLU, s. 517.

⁶⁰⁸ TANDOĞAN, s. 187; DOĞAN, Geri Verme, s. 465; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 567; TUNÇOMAĞ, s. 718.

⁶⁰⁹ YAVUZ, Özel, s. 535; GÜMÜŞ, Kira, s. 241; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 287.

⁶¹⁰ Kiraya verenin gözden geçirme yükümlülüğü satım sözleşmesinde alıcının muayene yükümlülüğüne göre daha hafiftir. Bkz., İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 518-519.

⁶¹¹ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 519.

çalıştırması gerekir⁶¹². Ancak kiralanan aracın performansı ile ilgili bir bozukluk varsa bunların tespiti söz konusu yükümlülük kapsamına girmez⁶¹³. Bir taşınmaz kirasında da kiralananın genel olarak tüm bölümlerine bakılması yeterlidir. Kiralananda yer alan her eksiklik ve bozukluk gözden geçirme ile ortaya çıkmayabilir. Kiraya verenin kiralananın gereği gibi geri verilmemesi dolayısıyla kiracının sorumlu olduğu eksiklik ve bozuklukların ortaya çıkmasıyla birlikte durumu derhal kiracıya bildirmelidir⁶¹⁴. Uygulamada kiraya verenlerin mevcut eksiklik ve bozuklukların belirlenmesi amacıyla delil tespiti davası açarak gözden geçirme yükümlülüklerini yerine getirdikleri görülmektedir⁶¹⁵. Delil tespiti davasında kiracının sorumlu olup olmadığına yönelik bir eda hükmü kurulmamakta olup, kiralanda mevcut eksiklik ve bozukluklar bilirkişi marifetiyle tespit edilmektedir. Böylelikle kiraya veren, kiracıya açacağı tazminat davasını ve söz konusu davada keşif ile yapılacak bilirkişi incelemesini beklemeksizin kiralananın eksiklik ve ayıplarını gidererek kullanma veya yeniden kiraya verme imkanı bulabilmektedir⁶¹⁶. Ayrıca kiraya veren tespit davasındaki bilirkişi raporunu, sonradan açılacak tazminat davasındaki iddialarına yönelik delil olarak kullanabilmektedir⁶¹⁷. Eksiklik ve bozukluklardan kiracının sorumlu olduğunun ortaya çıkması durumunda söz konusu tespit davası için yapılan masraflara kiracı katlanmalıdır⁶¹⁸.

Kiraya veren, gözden geçirme yükümlüğünü kiralananın geri verilmesinden itibaren gecikmeksizin yerine getirmelidir⁶¹⁹. Bu süre kesin olarak belli olmayıp somut olayın özelliklerine göre değişebilmektedir⁶²⁰. Bu bakımdan bu süre uyuşmazlık söz konusu

⁶¹² İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 519.

⁶¹³ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 519.

⁶¹⁴ ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 316; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 519.

⁶¹⁵ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 518.

⁶¹⁶ AKYOL ASLAN, Leyla, Medeni Usul Hukukunda Delil Tespiti (Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre), Yetkin Yayınları, Ankara 2011, s. 31.

⁶¹⁷ AKYOL ASLAN, s. 31-32. Yargıtay'a göre, delil tespiti davasındaki bilirkişi raporu tek başına kesin delil olmayıp, kiralanan tekrar kiraya verilmemişse açılan tazminat davasında tekrar mahallinde keşif yapıp bilirkişi marifetiyle zararın belirlenmesi gerekir. Karar için bkz., Yarg. 6 HD., E. 2005/243, K. 2005/1884, T. 07.03.2005, www.kazanci.com, E.T. 13.04.2022.

⁶¹⁸ ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 316.

⁶¹⁹ GÜMÜŞ, Özel, s. 242; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 517-518.

⁶²⁰ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 518.

olduğunda hakim tarafından tespit edilecektir⁶²¹. Doktrinde bir görüş, gözden geçirmenin geri vermeden itibaren iki veya üç gün içinde yapılması gerektiğini, ancak somut olaya göre bu sürenin daha uzun olabileceğini ileri sürmektedir⁶²².

Gözden geçirme ile kiraya veren gözle görülebilen ve çoğu zaman rahatça fark edilebilecek eksiklikleri tespit edebilmektedir. TBK m. 335 hükmünün üçüncü cümlesinde de belirtildiği üzere, olağan inceleme ile belirlenemeyecek olan ayıp ve eksiklikler için de kiracının sorumluluğu devam eder⁶²³. Kiraya verenin bildirim yükümlülüğü bu tür gizli olan, sonradan ortaya çıkan eksiklik ve ayıpları belirledikten sonra doğmaktadır.

Kiraya Verenin Ayıpları Bildirmesi

Kiraya verenin, geri verilen kiralananı gözden geçirmesi sonucu tespit ettiği eksiklik ve ayıpları, bir diğer ifade ile kiracının kiralananı teslim aldığı hal ile geri verdiği hal arasındaki süreçte oluşan ve olağan kullanım sebebiyle oluşan yıpranma dışındaki farklılıkları tespit eder etmez kiracıya bildirmesi gerekir⁶²⁴. Söz konusu farklılıklar kiralananında oluşan eskime ve bozulmalar olabileceği gibi kiraya verenin izni olmaksızın yapılan ve kiralananına değer katan değişiklikler de kiracıya bildirilmelidir⁶²⁵.

Kiralananın tespit ettiği ayıpları kiralananına hemen bildirmesi gerekir⁶²⁶. Bildirim süresi gözden geçirme süresine oranla daha kısa olmalıdır⁶²⁷. Doktrinde bir görüş⁶²⁸ bu sürenin bir gün olduğunu savunurken, başka bir görüş⁶²⁹ bildirim birkaç gün içinde yapılması gerektiğini ileri sürmektedir. Ancak gözden geçirme ile tespit edilemeyen eksiklik ve ayıplar söz konusu olabilir. Örneğin, yer döşemelerinin altında tahta kurusu böceklerinin yuva yapması olağan inceleme ile o an için fark edilemeyebilir. Bu durumda TBK m. 335

⁶²¹ YAVUZ, Özel, s. 535.

⁶²² YAVUZ, Özel, s. 535.

⁶²³ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 541.

⁶²⁴ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 519.

⁶²⁵ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 519.

⁶²⁶ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 542; YAVUZ, Özel, s. 535; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 520; ZEVLİLİLER / GÖKYAYLA, s. 316; ÖKTEM ÇEVİK, Kira, 225.

⁶²⁷ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 520; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 287.

⁶²⁸ YAVUZ, Özel, s. 535; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 287.

⁶²⁹ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 520.

hükmünün son cümlesinde yer aldığı üzere, olağan inceleme ile belirlenemeyecek olan ayıp ve eksiklikler tespit edildiğinde kiracıya hemen yazılı olarak bildirim yapmak zorundadır⁶³⁰. Söz konusu gizli ayıpların gözden geçirme sırasında tespit edilemediği ve bildirim bu yüzden geciktiğini kiraya verenin ispat etmesi gerekir⁶³¹.

Kiraya verenin bildirim gönderdiği tarih önem arz etmekte olup, kiralananın geç ulaşması kiraya verenin sorumluluğunu doğurmaz⁶³². Kaldı ki, TBK m. 335 hükmünün amacı, kiralananın ne durumda geri verildiğinin tespiti ve mevcut eksikliklerden kiracıyı haberdar edilmesidir. Bu sebeple bildirim geç ulaşması hükmün amacına ulaşması bakımından bir engel oluşturmamaktadır.

Kiraya veren tarafından yapılan bildirim TBK m. 335'te de açıkça belirtildiği üzere yazılı olarak yapılması gerekir⁶³³. Söz konusu yazılı bildirim geçerlilik şartı mı ispat şartı mı olduğu hususunda doktrinde farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre, bildirim yazılı yapılması geçerlilik şartı olup, sözlü yapılan bildirim yeterli değildir⁶³⁴. Yazılılık şartının muhakkak kiraya verenin imzasını taşıyan bir belge ile olmasının gerekmediği, elektronik posta veya telefon mesajı gibi vasıtalarla da gerçekleştirilmesinin yeterli olacağı ileri sürülmektedir⁶³⁵. Aksi görüşe göre ise, yazılılık bir geçerlilik şekli olmayıp ispat şeklidir⁶³⁶. Başka bir görüşe göre ise, konut ve çatılı işyeri kiralalarında bildirim yazılı olması geçerlilik şartı, diğer kira ilişkilerinde ise ispat şekli olarak kabul edilmelidir⁶³⁷. Kanaatimizce mehzaz kanunda yer almamasına rağmen TBK'de yazılılık şartına yer verilmesi dolayısıyla yazılılık, ispat şartından öte geçerlilik şartıdır⁶³⁸.

Geri verme sırasında kiralananın mevcut durumuna ilişkin kayıtların yer aldığı tutanağın kiracı tarafından imzalanması durumunda, kiraya verenin ayrıca bir bildirim yapması

⁶³⁰ ÖKTEM ÇEVİK, Kira, s. 225; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 316; ARAL / AYRANCI, s. 315; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 520; YAVUZ, Özel, s. 535.

⁶³¹ YAVUZ, Özel, s. 535 İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 520.

⁶³² İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 520.

⁶³³ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 542; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 520; YAVUZ, Özel, s. 535.

⁶³⁴ DOĞAN, Kira, 521; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 521.

⁶³⁵ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 520.

⁶³⁶ GÜMÜŞ, Kira, s. 244; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 532-543.

⁶³⁷ YAVUZ, Özel, s.536; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 287.

⁶³⁸ Aynı görüş için ayrıca bkz., YAVUZ, Özel, s. 536.

gerekmemektedir⁶³⁹. Kiracının tutanağı imzalamaktan imtina etmesi durumunda, kiraya veren tarafından söz konusu tutanağın kiracıya gönderilmesi gerekir⁶⁴⁰. Kiracı tarafından imzalanan bir tutanak mevcut değilse, kiraya veren söz konusu bildirim TBK m. 14'te sayılan vasıtalar ile veya noter aracılığıyla kiracıya gönderebilir⁶⁴¹.

Bildirimde yer alan ayıp ve eksikliklerin açıkça ve liste halinde belirtilmesi gerekir⁶⁴². Mevcut ayıp ve eksiklikleri için talep edilecek tazminat miktarının bildirilmesi ise zorunlu değildir⁶⁴³. Bildirimle amaçlanan kiralanan geri verildiğinde mevcut ayıp ve eksikliklerin neler olduğunun tespit edilerek bu eksikliklerin kiracıdan kaynaklandığının ortaya konulmasıdır. Ancak kiracı söz konusu eksiklik ve ayıplara kendisinin sebep olduğunu biliyorsa ve kiraya veren bunu ispat edebiliyorsa yalnızca genel olarak geri verme borcunu gereği gibi yerine getirmediğini bildirebilir⁶⁴⁴. Örneğin taraflarca geri vermeden önce söz konusu eksiklik ve ayıplara ilişkin ayrıntılı bazı yazışmalar veya bildirimler söz konusuysa, kiraya veren bu yazışmalardan bahsederek genel bir bildirimde bulunabilir⁶⁴⁵.

Bildirim yükümlülüğünü yerine getiren kiraya veren, kiracıdan sebep olduğu ve bildirimde yer alan eksiklik ve ayıpların giderilmesi için tazminat talep etme hakkını elde eder⁶⁴⁶. Bildirimin zamanında ve usulüne uygun yapıldığına ilişkin ispat yükü ihtilaf halinde kiraya verene aittir⁶⁴⁷. Bildirimin usulüne uygun yapılmasının üzerine kiracı, kiralananı eksik ve ayıp olmaksızın geri verdiğine ilişkin iddiasını ispatlayarak ancak sorumluluktan kurtulabilir⁶⁴⁸. Kiraya veren bildirimde bulunmaz veya usulüne uygun ve zamanında bir bildirim yapmazsa tazminat talep hakkını kaybeder⁶⁴⁹. Kiracı bu durumda

⁶³⁹ BAYRAM, Geri Verme, s. 163; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 521; YAVUZ, Özel, s. 536, dn. 472.

⁶⁴⁰ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 521.

⁶⁴¹ KÖKÜSARI, s. 200; BAYRAM, Geri Verme, s. 163.

⁶⁴² DOĞAN, Geri Verme, s. 466; İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 521; BAYRAM, Geri Verme, s. 163.

⁶⁴³ BAYRAM, Geri Verme, s. 163.

⁶⁴⁴ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 521.

⁶⁴⁵ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 521.

⁶⁴⁶ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 522; BAYRAM, Geri Verme, s. 163.

⁶⁴⁷ BAYRAM, Geri Verme, s. 163- 164.

⁶⁴⁸ YAVUZ, Özel, s. 536; BAYRAM, Geri Verme, s. 164.

⁶⁴⁹ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 540.

TBK m. 335 kapsamında her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak kiraya veren, ayıp bildiriminde bulunmaması veya ayıp bildiriminin usulüne uygun olmaması kiralananın hiç geri verilmemesi veya geç geri verilmesi durumunda sahip olacağı tazminat hakkını etkilemez⁶⁵⁰.

Kiracının Söküp Alma Hakkı

Kiralananın eski haline getirilmesi, kiracının yapmış olduğu bazı yenilik ve değişiklikleri niteliğine uyacak ölçüde söküp alma hakkını gündeme getirmektedir. Bu hak hukuka aykırı yapılan yenilik ve değişikliklere ilişkin olabileceği gibi, hukuka uygun olarak yapılan yenilik ve değişikliklere ilişkin de olabilir.

Kiracı, hukuka aykırı olarak kiralanda yenilik ve değişiklik yapması durumunda TBK m 334/1 gereği kiralananı eski haliyle geri verme yükümlülüğü dolayısıyla, kiralananı eski haline getirirken kiralanda yaptığı yenilik ve değişiklikleri söküp alma hakkına sahiptir⁶⁵¹.

Kiracının kiraya verenin rızasını alarak yaptığı yenilik ve değişiklikler hukuka uygun olacağından kiralananı geri verme sırasında eski hale getirme yükümlülüğü bulunmamaktadır⁶⁵². Ancak kiracı böyle bir yükümlülüğü bulunmamasına rağmen yaptığı yenilik ve değişiklikleri söküp alma hakkına sahiptir⁶⁵³. Kiracının eski hale getirme yükümlülüğü yoksa da taraflar aralarında yapacakları bir anlaşma ile kiralananın eski hale getirilmesini kararlaştırabilirler. Bu durumda kiracının söküp alma hakkı sözleşmeden doğan bir hak niteliğindedir⁶⁵⁴. Taraflarca böyle bir sözleşmenin yapılması durumunda söküp alma hakkının kapsamı da belirlenebilir. Yapılan bu sözleşmede eski hale getirme talebinin kiraya verene seçimlik olarak tanınması durumunda kiraya veren

⁶⁵⁰ BAYRAM, Geri Verme, s. 164.

⁶⁵¹ YILMAZ, Zeynep Pınar, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması, Bursa Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bursa 2019, s. 102, (Yenilik).

GÜMÜŞ, Kira, s. 247; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 266.

⁶⁵² ÖZTAŞ, Yenilik, s. 267; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 547; İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 479; GÖKYAYLA, Yenilik, s. 190; ACAR, s. 562; TÜRKMEN, s. 237; GÜMÜŞ, Özel, s. 313; YAVUZ, Özel, s. 551; YILMAZ, Yenilik, s. 101.

⁶⁵³ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 267.

⁶⁵⁴ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 547; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 267.

kiralananın mevcut durumuyla geri verilmesini talep ederse, söküp alma hakkı kiracı tarafından kullanılamaz⁶⁵⁵.

Kiracının kiralanda yaptığı yenilik ve değişiklikler kiralanda bir değer artışına sebep olabilir. Taraflarca bu değer artışının kiracıya ödeneceğine ilişkin bir anlaşma yapılmışsa, bu anlaşmada da kiracıya söküp alma hakkı tanınmış ve kiracı bu hakkı kullanmışsa, söküp aldığı ilaveler yönünden değer artışı talebinde bulunamaz⁶⁵⁶.

Kiracının söküp alma hakkının taraflar arasında yapılan bir sözleşme ile ortadan kaldırılması mümkündür⁶⁵⁷. Doktrinde bir görüşe göre taraflar eski hale getirme anlaşmaları yapmışlarsa kiracının söküp alma hakkı sözleşme ile ortadan kaldırılamaz⁶⁵⁸.

Kiracının söküp alma hakkını nasıl kullanacağına ilişkin kanunda bir düzenleme yer almamakla birlikte doktrinde bu hakkın nasıl kullanılacağı belirlenmiştir. Öncelikle kiracının söküp alma hakkını kullanırken kiralananı zarar vermemesi gerekir⁶⁵⁹. Kiracı yaptığı ilaveleri söküp aldıktan sonra kiralananı eski haline getirmelidir. Bu kapsamda bütünüleyici parçaların kiralandan kolaylıkla sökülmesi mümkün olmadığından bunlara ilişkin kiracı söküp alma hakkını kullanamaz⁶⁶⁰. Nitekim Yargıtay da bütünüleyici parçaların söküp alma hakkına dahil olmadığına ilişkin karar vermiştir⁶⁶¹. Söküp alma hakkının bir diğer sınırı da TMK m. 2 olup, kiracı yalnızca kiraya verene zarar vermek amacıyla söküp almak isterse, bu hakkını kullanamaz⁶⁶².

⁶⁵⁵ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 268.

⁶⁵⁶ ÖZTAŞ, Yenilik, s. 268.

⁶⁵⁷ YILMAZ, Yenilik, s. 102; İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 484; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 268.

⁶⁵⁸ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 548.

⁶⁵⁹ YILMAZ, Yenilik, s. 103; ÖZTAŞ, Yenilik, s. 269; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 548.

⁶⁶⁰ DOĞAN, Geri Verme, s. 452; İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 484. Kiracının kiralananı eski haline getirebildiği ölçüde bütünüleyici parçaları söküp alabileceği görüşü için Bkz., ÖZTAŞ, s. 270.

⁶⁶¹ "Yargılama sırasında, keşfe gidilmiş, müteakiben verilen heyet raporunda "...duvar kaplaması niteliğindeki fayansın taşınabilir bir inşaat malzemesi/imalat olmayıp sabit bir imalat olduğu, tuvalet kapısının da tuvalet ile birlikte kullanılacağından, kapıların tuvalete sabitleşmiş sayılacağından sökülemeyeceği" belirtilmiştir. Toplanan tüm delillerden, davalı kiracı tarafından sökülüp götürülen bu imalatların, sabit nitelikte olup, mütemmim cüz niteliğinde bulunduğundan dolayı, sökülüp götürülemeyeceği, kira sözleşmesinin 3. maddesinde yer alan imalat ve tadilatların bu kapsamda olmadığı mahkemece gözetilerek, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yanlış gerekçeler ile davanın reddine karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir." Yarg. 13 HD., E. 2008/17963, K. 2008/21551, T. 16.12.2008, www.kazanci.com, E.T. 15.04.2022.

⁶⁶² ÖZTAŞ, s. 271; YILMAZ, Yenilik, s. 103; İNCEOĞLU, Kira C.I, s. 484.

Söküp alma hakkı olmamasına rağmen yaptığı yenilik ve değişiklikleri söküp alan kiracının bundan doğan zararı tazminat ödeme yükümlülüğü doğar⁶⁶³.

8.2.2. Geri Verme Borcunda Temerrüt

8.2.2.1. Genel Olarak Temerrüt Kavramı

Temerrüt, muaccel ve ifası mümkün bir borcun borçlu tarafından yerine getirilmesindeki gecikme olarak tanımlanmaktadır⁶⁶⁴. TBK m. 117 ve devam eden hükümlerde borçlunun temerrüdü düzenlenmektedir. Buna göre, borçlu hakkında temerrüt hükümlerinin uygulanması için bazı şartların varlığı aranmaktadır. Öncelikle temerrütten bahsedilebilmesi için borcun ifasının halen mümkün olması gerekir⁶⁶⁵. Borcun ifası imkansızlaşmışsa artık temerrütten değil ifa imkansızlığından söz edilir. Bazı durumlarda ise edimin ifası mümkün olmakla birlikte geç ifa alacaklı bakımından bir yarar sağlamaz. Bu durumda da temerrüt hükümleri yerine ifa imkansızlığı hükümleri uygulama alanı bulur.

Temerrüt hükümlerinin uygulanabilmesi için bir diğer şart ise borcun muaccel olmasıdır⁶⁶⁶. Borç muaccel olmasına rağmen borçlu tarafından ifa edilmezse temerrüt gerçekleşir. Temerrüt için aranan bir diğer şart ise alacaklının ihtarıdır⁶⁶⁷. İfada gecikme temerrüt için tek başına yeterli olmayıp alacaklının borçluyu ifaya davetini içeren bir ihtarda bulunması gerekir. Bu ihtar bir şekle bağlanmamıştır⁶⁶⁸. İhtarda hangi alacak için ifaya davet edildiği açıkça belirtilmelidir. Bazı hallerde ise ihtara gerek kalmaksızın borçlu temerrüde düşer. Bu durumlar TBK m.117/2'de sayılmıştır. Borçlunun temerrüde

⁶⁶³ TÜRKMEN, s. 245; İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 484; ÖZTAŞ, s. 271.

⁶⁶⁴ KİZİR, Mahmut, Borçlu Temerrüdünün Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s. 26; KILIÇOĞLU, s. 861; EREN, Genel, s. 1222.

⁶⁶⁵ SALTOĞLU ARAP, Hatice Esra, Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Borçlunun Temerrüdü, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022, s. 37-38; KILIÇ ÖZTÜRK, Gizem, Borçlar Hukukunda Borçlunun Temerrüdü, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s. 40.

⁶⁶⁶ TERCIER Pierre / PICHONNAZ Pascal/ DEVELİOĞLU, Hüseyin Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, B.2, İstanbul 2020, s. 447; SALTOĞLU ARAP, s. 39; KILIÇOĞLU, s. 861; EREN, Genel, s. 1225.

⁶⁶⁷ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU / HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 219; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 54; KİZİR, s. 73 vd.; KILIÇOĞLU, s. 862; TERCIER / PICHONNAZ / DEVELİOĞLU, s. 447 vd.; SALTOĞLU ARAP, s. 43 vd.

⁶⁶⁸ 6102 Sayılı TTK m. 18 gereği tacirler arasındaki borç ilişkilerinde temerrüde düşürmek için yapılan ihtar şekle bağlanmış olup, ihtarın noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılması gerekir.

düşmesi için bir diğer şart ise alacaklının borcun ifasını kabule hazır olmasıdır⁶⁶⁹. Alacaklı edimin ifası için yapması gerekenleri yapmaz veya haklı bir sebep olmaksızın edimin ifasını kabul etmezse bu durumda alacaklı temerrüdünden bahsedilir⁶⁷⁰. Alacaklı temerrüdünün varlığı durumunda borçlu temerrüdünden bahsedilmez⁶⁷¹.

8.2.2.2. Geri Verme Borcunda Temerrüdün Şartları

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile ortaya çıkan geri verme borcu kiracı tarafından ifa edilmezse, kiracının temerrüdünden bahsedilir. Geri verme borcunda temerrüde ilişkin özel bir düzenleme yer almadığından TBK m. 117 ve devamında yer alan hükümler uygulama alanı bulmaktadır⁶⁷².

Kiracının geri verme borcunda temerrüde düşmesi için geri verme borcunun ifası mümkün olmalıdır. Kiracının kiralananı geri vermesi imkansızlaşır, temerrüt hükümleri yerine ifa imkansızlığına ilişkin hükümler uygulama alanı bulur. Geri verme borcunun ne zaman muaccel olacağı sözleşmenin sona erme sebeplerine göre tespit edilmektedir. Kiracının geri verme borcunda temerrüde düşmesinin bir diğer şartı borcun muaccel olmasıdır.

Borçlunun temerrüdü için ihtarın gerekli olup olmadığı kira sözleşmesinin belirli süreli olup olmamasına göre değerlendirilmelidir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında bildirim yolu ile sona ermeyi düzenleyen TBK m. 347 hükmü hariç olmak üzere, belirli süreli kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin sona erme süresi belli olduğundan ve sözleşmenin sona ermesi ile geri verme borcunun ifası gündeme geldiğinden, geri verme borcunu ifa etmeyen kiracı ayrıca bir ihtara gerek olmaksızın temerrüde düşmüş olur⁶⁷³. TBK m. 117/2 hükmü doğrultusunda kira sözleşmesinin fesih bildirimini ile sona ermesi durumunda, usulüne uygun yapılan fesih beyanı kiralananın da geri verilmesi talebini de

⁶⁶⁹ EREN, Genel, s. 1230; KIZIR, s. 71; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 50.

⁶⁷⁰ KILIÇOĞLU, s. 861; TERCIER / PICHONNAZ / DEVELİOĞLU, s. 451.

⁶⁷¹ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU / HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 216; EREN, Genel, s. 1230; KIZIR, s. 71.

⁶⁷² Kiralananın geri verilmesi borcu, kiracının teslim ve kullanıma hazır bulundurma borcunun karşılığını oluşturmadığından, kiracının geri verme borcunu geç ifa etmesi durumunda, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüt hükümlerini düzenleyen TBK m. 123 vd. hükümleri uygulama alanı bulmaz. Özellikle, TBK m. 125'te karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüt halinde alacaklının seçimlik hakları arasında yer alan aynen ifadan vazgeçerek menfi zararın tazminini talep hakkı kira sözleşmesinin niteliğiyle bağdaşmamaktadır. Bkz., KÖKÜSARI, s. 212.

⁶⁷³ KÖKÜSARI, s. 214.

içerdiğinden, temerrüt için ihtar şartı da gerçekleşmiş olur⁶⁷⁴. Kiraya veren tarafından, kiralananın geri verilmesi amacıyla açılan bir davanın veya icra takibinin başlatılması durumunda, kiracıya tebliğ edilen dava dilekçesi veya ödeme emri ihtar yerine geçmektedir⁶⁷⁵. Kiracının kiralananı geri vermeyeceğini açıkça beyan etmesi veya hal ve davranışlarından bu borcu ifa etmeyeceğinin anlaşılması durumunda da ihtarla gerek yoktur. Esasında TBK m. 334'te kira sözleşmesinin bitiminde kiralananın geri verme borcunun ifa edileceği düzenlendiğinden, borcun ifa zamanı konusunda bir belirsizlik bulunmamaktadır. Bu nedenle kanaatimizce geri verme borcunun sözleşmenin bitiminde ifa edilmemesi durumunda kiracı ihtarla gerek olmaksızın temerrüde düşer⁶⁷⁶.

Kiracının geri verme borcunda temerrüde düşmesi için bir diğer şart, kiraya verenin ifayı kabule hazır olmasıdır. Bu doğrultuda kiracının kiralananı geri verme borcunu ifa etme girişimine karşı kiraya veren kiralananı geri almazsa alacaklı temerrüdü söz konusu olacağından borçlu temerrüdünden bahsedilmez.

8.2.2.3. Geri Verme Borcunda Temerrüdün Sonuçları

Kiracının geri verme borcunu zamanında yerine getirmemesi bazı hukuki sonuçlara ve dolayısıyla kiraya verenin bazı talep haklarının ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Kiraya veren, kira sözleşmesi sona ermesine rağmen zamanında kiralananı geri vermeyen kiracıya karşı geri verme davası açarak kiralananın kendisine geri verilmesini mahkemeden talep edebilir. Temerrüdün bir diğer sonucu ise kiraya verenin temerrüt dolayısıyla uğradığı zararın giderilmesi talebidir. Temerrüde düşen kiracının beklenmeyen halden doğan sorumluluğunun ağırlaşması ise temerrüdün bir diğer sonucudur.

a. Geri verme davası

Genel Olarak

Kiraya veren, kiralananı sözleşme sonunda kendisine geri vermeyen kiracıya karşı açacağı bir dava ile kiralananın kendisine geri verilmesini talep etme imkanına sahiptir.

⁶⁷⁴ KÖKÜSARI, s. 215.

⁶⁷⁵ KÖKÜSARI, s. 215.

⁶⁷⁶ Aynı görüş için bkz., İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 492-493; BAYRAM, Geri Verme, s. 154; MAKARACI BAŞAK, s. 1926.

Doktrinde ve yargı kararlarında kiralananın geri verilmesi talebi çoğunlukla tahliye talebi olarak anılmaktadır⁶⁷⁷. Her iki talep de kiraya verenin kiralananı kavuşması amacını taşıyor olsa da tahliye davası ve geri verme davası hukuki nitelikleri yönünden birbirlerinden farklıdır. Her iki dava arasındaki en önemli fark; geri verme talebi, kira sözleşmesi sona erdikten sonra gündeme gelmektedir⁶⁷⁸. Bir diğer ifadeyle kira sözleşmesi sona ermiş olmasına rağmen kiralananın geri verilmemesi durumunda kiraya veren kiralananın geri verilmesini dava yolu ile talep edebilir. Tahliye davası ise TBK m. 350-356 hükümlerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin sona erdirilmesi amacıyla açılan ve nihayetinde kiracının kiralananı boşaltması amacını taşıyan bir davadır. Tahliye davası, devam eden kira sözleşmesini sona erdirmeye aracılığıdır⁶⁷⁹. Tahliye davası açıldığında ortada hala devam eden bir kira sözleşmesi vardır ve taraflardan biri artık bu sözleşmenin devam etmemesi yönünde bir talep ileri sürmektedir. Bu sebeple tahliye davası sonunda verilen karar, davanın kabul edilmesi durumunda kira sözleşmesini sona erdiren ve kiralananın boşaltılmasını sağlayan inşai bir karardır⁶⁸⁰. Geri verme davasında verilen karar ise eda hükmü niteliğinde olup, mahkeme davayı kabul ederse feshin tespiti ve kiralananın geri verilmesi yönünde hüküm kurar⁶⁸¹. Geri verme davasının reddinde kurulan hüküm ise sözleşmenin feshedilmediğinin tespiti ile kiralananın geri verilmesi talebinin reddini içerir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında dava yolu ile sona erme hükümlerini düzenleyen TBK m. 350-352 arasındaki sebeplerin varlığında açılan dava tahliye davası olarak nitelendirilmektedir⁶⁸². Tahliye davası sonunda kiraya veren lehine verilen kararın kesinleşmesiyle birlikte kira sözleşmesi son bulur⁶⁸³. Tahliye davası devam eden kira ilişkisinin sona erdirilmesi amacıyla açıldığından, sözleşmenin fesih bildirimini ile sona

⁶⁷⁷ **TANDOĞAN**, s. 219. Taşınırlarda açılacak davayı geri verme davası, taşınmazlarda açılacak davayı tahliye davası olarak nitelendiren görüş için bkz. **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 498.

⁶⁷⁸ **BURCUOĞLU**, Haluk, Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile – Kira – Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016, s. 35, (Uygulama).

⁶⁷⁹ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s. 31.

⁶⁸⁰ **BURCUOĞLU**, Uygulama, s. 35.

⁶⁸¹ **YAVUZ**, Özel, s. 664-665; **BURCUOĞLU**, Uygulama, s. 38.

⁶⁸² **AYDOĞDU / KAHVECİ**, s. 616; **BURCUOĞLU**, Uygulama, s. 35; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 317; **YAVUZ**, Özel, s. 664.

⁶⁸³ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 317; **BURCUOĞLU**, Uygulama, s. 35.

erdirildiği durumlarda açılacak dava tahliye davası değil geri verme davasıdır. Bu sebeple, konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin bildirim yoluyla sona erdirilmesini düzenleyen TBK m. 347 hükmü yanı sıra, genel hükümlerde yer alan TBK m. 315/1’de düzenlenen kiracının temerrüdü, TBK m. 316/2-3’de düzenlenen özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık, TBK m. 331’de düzenlenen olağanüstü fesih, TBK m. 332/2’de düzenlenen kiracının iflası, TBK m. 333’de düzenlenen kiracının ölümü hallerinde de sözleşmenin bildirim ile sona ermesi mümkün olduğundan, kiralananı geri vermeyen kiracıya karşı açılacak dava geri verme davasıdır.

Kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen, kiralananı geri vermeyen kiracıya karşı, kiraya verenin malik ise mülkiyet hakkına dayanak aynı nitelikte bir dava açabileceği gibi kira ilişkisine dayanarak şahsi nitelikte bir dava da açabilir. Şahsi nitelikteki bu davanın yasal dayanağı TBK m. 334 hükmüdür⁶⁸⁴.

Davanın Tarafları

Geri verme davasının davacısı, kira sözleşmesi sona ermesine rağmen kiralanan kendisine geri verilmeyen kiraya verendir⁶⁸⁵. Kira ilişkisine dayalı şahsi bir dava niteliği taşıdığından, kiraya veren sıfatı taşımayan malikin TBK m. 334 hükmüne dayanarak kiralananın geri verilmesini talep etme imkanı bulunmamaktadır⁶⁸⁶.

Kiraya veren tarafının birden çok kişiden oluşması durumunda aralarında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan tüm kiraya verenlerin davayı beraber açmaları gerekir⁶⁸⁷. Kiraya verenin ölümü halinde ise dava açma hakkı külli halefiyet gereği mirasçılara geçer⁶⁸⁸.

Kiralananın mülkiyetinin birden fazla kişiye ait olması ve kiraya veren sıfatını maliklerin taşıması durumunda; paylı mülkiyet söz konusu ise, geri verme davası önemli yönetim işlerinden sayılır ve bu sebeple davanın açılması için pay ve paydaş çoğunluğunun kararı

⁶⁸⁴ BURCUOĞLU, Uygulama, s. 37.

⁶⁸⁵ DOĞAN, Kira, s. 264; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 56.

⁶⁸⁶ DOĞAN, Kira, s. 264.

⁶⁸⁷ *Kiralayanların birden fazla olması durumunda aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan tüm kiralayanların birlikte takip yapmaları ve birlikte dava açmaları gerekir. Bu husus kamu düzenine ilişkin olup mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulmalıdır.*” YHGK, E. 2014/92, K. 2015/789, T. 28.01.2015, www.kararara.com, E.T. 22.04.2022.

⁶⁸⁸ KÖKÜSARI, s. 221.

gerekir⁶⁸⁹. El birliği mülkiyetinde ise kiraya veren maliklerin geri verme davasını birlikte açmaları gerekir⁶⁹⁰. Hem paylı mülkiyette hem de el birliği mülkiyetinde, maliklerden biri diğer maliklerin rızasını almadan veya yeterli çoğunluğu sağlamadan kira sözleşmesini kurmuşsa, kira sözleşmesi geçerlidir ve kiralananın geri verilmesi talebi kira sözleşmesinin tarafı olan malike aittir⁶⁹¹.

Geri verme davasının davalı tarafı kira sözleşmesi sona ermesine rağmen kiralananı geri vermeyen kiracıdır⁶⁹². Kiracıların birden çok olması durumunda, geri verme bölünemeyen bir borç olduğundan bütün kiracılara birden davanın yöneltmesi gerekir⁶⁹³. Bu kapsamda kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Geri verme davasının davalısı kiracının ölümü halinde kiracının mirasçıları; kiracının iflası halinde ise iflas idaresidir⁶⁹⁴.

Kiracının kiralanda paydaş olması ihtimalinde, kiralanan üzerinde aynı hakka sahip olması dolayısıyla kiracıya karşı geri verme davası açılmaz⁶⁹⁵. Paydaşlar tarafından paylı mülkiyete konu eşya üzerinde kullanım alanlarını belirleyen bir anlaşmanın varlığı durumunda ise diğer paydaşlar kendi kullanımlarına bırakılan alanın geri verilmesini talep edebilirler⁶⁹⁶. Birlikte mülkiyetin el birliği mülkiyeti olması durumunda ise, geri verme davasının açılabilmesi için tüm paydaşların oy birliği gerekeceğinden, kiracı olan paydaşın kendi aleyhine dava açılması için oy vermesi beklenemez⁶⁹⁷. Doktrinde yer alan bir görüş ise, bu durumda hakkın kötüye kullanılması çerçevesinde geri verme davasının açılabilceğini savunmaktadır⁶⁹⁸.

Kiralananın aile konutu olması durumunda, eşler birlikte kiralamışlarsa her ikisi de kiracı sıfatını taşıdığından aralarında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. TMK m. 194/4 uyarınca

⁶⁸⁹ DOĞAN, Kira, s. 264; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 209.

⁶⁹⁰ DOĞAN, Kira, s. 265.

⁶⁹¹ KÖKÜSARI, s. 222-223; DOĞAN, Kira, s. 265.

⁶⁹² DOĞAN, Kira, s. 265.

⁶⁹³ DOĞAN, Kira, s. 265; BURCUOĞLU, Tahliye, 209-210.

⁶⁹⁴ KÖKÜSARI, s. 223.

⁶⁹⁵ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 84.

⁶⁹⁶ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 84.

⁶⁹⁷ KÖKÜSARI, s. 224.

⁶⁹⁸ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 89-90.

kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelir ve diğer eş ile müteselsilen sorumlu olur. Bu durumda da her iki eş geri verme davasında davalı sıfatını alır.

İspat

Geri verme davasında davacı kiraya veren öncelikle davalı ile arasındaki kira ilişkisini ispatlamalıdır⁶⁹⁹. Kira sözleşmesi yazılı yapılabileceği gibi sözlü de yapılabilir. Ancak HMK m. 200’de yer alan parasal sınır kira ilişkisinin ispatı bakımından önem arz etmektedir. Yıllık kira miktarının ilgili hükümdeki parasal sınırın üstünde olması durumunda davacı kira ilişkisini ancak yazılı delille ispatlayabilir⁷⁰⁰. Yazılı delille kira ilişkisini ispatlayamayan kiraya verenin HMK m. 227’de yer alan yemin deliline başvurması ise mümkündür⁷⁰¹. Kira sözleşmesinin varlığının ispatlanamaması durumunda geri verme talebi reddedilmelidir⁷⁰². Kira ilişkisinin varlığının ispatlanmasından sonra davacının kira sözleşmesinin sona erdiğini ve buna rağmen kiracının kiralananı geri verme hususunda temerrüde düştüğünü ispat etmesi gerekir.

Davalı kiracı ise, kira ilişkisinin sona bulmadığını, geri verme borcunu ifa ettiğini, borcun ifasının imkansızlaştığını veya borcun henüz muaccel olmadığını iddia ediyorsa bu iddiaları ispatla yükümlüdür.

Görevli ve Yetkili Mahkeme

Bir davanın hangi mahkeme tarafından bakılacağına ilişkin kurallar görev kurallarıdır⁷⁰³. 6100 sayılı HMK m. 1 gereği görev kuralları kamu düzenindedir⁷⁰⁴. Bu sebeple, mahkeme görevli olup olmadığını davanın her aşamasında kendiliğinden inceler ve

⁶⁹⁹ DOĞAN, Kira, s. 315.

⁷⁰⁰ DOĞAN, Kira, s. 315.

⁷⁰¹ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 139; DOĞAN, Kira, s. 315.

⁷⁰² DOĞAN, Kira, s. 315.

⁷⁰³ ARSLAN, Ramazan / YILMAZ, Ejder / TAŞPINAR AYVAZ, Sema / HANAĞASI, Emel, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, B.6, Ankara 2020, s. 198.

⁷⁰⁴ UMAR, Bilge, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Yetkin Yayınları, B.2, Ankara 2014, s. 7; PEKCANITEZ, Hakan, Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku, On İki Levha Yayıncılık, B.15, İstanbul 2017, s. 239.

görevsiz olduğuna kanaat getirirse görevsizlik kararı verir⁷⁰⁵. Taraflar görevli mahkemeyi aralarında yapacakları bir sözleşme ile değiştiremezler⁷⁰⁶.

6100 Sayılı HMK m. 4 sulh hukuk mahkemelerinin görevlerini düzenlemekte olup, görevli olduğu davalar arasında kira ilişkisinden doğan tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar da yer almaktadır. HMK m. 4/1-a hükmünde açıkça belirtildiği üzere kira ilişkisi kaynaklı uyuşmazlıklar sulh hukuk mahkemesinin görev alanına dahil olduğundan, geri verme davası da bu kapsamda değerlendirilir⁷⁰⁷. Geri verme hususundaki anlaşmazlık kira ilişkisi son bulduktan sonra ortaya çıkan bir anlaşmazlık olsa da kira ilişkisinin tasfiyesine ilişkin bir uyuşmazlık olduğundan sulh hukuk mahkemelerinin görev alanındadır.

Görevli mahkemenin tespitinde kiralananın taşınır veya taşınmaz olup olmadığı önem arz etmemekte olup, taşınırlara ilişkin geri verme davası da sulh hukuk mahkemesinde görülmektedir⁷⁰⁸. Ancak taraflar arasında kira ilişkisi geçerli bir şekilde veya hiç kurulmamışsa kiralananın geri verilmesi talebi kira ilişkisine dayanmayacağından görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi değildir⁷⁰⁹. Taşınmazın kira ilişkisine dayanmaksızın fuzuli işgal edene karşı açılacak müdahalenin önlenmesi davası ise kira ilişkisine dayanmadığı için bu kapsamda değerlendirilmez⁷¹⁰.

Kira uyuşmazlıklardan doğan davaların sulh hukuk mahkemesinde görüleceğine ilişkin hükmün yanı sıra, TTK m. 5 hükmünde düzenlenen ticari davalara ilişkin uyuşmazlıklarda görevli mahkemenin asliye ticaret mahkemesi olduğuna ilişkin hükmün de ele alınması gerekir. Yargıtay vermiş olduğu kararlarda tarafların ticari işletmelerine ilişkin kira hukuku uyuşmazlıklarında görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğunu kabul etmektedir⁷¹¹. HMK'da yer alana hükümler TTK'ye göre genel hüküm

⁷⁰⁵ PEKCANITEZ, s. 239; ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR AYVAZ / HANAĞASI, s. 208.

⁷⁰⁶ ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR AYVAZ / HANAĞASI, s. 208; PEKCANITEZ, s. 239.

⁷⁰⁷ KELEŞ, Merve Kübra, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Adi Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2020, s. 112; AYDEMİR, s. 299.

⁷⁰⁸ ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR AYVAZ / HANAĞASI, s. 208; KÖKÜSARI, s. 226.

⁷⁰⁹ KÖKÜSARI, s. 227.

⁷¹⁰ ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR AYVAZ / HANAĞASI, s. 205.

⁷¹¹ Yarg. 3. HD., E. 2018/3276, K. 2018/6854, T. 20.06.2018; Yarg. 17. HD. E. 2016/6854 K. 2019/934, 1T.14.10.2019, www.kazanci.com, E.T. 20.04.2022.

niteliğindedir⁷¹². Bu kapsamda, örneğin bir ticari şirketin şirket ihtiyaçları dolayısıyla bir araç kiralama firmasından araç kiralaması ve aracın geri verilmesine dair uyuşmazlıkta tarafların tacir sıfatı ve işin ticari işletmeleriyle ilgili olması sebepleri göz önüne alındığında asliye ticaret mahkemelerinin görevli olması kanaatimizce daha uygundur⁷¹³.

Yetki kuralları, bir davada hangi il ve ilçedeki mahkemenin görevli olduğunu düzenlemektedir⁷¹⁴. Bütün davalar için uygulanan, davalının yerleşim yerindeki mahkemelerin yetkili olacağına ilişkin kural genel yetki kuralıdır⁷¹⁵. Bunun yanında bazı davalar için bu genel kural dışında başka yer mahkemeleri de yetkili kılınmışsa bunlara özel yetki kuralları denir⁷¹⁶.

Mahkemelerin yetkisini düzenleyen kurallar kamu düzenine ilişkin olmadığından, yetkisiz mahkemede açılan davada hakim kendiliğinden yetkiyi inceleyemez ve varsa yetkisizlik kararı veremez⁷¹⁷. Yetkisiz bir mahkemede açılan davada davalı yetkisizlik itirazını ilk itiraz olarak ileri sürerse ancak mahkeme yetkisizliği inceleyebilir⁷¹⁸. Davalı ilk itiraz ile yetki itirazında bulunmazsa mahkeme yetkili olarak davayı incelemeye devam eder.

Taraflar yetkili mahkeme dışında başka bir mahkemenin yetkili olması hususunda anlaşma yapma imkanına sahiptir. Ancak söz konusu bu yetki anlaşmasının yapılabilmesi bazı şartlara tabidir. HMK m. 17 hükmünde tacirlerin ve kamu tüzel kişilerinin yetki sözleşmesi yapabileceği düzenlenmiştir⁷¹⁹. Bunun yanı sıra taraflar ancak üzerinde

⁷¹² TUĞ, Mehmet Arif, “Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme”, SÜHFD, C. 29, S. 3, Y. 2021, s. 1911.

⁷¹³ Konuya ilişkin Yargıtay uygulamaları ve karşı oy yazılarının değerlendirilmesine dair ayrıntılı bilgi için bkz. TUĞ, s. 1910 vd.

⁷¹⁴ KARDEMİR AYDEMİR, Dilek, Medeni Usul Hukukunda Mahkemelerin Yetkisi, Adalet Yayınevi, B.2, Ankara 2019, s. 35; TANRIVER, Süha, Medenî Usul Hukuk-Cilt I, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 226, (Cilt I); ATALI, Murat/ERMENEK, İbrahim, Medenî Usûl Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.3, Ankara 2021, s. 94, (Usûl).

⁷¹⁵ ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR AYVAZ / HANAĞASI, s. 214; KARDEMİR AYDEMİR, s. 151; TANRIVER, s. 226-227; PEKCANITEZ, s. 268.

⁷¹⁶ ATALI / ERMENEK, s. 96-97; TANRIVER, s. 228.

⁷¹⁷ ÖZTÜRK, Emre, Medeni Usul Hukukunda İlk İtirazlar, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 91, (İlk İtiraz); PEKCANITEZ, s. 267; KARDEMİR AYDEMİR, s. 151.

⁷¹⁸ TANRIVER, s. 250; ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR AYVAZ / HANAĞASI, s. 219; ÖZTÜRK, İlk İtiraz, s. 91.

⁷¹⁹ PEKCANITEZ, s. 305; ATALI / ERMENEK, Usûl, s. 101; TANRIVER, s. 241.

serbestçe tasarruf edebilecekleri konularda yetki sözleşmesi yapabilirler. Bir diğer şart ise yetki sözleşmesinin yazılı olarak yapılmasıdır⁷²⁰.

Kiralananın geri verilmesine ilişkin uyuşmazlıkta yetkili mahkeme genel yetki kuralından hareketle davalının yani kiracının davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir⁷²¹. Davacı geri verme davasını genel yetkili mahkemede açabileceği gibi HMK m. 10'da düzenlendiği üzere sözleşmeden doğan davaların sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılacağına ilişkin özel yetki kuralına dayanarak geri verme borcunun ifa edileceği yer mahkemesi de yetkili olabilmektedir⁷²². Bu durumda kiralananın taşınır olması durumunda sözleşmenin yapıldığı sırada kiralananın bulunduğu yer, taşınmaz olması durumunda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir. Kiraya veren kiralananın dava açıldığı sıradaki yerleşim yerindeki mahkemede dava açabileceği gibi özel yetki kuralına dayanarak da ifa yerindeki mahkemelerde dava açabilir. Kiracıların birden fazla olması durumunda HMK m. 7/1-c hükmüne göre davacı, içlerinden birinin yerleşim yerinde davayı açabilir⁷²³.

Süre

Kiralananın geri verilmesi için açılacak dava için kanunda bir süre bulunmamakta olup, borcun muaccel olmasından itibaren kiralananı geri alamayan kiraya veren geri verme davasını açabilir⁷²⁴. Dava açmak için herhangi bir süre kanunda yer almasa da doktrindeki görüşe göre dürüstlük kuralı gereği davanın uygun bir sürede açılması gerekir⁷²⁵.

Davanın kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen uzun süre sonra açılmış olması doktrindeki görüşlere hakkın kötüye kullanılması anlamı taşıyacağından uygun sürede dava açılmalıdır. Yargıtay, sona eren sözleşmeye rağmen kiraya verenin uzun süre kiralananı geri istememesi durumunda artık geri verme talebinde bulunamayacağı kanaatindedir⁷²⁶. Doktrinde yer alan bir görüşe göre; kira sözleşmesi sona ermesine

⁷²⁰ KARADEMİR AYDEMİR, s. 43; PEKCANITEZ, s. 311; ATALI / ERMENEK, Usûl, s. 101.

⁷²¹ DOĞAN, Kira, s. 314

⁷²² KÖKÜSARI, s. 231.

⁷²³ KÖKÜSARI, s. 231.

⁷²⁴ DOĞAN, Kira, s. 297; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 273.

⁷²⁵ TANDOĞAN, s. 219; DOĞAN, Kira, s. 297; BURCUOĞLU, Tahliye, s. 273.

⁷²⁶ B.K.'nın 260. maddesine dayanılarak temerrüt nedeniyle açılan tahliye davalarında yasal içerikli olarak düzenlenen ihtarnamenin veya ihtarname yerine geçen ödeme emrinin tebliğinden itibaren otuz günlük

rağmen kiralananın geri verilmemesine karşı kiraya veren uzun süre sessiz kalmış ve geri vermeye ilişkin bir dava açmamışsa taraflar arasında zımni olarak yeni bir kira sözleşmesi kurulmuştur⁷²⁷. Buna karşın doktrinde yer alan bir diğer görüşe göre sözleşmenin sona ermesinden sonra geri verme davasının açılmaması tek başına yeni bir kira sözleşmesi kurulduğu anlamını taşımamakta olup, bunun kabulü ancak kiraya verene fesih döneminden sonra yapılan ödemelerin ihtirazi kayıt konmaksızın kabul edilmesi veya kiraya veren tarafından fesih iradesinin geri alınması gibi durumların varlığında mümkündür⁷²⁸. Bir diğer görüşe göre ise, kiraya verenin uzun süre geri verme talebinde bulunması sözleşmeye aykırı kullanıma zımnen rıza gösterdiği anlamına gelmektedir⁷²⁹. Bir başka görüşe göre kiraya verenin uzun süre geri verme talebinde bulunmaması taraflar arasındaki sözleşmenin zımni olarak yenilendiğini göstermektedir⁷³⁰. Bu sebeple, sözleşmenin sona ermesinden sonra dürüstlük kuralı gereği makul sürede geri verme davasının açılması gerekir.

b. Cebri icra

Kiraya verenin kiralananın geri verilmesi talebine karşı kiracının bu talebi karşılamaması durumunda kiraya veren, kiralananın geri verilmesini cebri icra yolu ile talep edebilir. Kiraya veren bu talebi elinde kiralananın geri verilmesine hükmolunan bir mahkeme ilamına dayanarak ilamlı icra yolu ile veya bir mahkeme kararı olmaksızın doğrudan icra müdürlüğüne yapacağı talep doğrultusunda ilamsız icra yolu ile ileri sürebilir.

Kiraya veren sulh hukuk mahkemesinde açmış olduğu geri verme davasında kiralananın geri verilmesine ilişkin bir ilamı veya ilam niteliğinde bir belgeyi icra müdürlüğüne ibraz ederek ilamlı icra yolu ile kiralananın cebri icra vasıtasıyla kiracıdan geri alınmasını talep

ödeme süresi içerisinde istenen aylara ilişkin kira parasının ödenmemesiyle temerrüt olgusu gerçekleşir ve ihtarda veya ödeme emrinde ödeme için verilen otuz günlük sürenin geçmesiyle dava hakkı doğar. Yasada bu tür davalar herhangi bir süreye tabi tutulmamış ise de bu hakkı elde eden kiralayanın bu hakkını uzun süre kullanmaması iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz. Yarg. 6 HD., E. 2005/10230, K. 2005/11590, T. 13.12.2005, www.kazanci.com, ET. 15.04.2022.

⁷²⁷ GÜMÜŞ, Kira, s. 240; BURCUOĞLU Tahliye, s. 92; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 540.

⁷²⁸ İNCEOĞLU, Kira, C.I, s. 415, dn. 1982.

⁷²⁹ DOĞAN, Kira, s. 265.

⁷³⁰ Yarg. 6 HD., E. 2005/10230, K. 2005/11590, T. 13.12.2005, www.kazanci.com, E.T. 20.04.2022; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 540. TBK m. 327/1 gereği belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda sözleşme kendiliğinden sona erer. Kiracı kiralananı geri verme borcu doğmasına rağmen, bu borcu yerine getirmeyip kiralananı kullanmaya devam eder ve kiraya veren de geri verme talebinde bulunmazsa TBK m. 327/2 uyarınca sözleşme belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür.

edebilir⁷³¹. İlamın kesinleşmiş olması aranmamakta olup, geri vermeye ilişkin mahkeme hükmüne karşı yargı yoluna gidilmesi kararın uygulanmasını engellemektedir⁷³². Geri vermeye ilişkin bir yargılama yapılması ve kiracının bu yargılamada cevap ve itirazlarını ileri sürmesi sebebiyle kiracının bu takibi durdurması mümkün değildir⁷³³. Geri vermeye konu kiralanan taşınır ise, İİK m. 24 gereği kiracı kendisine gönderilen icra emri doğrultusunda kiralananı yedi gün içinde teslim etmelidir. Kiralananın taşınmaz olması durumunda, İİK m. 26 gereği icra müdürlüğü tarafından kiracıya bir tahliye emri gönderilerek taşınmazı yedi gün içinde tahliye etmesi bildirilir. Bu durumda borçlu yedi gün içinde taşınmazı tahliye etmez ise geri vermeye ilişkin ilam zorla icra olunur.

Kiralananın geri verilmesine ilişkin bir mahkeme ilamı elinde olmayan kiraya veren, ilamsız icra yoluyla da kiralananın geri verilmesi talebinde bulunur. İlamsız icra kural olarak para ve teminat alacakları için mümkün olmakla birlikte; kanunda belirli şartların varlığı halinde kiralanan taşınmazların tahliyesinin ilamsız icra yoluyla sağlanmasına imkan tanımıştır⁷³⁴. İİK m. 269-275 hükümlerinde kiralanan taşınmazların tahliyesi sebebiyle ilamsız icraya ilişkin düzenlemeler mevcuttur. Taşınmazın tahliyesi amacıyla icraya başvuru iki durumda mümkündür. Bunlardan ilki kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ilamsız tahliye, ikinci de kira süresinin sona ermesi sebebiyle ilamsız tahliyedir.

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle başvurulmuş ilamsız icra takibinde, icra müdürlüğü tarafından kiracıya ödenmeyen kira bedellerinin ödeme emrinde belirtilen sürede⁷³⁵ ödemesi, borcu ödemez ve ödeme emrine itiraz etmezse kiraya veren alacaklı tarafından icra hukuk mahkemesinde açılacak dava ile tahliye ve kesinleşen kira alacağının tahsilini talep edebileceği ihtar olunur⁷³⁶. Borçlu kendisine gönderilen ödeme emrine itiraz etmez ve ihtar olunan sürede borcu ödemezse; kiraya veren ihtar süresinin bitiminden itibaren altı ay içinde icra hukuk mahkemesinden kiralananın tahliyesini isteyebilir. İcra

⁷³¹ KÖKÜSARI, s. 223.

⁷³² BURCUOĞLU, Tahliye, s. 162.

⁷³³ PEKCANITEZ / ATALAY / SUNGURTEKİN ÖZKAN / ÖZEKES, s. 7;

⁷³⁴ KELEŞ, s. 94; AYDEMİR, s. 299; PEKCANITEZ / ATALAY / SUNGURTEKİN ÖZKAN / ÖZEKES, s. 271.

⁷³⁵ TBK m. 315/2 uyarınca ödemesi süresi normal kiralarda on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında otuz gün; TBK m. 362/2 uyarınca ürün kiralalarında altmış gündür.

⁷³⁶ KEEŞ, s. 92 vd.; PEKCANITEZ / ATALAY / SUNGURTEKİN ÖZKAN / ÖZEKES, s. 274.

mahkemesinin tahliye kararı olmadan icra müdürlüğü tahliyeyi gerçekleştiremez⁷³⁷. Borçlu kiracının ödeme emrine süresi içinde itiraz etmesi durumunda İİK m. 269/3 uyarınca icra takibi durur. İcra takibinin devam edebilmesi için alacaklının icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye davası açması gerekir⁷³⁸.

Kira süresinin sona ermesi nedeniyle ilamsız icraya başvurulabilmesi için kiralananın taşınmaz ve kira sözleşmesinin yazılı olması gerekir⁷³⁹. Yazılı kira sözleşmelerinde taraflarca belirlenen süre sona erdiğinde kiraya veren İİK m. 272/1 uyarınca sürenin bitiminden itibaren bir ay içinde icra müdürlüğüne başvurarak kiralananın geri verilmesini talep edebilir. Bu talep üzerine kiracıya bir tahliye emri gönderilir⁷⁴⁰. Kiracı İİK m. 274 uyarınca tahliye emrine itiraz edebilir. Ancak kiracı tarafından tahliye emrine itiraz edilmez veya yapılan itirazın kaldırılmasına karar verilirse İİK m. 273/1 uyarınca tahliye emrindeki sürenin sona ermesiyle icra müdürlüğü kiracıyı zorla çıkarır. Ancak TBK m. 347/1 gereği konut ve çatılı işyeri kiralalarında sürenin bitmesi ile sözleşme kendiliğinden sona ermeyeceğinden sürenin sona ermesi ve sözleşmenin yazılı olması yeterli olmayıp, kiracı tarafından verilen yazılı ve geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığı gerekmektedir⁷⁴¹. Yazılı tahliye taahhüdünün varlığı durumunda kiraya veren tahliye taahhüdüne dayanarak TBK m. 352/1 uyarınca, kiralananın cebri icra yolu ile tahliyesini talep edebilir.

c. Arabuluculuk ve tahkim

Kiracı ve kiraya veren arasındaki birçok uyuşmazlık dava ve cebri icranın yanı sıra arabuluculuk ve tahkim yoluyla da çözüme kavuşturulabilir. Ancak her türlü uyuşmazlık tahkim ve arabuluculuğa elverişli olmadığından kiralananın geri verilmesine ilişkin

⁷³⁷ PEKCANITEZ / ATALAY / SUNGURTEKİN ÖZKAN / ÖZEKES, s. 277; KELEŞ, s. 196 vd.

⁷³⁸ KELEŞ, s. 340 vd. Borçlu kira ilişkisine itiraz etmeyip borcun ödendiği veya zamanaşımına uğradığı gibi başkaca itirazlar ileri sürerse icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye talep edilebilir. Ancak borçlunun kira sözleşmesine ilişkin bir itirazı mevcutsa; sulh hukuk mahkemesine başvurusu gerekir. Bkz., PEKCANITEZ / ATALAY / SUNGURTEKİN ÖZKAN / ÖZEKES, s. 275.

⁷³⁹ KELEŞ, s. 426.

⁷⁴⁰ ATALI, Murat / ERMENEK, İbrahim, İcra ve İflas Hukuku (Takip Hukuku I – Takip Hukuku II) Seçkin Yayıncılık, B.4, Ankara 2021, s. 197, (İcra); KELEŞ, s. 430 vd.; PEKCANITEZ / ATALAY / SUNGURTEKİN ÖZKAN / ÖZEKES, s. 277.

⁷⁴¹ KELEŞ, s. 451 vd.; PEKCANITEZ / ATALAY / SUNGURTEKİN ÖZKAN / ÖZEKES, s. 277; ATALI / ERMENEK, s. 197.

uyuşmazlığın öncelikle bahsedilen uyuşmazlık çözüm yollarına elverişli olup olmadığının tespiti önem arz etmektedir.

Arabuluculuk

6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun m. 2/1-b hükmünde yer alan tanım doğrultusunda arabuluculuk; tarafların aralarındaki hukuki uyuşmazlığa ilişkin müzakerelerde bulunması ve çözüm üretmeleri amacıyla bir araya getiren ve bu sürecin uzmanlık eğitimi almış bağımsız ve tarafsız bir arabulucu tarafından ihtiyari olarak yürütülmesini amaçlayan uyuşmazlık çözüm yöntemidir⁷⁴². Arabuluculuk, HUAK m. 1/2 uyarınca ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri konularda mümkündür. Bu sebeple bir uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olup olmaması bakımından tarafların üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabilecekleri bir uyuşmazlık söz konusu olmalıdır⁷⁴³. Bu bakımdan kiralananın geri verilmesi hususunda ortaya çıkan uyuşmazlık tarafların üzerinde serbestçe hareket edebilecekleri bir hukuk uyuşmazlığı olduğundan arabuluculuğa elverişlidir⁷⁴⁴. Bu sebeple kiraya veren geri verme davası sırasında veya dava açmadan önce arabuluculuk çözüm yoluna giderek kiracı ile müzakere ve çözüm arayışına girebilir. Tarafların uyuşmazlığa ilişkin çözüme varmaları durumunda yapılan anlaşma doğrultusunda kiraya verenin kiralananına ulaşması mümkün hale gelir. Anlaşmanın gereği kiracı tarafından yerine getirilmezse; kiraya veren sulh hukuk mahkemesinden alacağı icra edilebilirlik şerhi ile, söz konusu anlaşmayı icra müdürlüğüne sunarak cebri icra suretiyle taşınmazın geri verilmesini sağlayabilir⁷⁴⁵.

Kira hukukuna ilişkin uyuşmazlıklarda dava şartı olarak arabuluculuğa başvuru zorunlu olmamakla birlikte TTK m. 4 kapsamında ticari davaya konu bir kira ilişkisi ve nihayetinde kiralananın gereği gibi geri verilmemesi sonucu tazminat talebine ilişkin bir

⁷⁴² Benzer tanımlar için bkz., **TANRIVER**, Süha, Medeni Usul Hukuku-Cilt II, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 245, (Cilt II); **KIYAK**, Emre Dönüştürücü Arabuluculuk-Problem Çözücü Arabuluculuk ile Uyumlaştırılması, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018, s. 55 vd.; **TANRIVER**, Süha, "Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Özellikle Arabuluculuk", TBBD, S. 64, s. 165, (Arabuluculuk); **SARIHAN**, Banu Bilge, "Tüketici Hukuku Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması", NÜHFD, C. 4, S. 2, Y. 2021, s. 417; **DOĞU**, Hicret / **DOĞU**, Hakkı Mert, Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk ve Uygulanabilirliği, Banka ve Finans Hukuku Dergisi, Ali Necip Orta'n'a Armağan, C. 8, S. 32, Y. 2019, s. 2233.

⁷⁴³ **ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR AYVAZ / HANAĞASI**, s. 793.

⁷⁴⁴ **KÖKÜSARI**, s. 230.

⁷⁴⁵ **ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR AYVAZ / HANAĞASI**, s. 797.

uyuşmazlık söz konusu olursa - tarafların tacir olduğu bir kira sözleşmesinde geri vermeye ilişkin çıkan uyuşmazlıkta görevli mahkeme asliye ticaret mahkemesi olacağından- TTK m. 5/A hükmü dolayısıyla zorunlu arabuluculuk gündeme gelmektedir⁷⁴⁶. Ticari davalarda dava şartı zorunlu arabuluculuk, konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri için söz konusudur. Bu sebeple kiralananın geri verilmemesi dolayısıyla çıkan uyuşmazlıkta geri verme talebine ilişkin açılacak dava öncesinde dava şartı olarak zorunlu arabuluculuktan bahsedilemez. Bu durumda tarafların ihtiyari olarak arabulucuya başvurmaları ise mümkün olmalıdır.

Türk Borçlar Kanunu m. 330 hükmünde yer alan kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği bir taşınırı kiraya vermesini konu alan kira sözleşmeleri tüketici kirası olarak da adlandırılmakta olup, özel kullanımı doğrultusunda sözleşmeye konu taşınırı kiralayan kiracılar tüketici sıfatıyla sözleşmeye taraftır⁷⁴⁷. Otomobil kiralama şirketlerinin özel kullanımı amacıyla otomobil kiralayanlarla yapmış olduğu sözleşmeler bu hüküm kapsamında değerlendirilmektedir⁷⁴⁸. Tüketici kirasına ilişkin uyuşmazlıklar kanaatimizce tüketici mahkemesinin görev alanına dahil olduğundan TKHK m. 73/A gereği zorunlu arabuluculuğun değerlendirilmesi gerekir. Tüketici uyuşmazlıklarında zorunlu arabuluculuk bakımından uyuşmazlığın niteliği önem arz etmemekte olup, uyuşmazlığın görüldüğü mahkeme belirleyici olmaktadır⁷⁴⁹. TKHK m. 73/A uyarınca tüketici mahkemelerinin görev alanı içine giren uyuşmazlıklarda arabulucuya başvuru dava şartıdır. İlgili hükmün devamında dava şartı arabuluculuğun uygulanmayacağı hususlar belirtilmiş olup, söz konusu hükümler arasında kira hukukuna ilişkin davalar yer almadığından kanaatimizce kiralananın geri verilmesine ilişkin talep ile kiralananın gereği gibi geri verilmemesinden doğan tazminat talepleri için arabuluculuğa başvuru zorunludur. Ancak burada kiralananın gereği gibi geri verilmemesi dolayısıyla tazminat talep edilmesi durumunda, tazminat miktarının tüketici hakem heyetine başvuru için belirlenen parasal sınırın altında kalmaması gerekir. Aksi halde tüketici hakem heyetine başvuru zorunluluğu doğacağından arabuluculuğa başvuru için bir zorunluluk söz konusu

⁷⁴⁶ **ERMENEK**, İbrahim, Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 64.

⁷⁴⁷ **DOĞU**, Hakkı Mert “Mesleki Faaliyet Gereği Kiraya Verilen ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşyalara İlişkin Kira Sözleşmesi”, İMÜHFD, C. 8, S. 2, Y. 2021, s. 524, (Kira).

⁷⁴⁸ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 259-260; **AYDIN**, s. 101. **DOĞU**, Kira, s. 527.

⁷⁴⁹ **SARIHAN**, s. 424.

olmayacaktır. Ancak bu durumda taraflar kiralananın geri verilmesine ilişkin uyuşmazlığın ihtiyari olarak başvuracakları arabuluculukla çözülmesini isteyebilirler.

Tahkim

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 407-444 hükümleri arasında düzenlenen tahkim çözüm yolu da kiralananın geri verilmesi talebi için alternatif oluşturmaktadır. Tahkim, taraflar arasındaki uyuşmazlığın mahkemeler yerine gerçek kişi veya kişilerce incelenip karara bağlanmasıdır⁷⁵⁰. Uyuşmazlığın tahkim yoluyla incelenmesi bazı durumlarda tarafların bu hususta anlaşmaları (isteğe bağlı tahkim) ile bazı durumlarda kanunla belirlenen hallerde (mecburi tahkim) söz konusudur⁷⁵¹. Uyuşmazlığın tahkim ile incelenebilmesi için öncelikle uyuşmazlığın tahkime elverişli olup olmadığının tespiti gerekir. HMK m. 408'de; taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli olmayan uyuşmazlıklar olarak belirtilmiştir. Tarafların uyuşmazlığı sulh olarak sona erdirebileceği ve kamu düzenine ilişkin nitelik taşımayan uyuşmazlıklar tahkime elverişlidir⁷⁵².

Kira hukukundan doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişliliği hususunda doktrinde farklı görüşler yer almakta olup, Yargıtay'ın da kiralananın tahliyesi, kira bedelinin tespiti ve kira alacağının tahsiline ilişkin uyuşmazlıklara ilişkin ayırım yaparak karar verdiği görülmektedir. Doktrinde tartışma yaratan husus, kira hukukuna ilişkin uyuşmazlığın tarafların üzerinde serbestçe tasarrufta bulunacakları bir uyuşmazlık olup olmadığıdır. Bir görüşe göre; kira hukukuna dair düzenlemeler kamu düzenine ilişkin olduğundan kira hukukuna ilişkin uyuşmazlıklar tarafların üzerinde serbestçe hareket edebilecekleri uyuşmazlıklar olmadığından tahkime elverişli değildir⁷⁵³. Yargıtay'ın da taşınmazın aynına ilişkin olmamasına rağmen kiralananın tahliyesine ilişkin uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığına ilişkin kararları mevcuttur⁷⁵⁴. Aksi görüşe göre ise, kira hukukuna ilişkin düzenlemelerin emredici olması, tahkime elverişliliği ortadan

⁷⁵⁰ AKINCI, Ziya, Milletlerarası Tahkim, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2020, s. 5; PEKCANITEZ, s. 2593.

⁷⁵¹ TANRIVER, Cilt II, s. 333-337; ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR AYYAZ / HANAĞASI, s. 801; PEKCANITEZ, s. 2613.

⁷⁵² TANRIVER, Cilt II, s. 343.

⁷⁵³ BURCUOĞLU, Tahliye, s. 50; GÜMÜŞ, Özel, s. 338.

⁷⁵⁴ İlgili karar için bkz., OLGAC, s. 209. Ancak Yargıtay'ın iki tarafın tacir olduğu tahliye davalarının tahkime elverişli olduğuna ilişkin kararı mevcuttur. Yarg. 19 HD., E. 2004/5413, K. 2004/12656, T. 16.12.2004, www.kazanci.com, E.T. 31.03.2022.

kaldırmayacağından, kira hukuku uyuşmazlıkları tahkime elverişlidir⁷⁵⁵. Kanaatimizce, kiralananın geri verilmesine ilişkin uyuşmazlıklar tarafların sulh olması ile sona erdirilebilecek uyuşmazlıklardır. HMK m. 408 hükmünde açıkça belirtildiği üzere iki tarafın iradelerine tabi olmayan işler tahkime elverişli değildir. Bu sebeple kiralananın geri verilmesine ilişkin uyuşmazlıkların tahkime elverişli olduğu kanaatindeyiz.

d. Gecikme tazminatı

Kiraya verenin, kiralananın geri verilmesinde temerrüde düşen kiracıya karşı TBK m. 118 uyarınca tazminat talep hakkı bulunmaktadır⁷⁵⁶. Kiraya verenin temerrüt nedeniyle uğramış olduğu zararı tazmin edebilmesi için bazı şartların varlığı gerekir. Bunlardan ilki; kiracının geri verme borcunda temerrüde düşmüş olmasıdır. Kiralananın geç geri verilmesi kiracının değil kiraya verenin temerrüdünden kaynaklı ise kiraya verenin gecikme dolayısıyla tazminat hakkının bulunduğu bahsedilemez⁷⁵⁷. Tazminatın talebi için bir diğer şart; kiraya verenin gecikme dolayısıyla zarar görmüş olmasıdır⁷⁵⁸. Gecikme yüzünden bir zarar görmeyen kiraya verenin tazminat hakkı yoktur. Zarara uğrayan kiraya verenin zarar ile kiracının temerrüdü arasında uygun illiyet bağı bulunmalıdır. Zarar ve kiracının temerrüdü arasında nedensellik ilişkisi bulunamıyorsa tazminat talebi ileri sürülemez. Kiracı temerrüde düşmede kusuru olmadığını veya geri verme borcunu zamanında ifa etseydi de zararın ortaya çıkacağını ispatlamadıkça tazminat sorumluluğundan kurtulamaz⁷⁵⁹.

Tazminat talebi için tüm şartların varlığında kiraya veren zararını tazmin etme imkanını bulur. Kiraya veren hem fiili zararların tazminini hem de yoksun kalınan kazancı talep edebilir⁷⁶⁰. Fiili zararlar çeşitli olmakla birlikte her duruma göre farklılık gösterebilir. Kiraya veren kiralananın kendisine geç teslim edilmiş olmasından dolayı malvarlığında oluşan kaybı talep imkanına sahiptir. Kiralananın geri verilmesi için yapmış olduğu

⁷⁵⁵ ÖMEROĞLU, Ekin, “Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri”, TBBD, C. 29, S. 127, Y. 2016, s. 392-393.

⁷⁵⁶ BAYRAM, s. 154; YAVUZ, Özel, s. 530; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 502.

⁷⁵⁷ KÖKÜSARI, s. 237.

⁷⁵⁸ KÖKÜSARI, s. 237.

⁷⁵⁹ BAYRAM, Geri verme, s. 155; KÖKÜSARI, s. 238.

⁷⁶⁰ KÖKÜSARI, s. 239; YAVUZ, Özel, s. 530; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 534.

yargılama masrafları⁷⁶¹; kira sözleşmesi sona erdiği için kiraya verenin kiralananı başkasına kiraya vermesine rağmen teslim borcunu yerine getiremediğinden yeni kiracıya ödemek zorunda kaldığı tazminat⁷⁶², kiralana kavuşamamasından dolayı otelde kalmak zorunda olan kiraya verenin otel masrafları⁷⁶³ gibi zararlar fiili zararlara örnek verilebilir.

Kiraya veren kiralananın geç geri verilmesinden dolayı elde edeceği bazı kazançlardan mahrum kalmış olabilir. Bu durumda mahrum kalınan kazanç kaybı da tazminatın kapsamına girer. Kiralanan zamanında geri verilmiş olsaydı kiraya veren yeni bir kiracıya kiralananı teslim edip kira geliri edebilecekken geç teslimden dolayı bu kira gelirlerinden mahrum kalmış olabilir. Bu durumda tazminatın miktarı hesaplanırken kiralananın yeniden kiraya verilebileceği süre esas alınır⁷⁶⁴.

Kiracının tazminat talebinin kapsamının belirlenmesine ilişkin doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre kiralananın geri verilmesi gereken zaman ile geç geri verilmesi arasındaki döneme ilişkin kira bedelleri önceki döneme ait kira bedeli esas alınarak hesap edilmelidir⁷⁶⁵. Bu görüş, gecikilen süre boyunca işleyecek kira bedellerini tazminatın kapsamına dahil etmekte ve bunun dışında gecikme dolayısıyla uğranılan başkaca zarar varsa bunların da tazminini talep edebileceğini savunmaktadır. Diğer görüş ise; kiraya verenin gecikme dolayısıyla uğradığı her türlü zararın tazmin edilmesi gerektiği yönündendir⁷⁶⁶. Bu yönüyle kiraya verenin zararı kira sözleşmesiyle belirlenen kira bedelini aşabilir⁷⁶⁷. Yargıtay vermiş olduğu bir kararda; kiraya verenin zararının kapsamını belirlerken kiralananın geri verilmesi gereken zaman ile geç geri verilmesi arasındaki süreçte kiraya verenin mahrum kaldığı kira gelirini esas almaktadır⁷⁶⁸. Kanaatimizce kiraya verenin zararının yalnızca mahrum kaldığı kira geliri ile sınırlı

⁷⁶¹ BAYRAM, s. 154-155.

⁷⁶² BAYRAM, Geri verme, s. 155; YAVUZ, Özel, s. 531; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 535.

⁷⁶³ KÖKÜSARI, s. 239; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 502.

⁷⁶⁴ KÖKÜSARI, s.239-240.

⁷⁶⁵ BAYRAM, Geri Verme, s. 154.

⁷⁶⁶ YAVUZ, Özel, s. 530; GÜMÜŞ, Kira, s. 237; TANDOĞAN, s. 184; DOĞAN, Geri Verme, s. 463.

⁷⁶⁷ TANDOĞAN, s. 184; YAVUZ, Özel, s. 530-531; DOĞAN, Geri Verme, s. 463.

⁷⁶⁸ “Kiralananın geç tahliye ve teslim edilmesinden kaynaklanan zararın kapsamının objektif ölçütlere göre belirlenmesi gerekir. Bu kapsamda tazmini gereken zararın kiralananın tahliyesinin taahhüt edildiği tarih ile tahliye edildiği tarihler arasındaki süreçte davacının yoksun kaldığı kira geliri kadar olduğunun kabulü gerekir.” Yarg. 6. HD., E. 2014/2794, K. 2014/7241, T. 03.06.2014, www.lexpera.com, E.T. 21.04.2022.

tutmak, kiralananın geç geri verilmesinden kaynaklı diğer zararlarını talep imkanını kısıtlamaktadır. Bu nedenle tazminat ve zarar kavramlarını geniş yorumlayan ikinci görüşe üstünlük tanımak daha yerindedir.

Taraflar kiracının geri verme borcunda temerrüde düşmesi durumunda tazminat veya ceza koşulu öngörmüşlerse kiraya veren ancak belirlenen miktarı talep edebilir⁷⁶⁹. Bunun yanında ayrıca tazminat talebinde bulunamaz⁷⁷⁰. Tazminata yol açan zararın varlığı ve miktarını ispat yükü kiraya verene aittir⁷⁷¹. Tazminata ilişkin talebin zamanaşımı ise genel zamanaşımı süresine tabi olup, on yıldır⁷⁷².

e. Beklenmedik halden sorumluluk

Beklenmedik hal, işletme veya faaliyet içi bir olay olup, mücbir sebebe oranla daha az şiddetli ve her zaman tek başına illiyet bağını kesemeyebilen sebepler olarak ifade edilebilir⁷⁷³.

Kira sözleşmesinde beklenmedik hal yüzünden oluşan zarara, kiracının kusuru yoksa kiraya veren katlanır⁷⁷⁴. Bu sebeple kiracının beklenmedik halden sorumluluğu bulunmamaktadır. Örneğin, heyelan nedeniyle kiralananın zarar görmesi durumunda kiracının kusurundan bahsedilemeyeceğinden oluşan hasar kiraya verene aittir. Ancak TBK m. 119'da temerrüde düşen borçlunun beklenmedik hal nedeniyle oluşacak zarardan sorumlu olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu hüküm dolayısıyla kiralananı geri vermede temerrüde düşen kiracı beklenmedik halden doğan zarardan sorumludur⁷⁷⁵.

⁷⁶⁹ DOĞAN, Geri Verme, s. 463.

⁷⁷⁰ TANDOĞAN, s. 184, dn. 215a.

⁷⁷¹ MAKARACI BAŞAK, s. 1927; KÖKÜSARI, s. 238.

⁷⁷² ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 316; TANDOĞAN, s. 184-185; DOĞAN, Geri Verme, s. 463; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 540; MAKARACI BAŞAK, s.1927.

⁷⁷³ EREN, Genel, s. 629.

⁷⁷⁴ MAKARACI BAŞAK, s. 1929; TANDOĞAN, s. 186; DOĞAN, Kira, s. 334-335.

⁷⁷⁵ İNCEOĞLU, Kira, C.II, s. 516; EREN, Genel, s. 1230; BAYRAM, Geri Verme, s. 155.

8.2.3. Geri Verme Borcunda İmkansızlık

8.2.3.1. Genel Olarak İmkansızlık

İmkansızlık, borcun ifasının hem borcun tarafları hem de üçüncü kişiler tarafından yerine getirilmesinin sürekli ve objektif olarak mümkün olmamasıdır⁷⁷⁶. İmkansızlık başlangıçtaki ve sonraki imkansızlık, objektif ve sübjektif imkansızlık, fiili ve hukuki imkansızlıklar gibi ayrımlarla incelenmektedir. Kiralananın geri verilmesi borcu bakımından başlangıçtaki ve sonraki imkansızlık halleri incelenecektir.

8.2.3.2. Geri Verme Borcunda Başlangıçtaki İmkansızlık

Taraflar arasında sözleşme kurulmadan önce veya en geç sözleşme kurulduğu sırada edimin ifasının borçlu da dahil kimse tarafından ifa edilmesinin mümkün olmaması başlangıçtaki imkansızlık olarak tanımlanmaktadır⁷⁷⁷. Böyle bir imkansızlığın varlığı halinde TBK m. 27 hükmü uyarınca sözleşme kesin olarak hükümsüzdür. Sözleşmenin başlangıçtaki imkansızlık sebebiyle hükümsüz olabilmesi için “objektif imkansızlığın” varlığı; bir başka deyişle edimin borçlu dahil hiç kimse tarafından ifa edilememesi gerekir⁷⁷⁸. Edimin ifası üçüncü kişilerce mümkün ancak borçlu bakımından imkansızsa sübjektif ifa imkansızlığından bahsedilir ve bu durumda sözleşme TBK m. 27 gereği hükümsüz olmaz⁷⁷⁹. Bunun sebebi, borcunun şahsından kaynaklanan imkansızlığın sonradan ortadan kalkması mümkün olabilir ve borçlu ifayı gerçekleştirebilir.

Kira sözleşmesi kurulmadan önce veya kurulduğu sırada sözleşmenin ifa edilmesinin imkansız olması sözleşmeyi TBK m. 27 kapsamında geçersiz hale getirir. Sözleşmenin ifasının imkansız hale gelmesi kiralananın kiracı tarafından teslim alınması ve kullanılmasını da imkansız olması dolayısıyla kiracının geri verme borcundan da bahsedilemez.

⁷⁷⁶ ÇAVUŞOĞLU, Aslı, Geçici İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 17-18; EREN, Genel, s. 1164. Ayrıca bkz., ALTUNKAYA, Mehmet, Edimin Başlangıçtaki İmkansızlığı, Yetkin Yayınları, Ankara 2005, s. 88 vd.

⁷⁷⁷ KURT, L. Müjde, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık (TBK m. 136), Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 162; ALTUNKAYA, s. 103; ÇAVUŞOĞLU, s. 35.

⁷⁷⁸ GÜNDOĞDU, Fatih, Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 91; ALTUNKAYA, s. 158.

⁷⁷⁹ GÜNDOĞDU, s. 128; ÇAVUŞOĞLU, s. 45; ALTUNKAYA, s. 159.

8.2.3.3. Geri Verme Borcunda Sonraki İmkansızlık

Sonraki imkansızlık sözleşme kurulduktan sonra ancak henüz ifa gerçekleşmeden edimin ifasının imkansız olmasını ifade eder⁷⁸⁰. Sonraki imkansızlık dolayısıyla tarafların sorumluluğu kusurlu olup olmamalarına göre farklılık gösterir.

Kiracının geri verme borcunun ifasını engelleyen imkansızlığın ortaya çıkmasında bir kusuru yoksa ortada kusursuz sonraki imkansızlık vardır⁷⁸¹. Geri verme borcunun ifa edilememesi borçlunun kusuruna dayanmayan bir sebeple imkansız hale gelmişse, TBK m. 136 gereği kiracının geri verme borcu sona erer⁷⁸². Bu durum beklenmeyen hal veya mücbir sebepten kaynaklanabilir⁷⁸³. Kiralananın deprem dolayısıyla yıkılması gibi mücbir sebep dolayısıyla kiralanan yok olmuşsa -artık geri verme konusu da var olmadığından- kiracının geri verme borcu sona erer. Ancak kiralanan kısmen hasar görmüş ise geri verme borcu sona ermez ve kiracının kiralananı hasarlı hali ile geri vermesi gerekir⁷⁸⁴. Kiracının imkansızlıktan sorumlu olmaması için, imkansızlığın sürekli olması gerekir⁷⁸⁵. İmkansızlık belirli bir süre için söz konusu ise borç sona ermemektedir.

Geri verme borcunun imkansızlaşması kiracıya yüklenen bir sebepten dolayı da ortaya çıkmış olabilir. Bu durumda geri verme borcu ortadan kalkmaz. Kiracı kusuruyla kiralananın geri verilmesini imkansız hale getirirse borcun gereği gibi ifa edilmemesi dolayısıyla kiraya verenin uğradığı zararı TBK m. 112 uyarınca karşılamakla yükümlüdür⁷⁸⁶. Örneğin, kiralananın yanarak yok olması durumunda yangının çıkması kiracının ihmalden kaynaklanmışsa, kiracı kiraya verenin zararını karşılamak zorundadır⁷⁸⁷.

⁷⁸⁰ ÇAVUŞOĞLU, s. 35; ALTUNKAYA, s. 105.

⁷⁸¹ KÖKÜSARI, s. 243.

⁷⁸² ALTUNKAYA, s. 106-107.

⁷⁸³ BAYRAM, s. 142.

⁷⁸⁴ DOĞAN, Geri Verme, s. 458.

⁷⁸⁵ ALTUNKAYA, s. 106.

⁷⁸⁶ DOĞAN, Geri Verme, s. 45.

⁷⁸⁷ DOĞAN, Geri Verme, s. 458.

9. KİRAYA VERENİN GERİ ALMA BORCU VE BORCA AYKIRILIK

9.1. Kiralanamı Geri Alma Borcu

Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiracının kiralananı geri verme teklifine karşı kiraya verenin bu teklifi kabul etmesi ve kiralananı geri alması gerekir⁷⁸⁸. Bu bakımdan kiraya veren, kiralananın geri verilmesine ilişkin işlemlere katılmalı ve kendisinin yapması gerekenleri de yapmalıdır. Kiraya verenin kiralananın geri verilmesi için yerine getirmesi gerekenleri yapmaması ve sonrasında kiralananın geri verilmediğini ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilmelidir. Kiraya verenin kiralananı haklı bir neden ileri sürmeksizin geri almaması kiraya veren aleyhine bazı sonuçlara yol açmaktadır.

9.2. Kiralanamı Geri Alma Borcuna Aykırılık

9.2.1. Kiraya Verenin Temerrüdü: Alacaklı Temerrüdü

Alacaklının, borçlunun borcunu gereği gibi ifa etmesine rağmen haklı bir sebep olmaksızın ifayı kabulden kaçınması veya ifanın gerçekleşebilmesi için yapması gerekenleri yapmaması durumunda alacaklının temerrüdünden bahsedilir⁷⁸⁹. Alacaklı temerrüdü için öncelikle borçlunun, edimi alacaklıya aralarındaki sözleşmeye uygun olarak gereği gibi önermiş olması gerekir. Alacaklının önerilen edimi haklı bir neden olmaksızın kabulden kaçınması durumu alacaklı temerrüdünün oluşması için şarttır.

Kira sözleşmesinde kiralananın geri verilmesi için kiracının teklifine karşı kiraya verenin kiralananı haksız olarak teslim almaktan kaçınması alacaklı temerrüdünü oluşturur. Geri verme borcu kira sözleşmesi sona erdiği anda muaccel olmaktadır. Kira süresinin bitiminden önce kiralananın erken geri verilmesi durumunda kiraya verenin kiralananı geri alma zorunluluğuna göre doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre, kiracının sözleşmeyi sona erdirmek amacıyla kiralananı erken geri verme iradesine karşı kiraya veren kiralananı geri almaktan kaçınabilir⁷⁹⁰. Aksi görüşe göre ise; kiraya veren kiralananın erken verildiğini ileri sürerek kiralananı teslim almaktan kaçınamaz⁷⁹¹. Kanaatimizce, geri verme borcu kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra ortaya çıkan

⁷⁸⁸ BAYRAM, Geri Verme, s. 156.

⁷⁸⁹ KOÇ, Nevzat, İsviçre-Türk Hukukunda Alacaklının Temerrüdü, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1992, s. 5, (Temerrüt); KILIÇOĞLU, s. 846; EREN, Genel, s. 1134.

⁷⁹⁰ ERZENGİN, s. 31.

⁷⁹¹ BAYRAM, Geri Verme, s. 156.

bir borç olduğundan kiraya veren, sözleşme sona erdikten sonra geri alma borcunun alacaklısı olur. Bu durumda devam eden kira sözleşmesinde kiracının kiralananı erken geri vermesi durumunda, kiraya verenin kiralananı geri alma zorunluluğu yoktur.

Geri verme borcunda alacaklı temerrüdünün varlığı için, kiracı tarafından kiralananın geri verilmesi borcunun gereği gibi ifasının önerilmiş olması gerekir⁷⁹². Kiraya veren kiralananın ayıplı olduğunu ileri sürerek teslim almaktan kaçınmaz⁷⁹³. Kiralanan ayıplı olması sebebiyle kiralananı teslim almaktan kaçınan kiraya veren hakkında alacaklı temerrüdü hükümleri uygulama alanı bulur⁷⁹⁴. Kiralananın bir kısmının geri verilmesi durumunda ise kiraya veren geri verilmek istenen kısmı teslim almak zorunda değildir⁷⁹⁵. Geri verme borcunun kısmen ifa edilmesi talebinin reddi kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşmesine yol açmaz.

Kiraya veren alacaklı temerrüdüne kiracının ifa teklifini kabul etmeyerek sebep olabileceği gibi, geri vermenin gerçekleşmesi için kendisi tarafından yapılması gerekenleri yapmayarak da sebep olabilir⁷⁹⁶. Örneğin taraflar aralarındaki anlaşmada kiralananın anahtarlarını kiraya verenin bildireceği adrese teslim edilmesi suretiyle geri verileceğini kararlaştırmışlar ve kiracının talep etmesine rağmen kiraya verenin anahtarların teslim edileceği adresi bildirmemesi durumunda kiraya veren alacaklı temerrüdüne düşer.

Alacaklı temerrüdünün varlığı için kiraya verenin ifayı reddetmesinin haklı bir nedene dayanmaması gerekir⁷⁹⁷. Haklı bir neden ileri sürerek kiralananı teslim almaktan kaçınan kiraya veren hakkında alacaklı temerrüdü hükümleri uygulanmaz. Örneğin, kira sözleşmesinde sözleşme sona erdiğinde kiracının adına yapılan elektrik, su, doğalgaz aboneliklerinin sona erdirilmesi gerektiğine ilişkin bir hükmün yer alması ve kiracının bu

⁷⁹² BAYRAM, Geri Verme, s. 156.

⁷⁹³ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 513; BAYRAM, Geri Verme, s. 156; MAKARACI BAŞAK, s. 1932. Kiralananın büyük ölçüde hasara uğramış olması ve kullanılamaz hale gelmesi durumunda eser sözleşmesine ilişkin hükümlerden TBK m. 475/1 hükmünün kıyasen uygulanması ile kiraya veren kiralananı almaktan kaçınarak, geri vermenin muaccel olduğu tarihteki kiralananın objektif tutarı oranında tazminat talebinde bulunabilir. Bkz., AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 533.

⁷⁹⁴ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 532; MAKARACI BAŞAK, s. 1932; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 513; BAYRAM, Geri Verme, s. 156.

⁷⁹⁵ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 513.

⁷⁹⁶ BAYRAM, Geri Verme, s. 156.

⁷⁹⁷ KÖKÜSARI, s. 246.

abonelikleri sonlandırmadan kiralananı geri verme borcunu ifa etmek istemesi durumunda kiraya verenin, borcun ifasının sözleşmedeki hükmün yerine getirilmediği gerekçesiyle reddetmesi alacaklı temerrüdüne yol açmayabilir.

Kiraya verenin kiralananı geri alma hususundaki temerrüdü, kiracıya kiralananı kullanma imkanı vermez⁷⁹⁸. Zira kiralanan kiraya verene teslim edilmiş olmasa da, kira sözleşmesi sona ermiştir. Hem kiralananı kullanamayan hem de geri verme borcu devam eden kiracı, bu borcu TBK m. 107/1 hükmüne dayanarak hasar ve giderleri kiraya verene ait olmak üzere kiralananı tevdi ederek sona erdirebilir⁷⁹⁹. Kiralanan bir taşınır ise taşınırın kendisi, taşınmaz ise taşınmaza erişimi sağlayan anahtar vb. araçların tevdi gerekir. Tevdi yeri, TBK m. 107/2 gereği ifa yerindeki hakim tarafından belirlenir. Ancak kiralananın ticari nitelikte bir mal olması durumunda kiracı, hakim kararı olmaksızın bir ardiyeye tevdi edebilir. Tevdi yerine kiralananın teslim edilmesi ile geri verme borcunu ifa etmiş olur⁸⁰⁰. Kiracı kiralananın tevdi yerine teslimi dışında taşınmaz kiralalarında anahtarları notere teslim edebilir veya iadeli taahhütlü mektupla kiraya verene gönderebilir⁸⁰¹. Kiracı alacaklı temerrüdü durumunda kiralananın geri verilmesi için yapmış olduğu tüm masrafları kiraya verenden talep edebilir⁸⁰².

Kiralananın niteliği tevdiye uygun değil veya tevdi masrafları aşırı ise, TBK m. 108 hükmüne göre kiralananın satış bedelinin tevdi mümkündür⁸⁰³. Bunun için kiraya verene önceden ihtarda bulunmak gerekir. Hakim satış bedelinin tevdi edilmesine izin verirse, açık arttırma yoluyla satılıp parası tevdi edilir.

⁷⁹⁸ **BAYRAM**, Geri Verme, s. 156.

⁷⁹⁹ **İNCEOĞLU**, Kira C.II, s. 496; **KÖKÜSARI**, s. 247; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 156; “*Kiralayanın anahtarı teslim almaktan kaçınması veya başka bir sebeple anahtarın teslim edilememesi durumunda, 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.*” Yarg. 12. HD., E. 2020/8538, K. 2020/11323, T. 24.12.2020, www.lexpera.com, E.T. 21.04.2022.

⁸⁰⁰ **KÖKÜSARI**, s. 248. Yargıtay’a göre kiralananın tevdi yerine teslimi anında geri verme borcu sona ermemekte olup, borcun sona erdiği an tevdi yerine teslim edildiğinin kiraya verene bildirildiği andır. Bkz., Yarg. 3. HD., E. 2017/11286, K. 2019/6016, T. 01.07.2019, www.lexpera.com, E.T. 13.04.2022.

⁸⁰¹ **AYDEMİR**, s. 107; **BAYRAM**, Geri Verme, s. 150.

⁸⁰² **BAYRAM**, Geri Verme, s. 157.

⁸⁰³ **KÖKÜSARI**, s. 249.

Kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşmesi kiracıya kiralananı kullanma hakkı vermediğinden, kiracının kiralananı kullanması sebepsiz zenginleşmeye yol açar⁸⁰⁴. Bu durumda kiraya veren, kiracının kullanımı dolayısıyla sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak bir alacak hakkı elde eder. Ancak belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin dolmasıyla kiralanan kiracı tarafından geri verilmez ve kiraya veren de geri verilmesi hususunda bir talepte bulunmaz ise, sözleşme TBK m. 327/2 gereği belirsiz süreli kira sözleşmesine dönmekte olup, kiracının kullanımı sebepsiz zenginleşmeye yol açmamaktadır⁸⁰⁵. Bu durumda kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak devam ettiğinden kiracının kira bedeli ödeme borcu da devam etmektedir.

9.2.2. İfa İmkansızlığı

Sözleşmeye konu borcun imkansızlık nedeniyle yerine getirilememesi alacaklıdan da kaynaklanabilir. Geri verme borcunda kiralananın geri verilmesinin imkansız hale gelmesine alacaklının sebep olduğu durumlarda alacaklıdan kaynaklı ifa imkânsızlığından bahsedilir⁸⁰⁶. Alacaklıdan kaynaklanan bir ifa imkansızlığının sonuçlarının ne olacağına ilişkin kanunda genel bir düzenleme bulunmamaktadır⁸⁰⁷.

İfa imkansızlığının alacaklıdan kaynaklandığı hallerde, borçlu borcundan kurtulur⁸⁰⁸. Kiracı, kiraya verenden kaynaklı imkansızlık nedeniyle geri verme borcunu ifa edememesi dolayısıyla herhangi bir sorumluluğu bulunmaz. Kiracının geri verme borcunun bir karşılığı bulunmaması nedeniyle, borcun imkansızlık dolayısıyla ifa edilememesi durumunda kiracının kiraya verenden talep edebileceği bir karşı edim bulunmamaktadır. Kiracının kiraya verenden kaynaklı imkansızlık nedeniyle borcunu ifa edememesi kiracının zararına yol açarsa kiracı ancak bu zararın tazminini talep edebilir⁸⁰⁹.

⁸⁰⁴ YAVUZ, Özel, s. 531; BAYRAM, Geri Verme, s. 157.

⁸⁰⁵ BAYRAM, Geri Verme, s. 157; YAVUZ, Özel, s. 531.

⁸⁰⁶ KÖKÜSARI, s. 250.

⁸⁰⁷ İNCEOĞLU, M. Murat, “İfanın Alacaklı Yüzünden İmkansızlaşması”, AÜHFED, C. 57, S. 4, Y. 2008, s. 238, (İmkansızlık).

⁸⁰⁸ EREN, Genel, s. 1456.

⁸⁰⁹ KÖKÜSARI, s. 252.

9.2.3. Diğer İfa Engelleri

Alacaklıdan kaynaklı olarak borcun ifa edilememesine ilişkin diğer ifa engelleri TBK m. 111’de yer almaktadır. İlgili hükme göre alacağın kime ait olduğunun bilinmemesi veya alacaklının kimliğinde tereddüt edilmesi veya alacaklıdan kaynaklı kişisel bir sebep dolayısıyla borç ifa edilemezse, alacaklı temerrüdüne ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması sonucu borçlu tevdi veya sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir. İlk duruma kiraya verenin ölümü dolayısıyla geri verme borcunun ifa edileceği mirasçılarının belirlenememesi örnek olarak verilebilir. Kiraya verenin temyiz kudretini kaybetmesi ve yasal bir temsilcisinin de bulunmaması durumu da alacaklıdan kaynaklı ve ifaya engel kişisel bir sebebe örnek oluşturabilir.⁸¹⁰

Kiracı sayılan sebeplerle kiralananı geri verme borcunu ifa edemezse, alacaklı temerrüdüne ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması üzerine, kiralananı veya kiralananın satış parasını tevdi ettirerek geri verme borcunu ifa edebilir.⁸¹¹

⁸¹⁰ İNCEOĞLU, İmkansızlık, s. 239.

⁸¹¹ KÖKÜSARI, s. 250.

10. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİNDE KİRACININ TAZMİNAT ÖDEYECEĞİNE İLİŞKİN ANLAŞMALAR VE BU ANLAŞMALARIN HUKUKİ DURUMU

10.1. Kiralananın Geri Verilmesinde Kiracının Tazminat Ödeyeceğine İlişkin Anlaşmalar

818 sayılı BK'de yer almayan TBK m. 334/2 hükmü, kiracının sözleşmeye aykırı kullanım sonucu oluşan zararları giderme dışında başkaca bir tazminat ödemesine ilişkin anlaşmaları mutlak olarak geçersiz saymaktadır. İlgili hüküm ile kiracının olağan kullanımı dolayısıyla oluşan zararlardan önceden sorumlu tutulmaması amaçlanmış olup, kiracıyı koruyucu bir hükümdür. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda böyle bir hüküm yer almadığından Yargıtay önceki kanun kiracıyı olağan kullanım dolayısıyla da sorumlu tutan anlaşmaları kabul eden kararlar vermiştir⁸¹².

6098 sayılı TBK'de yer verilen bu hüküm ile kanun koyucu kira sözleşmesinde zayıf konumda olan kiracıyı koruma amacı taşımaktadır. Böylelikle, kira sözleşmesi kurulurken veya devam ederken yahut kira sözleşmesi sona ermiş olmasına rağmen henüz kiralanan geri verilmemişken, kiracının olağan kullanım dışında oluşan zararları baskı altında hissederek veya sonuçları henüz öngöremeyerek üstlenmesinin önüne geçilmiştir⁸¹³. Ayrıca bu hüküm kiraya verenin depozitodan serbestçe kesinti yapmasının da önüne geçerek kiracıya ayrı bir koruma sağlamaktadır⁸¹⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 334/2 hükmü ile kiracının sözleşmeye aykırı kullanım sonucu ortaya çıkan zararları giderme dışında başkaca zararları tazmin etmesine yönelik anlaşmalar yasaklanmaktadır. Bu sebeple taraflar sözleşmeye aykırı kullanımla ilgili zararların tazmini bakımından anlaşma yapmakta özgürdürler⁸¹⁵. Sözleşmeye aykırı kullanımların kapsamını veya ne şekilde tazmin edileceğini yapacakları anlaşma ile belirleyebilirler.

⁸¹² İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 510.

⁸¹³ BAYRAM, Geri Verme, s. 175.

⁸¹⁴ İNCEOĞLU, Kira, C. II, s. 511; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 286.

⁸¹⁵ BAYRAM, Geri Verme, s. 176.

10.2. Tazminat Ödeneceğine İlişkin Anlaşmaların Hukuki Durumu

Türk Borçlar Kanunu m. 334/2 hükmü uyarınca, kiracının sözleşmeye aykırı sözleşmeye aykırı kullanım sonucu ortaya çıkan zararları giderme dışında başkaca zararları tazmin etmesine yönelik anlaşmalar kesin olarak hükümsüzdür⁸¹⁶. Bu doğrultuda kiracının evi boyayarak veya yenileyerek geri vermesi gibi anlaşmalar batıl sayılmaktadır⁸¹⁷. Bu gibi anlaşmaların kira sözleşmesinde yer alan bir hüküm teşkil etmesi durumunda, ilgili hüküm olmaksızın kira sözleşmesinin yapılamayacağını anlaşılması halinde TBK m. 27 gereği sözleşmenin tamamı hükümsüz hale gelir⁸¹⁸.

Türk Borçlar Kanunu m. 334/2 hükmü önceden yapılan anlaşmalarla ilgilidir⁸¹⁹. Bu sebeple, tarafların geri verme sırasında veya geri verme sonrasında yaptıkları, zararın giderilmesine ilişkin anlaşmalar geçersiz olmayacaktır⁸²⁰. Taraflar arasında kira sözleşmesi kurulurken yapılan götürü tazminat anlaşmalarının TBK m. 334/2 kapsamına girip girmeyeceğinin değerlendirilmesi gerekir.

Götürü tazminat, tarafların sözleşmenin ihlal edilmesi dolayısıyla ortaya çıkacak zararlara ilişkin ödenecek miktarın önceden kararlaştırılması olarak tanımlanmaktadır⁸²¹. Bu sebeple kiracının daha ortada zarar yokken kira sözleşmesinin başında yaptıkları götürü tazminat anlaşmaları kanun hükmünün dolanılması anlamına gelir⁸²². Doktrinde yer alan bir başka görüşe göre ise, kira sözleşmesi kurulurken imzalanan götürü tazminat anlaşmaları TBK m. 334/2 uyarınca geçersiz olmamalıdır⁸²³. TBK m. 334/2 hükmü lafzi ve amacı doğrultusunda, kiralananın sözleşmeye aykırı kullanımı dışında başkaca bir tazminat ödeneceğine ilişkin önceden yapılan anlaşmalar geçersizdir. Hükümde iki husus vurgulanmaktadır. Bunlardan ilki sözleşmeye uygun kullanım sonucu bir zarar ortaya çıkmışsa bu zarardan kiracının sorumlu tutulamayacağıdır. İkinci husus ise, sözleşmeye

⁸¹⁶ ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 317; GÜMÜŞ, Kira, s. 238; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 536; BAYRAM, Geri Verme, s. 176.

⁸¹⁷ GÜMÜŞ, Kira, s. 238.

⁸¹⁸ BAYRAM, Geri Verme, s. 176.

⁸¹⁹ İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 511; AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 536.

⁸²⁰ AYDOĞDU / KAHVECİ, s. 537; İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 511; MAKARACI BAŞAK, s. 1931.

⁸²¹ Ayrıntılı bilgi için bkz., BİRİNCİ UZUN, Tuba, Götürü Tazminat, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 66 vd.; PARLAK BÖRÜ, Şafak, "Götürü Tazminat Kavramına Bir Bakış", TBBD, S. 129, s. 197 vd.

⁸²² İNCEOĞLU, Kira C.II, s. 511, dn. 1313.

⁸²³ GÜMÜŞ, Kira, s. 238; MAKARACI BAŞAK, s.1391.

uygun kullanım dolayısıyla çıkabilecek zararlardan sorumlu olunduğuna dair önceden anlaşma yapılmasının yasaklanmasıdır. Bu sebeple, yukarıda izah edildiği gibi taraflar mevcut zararlar için iade sırasında veya iade sonrası anlaşma yapabileceklerdir. Ayrıca sözleşmeye aykırı kullanım dolayısıyla geri vermeden önce bir götürü tazminat anlaşmasının yapılması da TBK m. 334/2’de açıkça “*sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında*” ifadesi kullanıldığından kanaatimizce geçerlidir.

11. SONUÇ

Kira sözleşmesi, TBK m. 299'daki düzenlemeye göre, kiralayan ile kiracı arasında akdedilen, kiraya verenin kira konusu şeyi kullanma ve ondan yararlanma yetkisini bir bedel karşılığında kiracıya devrettiği bir sözleşmedir. Kira sözleşmesi ile kiraya veren kiralananın mülkiyetini devretmemekte, yalnızca kira konusu şeyi kullanma ve ondan yararlanma hakkını devretmektedir. Bu nedenle kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kiralananın kiraya verene geri verilmesi gerekmektedir. Türk Borçlar Kanunu m. 334'te kira sözleşmesinin bitiminde kiralananın geri verilmesi düzenlenmektedir. Kiracı ve kiraya veren arasındaki kira sözleşmesi son bulduğunda tasfiye ilişkisinden dolayı kiracının teslim aldığı kiralananı kiraya verene geri verme borcu doğar.

6098 Sayılı Borçlar Kanunu'nda düzenlenen kiralananın geri verilmesine dair hükümler özel bir hüküm olmadığı takdirde tüm kira ilişkileri için uygulama alanı bulmaktadır. Ancak Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu m.32, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda gemi kiralalarında kiralananın geri verilmesini düzenleyen m. 1129, Devlet İhale Kanunu m. 75 hükümlerinde olduğu gibi kiralananın geri verilmesine ilişkin özel bir düzenleme mevcutsa öncelikle bu hükümlerin uygulanması gerekir.

Kiralananın geri verilmesi borcu kira sözleşmesinden doğan bir borçtur. Kiralananın geri verilmesi borcu, kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracı ve kiraya veren arasında sözleşmesel tasfiye ilişkisi sonucunda doğar. Geri verme borcunun kira ilişkisi sona erdikten sonra ortaya çıkması kiralananın geri verilmesinin borç olarak nitelendirilmesine engel değildir. Geri verme borcunun asli edim yükümlülüğü mü yan edim yükümlülüğü mü olduğuna ilişkin doktrinde tartışmalar bulunmakla birlikte kanaatimizce, TBK m. 299'da kira sözleşmesine tipini veren unsurlar arasında kiralananın geri verilmesine dair bir ibare olmadığından geri verme borcu asli edime bağlı yan edim yükümlülüğüdür.

Geri verme borcu kiracının kira bedelini ödeme borcu ve kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcu ile ilişkilidir. TBK m. 334/1'de kiracının sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu olmayacağı hüküm altına alınmıştır. Kiralanda sözleşmeye uygun kullanım sonucunda da zaman içinde bazı yıpranmalar meydana gelebilir. Kiracının ödemiş olduğu kira bedeli ayrıca bu tür yıpranma ve değişiklikleri de karşılamaktadır. Bu sebeple kira sözleşmesine uygun kullanıma rağmen zamanla meydana gelen eskime ve

değişikliklerden dolayı kiracıya kira bedeli dışında başka bir borç yüklemek hakkaniyete uygun düşmemektedir. Ayrıca Kiracı kiralananı teslim aldığı andan itibaren kanunun kendisine yüklediği sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcunu yerine getirirse, kiralananı zamana ve olağan kullanıma bağlı eskime ve bozulmalardan sorumlu tutulmaz.

Kiraya verenin kiracının kiralananı geri verme borcunu gereği gibi ifa etmemesi ihtimaline karşı bazı alacaklarını teminat altına alma isteği olabilir. Bu kapsamda kiralananın geri verilmesi konusuyla ilişkili olarak, Kiraya verenin sözleşme sona erdikten sonra kiralananı sözleşmeye aykırı kullanımdan doğan zararları giderme dışında başkaca bir tazminat ödenmeyeceğine ilişkin TBK m. 334/2 hükmü doğrultusunda, kiraya veren yalnızca sözleşmeye aykırı kullanım dolayısıyla uğradığı zararlar için güvence bedelinden kesinti yapılmasını isteyebilir. Kiracının kira sözleşmesi sona ermesine rağmen bazı eşyalarının kiralananı kalması ve kiraya verenin bu eşyalar üzerinde hapis hakkını kullanması durumunda, kiracının bu eşyaları geri alma isteğine karşı, kiraya veren TBK m. 338 gereği alacağını teminat altına alacak miktarda eşyayı sulh hakimi veya icra müdürünün kararı ile alıkoyabilir. Kiralananın geri verilmesi kiracı için bir borç olduğundan bu borcun gereği gibi ifa edilmemesi durumunda kiraya verenin uğrayacağı zararlar bakımından kefalet sözleşmesi de yapılabilir. Kefalet sözleşmesiyle kefil asıl edimin yerine getirilmemesi sebebiyle uğranan zararın tazminini yüklenmekte olduğundan asıl borcu aynen ifaya zorlanamaz. Kiracının sözleşmeye aykırı kullanımı sonucunda oluşan zararlar için TBK m. 334/2 hükmüne aykırı olmamak kaydıyla bir ceza koşulu belirlemek de mümkündür. Geri verme borcunun konusunu kiralanan oluşturmaktadır. Kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar da kiralanan ile birlikte geri verilmelidir. Bölünmez birden çok şeyin kiraya verilmesi durumunda da kiralananlar arasında bölünemez bir bütünlük söz konusu ise geri verme borcunun konusu tüm kiralananlar oluşturmaktadır.

Geri verme borcunun borçlu tarafı kiracıdır. Kiracı gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Geri verme borcu tüzel kişinin bu hususta yetkilendirdiği kişi tarafından yerine getirilir. Kiracı, geri verme borcunu bizzat kendisi yetkilendirdiği üçüncü kişi aracılığıyla ifa edebilir. Kiracıların birden çok kişi olması durumunda da birlikte kira söz konusudur. Kiralananın geri verilmesi bölünemeyen bir borç olması sebebiyle TBK m. 85/2 hükmü uyarınca kiracılardan her biri borcun tamamını ifa etmekle yükümlüdür.

Kiracılar arasında müteselsil borçluluk söz konusu olmamakla birlikte buna dair anlaşma yapılması mümkündür. Kiraya veren geri verme talebini kiracılardan birine karşı ileri sürebilmekte ise de geri verme talebinin dava konusu olması halinde ise bölünemeyen borç söz konusu olduğundan kiracıların hepsine karşı davanın yöneltilmesi gerekir.

Alt kira sözleşmesinin varlığı durumunda asıl kiracının kiralananı geri verme borcu asıl kiraya verene, alt kiracının geri verme borcu asıl kiracıya karşıdır. Asıl kira sözleşmesi devam ederken alt kira sözleşmesi sona ermiş ise alt kiracı geri verme borcunu alt kiraya verene ifa etmekle yükümlüdür. Kira ilişkisinin devri durumunda kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananın geri verilmesi borcunu kira ilişkisini devralan yeni kiracı yerine getirmekle yükümlüdür.

Geri verme borcunun alacaklısı ise kiraya verendir. Kiraya veren sıfatını taşımak için kiralananın maliki olmak gerekli olmadığından kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatını kim taşıyorsa kiralananın geri verilmesini talep hakkı ona aittir. Kiralanan sözleşmenin sonunda bizzat kiraya verene geri verilebileceği gibi kiraya verenin kanuni veya iradi temsilcisine de geri verebilir. Kiraya verenin malik olması durumunda geri verme talebini TBK m. 334 hükmüne dayandırabileceği gibi istihkak talebine de dayandırabilir. Kiraya verenin intifa hakkı sahibi olması durumunda kiracı, kiralananı kiraya veren sıfatını taşıyan intifa hakkı sahibine geri vermekle yükümlüdür. Alt kira ilişkisinde asıl kira sözleşmesinin alt kira ilişkisi devam ederken sona ermesi durumunda kiraya verenin alt kiracıya yönlendireceği geri verme talebine ilişkin TBK m. 322/3 hükmü uygulama alanı bulmaktadır. Bu hüküm doğrultusunda kiraya veren asıl kira sözleşmesinin sona ermesiyle alt kiracıdan kiralananın geri verilmesini talep edebilir.

Kiracının geri verme borcunu yerine getirme biçimine ilişkin 818 Sayılı BK'de geri vermenin yerel adetlere göre yapılacağına ilişkin 6098 Sayılı TBK'de yer almamakta olup, geri vermenin biçimine ilişkin TBK'de bir hüküm bulunmamaktadır. Taraflar geri vermenin ne şekilde gerçekleşeceğine ilişkin aralarında sözleşme yapmışlarsa geri verme borcu bu sözleşmede yer alan biçimde gerçekleşmelidir. Ancak taraflar bu hususta bir anlaşma yapmamışlarsa kiralananın fiili hakimiyetinin (anahtarların teslimi suretiyle) kiraya verene sağlanması şeklinde geri verme borcu ifa edilir. Bu yönüyle yalnızca kiralananın zilyetliğini bırakması veya kiralananı terk etmesi geri verme borcunun ifa edildiği anlamına gelmemektedir. Geri vermenin biçimi hakkında kanunda bir

düzenlemenin yer almaması sebebi ile bu husus Yargıtay kararları doğrultusunda şekillenmektedir. Taşınmaz kiralari bakımından kiralananın fiilen boşaltılması geri verme için yeterli görülmemekte, taşınmaza ait anahtarların kiraya verene teslimi aranmaktadır. Kiracının anahtarları teslim etme iradesi olmasına rağmen fiilen bunu gerçekleştirememesi durumunda anahtarların notere tevdi gerekmemektedir.

Geri verme borcunun ifa yerine ilişkin olarak TBK m. 89 hükmü uygulama alanı bulmaktadır. Taraflar arasında ifa yerine ilişkin bir anlaşma yoksa kira sözleşmesine konu eşya bir taşınmaz ise taşınmazın yerinin değişmesi mümkün olmadığından geri verme borcunun ifa yeri taşınmazın bulunduğu yerdir. Kiracı taşınmaza ait anahtarları taşınmazın bulunduğu yerde kiraya verene vererek borcu ifa eder. Kira sözleşmesinin konusu taşınır bir eşya ise sözleşmenin kurulduğu sırada kira konusu taşınır nerede ise geri vermenin ifa yeri de orasıdır.

İfa zamanı, borçlunun borcunu ifa edeceği zamanı ve alacaklının borcun ifasını talep edebileceği zaman olarak tanımlanmaktadır. Alacaklının borcun ifasını talep edebileceği an, borcun muaccel olduğu zamandır. Kiralananın geri verilmesi borcunun ifa zamanı yani alacaklı için geri vermenin ne zaman muaccel olduğu TBK m. 334 gereği sözleşmenin sona erdiği tarihtir.

Kiracı, TBK m. 334/1 hükmü uyarınca, kiralananı ne halde teslim almışsa o haliyle teslim etmelidir. Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun, özenli bir şekilde kullanmasına rağmen kiralanda meydana gelen olağan eskime ve bozulmalardan sorumlu tutulamaz. Kiracının kiralananı ne halde teslim aldıysa o halde geri vermesi borcunda teslim alındığı eski halin tespiti önem arz eder. 818 sayılı BK m. 266/3 gereği kiracının kiralananı iyi halde aldığı kiraya veren lehine bir karine olarak kabul edilmekteydi. TBK'da ise bu karineye yer verilmemiştir. Böylelikle kiracının iyi halde geri verme yükümlülüğü değil, kiralananı teslim aldığı haliyle geri verme yükümlülüğü olduğu kabul edilmektedir.

Kiracının kiralananı teslim aldığı halde geri verme borcunun bazı istisnaları söz konusudur. Bunlardan ilki, olağan eskime ve bozulmalardır. Kiracı kiralananı sözleşmeye uygun kullanırken bile zamana ve kullanıma bağlı bazı olağan eskime ve bozulmalar meydana gelebilir. Kiracı kira bedeli ödeyerek söz konusu olağan eskime ve bozulmaları da karşılamaktadır. Bu sebeple kiracıdan ayrıca bir tazminat talebi hakkaniyete uygun düşmez. Kiracının kiralananı teslim aldığı halde geri verme borcunun istisnasını oluşturan

durumlardan biri de kiraya veren tarafından TBK m. 320 uyarınca kiraya veren tarafından kiralananda yapılan yenilik ve değişiklikler ile TBK m. 321 uyarınca kiracı tarafından kiraya verenin rızası ile yapılan yenilik ve değişikliklerdir. Her iki durumda da kiracı, yapılan yenilik veya değişiklikler sonrası kiralananı, teslim aldığı halde geri verme yükümlülüğü altında değildir. Mücbir sebep veya beklenmeyen hal de kiracının kiralananı geri verirken eski hale getirme yükümlülüğünün istisnasını oluşturmaktadır.

Kira sözleşmesinin sonunda kiralananın geri verilmesi borcunun gereği gibi ifa edilmemesi kiracının TBK m. 112 vd. uyarınca sorumluluğunu doğurur. Sorumluluğun doğması için bazı şartların varlığı gerekir. Kiracının borca aykırı davranışı, kusurlu olması, kiraya verenin zarara uğramış olması ve kusur ile zarar arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekir.

Kiraya veren, kiracının geri verme borcunu kötü/ayıplı ifa etmesi sonucunda kiralananın eski haline getirilmesini ya da zararın tazminat olarak nakden karşılanmasını talep edebilir. Kiraya verenin eski hale getirme talebi, kiracının kiraya verenin izni olmaksızın kiralananda yenilik ve değişiklik yapması, kiralananı kötü kullanması veya kiraya verenle eski hale getirme anlaşması yapması sonucu gündeme gelir. Kiralananı geri verme borcunun gereği gibi ifa edilmemesi durumunda kiracı eski hale iade talebiyle birlikte veya bu talepten bağımsız olarak tazminat talebinde bulunabilir. Tazmin talebine konu zararlar müspet zararlardır. Tazminat talebine ilişkin genel şartların yanı sıra özel şartlar olan kiraya verenin TBK m. 335 gereği kiralananı gözden geçirme ve ayıpları bildirme külfeti de bulunmaktadır. Kiraya veren, gözden geçirme yükümlülüğünü kiralananın geri verilmesinden itibaren gecikmeksizin yerine getirmelidir. Kiraya verenin, geri verilen kiralananı gözden geçirmesi sonucu tespit ettiği eksiklik ve ayıpları, bir diğer ifade ile kiracının kiralananı teslim aldığı hal ile geri verdiği hal arasındaki süreçte oluşan ve olağan kullanım sebebiyle oluşan yıpranma dışındaki farklılıkları tespit eder etmez kiracıya bildirmesi gerekir. Kiraya veren tarafından yapılan bildirim TBK m. 335'te de açıkça belirtildiği üzere yazılı olarak yapılması gerekir.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile ortaya çıkan geri verme borcu kiracı tarafından ifa edilmezse, kiracının temerrüdünden bahsedilir. Geri verme borcunda temerrüde ilişkin özel bir düzenleme yer almadığından TBK m. 117 ve devamında yer alan hükümler uygulama alanı bulmaktadır. Temerrüdün sonuçlarından ilki kiraya verenin açacağı geri

verme davasıdır. Kiraya veren, kiralananı sözleşme sonunda kendisine geri vermeyen kiracıya karşı açacağı bir dava ile kiralananın kendisine geri verilmesini talep etme imkanına sahiptir. Doktrinde ve yargı kararlarında kiralananın geri verilmesi talebi çoğunlukla tahliye talebi olarak anılmaktadır. Her iki talep de kiraya verenin kiralananı kavuşması amacını taşıyor olsa da tahliye davası ve geri verme davası hukuki nitelikleri yönünden birbirlerinden farklıdır. Dava açmak için herhangi bir süre kanunda yer almasa da doktrindeki görüşe göre dürüstlük kuralı gereği davanın uygun bir sürede açılması gerekir. Kiraya verenin başvurabileceği bir diğer yol ise cebri icra ile kiralananın geri verilmesi talebidir. Kiraya veren bu talebi elinde kiralananın geri verilmesine hükmolunan bir mahkeme ilamına dayanarak ilamlı icra yolu ile veya bir mahkeme kararı olmaksızın doğrudan icra müdürlüğüne yapacağı talep doğrultusunda ilamsız icra yolu ile ileri sürebilir. Ayrıca kiraya verenin arabuluculuk ve tahkim yollarına başvurarak kiralananın geri verilmesini talep hakkı da bulunmaktadır. Geri verme borcunda temerrüdün bir diğer sonucu da gecikme tazminatıdır. Kiraya verenin, kiralananın geri verilmesinde temerrüde düşen kiracıya karşı TBK m. 118 uyarınca tazminat talep hakkı bulunmaktadır. Kiraya veren hem fiili zararların tazminini hem de yoksun kalınan kazancı talep edebilir. Temerrüdün bir diğer sonucu da TBK m. 119'da temerrüde düşen borçlunun beklenmedik hal nedeniyle oluşacak zarardan sorumlu olduğudur. Bu hüküm dolayısıyla kiralananı geri vermede temerrüde düşen kiracı beklenmedik halden doğan zarardan sorumludur.

Kira sözleşmesi kurulmadan önce veya kurulduğu sırada sözleşmenin ifa edilmesinin imkansız olması sözleşmeyi TBK m. 27 kapsamında geçersiz hale getirir. Sözleşmenin ifasının imkansız hale gelmesi kiralananın kiracı tarafından teslim alınması ve kullanılmasını da imkansız olması dolayısıyla kiracının geri verme borcundan da bahsedilemez. Sonraki imkansızlık durumunda ise tarafların sorumluluğu kusurlu olup olmamalarına göre farklılık gösterir. Geri verme borcunun ifa edilememesi borçlunun kusuruna dayanmayan bir sebeple imkansız hale gelmişse, TBK m. 136 gereği kiracının geri verme borcu sona erer. Bu durum beklenmeyen hal veya mücbir sebepten kaynaklanabilir. Kiracı kusuruyla kiralananın geri verilmesini imkansız hale getirirse borcun gereği gibi ifa edilmemesi dolayısıyla kiraya verenin uğradığı zararı TBK m. 112 uyarınca karşılamakla yükümlüdür. İfa imkansızlığının alacaklıdan kaynaklandığı hallerde, borçlu borcundan kurtulur.

Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiracının kiralananı geri verme teklifine karşı kiraya verenin bu teklifi kabul etmesi ve kiralananı geri alması gerekir. Alacaklının, borçlunun borcunu gereği gibi ifa etmesine rağmen haklı bir sebep olmaksızın ifayı kabulden kaçınması veya ifanın gerçekleşebilmesi için yapması gerekenleri yapmaması durumunda alacaklının temerrüdünden bahsedilir. Kiraya verenin kiralananı geri alma hususundaki temerrüdü, kiracıya kiralananı kullanma imkanı vermez. Bu durumda Kiralanan bir taşınır ise taşınırın kendisi, taşınmaz ise taşınmaza erişimi sağlayan anahtar vb. araçların tevdiği gerekir.

818 sayılı BK'de yer almayan TBK m. 334/2 hükmü, kiracının sözleşmeye aykırı kullanım sonucu oluşan zararları giderme dışında başkaca bir tazminat ödemesine ilişkin anlaşmaları mutlak olarak geçersiz saymaktadır. Türk Borçlar Kanunu m. 334/2 hükmü önceden yapılan anlaşmalarla ilgilidir. Bu sebeple, tarafların geri verme sırasında veya geri verme sonrasında yaptıkları, zararın giderilmesine ilişkin anlaşmalar geçersiz olmayacaktır.

KAYNAKLAR

- Acar, Faruk, Kira Hukuku Şerhi, (TBK m. 299-326) Beta Basım Yayım Dağıtım, B.3, İstanbul 2016.
- Acar Ünal, Özlem/ Ural Çınar, Nihal, “*Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi*”, İKÜHFD, M. İlhan Ulusan’a Armağan, C. 15, S. 2-1, Y. 2016, s. 43-80.
- Acun Mekengeç, Merve, Milletlerarası Özel Hukukta Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmeleri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- Akartepe, Alpaslan, “*Kiraya Veren Hapis Hakkı*”, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C. 8, Özel Sayı, Y. 2013, s. 55-78.
- Akbulut, Pakize Ezgi, Borçlar Hukukunda Kesin Hükümsüzlük Yaptırımının Amaca Uygun Sınırlama (Teleolojik Redüksiyon) Yöntemi ile Daraltılması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017.
- Akıncı, Ziya, Milletlerarası Tahkim, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2020.
- Akıntürk, Turgut, Eşya Hukuku, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul 2009.
- Aksu, Mustafa, “*Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin intifa konusu taşınmazın intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve daha sonra intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesinin hukuki akibetine ilişkin 3.7.2003 tarihli kararının değerlendirilmesi*”, e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, S. 34, Y. 2004, <http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm>, E.T. 14.09.2021. (Değerlendirme).
- Aksu, Mustafa, “*Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu*”, Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan, Seçkin Yayınevi, Ankara 2006, s. 41-81. (İntifa).
- Akyiğit, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayınları, Ankara 2012.
- Akyol Aslan, Leyla, Medeni Usul Hukukunda Delil Tespiti (Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre), Yetkin Yayınları, Ankara 2011.
- Altaş, Hüseyin Hasılat ve Şirket Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara 2009.
- Altunkaya Mehmet, Edimin Başlangıçtaki İmkansızlığı, Yetkin Yayınları, Ankara 2005.
- Antalya, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.V/1, Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2019.
- Aral, Fahrettin, Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa, Yetkin Yayınları, Ankara 2011.
- Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan, Borçlar hukuku, Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, B.11, Ankara 2015.
- Arkan Serim, Azra, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul 2010.
- Arpacı, Abdulkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul 2002.
- Arslan, Zeynep, Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2016.

- Arslan, Ramazan / Yılmaz, Ejder / Taşpınar Ayvaz, Sema / Hanağası, Emel, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, B.6, Ankara 2020.
- Aslan, İ. Yılmaz, Tüketici Hukuku, Ekin Basım Yayın Dağıtım, B.5, Bursa 2015.
- Atalı, Murat/Ermenek, İbrahim, Medenî Usûl Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.3, Ankara 2021, (Usûl)
- Atalı, Murat / Ermenek, İbrahim, İcra ve İflas Hukuku (Takip Hukuku I – Takip Hukuku II) Seçkin Yayıncılık, B.4, Ankara 2021, (İcra).
- Ayan, Serkan, Kefalet Sözleşmesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2018, (Kefalet).
- Aydemir, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.4, Ankara 2016.
- Aydın, Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013.
- Aydoğdu, Murat, “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)” DEÜHFD, C. 14, S. 1, Y. 2012, s. 1-53.
- Aydoğdu, Murat / Kahveci, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, B.3, Ankara 2017.
- Badur, Emel, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya” TAAD, Y. 27, S. 27, 2016, s. 155-179.
- Bayram, Aziz Erman, “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, GÜHFD, C. 21, S. 4, Y. 2017, s. 131-181, (Geri Verme).
- Bayram, Aziz Erman, “Birlikte Kira”, ABD, C. 77, S. 1, Y. 2019, s. 89-154, (Birlikte Kira).
- Bertan, Suad, Aynı Haklar Medeni Kanununun 618-764’üncü Maddelerinin Şerhi, C. 1, Yetkin Yayınları, Ankara 1976.
- Birinci Uzun, Tuba, Götürü Tazminat, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.
- Burcuoğlu, Halûk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, (Tahliye).
- Burcuoğlu, Haluk, “Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi”, Zahit İmre’ye Armağan, Der Yayınları İstanbul 2009, s. 139-159, (Erken Tahliye).
- Burcuoğlu, Haluk, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Kiralananı Teslim Almadığı Hallerde, Sözleşme İle Bağlı Olmaktan Kurtulmak İsteyen Kiraya Verenine Başvurabileceği Yollar”, Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2015, s. 253-264, (Teslim).
- Burcuoğlu, Haluk, Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile – Kira – Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016, (Uygulama).
- Cansel, Erol, Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Desen Matbaası, Ankara 1953.
- Cansel, Erol / Özel, Çağlar, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1, Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2017, (Borçlar Genel).

- Cansel, Erol / Özel, Çağlar, “*Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu*”, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Aydın Zevkliler’e Armağan, C.8, Özel Sayı, Y. 2013, s. 713-734, (Ceza Koşulu).
- Cengiz, Serdar, Mücbir Sebebin Sözleşmelere Etkisi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.
- Çakıroğlu, Buğra Kaan, Kira Sözleşmesinin Kiracı Tarafından Devri (TBK m. 323), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020.
- Çavuşoğlu, Aslı, Geçici İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020.
- Çetiner, Bilgehan, Hapis Hakkı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2010.
- Çınar Ural, Nihal, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- Doğan, Murat, Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, AÜEHFD, C. 8, S. 1-2, Y. 2004, s. 443-476, (Geri Verme).
- Doğan, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, (Kira).
- Doğu, Hakkı Mert, “*Oturma (Sükna) Hakkı*”, ABÜHFD , C. 8, S. 1, Y. 2020, s. 1033-1065, (Oturma).
- Doğu, Hakkı Mert, “*Kiracı veya Kiraya Veren Güvenceyi (Depozitoyu) Kira Bedeline Karşılık Sayabilir mi?*”, KÜHFD, C. 4, S. 2, Y. 2019, s. 221-232, (Güvence).
- Doğu, Hakkı Mert “*Mesleki Faaliyet Gereği Kiraya Verilen ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşyalara İlişkin Kira Sözleşmesi*”, İMÜHFD, C. 8, S. 2, Y. 2021, s. 521-533, (Kira).
- Doğu, Hicret / Doğu, Hakkı Mert, “*Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk ve Uygulanabilirliği*”, Banka ve Finans Hukuku Dergisi, Ali Necip Ortan’a Armağan, C. 8, S. 32, Y. 2019, s. 2231-2258.
- Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, B.24, Ankara 2019, (Genel).
- Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, B.7, Ankara 2019, (Özel).
- Erol Durak, Yasemin, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.
- Erzengin, Ertuğrul Doğan, Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce İadesi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2020.
- Erzurumluoğlu, Erzan, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara İktisadi ve Ticari İllimler Akademisi, Ankara 1973.
- Esen, Emre, Satış Sözleşmesinde Aliud Teslim, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020.
- Esmer, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Olgaç Matbaası, Ankara 1983.
- Gökayla, Emre, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)*”, <http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-GÖKYAYLA+.pdf> (E.T. 19.02.2021), s. 1203-1251. (Uygulama).

- Gökyayla, Emre, “*Kiralananda Kiracı Tarafından Yenilik ve Değişiklik Yapılması*”, Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri (8-9 Kasım 2018), Ed. Tuğçe Tuzcuoğlu / A. Hulki Cihan, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 173-201. (Yenilik).
- Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, Vedat Kitapçılık, B.3, İstanbul 2013, (Özel).
- Gümüş, Mustafa Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), Vedat Kitapçılık, B. 2, İstanbul 2012, (Kira).
- Günay, Cevdet İlhan, Cezai Şart, Turhan Kitabevi, Ankara 2002.
- Gündoğan Kırmızıtaş, Türkân, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’na Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.
- Gündoğdu, Fatih, Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- Günel, Mustafa Cahit, “*Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK M. 339/F. II)*”, İÜHFM, C. LXXII, S. 1, Y. 2014, s. 831-850, (Kira).
- Günel, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010, (Sona Erdirilme).
- Hatemi, Hüseyin / Serozan, Rona / Arpacı, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul 1992.
- Hekim, Aylın, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.
- İnceoğlu, M. Murat, “*İfanın Alacaklı Yüzünden İmkansızlaşması*”, AÜHFD, C. 57, S. 4, Y. 2008, s. 237-254, (İmkansızlık).
- İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku-Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, (Kira C.I).
- İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku-Cilt I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, (Kira C.II).
- İnceoğlu, M. Murat, Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2009, (Temsil).
- Kahveci, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, Güncel Yayınevi, İzmir 2005.
- Karabağ Bulut, Nil, Medeni kanununun 23. Maddesi Kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme Özgürlüğüne Etkisi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- Karademir Aydemir, Dilek, Medeni Usul Hukukunda Mahkemelerin Yetkisi, Adalet Yayınevi, B.2, Ankara 2019.
- Karaman, Tuba, Kiracının Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu, Seçkin Yayınevi, Ankara 2020.
- Kaya, Asım, “*Kiralayan ve Kiracının Kiralananda Yenilik Ve Değişiklik Yapması*”, TBBD, S. 115, Y. 2014, s. 315-340.
- Kaya Kızılırmak, Cansu, “*Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü İle Sona Ermesi*”, Prof. Dr. Hasam Erman’a Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2015, s. 587-607.

- Keleş, Merve Kübra, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Adi Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2020.
- Kılıçoğlu, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi, B.21, Ankara 2017.
- Kılıç Öztürk, Gizem, Borçlar Hukukunda Borçlunun Temerrüdü, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.
- Kıyak, Emre, Dönüştürücü Arabuluculuk-Problem Çözücü Arabuluculuk ile Uyumlaştırılması, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018.
- Kızır, Mahmut, Borçlu Temerrüdünün Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2012.
- Kocaağa, Köksal, Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 1999.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip / Hatemi, Hüseyin / Serozan, Rona / Arpacı, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Genel Bölüm (Birinci Cilt), Filiz Kitabevi, B.7, İstanbul 2017.
- Koç, Nevzat, “*Terkin Olunan İntifa Hakkının, İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Terkinden Önce Yapılmış Kira Sözleşmesine Etkisi*”, İMÜHFD, C. 2, S. 1, Y. 2015, s. 111-132, (Kira).
- Koç, Nevzat, İsviçre-Türk Hukukunda Alacaklının Temerrüdü, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1992, (Temerrüt).
- Koçak Diker, Duygu, Konut ve çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya veren tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2018.
- Koçal, Başak, Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK M. 325), Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.
- Köküsarı, Elif, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, Adalet Yayınevi, Ankara 2021.
- Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim, Sınırlı Ayni Haklar, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1972- 1973.
- Köteli, M. Argun, Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing Sözleşmeleri), Kazancı Yayınları, İstanbul 1991.
- Kurt, L. Müjde, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık (TBK m. 136), Yetkin Yayınları, Ankara 2016.
- Makaracı Başak, Ashı, “*Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*”, İstanbul Şerhi Cilt 2, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, s. 1871-1954.
- Mehmetoğlu, Hayreddin Fırat, Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.
- Meşe Hacıosmanoğlu, Selen, Türk Hukuku’nda İfaya Eklenen Ceza Koşulu, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.
- Nomer, Halûk Nami / Akbulut, Pakize Ezgi, Medeni Hukuka Giriş Dersleri Bölüm 1, Filiz Kitabevi, İstanbul 2016.
- Oğuzman. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, B. 20, İstanbul 2017.

- Oğuzman, M. Kemal / Öz, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, Vedat Kitapçılık, B.17, İstanbul 2017.
- Olgaç, Senai, Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira-Hasılat Kirası-Tahliye, Olgaç Matbaası, 1978.
- Öktem Çevik, Seda, “*Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325)*”, BÜHF Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s. 132-162, (Geri Verme).
- Öktem Çevik, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, (Kira).
- Ömeroğlu, Ekin, “*Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri*”, TBB Dergisi, C. 29, S. 127, Y. 2016, s. 375-396.
- Önder, Salih, Gemi Kira Sözleşmesi, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara 2016.
- Özçelik, Ş. Barış, “*Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi*”, ABD, S. 2, Y. 2009, s. 20-28.
- Özdoğru, Yusuf, Finansal Kiralama Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri ve Sonuçları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018.
- Özen, Burak, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, (İntifa).
- Özen, Burak, “*Kira Konusunun Devri*”, MÜHF-HAD, C. 16, S. 1-2, Y. 2010, s. 137-179, (Kira Konusunun Devri).
- Özmen, E. Saba, “*Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi ile Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay İçtihatlarının Eleştirisi*”, TBB, C. 1, S. 6, Y. 1989, s. 900-918.
- Öztaş, İlker, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011, (Paylı Mülkiyet).
- Öztaş, İlker, Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması, Adalet Yayınevi, Ankara 2016, (Yenilik).
- Öztürk, Gülay, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010, (Hasılat Kirası).
- Öztürk, Emre, Medeni Usul Hukukunda İlk İtirazlar, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, (İlk İtiraz).
- Parlak Börü, Şafak, “*Götürü Tazminat Kavramına Bir Bakış*”, TBB, S. 129, s. 195-228.
- Pekcanitez, Hakan, Pekcanitez Üsul Medeni Üsul Hukuku, On İki Levha Yayıncılık, B. 15, İstanbul 2017.
- Pekcanitez, Hakan / Atalay, Oğuz / Sungurtekin Özkan, Meral / Özekes, Muhammet, İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, On İki Levha Yayıncılık, B.6, İstanbul 2019.
- Petek, Hasan, “*Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi*”, İz.BD., Mayıs 2012, S. 2, Y. 77, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 143-170.

- Reisoğlu, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Basım Yayım Dağıtım, B. 24, İstanbul 2013.
- Saltoğlu Arap, Hatice Esra, Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Borçlunun Temerrüdü, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022.
- Sarıhan, Banu Bilge, “Tüketici Hukuku Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması”, NÜHFD, C. 4, S. 2, Y. 2021, s. 415-440.
- Sert, Selin, “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Aynı Hak Kurulması ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar (TBK m.311)”, ABD, 2014/4, s. 63-79.
- Sirmen, A. Lale, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, B.4, Ankara 2016.
- Şahin, Turan, “Kira Sözleşmesi’nin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m. 331)”, AÜHFD, C. 68, S. 1, Y. 2019, s. 337-359, (Kira).
- Şahin, Hale, Mücbir Sebep Nedeniyle Borcun İfa Edilememesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, (Mücbir Sebep).
- Tandoğan, Halûk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2, Vedat Kitapçılık, B.4, İstanbul 2008.
- Tanrıver, Süha, Medenî Usul Hukuk-Cilt I, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, (Cilt I).
- Tanrıver, Süha, Medeni Usul Hukuku-Cilt II, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, (Cilt II).
- Taşkın, Melda, “Türk Ticaret Kanunu’na Göre Gemi Kira Sözleşmelerinde Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu”, İKÜHFD, C. 16, S. 2, Y. 2017, s. 721-747.
- Tatlısoy, Zafer, Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma Borcu, Seçkin Yayınevi, Ankara 2020.
- Tekelioğlu, Tuğba, “TBK Madde 316 Kapsamında Kiracının Kira Sözleşmesini İhlali”, İTÜSBD, S. 36, Y. 2018, s. 119-142.
- Tercier Pierre / Pichonnaz Pascal/ Develioğlu, Hüseyin Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, B.2, İstanbul 2020.
- Topuz, Murat, Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Adalet Yayınevi, B.2, Ankara 2017.
- Topuz, Seçkin / Canbolat, Ferhat, “Kira İlişkisinin Devri -(Yeni) Türk Borçlar Kanunu’nun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi-“, TBBB, S. 95, Y. 2011, s. 97-134.
- Tuğ, Mehmet Arif, “Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme”, SÜHFD, C. 29, S. 3, Y. 2021, s. 1897- 1921.
- Tunçomağ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, C.2, Özel Borç İlişkileri, Sermet Matbaası, B.3, İstanbul 1977.
- Türkmen, Ahmet, “Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m. 321)”, AÜHFD, C. 62, S. 1, Y. 2013, s. 219-250.
- Umar, Bilge, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Yetkin Yayınları, B.2, Ankara 2014.
- Uslu, Ebubekir, Uygulama Örnekleri Yargıtay Kararları ile Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.
- Yağcıoğlu, Burcu, Türk ve İsviçre Hukuku’nda Ceza Koşulu (Cezai Şart), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.

- Yavuz, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Beta Basım Yayım Dağıtım, B.10, İstanbul 2014, (Özel).
- Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk / Özen, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta Basım Yayım Dağıtım, B.14, İstanbul 2016.
- Yavuz, Nihat, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, B.7, Ankara 2019. (Kira).
- Yazman, İrfan, “*Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri*”, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Seminer Yarışması, Ankara 1960-1961, s. 1-56.
- Yıldırım, Abdülkerim, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi*”, AÜHFD, C. 64, S. 1, Y. 2015, s. 237-265.
- Yılmaz, Halil, “*Kiracının Taşınmazı Özenle Kullanma Borcunun İhlali: Hor Kullanma Tazminatı*”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 9, S. 95, Y. 2014, s. 95-100, (Özen).
- Yılmaz, Halil, “*Taşınmaz Kira Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğunun Kapsam ve Süresi*”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 3, S. 18, Y. 2008, s. 21-31, (Kapsam).
- Yılmaz, Süleyman, “*Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu*”, AÜHFD, C. 53, S. 3, Y. 2008, s. 753-778, (Kefalet).
- Yılmaz, Zeynep Pınar, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması, Bursa Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bursa 2019, (Yenilik).
- Yüce, Melek Bilgin, Alacaklı ve Borçlu Açısından İfa Zamanı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015.
- Yücer, İpek, “*Alt Kira*”, AÜHFD, C.57, S.3, Y.2008, s. 791-829.
- Yücer Aktürk, İpek, Satım ve Eser Sözleşmelerinde Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2012.
- Zevkliler, Aydın, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara 2008.
- Zevkliler, Aydın / Gökyayla, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, B.16, Ankara 2016.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Hicret Doğu

EĞİTİM DURUMU

Lisans Öğrenimi : 2013, Marmara Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Hukuk

Yüksek Lisans Öğrenimi :

Bildiği Yabancı Diller : İngilizce

Bilimsel Faaliyetleri : Doğu, H. (2021). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Tahliye Taahhüdü. *KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(1), 33-48.

: Doğu, H./Doğu, H.M. (2019). Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk ve Uygulanabilirliği. *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, (32), 2231-2258.

İŞ DENEYİMİ

Stajlar : 2013-2014, Stajyer Avukat, İstanbul Barosu

Çalıştığı Kurumlar : 2015-2018, Avukat, İstanbul Barosu

: 2018- ..., Konya Barosu

Tarih : 02 Haziran 2022