

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KİRALANANIN ERKEN İADESİ (TBK m. 325)

GÖZDE BEYTORUN

2501181406

TEZ DANIŞMANI

DR. ÖĞR. ÜYESİ MUSTAFA CAHİT GÜNEL

İSTANBUL-2021

ÖZ
KİRALANANIN ERKEN İADESİ (TBK m. 325)
GÖZDE BEYTORUN

Bu çalışmada, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 325 hükmünde düzenlenen kiralananın erken iadesi konusu incelenmiştir. Geniş bir uygulama alanına sahip kira sözleşmelerinde, uygulamada sıklıkla karşılaşılan sorunlardan biri de kiralananın erken iadesi edilmesidir. Tarafların sözleşmenin akdedildiği sırada planladıkları bu durum, kiracının kendisinden kaynaklanan bir nedenden dolayı kiralanayı sözleşme bitiminden önce geri vermesi durumunda ortaya çıkmaktadır. Buna karşılık hükme göre, kiracının sorumluluğu makul süreyle sınırlandırıldığı gibi yeni bir kiracı bulunmasıyla daha önce de sona erebilecektir. Bu nedenle, kendine özgü yapısı ve sonuçlarıyla önem arz eden bu hükmün detaylıca incelenmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda çalışmamızda, öncelikle hükmün tarihi gelişimi ile genel özellikleri, ardından hükmün uygulanma şartları ve son olarak hükmün sonuçları ele alınmıştır. Hüküm, mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki karşılığı (OR Art.264) ve Yargıtay içtihatları ışığında karşılaştırmalı ve detaylı bir biçimde incelenmeye çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Erken iade, Erken Tahliye, Kira Sözleşmesi, Fesih, Makul Süre ile Sorumluluk

ABSTRACT

Early Return Of The Leased (TCO Art. 325)

GÖZDE BEYTORUN

In this study, the issue of early return of the leased item regulated by the article 325 of the Turkish Code of Obligations (6098) has been examined. One of the most frequently encountered problems in lease contracts with a wide range of applications is the early return of the leased property. This situation, which the parties did not plan at the time of conclusion of the contract, arises when the tenant returns the leased property before the end of the contract due to a reason arising from him/her. On the other hand, according to the provision, the tenant's liability is limited to a reasonable period of time, as well as may be terminated earlier by finding a new tenant. For this reason, this provision, which is important with its unique structure and consequences, needs to be examined in detail.

In this context, firstly, the historical development of the provision and its general characteristics, then the conditions for the application of the provision and finally the consequences of the provision are discussed in our study. The provision has been examined comparatively and in detail in the light of its equivalent in the Swiss Code of Obligations (OR Art.264) and the Supreme Court case law.

Keywords: Early Return, Early Release, Lease Contract, Termination, Responsibility with Reasonable Time

ÖNSÖZ

İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı kapsamında yüksek lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışmada kiralananın erken iadesini düzenleyen TBK m. 325 hükmü detaylı olarak incelenmiştir.

Öncelikle, tezimi, her zaman bir mensubu olmaktan gurur duyduğum İstanbul Üniversitesi bünyesinde tamamlamış bulunmaktan oldukça mutluluk duymaktayım. Gerek lisans gerek yüksek lisans eğitimim boyunca kendilerinden ders alma şerefine nail olduğum İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinin değerli hocalarına teşekkürü bir borç bilirim.

Son olarak tezimin yazım sürecinde emeği geçenlere teşekkür etmek istiyorum. Tez çalışmam sırasında bilgisi ve yönlendirmeleriyle her zaman yanımda olan, desteğini benden hiçbir zaman esirgemeyen değerli danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Mustafa Cahit Günel'e teşekkür ederim. Tezimin hazırlanmasına katkılarını sunan değerli dostlarım Av. Gökçe Nur Güngör ve Arş. Gör. Nurdan Korkmaz'a yardımları için teşekkür ederim. Üzerimde büyük emeği bulunan annem Berrin Beytorun'a, tezimi okuyarak değerli hukuki görüşlerini sunan babam Sabri Beytorun'a ve tezime yardımda bulunan ağabeyim Mahmut Beytorun'a her zaman beni destekledikleri için çok teşekkür ederim.

Gözde Beytorun

İstanbul

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	ii
ÖNSÖZ.....	iv
İÇİNDEKİLER	v
KISALTMALAR LİSTESİ.....	ix
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

HÜKMÜN TARİHİ GELİŞİMİ VE GENEL ÖZELLİKLERİ

I. HÜKMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	3
A. Roma Hukuku Dönemi.....	3
B. 818 Sayılı Mülga Borçlar Kanunu Dönemi	4
C. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Dönemi.....	8
1. Genel Olarak.....	8
2. İsviçre Hukukundaki Düzenleme ile Karşılaştırılması.....	10
3. TBK m. 325 Hükmüne Getirilen Eleştiriler.....	12
a. Yeni Kiracı İkamesi Bakımından	12
b. Makul Süre Bakımından	14
II. KİRALANANIN ERKEN İADESİNE İLİŞKİN HÜKMÜN TEMEL ÖZELLİKLERİ	14
A. Hükmün Hukuki Niteliği.....	14
1. Kiracının Yapmış Olduğu Bildirimin Hukuki Niteliği.....	14
2. Hükmün Nisbi Emredici Niteliği.....	18
a. Genel Olarak.....	18
b. Hükmün Nisbi Emrediciliği Karşısında Ceza Koşullarının Durumu.....	20
B. Hükmün Uygulama Alanı.....	26
1. Kira Sözleşmesinin Türü Bakımından Uygulama Alanı	26
2. Zaman Bakımından Uygulama Alanı	27
3. Kişi Bakımından Uygulama Alanı.....	31
III. DİĞER HUKUKİ KURUMLAR KARŞISINDAKİ DURUMU	32

A. Önemli Sebep ile Fesih Karşısındaki Durumu	32
B. İfa İmkânsızlığı Karşısında Durumu.....	34

İKİNCİ BÖLÜM

HÜKMÜN UYGULANMA ŞARTLARI

I. GEÇERLİ BİR KİRA SÖZLEŞMESİNİN VARLIĞI	36
II. KİRALANANIN SÖZLEŞME SÜRESİNE VEYA FESİH DÖNEMİNE UYMAKSIZIN GERİ VERİLMESİ	37
A. Genel Olarak.....	37
B. Sözleşme Süresine veya Fesih Dönemine Uyulmamış Olmalı.....	37
1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde	37
2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde	40
C. Kiralananın Geri Verilmesi.....	42
1. Genel Olarak	42
2. İncelenmesi Gereken Bazı Özel Durumlar	45
a. Taşınmaz Kiralarında Anahtarların Geri Verilmesi Problemi	45
b. Aile Konutunda Geri Verme	50
c. Alt Kira Mevcudiyetinde Geri Verme	54
3. Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmemiş Olması Halinde Geri Verme	56
4. Geri Vermenin İspatı	58
5. Kiralananın Geri Verilme Anı	61
III. KİRALANANIN İADESİNİN KİRACI TARAFINDAN KİRAYA VERENE YAPILMASI.....	63
A. Kiralananı İade Edecek Kişi: Kiracı.....	63
B. Kiralananı İade Alacak Kişi: Kiraya Veren.....	65

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRALANANIN ERKEN İADESİNİN SONUÇLARI

I. KİRALANANIN ERKEN İADESİ HALİNDE SÖZLEŞMENİN SONA ERME ANI VE KİRACININ SORUMLULUĞUNUN TÜRÜ.....	68
A. Genel Olarak.....	68
B. Öğretideki Görüşler	68

1. Görüşlerin Açıklamaları	68
a. Kira Sözleşmesinin Makul Sürenin Bitiminde Sona Erdiği Görüşü	68
b. Kira Sözleşmesinin Erken İade Anında Sona Erdiği Görüşü.....	70
2. Görüşlerin Eleştirileri	70
a. Kira Sözleşmesinin Makul Sürenin Bitiminde Sona Erdiği Görüşünün Eleştirisi	70
b. Kira Sözleşmesinin İade Anında Sona Erdiği Görüşünün Eleştirisi.....	72
C. Yargıtay Uygulaması	73
D. Değerlendirme ve Görüşümüz.....	76
E. Kira Sözleşmesinin Sona Erme Anının Uygulamadaki Önemi	77
II. KİRACININ MAKUL SÜRE İLE SINIRLI SORUMLULUĞUNUN BELİRLENMESİ.....	79
A. Makul Sürenin Belirlenmesi.....	79
1.Genel Olarak	79
2. Makul Sürenin Belirlenmesindeki Yöntemler	79
3. Kiralananda Yapılacak Tamir ve Tadilat Çalışmalarının Makul Süreye Etkisi	83
4. Makul Sürenin Belirlenmesi Kapsamında Kiralananın Özellikleri	84
5. Makul Sürenin Belirlenmesinde Benzer Koşul Değerlendirilmesi.....	87
a. Genel Olarak.....	87
b. Kiralananın Benzer Koşullarla Yeniden Kiraya Verilebilmesinin Mümkün Olmaması	89
6. Makul Sürenin Taraflarca Önceden Belirlenmesi	90
B. Kiracının Erken İadeden Kaynaklanan Tazminat Sorumluluğu	92
1. Kiracının Sorumluluğunun Kusur Bakımından Değerlendirilmesi	92
2. Kiracının Tazminat Sorumluluğu	93
a. Tazminatın Üst Sınırının Belirlenmesi.....	93
b. Tazmin Edilecek Zararlar.....	95
(1) Mahrum Kalınan Kira Bedelleri ve Yan Giderler	95
(2) Kira Bedeli Farkı	96
(3) Kiralananın Kullanılmaması Nedeniyle Doğacak Zararlar	98
(4) Yeniden Kiraya Verme Giderleri.....	99

(5) Kiralanana Yapılan Masraflar.....	99
c. Tazminat Bedelinden Mahsup.....	100
(1) Genel Olarak.....	100
(2) Kiraya Verenın Yapmaktan Kurtulduğu Giderlerin Mahsubu	101
(3) Kiraya Verenın Kiralananı Başka Bir Biçimde Kullanmakla Elde Ettiği Yararların Mahsubu.....	101
(4) Kiraya Verenın Elde Edinmekten Kasten Kaçındığı Yararların Mahsubu	104
(5) Güvence Bedelinin (Depozito) Mahsubu	106
d. Kira Bedelinin Tümüünün Peşin Ödenmesi Halinde Kiralananın Erken İadesi	108
C. Kiracının Yeni Bir Kiracı Bularak Sorumluluktan Kurtulma İmkanı	109
1. Genel Olarak.....	109
2. Şartları.....	110
a. Yeni Kiracı Önerisi Makul Süre Geçmeden Yapılmalı.....	110
b. Önerilen Kiracı Kiraya Veren Tarafından Kabul Edilebilir Olmalı.....	111
c. Yeni Kiracının Kira İlişkisini Devralmaya Hazır Bulunması	114
(1) Genel Olarak.....	114
(2) Kiralananın Erken İadesinin Kira Sözleşmesinin Devri ile Karşılaştırılması.....	116
3. Hukuki Sonuçları	118
a. Genel Olarak.....	118
b. Kiraya Verenın Yeni Kiracıyı Kabul Etmemesinin Sonuçları.....	119
c. Kiraya Verenın Yeni Kiracıyı Kabul Etmesinin Sonuçları.....	120
SONUÇ.....	123
KAYNAKÇA	130

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e.	: adı geçen eser
a.g.m.	: adı geçen makale
a.g.t.	: adı geçen tez
Art.	: Artikel (Madde)
AY	: Anayasa
BGE	: İsviçre Federal Mahkemesi
bkz.	: bakınız
c.	: cümle
C.	: cilt
çev.	: çeviren
der.	: derleyen
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: dipnot
E.	: esas
EBK/eBK	: 818 sayılı (mülga) Borçlar Kanunu
eTK	: 6762 sayılı (mülga) Türk Ticaret Kanunu
FSEK	: 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
GÜHFD	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu

İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İÜHF	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: karar
m.	: madde
MÜHF-HAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
N.	: kenar numarası
OR	: Obligationenrecht (İsviçre Borçlar Kanunu)
RG.	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: sayı
SBE	: Sosyal Bilimler Enstitüsü
T.	: tarih
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Y.	: yıl
Yarg.	: Yargıtay

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen ve sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Kural olarak bir kira sözleşmesinde taraflar sözleşmeye bağlılık ilkesi gereği sözleşme süresinin veya fesih dönemleri ile bildirim sürelerinin sonuna kadar sözleşmeyle bağlıdır. Taraflar kendilerine tanınan bu sürelerin sonunda herhangi bir sebep göstermeden sözleşmeyi sona erdirebilirler. Bunun dışında, bir kira sözleşmesi ancak kanunda yer alan belirli hallerde süresinden önce sona erdirilebilir. Bu durumlardan biri de çalışmamızın konusunu oluşturan kiralananın kiracı tarafından erken iadesidir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) öncesinde düzenleme alanı bulmayan bu husus, uygulamada sözleşme tarafları arasında uyuşmazlıklara neden olması sebebiyle sıklıkla Yargıtay içtihatlarına konu olmaktaydı. Bu nedenle konu TBK’de, bu içtihatlara paralel olarak “Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi” başlıklı 325. maddesinde ilk kez düzenleme alanı bulmuştur. Kiralananın erken iadesi daha çok konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından söz konusu olduğundan uygulamada *erken tahliye* ifadesi ile bilinmektedir. Bununla birlikte hüküm, kira sözleşmesinin genel hükümleri kısmında düzenlendiğinden kira sözleşmesinin bütün türlerine uygulanacağı konusunda şüphe yoktur. Bu nedenle çalışmamızda, genel bir ifade olması bakımından “*kiralananın erken iadesi*” ifadesini kullanacağız.

TBK m. 325 hükmü ile kiralananı erken iade eden kiracının sorumluluğu, kiraya verenin zararı arttırmama külfeti göz önüne alınarak makul süreyle sınırlandırılmaktadır. Hükümde ayrıca kiracının, bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kira sözleşmesinden doğan borçlarının sona ereceği düzenlenmektedir. Bununla birlikte kiraya veren yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlü tutulmuştur.

Kiracıya, tazminat ödemesi halinde sözleşmeyi süresinden önce sona erdirme ve yeni kiracı ikamesiyle sorumluluktan kurtulma imkanı tanıyan TBK m. 325 hükmü kendine özgü yapısı nedeniyle her açıdan oldukça tartışmalı bir konudur. Bu kapsamda çalışmada, öğretideki tartışmalar ve Yargıtay içtihatları ışığında TBK m. 325 hükmünün uygulanmasıyla taraflar bakımından ortaya çıkacak sonuçların ve tarafların sorumluluklarının belirlenmesi hedeflenmiştir.

TBK m. 325 hükmünü tüm ayrıntılarıyla inceleyeceğimiz bu çalışma üç bölüm ve bir sonuç kısmından meydana gelmektedir. Birinci bölümde hükmün tarihi gelişimi ve genel özellikleri incelenecektir. Bu kapsamda öncelikle konuya ilişkin 818 sayılı Borçlar Kanunu dönemindeki Yargıtay içtihatları değerlendirilecek, ardından TBK dönemindeki hükmün düzenlemesi, mehz İsviçre Borçlar Kanunundaki m. 264 hükmü ile karşılaştırmalı olarak incelenecektir. Daha sonra hükmün temel özellikleri başlığı altında hükmün hukuki niteliği ve uygulama alanına değinilecektir. Son olarak TBK m. 325 hükmünün önemli sebeple fesih (TBK m. 331) ve ifa imkansızlığı (TBK m. 136) karşısındaki durumu ele alınacaktır.

İkinci bölümde TBK m. 325 hükmünün uygulanma şartları üzerinde durulacaktır. Bu bölümde özellikle, TBK m. 325 anlamında kiralananın geri verilmiş sayılması için öğretide ve Yargıtay içtihatlarında yer alan şartlar ve konuyla ilgili tartışmalar ele alınacaktır. Daha sonra geri vermenin ispatı ve geri verilme anı konuları ele alınacak olup son olarak kiralananın iadesinin tarafları üzerinde durulacaktır.

Çalışmamızın üçüncü ve son bölümünde ise kiralananın erken iadesinin sonuçları başlığı altında kira sözleşmesinin sona erme anı tespit edilmeye çalışılacak ve buna bağlı olarak kiracının sorumluluğunun türü belirlenecektir. Ardından kiracının makul süre ile sınırlı sorumluluğundaki tazmin edilecek zararlar ve sorumluluğundan mahsup edilecek kalemler ele alınacaktır. Bu bölümde son olarak TBK m. 325 hükmünün getirmiş olduğu, kiracıyı sorumluluktan kurtaracak bir imkan olan yeni kiracı ikamesinin şartları ve sonuçları incelenecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

HÜKMÜN TARİHİ GELİŞİMİ VE GENEL ÖZELLİKLERİ

I. HÜKMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ

A. Roma Hukuku Dönemi

Roma hukukunda “*locatio conductio rei*” olarak ifade edilen kira sözleşmesi, günümüzde olduğu gibi belirli süreli veya süresiz olarak yapılmaktaydı¹. Roma’da kira sözleşmesinin belirli süreli olması durumunda sözleşme, belirlenen sürenin bitiminde sona ererdi². Bu tür kira sözleşmesinin söz konusu olduğu hallerde tarafların kira süresinin uzaması yönünde açık veya örtülü irade beyanı yok ise sözleşme, sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona ererdi³. Belirli süreli kira sözleşmelerinde kiracı kira süresinin tamamına karşılık gelen bedelden sorumluydu⁴. Kiralananı sözleşme süresi sona ermeden önce ve hukuki bir sebep göstermeden terk eden kiracının sorumluluğu dönemlere göre farklılık göstermekteydi. Böyle bir durumda kiracı, klasik hukuka göre geri kalan anlaşma süresinin tamamına karşılık gelen kira bedelini ödemekle yükümlü iken; klâsik sonrası hukuka (Iustinianus dönemi) göre ise sadece kiraya verenin bu yüzden uğradığı fiili zararı ve faizini ödemekle yükümlü tutulmuştu⁵.

Herhangi bir sürenin kararlaştırılmadığı belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise taraflardan her biri istediği zaman sözleşmeyi feshedebilmekteydi⁶. Bunun

¹ Bülent Tahiroğlu, **Roma Borçlar Hukuku**, İstanbul, Der Yayınları, 2020, s. 228; Mehmet Yeşiller, **Roma Hukuku'nda Kira Sözleşmesi (Locatio Conductio Rei)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019, s. 68.

² Andrew Stephenson, **A History Of Roman Law With A Commentary On The Institutes Of Gaius And Justinian**, Colorado, 1992, s. 464; Reinhard Zimmermann, **The Law Of Obligations, Roman Foundations Of The Civilian Tradition**, Oxford, 1996, s. 355-356.

³ Emine Sevimli, “**Roma Hukukunda Kira Sözleşmesi**”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, İstanbul Kültür Üniversitesi SBE, 2007, s. 90; Yeşiller, **a.g.e.**, s. 69.

⁴ Sevimli, **a.g.t.**, s. 68.

⁵ Tahiroğlu, **a.g.e.**, s. 231; Salvatore Di Marzo, **Roma Hukuku**, Ziya Umur (çev.), 2. Baskı, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1959, s. 444; Ziya Umur, **Roma Hukuku Ders Notları**, 3. Baskı, İstanbul, Beta, 1999, s. 368.

⁶ Belgin Erdoğan, **Roma Borçlar Hukuku Dersleri**, 11. Baskı, İstanbul, Der Yayınları, 2019, s. 99; Sevimli, **a.g.t.**, s. 91; Yeşiller, **a.g.e.**, s. 72-73.

yanında, mevcut hukuk sistemimizden farklı olarak Roma hukukunda belirsiz süreli kira sözleşmesinin feshinde, fesih bildirim sürelerine uyulması şartı aranmamaktaydı⁷. Dolayısıyla belirsiz süreli kira sözleşmesinde taraflardan her biri sözleşmeyi istediği zaman feshedebilirdi ve akdi fesheden tarafın sorumluluğu doğmazdı⁸. Ancak sözleşmenin kiraya veren tarafından makul olmayan bir anda feshedilmesi halinde kiralananın fayda sağlama düşüncesinde olan kiracı, beklediği faydayı sağlayamadığı gerekçesiyle yapmış olduğu masrafların tazminini talep edebilirdi⁹.

Görülmektedir ki kiralananın erken iadesi halinde kiracının sorumluluğu, Roma hukukunda Türk hukukundan farklılık göstermektedir. Öncelikle Roma hukukunda kiracının sorumluluğu, kira sözleşmesinin belirli süreli veya belirsiz süreli olmasına göre farklılık gösterir iken TBK m. 325 düzenlemesi her iki tür sözleşme için de hüküm doğurmaktadır. Belirsiz süreli kira sözleşmesinde kiracının, sözleşmeyi herhangi bir ihbar süresi olmaksızın feshedebilmesi ve bu fesih sonucunda herhangi bir sorumluluğunun doğmaması TBK m. 325 hükmüyle tamamen farklılık göstermektedir. Belirli süreli kira sözleşmesi bakımından ise klasik hukuk döneminde kiracının kiralananı erken iade etmesi halindeki sorumluluğunun TBK m. 325 hükmünde düzenlenen sorumluluğa göre daha ağır olduğu görülmektedir. Bununla birlikte klasik sonrası hukuk döneminde kiracı yalnızca kiraya verenin bu yüzden uğradığı fiili zararı ve faizini ödemekle yükümlü olduğundan sorumluluğu, TBK’de düzenlenen sorumluluğa kıyasla daha azdır.

B. 818 Sayılı Mülga Borçlar Kanunu Dönemi

İlk kez TBK’de düzenlenen m. 325 hükmünün, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu (eBK) ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) döneminde tam bir karşılığı bulunmamaktaydı¹⁰. Bununla birlikte gerekçede de

⁷ Bununla birlikte taraflar sözleşme akdedilirken feshin belli sürelerle uyularak yapılacağını kararlaştırabilirdi (Bkz. Erdoğan, **a.g.e.**, s. 99; Zimmermann, **a.g.e.**, s. 357).

⁸ Sevimli, **a.g.t.**, s. 91.

⁹ William Warwick Buckland, **A Text-Book Of Roman Law From Augustus To Justinian**, 1990, s. 499.

¹⁰ Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)**, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, Beta Basım, 2017, m. 325, N. 4; M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku, Cilt 1**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 623.

belirtildiği gibi TBK m. 325 hükmü yalnızca eBK m. 252/2'yi karşılamaktadır¹¹. TBK m. 325/2'de yer alan “*Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.*” şeklindeki düzenlemeyle eBK m. 252/2 hükmü TBK’de karşılık bulmuştur. Bununla birlikte kiralananı erken iade eden kiracının sorumluluğunu düzenleyen ve bu sorumluluktan kurtulması için yeni kiracı ikamesi imkanını getiren TBK m. 325/1 hükmünü karşılayan bir hüküm mülga kanun döneminde bulunmamaktadır.

“Kullanmanın Mümkün Olamaması” başlıklı EBK m. 252/1’de düzenlenen “*Müstecir, kendi kusurundan yahut şahsında hâdis olan mücbir bir sebepten dolayı mecuru kullanamadığı yahut mahdut surette kullandığı takdirde mucir, mecuru akit dairesinde kullanmağa hazır bulundurmuş oldukça; müstecir, kiranın tamamını vermekle mükellef olur.*” hükmü ise TBK düzenlemesinde m. 324’e karşılık gelmektedir. TBK m. 325 hükmü ile “Kiralananın kullanılmaması” adlı aynı başlık altında düzenlenen m. 324 hükmüne göre de kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece kiralanan, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılsa veya sınırlı olarak kullanılsa bile, kiracı kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Dolayısıyla eBK dönemindeki bu düzenlemenin m. 324 ve m. 325 hükümleriyle TBK döneminde de devam ettiğini görmekteyiz¹².

Kiralananın erken iadesi, her ne kadar eBK ve GKHK döneminde düzenleme alanı bulamamış olsa da uygulamada sıklıkla karşılaşılmakta ve taraflar arasında önemli bir sorun teşkil etmekteydi¹³. Kanunda bu hususta bir düzenleme

¹¹ Gerekeçe için bkz. Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf>, s. 145-146. TBK m. 325 hükmü tasarıda m. 324 olarak yer almaktadır.

¹² Her ne kadar eBK m. 252/3’de yer alan “*Mucip akdin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hudusünde, iki tarafın akdi feshetmek hakları mahfuzdur.*” hükmüne TBK’de yer verilmemiş olsa da esasen bu bir eksiklik olarak görülmemelidir. Zira hem kiracı hem kiraya veren TBK m. 331 hükmüne dayanarak kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda sözleşmeyi her zaman feshedebilir (Bkz. Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Baskı, İstanbul, Beta Basım, 2014, s. 482); Mustafa Alper Gümüş, “**Yeni**” **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)**, Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 200.

¹³ Seda Öktem Çevik, “Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325)”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, İstanbul, s. 133; Bu dönemde konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Haluk Burcuoğlu,

bulunmaması nedeniyle, ortaya çıkan uyuşmazlıklar, Yargıtay içtihatları ışığında çözüme kavuşturulmaktaydı. Bu dönem Yargıtay içtihatlarını incelediğimizde TBK m. 325 hükmüne paralel bir uygulamanın olduğunu görmekteyiz. Yargıtay'ın bu içtihatlarında, taraflar arasında bir anlaşma olmaksızın kiralananın sözleşme süresinin bitiminden önce geri verilmesi halinde, kiracının kural olarak kalan süredeki tüm kira bedellerinden sorumlu olacağı buna karşılık kiraya verenin de eBK m. 98/2 atfı ile m. 44 (TBK m. 52)'den doğan zararı arttırmama ve zarar verenin durumunu ağırlaştırmama yükümlülüğünün söz konusu olacağı belirtilmekteydi. Bu doğrultuda kiracının kalan sözleşme süresine karşılık gelen tüm kira bedellerinden değil, yalnızca kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süreye karşılık gelen kira bedelleriyle sınırlı olarak sorumlu olduğu kabul edilmekteydi¹⁴. Ayrıca Yargıtay bazı içtihatlarında, kiralananın erken iadesi halinde kiraya verenin tekrar kiraya verme girişiminde bulunmaması ve hareketsiz kalmasının dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacağını, eBK m. 98/2 atfı ile m. 44 hükmü olmasa dahi dürüstlük kuralının devreye gireceğini belirtmektedir¹⁵.

“Kiracının Kiralananın Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi”, Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, İstanbul, Der Yayınları, 2009, s. 139 vd.; Mustafa Cahit Günel, “Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi”, Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, İstanbul Üniversitesi SBE, 2010, s. 250 vd.; Abdülkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, s. 61-62; Örnekler için bkz. Haluk Burcuoğlu, “Seminer: Borçlar Kanuna Getirilen Yenilikler”, (Prof. Dr. Haluk Burcuoğlu - Prof. Dr. Atilla Altop - Yrd. Doç. Dr. Ebru Ceylan - Av. Umut Yeniocak - Av. Tamer Şahin), **İzmir Barosu Dergisi (Borçlar Kanunu Özel Sayısı)**, Y. 77, S. 22, Mayıs 2012, s. 61.

¹⁴ “...kira süresinin bitiminden önce kiralanayı tahliye etmesi sözleşmeye aykırı davranış (haksız fesih) sayılır; böylesi bir durumda kiracı, kiralayanın bu yüzden uğradığı zararı tazminle sorumludur. Ne var ki, Borçlar Kanunu'nun 98. maddesi yollamasıyla sözleşmelerde de uygulanması gereken 44. maddesi uyarınca, kiralayan da, kiralanayı aynı koşullarla yeniden kiraya vermek konusunda gereken çabayı göstermeli ve böylece zararın artmasına sebebiyet vermemelidir. Aksi takdirde, artmasına sebep olduğu zarar tutarını kiracıdan isteyemez.” Yarg. HGK., T. 22.03.2006, E. 2006/6-89, K. 2006/89 (lexpera); “Bu itibarla erken tahliye halinde kiracının B.K.nun 98. maddesi dalaletiyle aynı kanunun 44. maddesi gereğince taşınmazın yeniden aynı şartlarla kiraya verilebileceği tarihe kadar olan kira bedellerinden sorumlu olduğu Dairemizin kökleşmiş içtihatlarıyla kabul edilmektedir.” Yarg. 13. HD., T. 15.07.2010, E. 2010/6479, K. 2010/10631 (lexpera); Yarg. 3. HD., T. 23.03.2010, E. 2010/1433, K. 2010/4837 (lexpera); Yarg. 14. HD., T. 06.02.2008, E. 2007/15967, K. 2008/1169 (lexpera); Yarg. 19. HD., T. 20.11.2008, E. 2008/4321, K. 2008/11280 (lexpera); Yarg. 3. HD., T. 27.11.2006, E. 2006/15093, K. 2006/16158 (Ahmet Cemal Ruhi, **Kira Hukuku, Cilt I**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2011, s. 610-611); Yarg. 6. HD., T. 11.10.2010, E. 2010/1590, K. 2010/10580 (Ruhi, **a.g.e.**, s. 604-605); Yarg. 6. HD., T. 02.02.2010, E. 2009/12362, K. 2010/827 (Ruhi, **a.g.e.**, s. 607-608).

¹⁵ “Böylece, belirlenecek sürenin dışında, kiralayanın artmasına neden olduğu zarardan, kiracı sorumlu tutulmamalıdır. Davacının, boşaltmayı öğrenmesinden sonra uygun bir zaman içinde girişimde bulunmaması, nasıl olsa kiracı, kira parasından zorunlu olacaktır diye beklemesi, MK. m. 2 ile de bağdaşmaz. Demek ki, BK. m. 98/II, 44 olmasa bile MK. m. 2, yukarıda belirtilen soruşturmanın yapılmasını zorunlu kılar.” Yarg. 13. HD., T. 05.10.1981, E. 5616, K. 9259 (Arpacı, **a.g.e.**, s. 61-62).

EBK dönemi Yargıtay içtihatları, makul sürenin belirlenmesinde kiralananın sözleşmedeki aynı koşullar ile kiraya verilebilmesi şartını araması nedeniyle TBK m. 325 hükmünden farklılık göstermektedir. Zira bu içtihatlarda kiracının sorumluluğu TBK m. 325 hükmündeki gibi kiralananın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul bir süre ile değil; sözleşmedeki bedel ve koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlandırılmaktaydı¹⁶. Bu da kiralananın sözleşmedeki aynı bedel ve koşullarla yeniden kiraya verilmesinin mümkün olmadığı hallerde kiracının sorumluluğunun ne olacağı sorununu ortaya çıkarmaktaydı¹⁷.

Bu dönemde öğretide ve Yargıtay içtihatlarında kiracının yapmış olduğu bildirim ve kiracının sorumluluğunun niteliğine ilişkin görüş birliği bulunmamaktaydı. Öğretide bir görüş, kiracının haksız fesih beyanı ile sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirdiğini kabul etmekteydi¹⁸. Bu görüşe göre kiraya veren, kira sözleşmesini haklı bir neden olmaksızın fesheden kiracıdan zararının tazminini talep edecektir. Öğretide aksi görüş ise, kiracının herhangi bir hakka dayanmayan bu bildirimini hiçbir hukuki sonuç doğurmayacağını belirtmekteydi¹⁹. Böyle bir feshin geçersiz olması nedeniyle kira sözleşmesinin devam edeceği ve kiracının sorumluluğunun kira bedeli ödeme borcu olduğu kabul edilmekteydi. Yargıtay ise bazı içtihatlarında kiracının yapmış olduğu bu bildirimle bir sonuç bağlamayarak kira sözleşmesinin devam ettiğini kabul ederken²⁰; bazı içtihatlarında ise kiracının haksız fesihle sözleşmeyi sona erdirdiğini ifade etmektedir²¹.

¹⁶ “Ne var ki yukarıda açıklandığı üzere makul süre kirası saptanırken taşınmazın taraflar arasındaki sözleşmedeki aynı koşullar ve kira bedeli ile yeniden ne kadar sürede kiraya verilebileceğinin araştırılması gerekir.” Yarg. 6. HD., T. 16.02.2010, E. 2010/13689, K. 2010/1532 (lexpera).

¹⁷ Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 147; Günel, **a.g.t.**, s. 270-271.

¹⁸ Günel, **a.g.t.**, s. 256-257; Nihat Yavuz, **Türk Kira Hukuku, C. IV, Uygulamada Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2003, s. 4513; Kiracının haksız da olsa sözleşmeyi feshettiğinin kabulünün kiraya verenin zararı arttırmama yükümlülüğünün kabulü ile uyum içinde olacağı, zira fesih geçersiz olduğu için kira sözleşmesinin devam ettiği kabul edilirse kiraya veren bakımından kiralananın yeniden kiraya verilmesinin mümkün olmayacağı yönünde bkz. Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 156-157.

¹⁹ Şeref Ertaş, “Bir Sözleşmenin Haklı veya Haksız Feshinin Hukuki Sonuçları”, **Prof. Dr. Bilge Öztan’a Armağan**, Ankara, Turhan Kitabevi, 2008, s. 392; Kanunun tanıdığı bazı istisnalar dışında, karşı tarafın zararını tazmin etmek şartıyla taraflara bir sözleşme ilişkisini haksız olarak sona erdirmeye yetkisinin tanınmadığı yönünde bkz. Vedat Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2005, s. 237.

²⁰ “...davalı kiracı, kira süresi bitmeden kiralananı 23.12.1987 tarihinde tahliye etmiştir. Mücerret kiralananın tahliye edilmiş olması, sözleşmenin hukuken feshedilmiş olduğunun kabulünü gerektirmez. Bu durumda, kural olarak davalı kiracı sözleşme ile bağlıdır ve kira parasından sorumludur. Davalının

C. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Dönemi

1. Genel Olarak

6098 sayılı TBK'nin getirdiği bir yenilik olan “Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi” başlıklı²² m. 325 hükmüyle kiralananın erken iadesi halinde kiracı ile kiraya veren arasında ortaya çıkacak uyuşmazlıklar kanuni bir zeminde çözümlenmeye çalışılmıştır. Uygulamada sıklıkla karşılaşılan ve yalnızca Yargıtay içtihatlarıyla şekillenen bu konuya ilişkin olarak kanuni bir düzenleme yapma ihtiyacı hâsıl olmuştur.

Kanunda yapılan düzenlemeyle kiracının makul süre ile sorumlu olacağı öngörülmüş ve hatta kiracıya, yerine bulacağı yeni bir kiracıyla daha önce sorumluluktan kurtulma imkanı getirilmiştir. Diğer yandan kiracıya sözleşme süresi sona ermeden önce kiralananı geri verme imkanı tanınması, Anayasa'da düzenlenen yerleşme ve seyahat özgürlüğünün (AY m. 23) de bir gereğidir²³. Dolayısıyla kiracıyı cezalandıracak şekilde, kalan kira bedellerinin tümünden sorumlu tutulması kabul edilmemiştir.

kiralananı tek taraflı olarak tahliye etmesi, haklı fesih değil, sözleşmeye aykırı davranış sayılır ve kiralayanın bu yüzden uğradığı zararı tazmin ile yükümlüdür.” Yarg. 13. HD., T. 25.02.1991, E. 1990/8199, K. 1991/2042 (kazancı).

²¹ “*Taraflar arasında kurulduğu anlaşılan 1.11.1999 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesinin, davacı tarafından tek taraflı ve haksız olarak feshedildiği uyuşmazlık konusu değildir. Bu durumda kural olarak kiracı, kira süresinin sonuna kadar gerçekleşecek kira parasından, sorumludur. Ne var ki davalı kiralayanın da, kiralananı yeniden kiraya verebilme gayreti içine girmesi ve böylece zararın artmasını önlemesi BK. 98. maddesi delaletiyle aynı Kanununun 44. maddesi hükmü gereğidir.” Yarg. 13. HD., T. 23.09.2004, E. 2004/3374, K. 2004/12599 (lexpera); Yarg. 13. HD., T. 27.01.2000, E. 1999/10103, K. 2000/275 (kazancı); Yarg. 3. HD., T. 06.12.2005, E. 2005/12655, K. 2005/13311 (kazancı).*

²² Öğretide *Erzenin*, madde başlığında yer alan “sözleşmenin bitimi” ifadesi yerine, sözleşmenin süresinin sonuna gelinmesi neticesinde sona erecek olmasını ifade etmek için kullanılan ve öğretide yerleşmiş bir terim olan “sözleşmenin sona ermesi” ifadesinin kullanılmasının daha yerinde olacağını; sona erme yerine “bitmek” kelimesi tercih edilse dahi “sözleşmenin bitimi” yerine “sözleşmenin süresinin bitmesi” ifadesinin kullanılması gerektiğini ifade etmektedir (Ertuğrul Doğan Erzenin, “**Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce İadesi**”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Marmara Üniversitesi SBE, 2020, s. 6, dn. 15). Kanaatimizce “sözleşmenin bitimi” ifadesi yerine “sözleşmenin sona ermesi” ifadesinin kullanılması hükmün amacına uygun düşmeyecektir. Zira sözleşmenin süresinin sona ermesi haricinde bir sözleşmeyi sona erdiren birden çok durum söz konusudur. Kanun koyucunun bu maddede düzenlemek istediği durum ise yalnızca sözleşmenin süresine veya fesih ihbar sürelerine uyulmadan sona erdirilmesidir. Madde başlığında “sözleşmenin bitimi” yerine “sözleşmenin süresinin bitmesi” ifadesinin kullanılmasının daha yerinde olacağı görüşüne katılmakla birlikte maddenin bu halî ile de gereken durumu açıkladığı kanaatindeyiz.

²³ Roger Weber, **Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1- 529 OR**, 4. Auflage, Basel, 2007, Art. 264, N. 1; Günel, **a.g.t.**, s. 276.

TBK m. 325 hükmü şu şekilde düzenlenmiştir: “*Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer. Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.*”

Kiracının sözleşme süresi sona ermeden önce kiralananı iade etmesi, özellikle işyeri kiralari bakımından oldukça gündemde olan bir konudur. Kiracıların bu yola başvurmalarında özellikle döviz kurlarındaki ani değişimler ile diğer ekonomik sebeplerle birlikte kira bedellerinin oldukça yükselmesi, sayıları sürekli artan yeni iş ve alışveriş merkezlerinin açılması etkili olmaktadır. Kiralananın erken iadesi, daha önceleri kiraya verenler bakımından daha yüksek kira bedelini karşılayabilecek kiracılar bulabildikleri için bir problem oluşturmamakta ve hatta kiraya verenlerin lehine olan bir durum yaratmaktaydı²⁴. Ancak iş yeri kiralalarında (son yıllarda alışveriş merkezlerindeki kira sözleşmelerinde) kiracılar istedikleri kâr oranlarını yakalayamadıkları ve kira bedellerini ödeyebilecek durumda olmadıkları için kira sözleşmesi sona ermeden, herhangi bir haklı sebep olmaksızın kiralananını geri vermektedir²⁵. Bu durum kiraya verenlerin yeni kiracı bulmakta zorlanmaları nedeniyle bir sorun haline almaktadır. Bu gibi sorunlara çözüm olarak alışveriş merkezi kiralalarında kiraya verenler, kiracıdan kira parası almak yerine cirodan pay alma veya kiralananın bakımını kiracıya yaptırma gibi farklı yollara başvurmaktadırlar.

Unutulmamalıdır ki tarafların anlaşması halinde TBK m. 325 hükmü uygulama alanı bulmayacağından kiracının sorumluluğu da gündeme

²⁴ Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 139.

²⁵ Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 139; Günel, **a.g.t.**, s. 252.

gelmeyecektir²⁶. Zira TBK m. 325 hükmü taraflar arasında kiralananın erken iadesine ilişkin bir anlaşma olmaksızın yalnızca kiracının insiyatifi ile sözleşmenin sona ermesi halinde uygulama alanı bulmaktadır. Kanaatimizce, aralarında herhangi bir anlaşma olmaksızın kiralananın erken iadesine rıza gösteren kiraya verenin daha sonra TBK m. 325 hükmü kapsamında zararının giderilmesini talep edebilmesi mümkündür²⁷.

TBK m. 325 hükmünün gerekçesinde de belirtildiği gibi²⁸, maddenin oluşturulmasında eBK dönemindeki konuya ilişkin öğretisi ve uygulama ile kaynak İsviçre Borçlar Kanununun (İBK) m. 264/1 hükmü göz önünde tutulmuştur. Birbirinden oldukça farklı iki düzenlemeyi temel alan TBK m. 325 hükmünün bu melez yapısı öğretilerde bazı taraflarca eleştirilmektedir. Bu eleştirileri daha iyi anlayabilmek için çalışmamızda öncelikle hükme temel alınan İsviçre hukukundaki düzenleme ile karşılaştırma yapılacaktır ve daha sonra öğretilerdeki bu eleştiriler incelenecektir.

2. İsviçre Hukukundaki Düzenleme ile Karşılaştırılması

Kiralananın erken iadesi, mehz İBK m. 264'te *“Kiracı kiralananı fesih süresi veya fesih vadesine uymaksızın geri vermişse, yükümlülüklerinden sadece kiraya veren için kabul etmesi beklenebilir yeni bir kiracı önermişse kurtulabilir; yeni kiracı ödeme yeteneğine sahip ve kira sözleşmesini aynı şartlarda üzerine almaya niyetli olmalıdır (1). Diğer durumlarda kiracı kira bedelini kira ilişkisinin sözleşme veya kanuna göre sona erdiği veya sona erdirilebileceği ana kadar yerine getirmelidir (2). Kiralayan, a. Tasarruf ettiği harcamaları, b. Eşyanın farklı kullanılması ile elde*

²⁶ Efrail Aydemir, **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 142.

²⁷ Oluşan zararın giderilmesi için dava yoluna başvurulabileceği gibi icra takibine de başvurulabileceği ancak icra takibi yolunda itirazın iptali halinde alacağın miktarının kesin olmaması nedeniyle icra inkar tazminatına hükmedilemeyeceği yönünde bkz. Aydemir, **a.g.e.**, s. 144; *“Davacı yararına icra inkar tazminatına hükmedilebilmesi için, davaya konu alacağın gerçek miktarının belli olması veya belirlemek için bütün unsurlarının borçlu tarafından bilinebilecek nitelikte bulunması, hakiminkin takdirine bağlı olmaması gerekir. Erken tahliye nedeniyle alacağın tayini yargılamayı gerektirmekte olup, hüküm altına alınan üç aylık kira parası yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporu doğrultusunda mahkemenin takdiri ile belirlenmiştir. Şu duruma göre davalı aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmesi doğru görülmediğinden hükmün davalı yararına ve icra inkar tazminatına hasren bozulması gerekmiştir.”* Yarg. 6. HD., T. 29.09.2010, E. 2010/1968, K. 2010/10023 (lexpera).

²⁸ <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf>, s. 146.

ettiği veya kasıtlı olarak elde etmekten kaçındığı kazancı mahsup etmelidir (3)"²⁹ şeklinde düzenlenmiştir.

İsviçre hukukundaki bu düzenlemeye göre, kiralananın erken iadesi halinde kiracının kira ilişkisinden doğan kira bedeli ödeme borcu kira süresinin sona ereceği veya erdirilebileceği ana kadar devam eder. Bu süre içerisinde kiraya verenin tasarruf ettiği harcamalar ile kiralananın farklı şekilde kullanılması nedeniyle elde edilen veya kasıtlı olarak elde edilmekten kaçınılan kazançlar kiracının sorumlu olduğu miktardan mahsup edilecektir. Bununla birlikte hükümde, kiracının bu sorumluluktan kurtulmasını sağlayacak bir düzenleme mevcuttur. Buna göre, kiracı yeni kiracı önerisiyle sorumluluktan kurtulabilir. Önerilen yeni kiracı, kiraya veren tarafından kabul edilmesi beklenebilir, ödeme yeteneğine sahip ve kira sözleşmesini aynı şartlarda üzerine almaya niyetli olmalıdır.

Madde metninden de görüleceği gibi İBK m. 264 hükmünün, gerek TBK m. 325 hükmünden gerek eBK dönemindeki konuya ilişkin Yargıtay içtihatlarından farklı yanları söz konusudur. Düzenlemeler arasındaki en belirgin farklılık kiracının sorumluluğunun sınırı bakımındandır. Türk hukukunda kiralananın erken iadesi halinde kiracının sorumluluğu, sözleşme süresinin sonuna kadar değil kiralananın tekrar kiraya verilebileceği makul bir süre boyunca devam eder. İsviçre hukukunda ise kiracının sorumluluğu, kira ilişkisinin sözleşme veya kanuna göre sona erdiği veya sona erdirilebileceği ana kadardır. Dolayısıyla İBK m. 264 hükmü kiralananı erken iade eden kiracıya, kira ilişkisinin sonuna kadar ödemekle yükümlü olduğu kira bedellerinden yeni kiracı ikamesiyle kurtulma imkanı tanınmaktadır. Bunun yanında İsviçre hukukunda, yeni kiracı arayışında kiraya verenin kiracıyla iş birliği içinde olması, kiracının yeni bir kiracı bulamaması halinde kendisinin harekete geçmesi gerektiği belirtilmektedir³⁰. Türk hukukunda bir görüş ise, eski kiracının yeni kiracı bulmak için harekete geçmemesi veya makul bir kiracı bulamaması halinde, kiracının sorumluluğunun makul süreyle sınırlandırılmış olması nedeniyle

²⁹ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 194'den naklen. (Çeviri metninde tarafımızca ufak değişiklikler yapılmıştır.)

³⁰ SVIT-Kommentar, **Das schweizerische Mietrecht Kommentar**, 3. Auflage, Zürich-Basel-Genf, Schulthess Juristische Medien AG, 2008, Art. 264, N. 9; Weber, Art. 264, N. 10.

kiraya verenden yeni kiracı arayışına girmesinin beklenemeyeceğini ifade etmektedir³¹.

3. TBK m. 325 Hükümüne Getirilen Eleştiriler

a. Yeni Kiracı İkamesi Bakımından

İBK m. 264 hükmü ile eBK dönemi Yargıtay içtihatları incelediğinde aralarında önemli farklılıklar görülmektedir. Birbirinden farklı sonuçlar içeren bu hükümlerin bir araya getirilmesiyle oluşan melez yapı öğretide eleştirilmektedir. Öğretide, TBK m. 325 hükmünün ilk bakışta İBK m. 264 hükmünü esas aldığı ancak eBK dönemi Yargıtay uygulamasının hükmün yapısına yedirilmesiyle “işlevsizleştirilmiş” bir düzenleme olduğu savunulmaktadır³². Kiracının sorumluluğunun makul süreyle sınırlandırılması ve ayrıca yeni kiracı ikamesi imkanının tanınması, hükmün işlevsizleştirilmesine neden olarak görülmektedir. Kiracının sorumluluğu, İsviçre hukukunda sözleşmenin sona ermesine veya sona erdirilebileceği ana kadar devam ederken Türk hukukunda kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlandırılmaktadır. Bu görüşe göre, Türkiye şartlarında yoğun kiralık konut ve işyeri talebi sonucu makul süre çok kısa bir süre olacağından Türkiye’deki kiracılar yeni kiracı bulma arayışına girmeyeceklerdir³³. İsviçre’de ise yeni bir kiracı bulunamaması halinde sorumluluk sözleşmenin sona ermesine veya sona erdirilebileceği ana kadar devam edeceği için

³¹ Pınar Altınok Ormancı, **Zararı Azaltma Külfeti**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 38.

³² Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 193; TBK m. 325 hükmünün işlevsizliğine ilişkin yapılan bir diğer eleştiri ise m. 325/1 ile m. 325/2’nin birbirini anlamsız kıldığı yönündedir. Buna göre İsviçre hukukunda kiracının sorumluluğu kalan sözleşme süresi boyunca olan kira bedellerinden olduğu için öngörülen indirimlerin yapılması anlamlı iken sorumluluğun zaten makul süreyle sınırlandırıldığı TBK m. 325 hükmünde bu indirimlerin öngörülmesi, kiraya veren bakımından hükmün uygulanmasını anlamsız kılmaktadır (Bkz. Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 4. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019, s. 458).

³³ Gümüş’e göre Türk hukukunda makul süre bir iki ayı geçmeyeceğinden yeni kiracı ikamesi anlamsız kalmaktadır. Yazar, bu nedenle mehz İBK m. 264 hükmünün aslına uygun olarak Kanunumuza alınmasının daha yerinde olacağı görüşündedir (Bkz. Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 195-196); *Altınok Ormancı*’ya göre TBK m. 325 hükmünde kiraya verenin zararı arttırmama külfetini dikkate alan kanun koyucu, kiracının sorumluluğunu makul süre ile sınırlandırarak kiracıyı değil; kiraya vereni bir an önce yeni bir kiracı bulmaya teşvik etmeyi tercih etmiştir (Bkz. Altınok Ormancı, **Külfet**, s. 246-247); Kiracının sorumluluğunun makul süreyle sınırlandırılmasının kiraya vereni alternatif sözleşme yapma ve kiralananı kullanma güdüsü sağladığı yönünde bkz. Kerem Cem Sanlı, **Sözleşme Hukuku ve Sözleşme Yaptırımlarının Ekonomik Analizi**, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 539, dn. 1750; EBK döneminde makul sürenin genellikle üç ay olarak kabul edildiği yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 642.

kiralananı erken iade eden kiracı, yerine yeni bir kiracı bulabilmek için daha çok çaba sarf edecektir. Dolayısıyla yeni kiracı ikamesi İsviçre hukukunda Türk hukukuna göre daha büyük anlam taşımakta, kiracıyı yeni bir kiracı bulması için adeta teşvik etmektedir³⁴.

Öğretide aksi yöndeki görüş, TBK m. 325 hükmünün mehz İBK m. 264 hükmünden farklı düzenlenmesinin nedenini, Türkiye’de talep yoğunluğunun fazla olması ve yeni kiracının daha kısa sürede bulunabilmesi nedeniyle makul süreyle sorumluluğun yeterli olarak görülmesi şeklinde açıklamaktadır³⁵. Kaldı ki Türkiye’de yeni bir kiracı arayışına girmeyen kiracılar da makul sürenin sonuna kadar kira bedeli ödemek zorunda kalmaktadırlar. Buna göre mehzdan farklı düzenleme yapılması TBK m. 325 hükmünü işlevsizleştirmemekte, aksine ülkemiz şartlarına uyarlanmış hali olması nedeniyle daha yerinde görülmektedir³⁶.

Kanaatimizce, kiralananın yeniden kiraya verilebilmesi için geçecek sürenin birkaç ay olduğu genellemesinin yapılması yerinde değildir. Daha önce de belirttiğimiz gibi özellikle işyeri kiralalarında kiralanan, süresinden önce tahliye edildiğinde kiraya verenler yeni bir kiracı bulmakta oldukça zorlanmaktadır. Türkiye’deki dinamik yapı ve inşaat sektöründeki ilerlemelerle birlikte birçok konut ve işyerinin inşa edilmesi günümüzde bu genellenin yapılmasına engel olmaktadır. Dolayısıyla mehz kanundaki hükmün aynen alınması yerinde olmayacaktır. Bunun yanında makul sürenin her kiralanan için ayrı ayrı değerlendirileceği gözden kaçırılmamalıdır. Kaldı ki yüksek kira bedelleri göz önüne alındığında kiralananı erken iade eden kiracı birkaç ay dahi olsa kira bedeli ödememek için yeni kiracı arayışına girecektir. Dolayısıyla mevcut düzenlemeyle birlikte m. 325/1 c.2’deki yeni kiracı ikamesinin anlamsız olduğunu kabul etmek yerinde değildir.

³⁴ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 458; Aynı şekilde TBK m. 325/2 kapsamında ortaya çıkan kiraya verenin zararı azaltma külfetinin İBK m. 264 düzenlemesi karşısında daha az öneme sahip olduğu yönünde bkz. Altınok Ormancı, **Külfet**, s. 249.

³⁵ Hasan Petek, “Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi”, **İzmir Barosu Dergisi (Borçlar Kanunu Özel Sayısı)**, Y. 7, S. 22, Mayıs 2012, s. 160-161; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 150.

³⁶ Petek, **a.g.m.**, s. 161.

b. Makul Süre Bakımından

Öğretide bir görüş, TBK m. 325 hükmünde sorumluluğun makul süreyle sınırlandırılmasını ağır bir şekilde eleştirmektedir. Bu görüşe göre makul süre kavramı muallak bir kavram olup kesinlikle hükümde yer almamalıdır³⁷. Ayrıca mehzaz kanun hükmünün TBK'ye alınırken kiracıyı korumak bakımından değişikliğe uğratılmasının ve bu denli kiracıyı koruyucu hükümlerin TBK gibi temel bir kanunda yer almasının kiraya verene karşı bir haksızlık olduğu belirtilmektedir³⁸.

Kanaatimizce, bu görüş doğrultusunda kiracının kalan tüm kira bedelleriyle sorumlu olacağı şeklinde bir düzenlemenin TBK'de yer alması, kiraya verenin zararı arttırmama külfeti bakımından uygun olmayacaktır. Zira kiracının sorumluluğunun makul süreyle sınırlanmaması halinde kiraya verenin her nasılsa kalan kira bedellerinin tamamının ödeneceğinden emin olarak hareketsiz kalması Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 2 ile çelişmektedir. Kaldı ki TBK m. 325 hükmünde kiracı makul süreyle sorumlu tutulmuş olmasa dahi kiraya verenin zararı arttırmama külfeti gereği yine aynı sonuca ulaşılacaktır. Bunun da ötesinde bilinmektedir ki tüm çağdaş ülkelerin hukuk sistemlerinde kiracının korunması hususuna önem verilmiş ve buna ilişkin koruyucu hükümler getirilmiştir³⁹.

II. KİRALANANIN ERKEN İADESİNE İLİŞKİN HÜKMÜN TEMEL ÖZELLİKLERİ

A. Hükmün Hukuki Niteliği

1. Kiracının Yapmış Olduğu Bildirimin Hukuki Niteliği

³⁷ Erden Kuntalp vd., **Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler**, İstanbul, Beta, 2005, s. 176.

³⁸ Kuntalp vd., **a.g.e.**, s. 176.

³⁹ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 372; "Örneğin kaynak İBK'de 1990 yılında yürürlüğe giren yeni kira düzenlemesinde bu eğilim ciddi olarak görülmektedir." (Bkz. Haluk Burcuoğlu, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", **İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80. Yılı Sempozyumu**, İstanbul, Legal Yayınevi, 2007, s. 92).

Sözleşmenin kurulmasıyla taraflar, kanundan veya sözleşmeden doğan borçlarını yerine getirmekle yükümlü hale gelirler. Sözleşmeye bağlılık (ahde vefapacta sund servanda) ilkesi uyarınca taraflar birbirlerine karşı yükledikleri edimleri yerine getirmeli ve yapmış oldukları bu sözleşmeye sadık kalmalıdır. Kira sözleşmesi bakımından bu bağlılık sözleşme süresinin türüne göre farklılık gösterir. Belirli süreli kira sözleşmesinde tarafların kararlaştırılan sürenin sonuna kadar sözleşmeyle bağlı olmaları beklenirken belirsiz süreli kira sözleşmesinde bu bağlılığın olağan fesih dönemlerinin ve fesih bildirim sürelerinin sonuna kadar olması beklenir. Bu ilke gereğince taraflar, kanunda ya da sözleşmede kendilerine bu yönde bir hak tanınmadığı müddetçe tek taraflı olarak sözleşmeyi feshedemez veya sözleşmeden dönemez⁴⁰. Kanunda veya sözleşmede yer alan şartların gerçekleşmesi ile yapılan fesih veya dönme, haklı bir fesih veya dönme olacaktır⁴¹. Taraflardan birine ancak sözleşme veya kanun ile yenilik doğuran bir hak tanınmışsa, taraf bu hakkını kullanarak sürekli borç ilişkisine son verebilir⁴². Hak sahibi yenilik doğuran hak ile sözleşmeyi serbestçe sona erdirebileceğinden bu sona erdirmeye haksız olmayacaktır⁴³.

TBK’de, tek taraflı olarak herhangi bir sebebe bağlı olmaksızın sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı tanıyan bazı istisnai hükümler yer almaktadır⁴⁴. Örneğin vekalet sözleşmesini düzenleyen TBK m. 512’de “*Vekâlet veren ve vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir. Ancak uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.*” şeklinde belirtilmektedir. Yine eser sözleşmesinde iş sahibinin tam

⁴⁰ Ertaş, **a.g.m.**, s. 391.

⁴¹ Günel, **a.g.t.**, s. 250.

⁴² Özer Seliçi, **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976, s. 133; Buz, **a.g.e.**, s. 237; Pınar Altınok Ormancı, **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011, s. 95; Barış Demirsatan, **Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Sözleşmenin Haksız Olarak Sona Erdirilmesi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019, s. 56.

⁴³ Demirsatan, **a.g.e.**, s. 56.

⁴⁴ “Kanun sadece bazı istisnai durumlarda taraflara herhangi bir sebebe dayanmadan bir sözleşme ilişkisini sona erdirmeye imkanı tanımıştır. Dolayısıyla bu istisnai durumlar dışında, Borçlar Kanunumuzda, bedelini ödemek, yani karşı tarafın zararını tazmin etmek şartı ile bir sözleşme ilişkisini ‘haksız’ olarak sona erdirmeye yetkisi tanımamıştır.” (Bkz. Buz, **a.g.e.**, s. 237); Bu hükümlerin sebepten bağımsız yenilik doğuran hak olduğu sonucuna ulaşan Demirsatan, **a.g.e.**, s. 53 ve Buz, **a.g.e.**, s. 210. TTK m. 121/4 hükmünde düzenlenen acentelik sözleşmesinin feshi de bu istisnai duruma başka bir örnektir. Hükümde karşı tarafın zararını tazmin etmek şartıyla acentelik sözleşmesinin haklı bir neden olmaksızın sona erdirilmesi imkanı düzenlenmektedir.

tazminatla fesih hakkını düzenleyen TBK m. 484, saklama sözleşmesinde saklatanın saklayanın yapmış olduğu masrafları karşılayarak her zaman saklanana geri alabileceğini düzenleyen TBK m. 564, işçinin haksız olarak işe başlamaması veya işi bırakması halinde işverenin tazminat hakkını düzenleyen TBK m. 439, işverenin sözleşmeyi feshi halinde işçiye tazminat ödenmesini öngören TBK m. 434 ve m. 438 hükümleri bu istisnai düzenlemelere örnek olarak verilebilir. Kanun koyucunun karşı tarafın zararının giderilmesi şartıyla taraflardan birine sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanımış olduğu bu hallerde haksız sona erdirmeden söz edilemeyecektir⁴⁵. TBK m. 325 hükmü bakımından da aynı yönde bir değerlendirme yapmak yerinde olacaktır⁴⁶.

Öğretide kiralananın erken iadesini düzenleyen TBK m. 325 hükmünün sözleşmenin diğer sona erme hallerinden bağımsız bir sona erme hali olduğu kabul edilmektedir⁴⁷. Bununla birlikte kiralananın erken iadesinin sözleşmeyi hangi anda sona erdirdiği, TBK m. 325 hükmü kapsamında en tartışmalı hususlardan biridir. Buna paralel olarak kiracının yaptığı bildirim hukuki niteliği ile ilgili öğretide oldukça farklı görüşler yer almaktadır. Öğretide bir görüş, hükmün kiracıya fesih değil, geri verme yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı tanıdığını ifade etmektedir⁴⁸. Diğer bir görüşe göre ise, bu hüküm ile birlikte kiracıya olağanüstü bir fesih imkanı tanınmış olsa da kiracının kiralananı erken iadesi haksız fesih niteliğindedir⁴⁹. Öğretide başka bir görüş ise bu hükümde feshe benzer bir bildirim ile ayrı bir sona erme hali düzenlendiğini belirtmektedir⁵⁰. Buna göre, kiracının kiralananı geri vererek yapmış olduğu bu fesih bildirimini ancak makul sürenin sonunda sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi ile sonuç doğuracaktır. Son olarak, bir başka görüş ise hüküm ile kira sözleşmesinin her zaman feshedilebileceğini

⁴⁵ Demirsatan, **a.g.e.**, s. 54, 56.

⁴⁶ Demirsatan, **a.g.e.**, s. 56.

⁴⁷ Petek, **a.g.m.**, s. 155; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 195; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 145.

⁴⁸ Anna Kley, “Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache – praktische Fragen”, **Mietrechtspraxis/mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht**, 04/2013, s. 258; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 13.

⁴⁹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 624, 635; İsviçre öğretisinde olağanüstü fesih sebebi olarak kabul eden görüş için bkz. Peter Higi, **Zürcher Kommentar zum schweizerischen Obligationenrecht, Teilbanda V2: Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR**, 3. Auflage, Zürich, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1994, Art. 264, N. 5; Richard Permann, **Kommentar zum Mietrecht**, 2. Auflage, Zürich, Orell Füssli Verlag AG, 2007, Art. 264, N. 1; Weber, Art. 264, N. 7.

⁵⁰ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 195; Petek, **a.g.m.**, s. 155; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 145.

öngören kiracıya özel bir fesih hakkı tanındığını belirtmektedir⁵¹. Yargıtay içtihatlarında ise sıklıkla, kiralananın erken iadesinin sözleşmenin haksız feshine neden olacağı ifade edilmektedir⁵².

Kanaatimizce TBK m. 325 hükmü kiracıya, haklı bir sebebi bulunmasa dahi sözleşmeyi her zaman sona erdirmesine imkan veren sebepten bağımsız bozucu yenilik doğuran nitelikte özel bir fesih hakkı tanımaktadır⁵³. Zira gerek yukarıda örnek olarak verilen istisnai hükümler gerek TBK m. 325 hükmü kanunda yer alan sözleşmeyi sona erdirme halleri olup, bu sona erdirmenin sonuçları da yine kanunda açıkça düzenlenmektedir⁵⁴. TBK m. 325 hükmüyle bozucu yenilik doğuran nitelikteki bu hak yalnızca kiracıya tanınmaktadır. Kiraya verene böyle bir imkan tanınması hukuki ilişkide zayıf taraf olan kiracının korunması ilkesi çerçevesinde herhalde geçersiz olacaktır⁵⁵. Kiralananın erken iadesi, TBK’de şartları ve sonuçlarıyla düzenlenmiş olduğundan artık bir haksız fesih hali oluşturmamaktadır. Erken iade nedeniyle kiracının sorumluluğunun doğması da yapılan bu feshin haksız fesih olduğu anlamına gelmemektedir⁵⁶. TBK m. 325 hükmü kapsamında tazminat talebi kanundan kaynaklanmakta olup dayanağını sözleşmeye aykırılık

⁵¹ Demirsatan, **a.g.e.**, s. 57; Kanunen öngörülmuş bir fesih hakkı olduğu yönünde bkz. Peter Heinrich, **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe**, 2. Auflage, Zürich-Basel-Genf, Schulthess Juristische Medien AG, 2016, Art. 264, N. 2.

⁵² “...kiralayanın bilgisi ve rızası olmaksızın ve haklı bir nedene de dayanmaksızın, kira süresinin bitiminden önce kiralananı tahliye etmesi sözleşmeye aykırı davranış (haksız fesih) sayılır; böylesi bir durumda kiracı, kiralayanın bu yüzden uğradığı zararı tazminle sorumludur.” Yarg. 6. HD., T. 12.06.2014, E. 2014/4971, K. 2014/7746 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 29.05.2014, 15378/7083 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 23.3.2015, 7450/2796 (lexpera); “Sözleşmeyi haklı nedenle fesheden kiracı kiralananı kullanımında bulundurduğu süre kira bedelinden sorumlu olup erken tahliye nedeniyle makul süre kira bedelinden sorumlu değildir. Öncelikle yapılması gereken iş kiracı tarafından sözleşmenin haklı nedenle feshedilip edilmediğinin tespitidir. Kira sözleşmesinin feshinin haksız olması halinde kiracının, Türk Borçlar Kanunu'nun 325. maddesi uyarınca kira sözleşmesinden doğan borçları kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder.” Yarg. 3. HD., T. 15.01.2019, E. 2017/4354, K. 2019/82 (lexpera).

⁵³ Demirsatan, **a.g.e.**, s. 57.

⁵⁴ Demirsatan, **a.g.e.**, s. 54.

⁵⁵ Günel, **a.g.t.**, s. 257; SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 3c; Kiraya verenin kiralananın erken iadesini talep etmesi hükmün kapsamına girmeyeceği gibi sözleşmenin ihlali niteliğini taşır. Kiraya verenin kiralanan yerine kiracıya benzerini vermeyi teklif etmesi de bu sonucu değiştirmeyecektir (Bkz. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 484); Kiracının böyle bir teklifi kabul etmesi durumunda yeni bir kira sözleşmesinin kurulması gündeme gelir (Bkz. SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 3c).

⁵⁶ Demirsatan, **a.g.e.**, s. 54

oluşturmamaktadır⁵⁷. Bununla birlikte kanun koyucu kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi niteliğini göz önüne alarak kiracının tazminat sorumluluğunu, kiraya verenin zararı arttırmama külfeti ile sınırlandırmıştır⁵⁸.

2. Hükümün Nisbi Emredici Niteliği

a. Genel Olarak

İsviçre hukukunda, mehaz İBK m. 264 hükmünün kiracı lehine koruyucu bir hüküm olması nedeniyle kiracı lehine nisbi emredici bir hüküm olduğu görüşü hakimdir⁵⁹. Aynı şekilde Türk hukukunda da m. 325 hükmünün nisbi emredici niteliği haiz olduğu kabul edilmektedir⁶⁰. Hükümün nisbi emredici niteliği gereği, kiracının aleyhine herhangi bir değişiklik yapılamayacakken kiracının lehine olan değişikliklerin yapılması ise mümkün olacaktır⁶¹.

Kiralananın erken iadesinde sorumluluğun makul süreyle sınırlandırılmasıyla kiracının korunması ilkesinin benimsendiği görülmektedir. Hükümün gerekçesinde de bu amaç “*Bu düzenlemeyle, kiracının korunması gereği ilkesi terk edilmemekle birlikte, kiraya verenin menfaatleri de korunmuştur.*” şeklinde belirtilmektedir.

⁵⁷ Eser sözleşmesi bakımından aynı yönde bkz. Theodor Bühler, **Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Teilbanda V/2d, Der Werkvertrag, Art. 363-379 OR**, Zürich 1998, Art. 377, N. 41; Öz Seçer, **Eser Sözleşmesinin İş Sahibi Tarafından Tam Tazminatla Feshi**, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020, s. 333-334; Burada, sözleşmenin hukuka uygun bir fiille sona erdirilmesi sonucu verilen zarardan sorumluluğun söz konusu olduğu yönünde bkz. Vedat Buz, “İş Sahibinin Bk. m. 369’a Göre Eser Sözleşmesini Feshi”, **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C. 21, S. 2, Aralık 2001, s. 257.

⁵⁸ Demirsatan, **a.g.e.**, s. 58; Hükümün, alacaklının zararı azaltma külfetinin özel bir görünümü olduğu yönünde bkz. Başak Baysal, **Zarar Görenin Kusuru (Müterafik Kusur)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 357 vd.; Altınok Ormancı, **Külfet**, s. 243 vd.; Aksi yönde bkz. Huber Basil, **Die vorzeitige Rückgabe der Mietwohnung**, Difo- Druck OHG, Bamberg, 2000, s. 135.

⁵⁹ Permann, Art. 264, N. 2; SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 1; Higi, Art. 264, N. 3; Heinrich, Art. 264, N. 1; Weber, Art. 264, N. 2.

⁶⁰ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 5; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 194; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 483; Petek, **a.g.m.**, s. 145, dn. 7; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 136; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 625; Günel, **a.g.t.**, s. 276; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 462; Nihat Yavuz, **Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku**, 7. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019, s. 394.

⁶¹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 625; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 462; Nisbi emredici kural, hukuken korunmayan tarafın lehine olarak değiştirilemezken hukuken korunan tarafın lehine hükmün aksinin kararlaştırılabileceği yönünde bkz. Necip Kocayusufpaşaoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme**, 4. Basıdan Tıpkı 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitapevi, 2017, s. 538; O. Gökhan Antalya, Murat Topuz, **Medeni Hukuk: Giriş-Temel Kavramlar-Başlangıç Hükümleri**, Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021, N. 1577; Pierre Tercier, Pascal Pichonnaz, H. Murat Develioğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020, N. 788.

EBK’de kira sözleşmeleri bakımından eşitlik ilkesi geçerli olmuşsa da daha sonra yapılan yasalarda kiracının korunması yönünde bazı hükümler ihdas edilmiştir⁶². Hukuk sistemimizde kiraya veren karşısında zayıf olan kiracının korunmak istenmesinin nedeni, tarafların ekonomik durumlarından ziyade, genellikle kiracının kiraya veren karşısında pazarlık imkanının az olması ve bu nedenle serbest iradesinin sakatlanmasıdır⁶³. Kanun koyucu aslında taraflar arasındaki menfaat dengesini sağlamak amacıyla çoğunlukla bu tarz, kiracı lehine emredici hükümler ihdas etmiştir.

TBK m. 325 de bu anlamda kanun koyucunun kiracı lehine getirdiği bir hükümdür. Bu çerçevede kiraya veren, hükmün kendisine tanıdığı tazminat hakkından kısmen veya tamamen vazgeçebilir⁶⁴. Buna karşılık kiracının aleyhine olacak şekilde hükümde öngörülen makul süreyle sorumluluktan fazlasını kiracıya yükleyen sözleşme kayıtları kesin hükümsüz olacaktır⁶⁵. Kiracının aleyhine olan sözleşme kayıtları, uygulamada çoğunlukla, kiralananın erken iadesi halinde kiracının belirli bir miktar ceza koşulu ödemesi veya kalan kira bedellerinin tümünden sorumlu olması biçimindedir⁶⁶. Bu kayıtların yanında eski kiracının yeni kiracıyla birlikte müteselsilen sorumlu olacağına⁶⁷ veya kiracının kendisine tanınan

⁶² Acar, **Şerh**, Kira Hukukuna Giriş, N. 4, 8.

⁶³ Ahmet Türkmen, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Ankara Barosu Dergisi**, S. 1, Y. 2015, s. 342; Kiracıyı koruyucu hükümler daha çok konut ve işyeri kiralari kapsamında düzenlenen hükümlerde görülmektedir. TBK m. 325 hükmünün genel hükümlerde yer almasına rağmen kiracı lehine emredici olmasının nedeni kanaatimizce bu hükmün daha çok bu kira türleri bakımından uygulama alanı bulmasından kaynaklıdır.

⁶⁴ Higi, Art. 264, N. 3; Permann, Art. 264, N. 2; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 625; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 6.

⁶⁵ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 1; Kiracının hükümde tanınan haklardan vazgeçmesinin de kesin hükümsüz olacağı yönünde bkz. Acar, **Şerh**, m. 325, N. 6; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 625; Günel, **a.g.t.**, s. 276; Kiralananın kira sözleşmesi sona ermeden önce iade edilmesinin yasaklanması veya bu imkanı kullanmasının belirli ölçüde zorlaştırılmasının hükümsüz olacağı yönünde bkz. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 483.

⁶⁶ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 625; Acar, **Şerh**, m. 325, s. 618; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 136. Öğretide katıldığımız görüş, kiralananın erken iadesi halinde kiracının kalan kira bedellerinin tümünden sorumlu olacağına ilişkin kayıtların teknik anlamda ceza koşulu olduğunu belirtmektedir. Zira kalan kira süresine ilişkin bedellerin miktarı yalnızca ceza koşulunun miktarının belirlenmesinde bir ölçüt olarak baz alınmaktadır (Bkz. Gümüüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 191; Günel, **a.g.t.**, s. 272; Erzen, **a.g.t.**, s. 11, dn. 33); Kiracının makul süreye ilişkin kira bedellerinden sorumlu olacağına ilişkin kayıtların geçerli olacağı ve ceza koşulu olarak nitelendirilemeyeceği yönünde bkz. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 483, dn. 196.

⁶⁷ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 483, dn. 196.

bu haklardan önceden feragat ettiğine ilişkin kayıtlar⁶⁸ da kesin hükümsüz olacaktır. Buna karşılık kiracı ile kiraya verenin ikale anlaşması yaparak sözleşmeyi sona erdirmeleri, maddenin emrediciliğine aykırılık oluşturmamaktadır⁶⁹.

b. Hükümün Nisbi Emrediciliği Karşısında Ceza Koşullarının Durumu

Öğretide, TBK m. 325 hükmünün nisbi emredici niteliği gereği, kiralananın erken iadesi halinde ceza koşulu ödeneceğine ilişkin sözleşme kayıtlarının kesin hükümsüz olacağı belirtilmektedir⁷⁰. Buna göre kiracının makul süreye ilişkin sorumluluğu devam edecek, bundan fazlası ise kesin hükümsüz olacaktır. Diğer bir deyişle, kiracının sorumluluğunun makul süreyle sınırlandırılmasının sonucu olarak kısmi butlan söz konusu olacaktır⁷¹. Bununla birlikte ceza koşuluna ilişkin sözleşme kaydının kesin hükümsüz olması nedeniyle sözleşmenin tamamının geçersiz olması gerektiği şeklinde bir iddia ileri sürülemeyecektir⁷².

TBK m. 325 hükmünün yürürlüğü, TBK geçici ikinci madde ile kiracının bir tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralalarında 01.07.2020 tarihine kadar ertelenmiş bulunmaktaydı⁷³. Bu nedenle TBK geçici ikinci madde kapsamında sayılan, kiracının bir tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralalarında 01.07.2020 tarihine kadar kiralananın erken iadesi sebebiyle ceza koşulu ödeneceğinin kararlaştırılması geçerli sayılmaktaydı⁷⁴. Bu noktada TBK m. 334/2 hükmünün sözleşmede kararlaştırılan kiralananın erken iadesine ilişkin ceza koşulunun geçersizliğine neden olup olmayacağı, değinmemiz gereken bir husustur. Zira, “*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*” şeklindeki TBK m. 334/2 hükmü, TBK geçici ikinci madde

⁶⁸ Acar, **Şerh**, m. 325, s. 618.

⁶⁹ Acar, **Şerh**, m. 325, s. 618; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 483.

⁷⁰ Weber, Art. 264, N. 2; Permann, Art. 264, N. 2; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 6; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 625; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 194, dn. 563; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 136-137.

⁷¹ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 6.

⁷² Butlanı öngören kanun hükmünün amacı gerektiriyorsa, tarafların sözleşme kaydının geçersizliği nedeniyle sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmeleri kabul edilemez ve farazi iradelere bakılmaksızın kısmi hükümsüzlük yaptırımı ile yetinilir (Bkz. Kocayusufpaşaoğlu, **a.g.e.**, s. 601).

⁷³ TBK m. 325 hükmünün yürürlüğüyle ilgili detaylı bilgi için bkz. I.Bölüm, II, B, 2.

⁷⁴ İnceoğlu, **Cilt I**, s. 625; Yarg. 3. HD., T. 18.01.2017, E. 2017/784, K. 2017/258 (lexpera).

kapsamında ertelenen hükümlerden biri olmadığından işyeri kiralari bakımından da geçerlidir. Madde metninde her ne kadar tazminat ödenmesinin taahhüt edilmesi yasaklanmış ise de ceza koşullarının da bu kapsama dâhil olduğu kabul edilmektedir⁷⁵. Ancak TBK m. 334/2 hükmü, kiralananın geri verilmesi halinde kiracının olağan bozulmalardan ve eskimelerden sorumlu olmayacağına ve buna ilişkin olarak bir tazminat ödenmesinin önceden taahhüt edilemeyeceğine ilişkindir⁷⁶. Bu nedenle öğretide, hükmün lafzı geniş yorumlanmaya açık olsa da kiralananın erken iadesi konusunu düzenlemek amacını taşımadığı ifade edilmektedir⁷⁷. Dolayısıyla kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralalarında 01.07.2020 tarihine kadar kiralananın erken iadesi için ceza koşulu kararlaştırılmasının TBK m. 334 hükmü sebebiyle geçersiz sayılamayacağı belirtilmektedir⁷⁸.

Bu noktada değinmemiz gereken diğer bir husus, uygulamada sıklıkla karşılaşılan muacceliyet kaydı ile ceza koşulu ayırımıdır. Muacceliyet kaydı, kiralanda hâlihazırda oturmaya devam eden kiracının kira parasını ödemedede temerrüde düşmesi halinde gündeme gelmektedir⁷⁹. Böyle bir kaydın varlığında, kiracının kira borcunu ödemekte temerrüde düşmesi üzerine kalan tüm kira bedelleri muaccel hale gelir ve kiraya veren kalan tüm kira bedellerini talep edebilir. EBK döneminde kira sözleşmesinde muacceliyet kaydına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktaydı. Kanunda bu hususta sınırlayıcı bir düzenleme olmadığı için taraflar sözleşme özgürlüğü çerçevesinde sözleşmeye bu tarz kayıtlar koyabilmekteydi. Ancak TBK döneminde, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından muacceliyet kayıtlarının konulması "Kiracı aleyhine düzenleme yasağı" başlıklı m. 346/1 c.2⁸⁰ hükmünde "*Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin*

⁷⁵ M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, Cilt 2, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 511; Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 119; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 536.

⁷⁶ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 509; Aydın Zevkliler, K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 20. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2020, s. 318-319.

⁷⁷ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 647, dn. 2589.

⁷⁸ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 626.

⁷⁹ Günel, **a.g.t.**, s. 274; M. Murat İnceoğlu, "Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK m. 346)", **Prof. Dr. Belgin Erdoğan'a Armağan**, (der. M. Murat İnceoğlu), İstanbul, Der Yayınları, 2011, s. 681; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 270.

⁸⁰ TBK m. 346 hükmü de geçici ikinci madde kapsamında yürürlüğü ertelenen hükümlerden biridir.

anlaşmalar geçersizdir.” şeklinde, kiracının lehine olarak yasaklanmıştır. Dolayısıyla TBK döneminde konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından, bu tarz kayıtların geçerliliğinden bahsedilemeyecektir. Öğretide, TBK m. 346/1 c.2’de açıkça ödememe haline ilişkin ceza koşullarından bahsedildiği ve bu nedenle kira bedeli ve yan giderler dışındaki yükümlülüklerle ilişkin ceza koşullarının geçerli sayılması gerektiği belirtilmektedir⁸¹. Bu noktada kiralananın erken iadesine ilişkin ceza koşullarının geçerli olabileceği düşünülebilir. Zira bu halde, kira borcunun ödenmemesine ilişkin değil sözleşmenin süresinden önce feshedilmesine ilişkin bir ceza koşulu söz konusudur. Öğretide bir görüş, TBK m. 325 hükmü kapsamında ödenecek tazminatın belirlenmesinin hakime bırakılması nedeniyle fesih hali için öngörülen ceza koşulunun geçerli olmayacağını ifade etmektedir⁸². Zira TBK m. 346 hükmüyle de amaçlandığı gibi, kiralananın yeniden kiraya verilmesi halinde kiraya verenin, hem yeni kiracıdan kira geliri elde etmesi hem de eski kiracıdan yüksek bir ceza koşulu tahsil ederek haksız kazanç elde etmesi önlenmelidir. Öğretide aksi görüş ise, kiralananın erken iadesi halinde kararlaştırılan ceza koşulunun sözleşme özgürlüğü kapsamında geçerli olması gerektiğini, TBK m. 325/1 hükmünün tarafların aralarında bu durumu düzenlememiş olmaları halinde uygulanacağını belirtmektedir⁸³.

Muacceliyet kaydında, kira sözleşmesi aynen devam etmekte ve kiraya veren kiracıdan kalan tüm kira bedellerini talep edebilmektedir. Ceza koşulunda ise kiracının sözleşmeyi feshederek kiralananı süresinden önce iadesi sonucu tazminat ödemesi söz konusudur⁸⁴. Dolayısıyla muacceliyet kaydı ile ceza koşulu birbirinden farklı kayıtlar olup kiralananın erken iadesi halinde muacceliyet kayıtlarına dayanılarak kalan kira paralarının talep edilmesi mümkün değildir⁸⁵.

⁸¹ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 594; İnceoğlu, **Aleyhe Düzenleme Yasağı**, s. 680

⁸² İnceoğlu, **Aleyhe Düzenleme Yasağı**, s. 680.

⁸³ Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 678.

⁸⁴ İnceoğlu, **Aleyhe Düzenleme Yasağı**, s. 681; Günel, **a.g.t.**, s. 275.

⁸⁵ Günel, **a.g.t.**, s. 275; Yarg. HGK., T. 01.06.2011, E. 2011/340, K. 2011/380 (lexpera); “*Taraflar arasındaki sözleşmenin 4. maddesinde aylık kira parasının ödenmemesi halinde yıllık kira bedellerinin tamamının "muacceliyet kesbedeceği" kararlaştırılmıştır. Bu hüküm uyarınca yıllık kira bedelinin muaccel olabilmesi, öncelikle kira borcunun varlığına bağlıdır. Zira, sözleşmede muaccel olması öngörülen kira bedelidir. Kira bedeli kiralananın kullanılmasının karşılığı olup, kiralananın süresinden önce boşaltılması halinde kira borcu yerine, sözleşmenin ihlali nedeniyle tazminat borcu doğmaktadır. O bakımdan kiralananı boşaltan kiracı, muacceliyet şartı nedeni ile bir yıllık kira*

Kiralananın erken iadesine ilişkin olarak kararlaştırılan ceza koşullarının geçerliliği bakımından, Yargıtay içtihatlarını, eBK ve TBK dönemi olarak incelememiz yerinde olacaktır. EBK dönemi Yargıtay içtihatlarında, kira sözleşmesinin türü ve kiracının niteliği fark etmeksizin kararlaştırılan ceza koşullarının geçerli kabul edildiği görülmektedir⁸⁶. Ancak ceza koşulunun miktarı kiracının tacir olup olmamasına göre farklılık göstermektedir. Buna göre tacir olmayan kiracı EBK m. 161/3 (TBK m. 182/3), “*Hâkim, fahiş gördüğü cezaları tenkis ile mükelleftir.*” hükmü uyarınca ceza koşulunun fahiş olduğunu ileri sürebilir. Bu halde hakim aşırı gördüğü ve hakkaniyete aykırı ceza koşulunu resen indirebilir⁸⁷. Kiracının böyle bir talebi olmasa dahi hâkim, fahiş cezayı kendiliğinden indirmekle yükümlüdür⁸⁸. Ancak tacir olan kiracı eTK m. 24 (TTK m. 22), “*Tacir sıfatını haiz bir borçlu... 161 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında (TBK m. 182/3) ... yazılı hallerde, fahiş olduğu iddiasıyla bir ücret veya cezanın indirilmesini mahkemeden isteyemez.*” hükmü uyarınca ceza koşulunda indirim yapılmasını talep edemeyecektir⁸⁹. Bu anlamda eTK m. 24 (TTK m. 22), hakim ceza koşulunda indirim yapabileceğini öngören eBK m. 161/3 hükmünün istisnasını teşkil etmektedir. Aşırı ceza koşulunun

parasından sorumlu tutulamaz.” Yarg., 3. HD., T. 23.06.2008, E. 2008/8970, K. 2008/11636 (lexpera); “*Bu durumda mahkemece, davalının yalnızca tahliye tarihine kadar mevcut ödenmemiş kira alacağından sorumlu olduğu gözetilerek bu miktarın tespiti ve bu miktar üzerinden itirazın iptaline karar verilmesi gerekirken, bilirkişi raporu ile taşınmazın yeniden kiraya verilebileceği makul süre tespit edilerek sözleşmedeki muacceliyet şartı cezai şart gibi değerlendirilerek tahliye sonrası 2 aylık kira bedelinden de sorumlu tutulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.*” Yarg. 3. HD., T. 11.02.2019, E. 2017/5056, K. 2019/934 (lexpera); aksi yönde bkz. Yarg. 6. HD., T. 02.11.2016, E. 2016/9799, K. 2016/6337 karşı oy yazısında “*Sözleşmenin özel şartlar 18.maddesinde "süre dolmadan kiracı tahliye ederse, kalan aylar kirası muaccel olur" hükmüne yer verilmiştir. Bu şekildeki bir kararlaştırma cezai şart niteliğinde olup, geçerlidir. Taraflar, erken fesih halinde, kalan aylar kirasının muaccel olacağını kararlaştırdıklarına göre mahkemece talep edilen aylar kirasına hükmedilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığından...*” (lexpera).

⁸⁶ Günel, **a.g.t.**, s. 272.

⁸⁷ “*Haklı neden olmaksızın kiralananın erken tahliye edilmesi durumunda kiracının kalan süreye ait kira parasının tümünden sorumlu olacağına ilişkin hüküm sözleşmeye konulabilir ve böylesi bir kararlaştırma, bir cezai şart olarak hukuken geçerlidir. Ancak, böylesi bir cezai şartın, kiracının tacir olmadığı hallerde, B.K.nun 161 /son maddesi hükmüne tabi bulunacağı ve dolayısıyla, hâkimin bu cezai şartın fahiş olup olmadığı hususunu resen değerlendirmesi gerekeceği açıktır.*” Yarg. HGK., T. 19.02.2003, E. 13-99, K. 13-87 (kazancı); Yarg. HGK., T. 22.03.2006, 6-89/89 (lexpera).

⁸⁸ Andreas Von Tuhr, **Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, Cilt 1-2**, Çev. Cevat Edege, 2. Baskı, Ankara, Olguç Matbaası, 1983, s. 770; Aksi yönde bkz. Kenan Tunçomağ, **Türk Hukukunda Cezai Şart**, İstanbul, Baha Matbaası, 1963, s. 151 vd.

⁸⁹ “*Cezai şarta bağlanan hususun gerçekleşmesi halinde davacı tacir olması nedeniyle cezai şarttan sorumludur. Kiracının tacir olmadığı hallerde sınırlı olarak, sadece ve ancak, Borçlar Kanunu'nun 161/son. maddesi çerçevesinde, cezai şartın indirilmesi söz konusu olabilir. TTK'nun 24. maddesi gereğince tacir sıfatını haiz borçlu cezai şartın indirilmesini mahkemeden isteyemez.*” Yarg. 6. HD., T. 03.10.2013, E. 2013/12551, K. 2013/13549 (lexpera).

eTK m. 24 hükmü nedeniyle indirilmesi mümkün olmasa da ceza koşulu; ahlaka, kişilik haklarına aykırı ve tacirin mahvına neden olacak derecede ağır ise hâkim ceza koşulunda indirim yapabilir veya ceza koşulunu tamamen kaldırabilir⁹⁰. Ceza koşuluna ilişkin bu hususlar, TBK döneminde geçerli olan ceza koşulları bakımından da uygun düştüğü ölçüde uygulanacaktır.

TBK döneminde ise m. 325 hükmünün yürürlüğünün Temmuz 2020 tarihine kadar ertelenmesi nedeniyle, kiracının bir tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralarında ceza koşulu kararlaştırılması mümkün idi⁹¹. Ancak Yargıtay içtihatlarında ve öğretide, ceza koşulu ile uğranılan zararın birlikte istenemeyeceği belirtilmektedir⁹². Ceza koşulunun kararlaştırılması halinde kiracının kiraya verenin zararının daha az olduğunu iddia ve ispat etmesi veya kiraya verenin erken iade nedeniyle zarara uğramaması durumu değiştirmeyecek; kiracı ceza koşulunu ödemekle yükümlü olacaktır⁹³.

Erteleme kapsamında olmayan kira sözleşmelerinde ceza koşulu kararlaştırılmasına ilişkin Yargıtay içtihatları birbirinden farklılık göstermektedir. Yargıtay bazı içtihatlarında, ceza koşulu öngören sözleşme hükümlerini geçersiz

⁹⁰ M. Kemal Oğuzman, Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2**, Gözden Geçirilmiş 15. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020, s. 556; Selahattin Sulhi Tekinay vd., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, s. 357; “...Cezai şart borçlunun iktisaden mahvını mucip olacak derecede ağır ve yüksek ise adap ve ahlaka aykırı sayılarak tamamen veya kısmen iptal edilmesi gerekir. Borçlu tacir olsa dahi böyle bir durumda ceza iptal edilebilir. Çünkü ahlak ve adaba aykırılık dolayısıyla şartın butlanı genel bir hükümdür. TK'nın 24. maddesi hükmünün bu genel müeyyidenin uygulanmasına engel sayılacağı düşünülmaz.” Yarg. HGK., T. 20.03.1974, E. 1970-1053, K. 1974-222 (lexpera); Yarg. 19. HD., T. 30.03.2007, E. 2006/10269, K. 2007/3205 (lexpera); Yarg. 13. HD., T. 25.05.2000, E. 2000/4307, K.2000/5190 (kazancı).

⁹¹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 625; Kiracının bir şirket olduğu Yarg. 3.HD.'nin, T.17.01.2017, E.2017/260, K.2017/112 sayılı kararında, “Somut olayda taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kiracıya herhangi bir bedel veya tazminat ödemeksizin erken fesih hakkı tanınmamıştır. Kira süresi bitiminden önce kiralananı erken tahliye eden kiracı şirket sözleşmenin 4/3 maddesi gereğince kira süresi sonuna kadar tüm kiralaları ödemekle yükümlüdür. Taraflar arasında düzenlenen 07.05.2015 tarihli tahliye protokolünde; davacı kiraya veren, sözleşmenin 4/3 maddesi kapsamındaki alacaklarını saklı tutmuş olup, davacı tarafından anahtarın teslim alınması da cezai şart talebinden vazgeçildiği şeklinde yorumlanamaz. Bu sebeple mahkemece sözleşmenin 4/3 maddesi hükmüne göre kiracının cezai şart olarak sözleşme süresi sonuna kadar olan kira bedelinden sorumlu olduğu gözetilerek bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” (lexpera).

⁹² Yarg. 3. HD., T. 02.05.2019, E. 2017/5541, K. 2019/4028 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 09.02.2016, E.2015/ 3559, K.2016 /736 (lexpera); Günel, **a.g.t.**, s. 273; Aksi yönde bkz. Yarg. 3. HD., T. 18.01.2017, E. 2017/784, K. 2017/258 “tacir olan davalının dönem sonuna kadar olan kiradan ve sözleşme serbestisi gereği cezai şarttan sorumlu olduğu bu defaki incelemeden anlaşılakla...” (lexpera).

⁹³ Günel, **a.g.t.**, s. 273.

kabul ederek kiracının sorumluluğunu makul süreye karşılık gelen kira parası üzerinden belirlemektedir⁹⁴. Yargıtay'ın bu yönde vermiş olduğu karar TBK m. 325 hükmünün kiracı lehine nisbi emredici olması bakımından oldukça yerindedir. Öğretide tarafların sözleşmede ceza koşulu olarak makul süreye karşılık gelen zarardan daha dar kapsamlı bir sorumluluk belirlemeleri halinde, kiracının makul süreye denk gelen sorumluluğuna doğrudan gidilemeyeceği belirtilmektedir⁹⁵. Böyle bir durumda kiraya veren ancak TBK m. 180/2 hükmü uyarınca makul süreye karşılık gelen zararının ceza koşulundan fazla olduğunu ve kiracının kusurlu olarak erken iadede bulunduğunu ispat ederek aşkın zararını isteyebilecektir⁹⁶. Herhalde kiracının sorumluluğu, makul süreye karşılık gelen kira parası ve yan giderlerden fazla olamayacaktır⁹⁷.

Bazı Yargıtay içtihatlarında ise, tarafların sözleşmede kararlaştırdığı ceza koşulu miktarı, kiracının makul süre ile sınırlı sorumlu olacağı miktarın yerine kabul edilmektedir⁹⁸. Belirlenen ceza koşulunun birliktişice tespit edilecek makul süreden fazla olması halinde, TBK m. 325 hükmünün kiracı lehine nisbi emredici olma özelliğine aykırılık söz konusu olacağından sorumluluğun belirlenmesinde ceza koşulunun geçerli olması mümkün olmayacaktır. Ceza koşulunun belirlendiği sürenin tespit edilecek makul süreden az olması halinde ise kiracı lehine bir durum söz konusu olacağından sorumluluğun belirlenmesinde kararlaştırılan ceza koşulunun geçerliliği mümkün olacaktır⁹⁹. Ancak yine de ceza koşulunun hesaplanmasında tarafların kararlaştırdıkları bu sürenin makul süre olarak kabul edilmesi yerinde

⁹⁴ "...6. Maddesinde yazılı bildirim süresinde yapılmaması ya da hiç yapılmaması hallerinde fiili tahliye tarihinden itibaren üç aylık kira bedelinin tazminat olarak ayrıca ödeneceği, ... Mahkemece alınan bilirkişi raporunda taşınmazın yeniden kiraya verilebileceği makul süre iki ay olarak belirlenmiş olup, kiracının belirlenen iki aylık makul süre tazminatından sorumlu olacağı kabulü gerekir." Yarg. 3. HD., T. 15.03.2017, E. 2017/1898, K. 2017/3140 (lexpera).

⁹⁵ Günel, **a.g.t.**, s. 273; Erzengin, **a.g.t.**, s. 14.

⁹⁶ Günel, **a.g.t.**, s. 273.

⁹⁷ Günel, **a.g.t.**, s. 273.

⁹⁸ "Sözleşmenin 4.maddesinde erken tahliye halinde 3 aylık kira bedelinin cezai şart olarak ödeneceği kabul edildiğine göre taraflar kendi aralarında makul süreyi 3 ay olarak belirlemişlerdir." Yarg. 6. HD., T. 01.12.2014, E. 2014/2608, K. 2014/13244 (lexpera).

⁹⁹ "Hal böyle olunca, kira sözleşmesinin 31. maddesinde erken tahliye halinde 3 aylık kira bedelinin cezai şart olarak ödeneceği kabul edildiğine göre, kiracının tazminat sorumluluğu kararlaştırılan 3 aylık makul süre kadardır. Bu nedenle Mahkemece, erken fesih nedeniyle 3 aylık kira bedeline hükmedildiği halde, erken fesih tazminatı niteliğindeki BK 264. maddesine göre ayrıca 6 aylık kira bedeline hükmedilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir." Yarg. 3. HD., T. 20.03.2018, E. 2017/12073, K. 2018/2698 (lexpera).

değildir¹⁰⁰. Makul süre sözleşmenin bitim anına göre belirlenebilir, tarafların önceden kararlaştırabilmeleri mümkün değildir. Kaldı ki tarafların ceza koşulunu belirlerken kararlaştırdıkları bu süreyle makul süreyi belirleme gibi bir amaçları söz konusu değildir. Tüm bunların yanında, kiracının sorumluluğu yalnızca makul süreyle sınırlı kira bedellerinden meydana gelmemektedir. Ceza koşulunun doğrudan makul süre olarak kabul edilmesiyle, kiraya verenin bu yönde bir iradesi olmadan, zararlarının tazminini talep etme hakkından vazgeçtiği düşünülmemelidir¹⁰¹.

B. Hükümün Uygulama Alanı

1. Kira Sözleşmesinin Türü Bakımından Uygulama Alanı

TBK'nin kira sözleşmelerine ilişkin "Genel Hükümler" kısmında yer alan hükümler, kendi bölümlerinde özel bir hüküm bulunmadığı sürece tüm kira sözleşmesi türlerine uygun düştüğü ölçüde uygulanmaktadır¹⁰². Kanunda konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirası bölümlerinde, kiralananın erken iadesine ilişkin özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu nedenle kira sözleşmesi genel hükümlerinde yer alan TBK m. 325 hükmü, adi kira ilişkileri yanında konut ve çatılı işyeri kiralaları ve ürün kiralaları bakımından da uygulama alanı bulmaktadır¹⁰³. TBK m. 325 her ne kadar tüm kira sözleşmesi türleri bakımından geçerli olsa da hükmün, uygulamada konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından önem gösterdiği belirtilmektedir¹⁰⁴. Kiralananın erken iadesi uygulamada çoğunlukla konut ve çatılı işyeri sözleşmeleri bakımından söz konusu olmakla birlikte hükmün taşınır kiralalarına

¹⁰⁰ Erzengin, **a.g.t.**, s. 14, dn. 52.

¹⁰¹ Erzengin, **a.g.t.**, s. 15.

¹⁰² İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 3; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 343; Faruk Acar, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler", **Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı: Cilt 2 (Özel Hukuk)**, Editörler: Erdal Abdulhakimoğulları, Mübariz Yolçiyev, Yalçın Şahinkaya, Samsun, Adalet Yayınevi, 2012, s. 15; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 13. Tıpkı Bası, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2020, s. 260.

¹⁰³ Permann, Art. 264, N. 1; SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 4; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 194; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 624; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 7; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 483; TBK m. 325 hükmü, TBK m. 358'in işaretiyle, ürün kiralalarında da uygulanacaktır (Bkz. Halit Aker, **Ticari İşletme Kirası**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2012, s. 425, dn. 155); Kiralananın erken iadesi ürün kiralaları bakımından İBK'de m. 293 hükmüyle ayrıca düzenleme alanı bulmaktadır.

¹⁰⁴ Permann, Art. 264, N. 1; Weber, Art. 264, N. 1; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 624.

uygulanabileceğine bir şüphe yoktur¹⁰⁵. Keza kanunda da böyle bir sınırlama söz konusu değildir. Bununla birlikte kira sözleşmesinin türü kiralananın erken iadesinde, kiracının sorumluluğunda farklılıklara neden olmaktadır¹⁰⁶. Zira fesih süreleri, TBK m. 325/2 uyarınca kiracının tazminat borcundan yapılacak mahsup gibi hususlar kira sözleşmesinin türüne göre değişmektedir¹⁰⁷. Bu nedenle kira sözleşmesinin türünün belirlenmesi kiracının sorumluluğu bakımından önem taşımaktadır.

2. Zaman Bakımından Uygulama Alanı

Kiralananın erken iadesine ilişkin hususların kanuni bakımından ilk kez TBK’de düzenleme alanı bulması nedeniyle hükmün etkisinin, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren TBK öncesinde akdedilen kira sözleşmeleri bakımından incelenmesi gerekmektedir. TBK’nin zaman açısından yürürlüğü, 6101 sayılı Kanun’da¹⁰⁸ düzenlenmiştir. Söz konusu Kanun’un “Geçmişe etkili olmama kuralı” başlıklı 1. maddesinde; TBK’nin yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümlerinin uygulanacağı ifade edilmektedir. 6101 sayılı Kanun ile genel ilke olarak eski kanunun varlığını

¹⁰⁵ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 624; “*Taraflar arasında, ... 36 ay süreli sözleşmeler ile 5 adet aracın kiralandığı konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Yine kira sözleşmelerine konu araçların 01/01/2013 tarihinde, sözleşmelerin süresi sona ermeden kiraya verene teslim edildiği de ihtilaf konusu değildir. Kiracının, kira süresi sona ermeden kira sözleşmesini tek taraflı olarak feshederek kiralanayı geri vermesi durumunda, Türk Borçlar Kanunu'nun 325. maddesi uyarınca kira sözleşmesinden doğan borçları kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder.*” Yarg. 3. HD., T. 19.03.2019, E. 2017/6215, K. 2019/2241(lexpera); Yarg. 6. HD., T. 07.02.2005, E. 2004/9389, K. 2005/719 (lexpera).

¹⁰⁶ Erzengin, **a.g.t.**, s. 19.

¹⁰⁷ Bu hususa, kira sözleşmesinin türüne göre farklılık gösteren fesih bildirim süreleri üzerinden bir örnek verilebilir: Kiralananın çatılı işyeri olması durumunda, kiracı, TBK m. 347/2 hükmü uyarınca fesih bildirimiyile sözleşmeyi her zaman sona erdirebilmektedir. Kiracının kiralanayı TBK m. 329 hükmünde düzenlenen fesih ihbar sürelerine uymadan geri vermesi halinde kiralananın erken iadesi söz konusu olacaktır. Kiralananın erken iadesinde kiracının tazminat sorumluluğunun üst sınırı belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih ihbar sürelerine göre belirlenmektedir. Bu doğrultuda örneğin, kiralanın, sözleşmenin akdedilmesinden iki ay sonra geri verilmişse kiracı en fazla dört aylık kira süresinden sorumlu olacaktır. Bununla birlikte kiralananın bir taşınır olduğu belirsiz süreli adi kira sözleşmesinde ise fesih bildirim süresi üç gün olduğundan bu süreye uyulmadan kiralanın geri verilirse kiracının sorumluluğunun üst sınırı da en fazla üç gün olacaktır (Konuyla ilgili detaylı bilgi için bkz. III. Bölüm, II, B, 2, a).

¹⁰⁸ Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun (RG. T. 04.02.2011, S. 27836).

sürdürmesi ilkesi benimsenmiştir¹⁰⁹. Ancak aynı maddenin devamında kanunun derhal yürürlüğe girmesi ilkesi uyarınca, yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye hallerinin TBK hükümlerine tabi olacağı belirtilmektedir. Bu ilkeler, kira sözleşmeleri bakımından da geçerli olacaktır. Buna göre kira sözleşmesini sona erdirmeye yönelik bir hüküm olan TBK m. 325 hükmü bakımından da kanunun derhal yürürlüğe girmesi ilkesi uygulanacaktır¹¹⁰. Dolayısıyla eBK döneminde akdedilen ve TBK'nin yürürlüğe girdiği tarihte varlığını devam ettiren kira sözleşmelerinin sona ermesinde TBK m. 325 hükmü uygulanacaktır¹¹¹. EBK döneminde akdedilen ve TBK'nin yürürlüğe girmesinden önce sona eren bir kira sözleşmesi bakımından TBK m. 325 hükmünün uygulanması ise söz konusu olmayacaktır. Bu halde, kanunun geçmişe etkili olmama ilkesi uyarınca eski kanun döneminde kurulmuş ve sona ermiş bir hukuksal durum ortadan kaldırılamayacak veya geçersiz bir durum canlandırılmayacaktır¹¹².

Bu kapsamda incelenmesi gereken bir diğer kanun hükmü olan 6217 sayılı Kanun¹¹³'ün geçici 2. maddesi şu şekildedir: “*Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 323., 325, 331., 340., 342., 343., 344., 346. ve 354. maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süre ile ertelenmiştir. Bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara*

¹⁰⁹ Yürürlük kanunu bakımından geçmişe etkili olmama ilkesinden değil modern teori uyarınca eski kanunun yeni kanun zamanında da etkisini sürdürmesi ilkesinden bahsetmek gerektiği yönünde bkz. Başak Baysal, “Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. 70, S. 1, 2012, s. 233; M. Kemal Oğuzman, Nami Barlas, **Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar**, 26. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020, s. 84; Hüseyin Hatemi, **İntikal (Geçiş) Dönemi Hukuku (Zaman yönünden yürürlük hukuku)**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2004, s. 19; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 5 vd.; Acar, **Şerh**, Kira Hukukuna Giriş, N. 58.

¹¹⁰ 6101 sayılı Kanun'un 2. maddesine göre TBK'nin kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin hükümleri derhal yürürlüğe girme ilkesine tabidir. Öğretide kira sözleşmelerinde, sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracıyı korumak amacıyla getirilen emredici kuralların kamu düzenine ilişkin olduğu kabul edilmektedir (Bkz. Baysal, **Yürürlük**, s. 236, 241; İnceoğlu, **Aleyhe Düzenleme Yasağı**, s. 682); Kanaatimizce, TBK m. 325 hükmü, sözleşmeyi sona erdirici niteliğinin yanında, bu anlamda kiracıyı koruma amacıyla getirilen nisbi emredici bir hüküm olması sebebiyle de derhal yürürlüğe girme ilkesine tabi olacaktır.

¹¹¹ Baysal, **Yürürlük**, s. 234; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 8-9; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 562; Petek, **a.g.m.**, s. 169; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 138; İsviçre hukukunda benzer yönde bkz. SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 2.

¹¹² Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 6; Baysal, **Yürürlük**, s. 235.

¹¹³ 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (RG. 14.04.2011, S. 27905).

ilişkin sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanacaktır. Kira sözleşmelerinde hüküm bulunmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır.”. Bu hüküm TBK’de “6098 Sayılı Kanuna İşlenemeyen Hükümler” başlığı altında yer almaktadır. Burada yer alan şartları sağlayan kira sözleşmelerinde TBK m. 325 hükmünün uygulama alanı bulup bulmayacağı sözleşmenin yapıldığı tarihe göre değil, erken iadenin yapıldığı tarihe göre belirlenmektedir. Bu nedenle TBK m. 325 hükmü, 01.07.2020 tarihi itibarıyla, kiracının TTK’de tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari bakımından dahi uygulama alanı bulmaktadır.

TBK m. 325 hükmünün yürürlüğünün ertelendiği bu dönemdeki kira sözleşmelerinde, öncelikle tarafların sözleşmede bu hususu düzenleyip düzenlemedikleri araştırılacak, sözleşmede herhangi bir düzenleme bulunmadığı halde ise eBK hükümlerine gidilecektir. Ancak belirtmiş olduğumuz gibi hem eBK’de hem de GKHK’de kiralananın erken iadesine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Bu doğrultuda öğretilde bir görüş, hem eBK’de hem de GKHK’de bir düzenleme olmaması nedeniyle açık kanun boşluğu olduğunu belirtmektedir¹¹⁴. Buna göre, kanun boşluğunun doldurulması için öncelikle geçici 2. maddedeki yaklaşım esas alınarak tarafların farazi iradelerinin araştırılması gerekmektedir¹¹⁵. Tarafların farazi iradelerinin araştırılmasıyla bir hüküm bulunmadığı takdirde, TMK m. 1/2 ve TMK m. 5 kapsamında TBK ve TMK’nin genel ilkelerine kıyasen, yoksa örf ve adet hukukunda, buradan da bir sonuca ulaşamadığı halde kıyas yoluyla hâkimin hukuk yaratması gündeme gelecektir¹¹⁶. Ayrıca uygulanacak hükümlerin tespitinde, kira ilişkisinin ticari nitelik göstermesi halinde TTK m. 1/2 hükmünün öncelikle değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir¹¹⁷. Kanaatimizce bu durumda açık bir kanun boşluğundan bahsetmek mümkün değildir¹¹⁸. Zira kiralananın erken iadesi hususunda bir uyuşmazlık çıkması halinde eBK veya GKHK’de bu konuya ilişkin bir hüküm yer almasa da eBK m. 98 atfıyla eBK m. 44 hükmü uygulama alanı bulmaktadır. Taraflar arasındaki uyuşmazlık eBK genel hükümlerinde yer alan zararı

¹¹⁴ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 17-18; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 137.

¹¹⁵ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 18-19; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 137.

¹¹⁶ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 18-19; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 138.

¹¹⁷ Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 138.

¹¹⁸ Aynı yönde bkz. Acar, **Şerh**, Kira Hukukuna Giriş, N. 103; Türkmen, **a.g.m.**, s. 350.

arttırmama ve zarar görenin durumunu ağırlaştırmama külfeti uyarınca çözüleceği için hâkimin kanun boşluğundan bahisle örf ve adet hukukuna başvurmasına veya hukuk yaratmasına gerek kalmayacaktır.

Öğretide bu kanun boşluğunun, eBK döneminde Yargıtay içtihatları ile doldurulduğu ve yine geçici 2. madde kapsamındaki sözleşmelerin de bu içtihatlar doğrultusunda çözümleneceği ifade edilmektedir¹¹⁹. Bu nedenle TBK m. 325/1'in 1. cümlesinin erteleme sürecince fiilen uygulama alanı bulacağı belirtilmektedir¹²⁰. EBK dönemi Yargıtay içtihatlarında kiracının sorumluluğunun makul süre ile sınırlandırılması TBK m. 325/1 ile benzerlik göstermektedir. Bununla birlikte makul sürenin belirlenmesinde TBK m. 325/1 c.1'de kiralananın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebilmesi kriter alınırken; eBK dönemi Yargıtay içtihatlarında aynı koşullarla yeniden kiraya verilebilme kriteri olarak alınmıştır¹²¹. Yine kiracı aleyhine kararlaştırılan ceza koşullarının geçersizliği, TBK m. 325/1'in 1. cümlesinin bir sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır¹²². Buna karşılık erteleme kapsamına giren kira sözleşmeleri bakımından bu tür kayıtlar geçerlidir. Bu farklı yönlerden dolayı TBK m. 325/1 c.1'in erteleme sürecince fiilen uygulama alanı bulduğunu söylemek yerinde olmayacaktır.

Geçici 2. maddede sayılan TBK hükümleri, 01.07.2020 tarihi itibarıyla erteleme kapsamında olan kira sözleşmeleri bakımından da yürürlüğe girmiş bulunmaktadır. Erteleme kapsamındaki kira sözleşmeleri bakımından, kiralananın erken iadesi halinde uyuşmazlıklar eBK dönemi Yargıtay içtihatlarıyla çözümlense

¹¹⁹ Türkmen, **a.g.m.**, s. 349-350; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 19; Nihal Ural Çınar, **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 220; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 345.

¹²⁰ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 19; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 138, dn. 19; Çınar, **a.g.e.**, s. 220.

¹²¹ Yargıtay'ın TBK dönemindeki bazı içtihatlarında, eBK döneminde olduğu gibi "*aynı koşullarla yeniden kiraya verilebilme*" kriterini aradığı görülmektedir. Bkz. Yarg. 3. HD., T. 11.03.2019, E. 2017/6062, K. 2019/1843 (lexpera). Bununla birlikte yerinde olarak, "*benzer koşullarla yeniden kiraya verilebilme*" kriterinin arandığı birçok içtihat da bulunmaktadır. Bkz. Yarg. 6. HD., T. 02.02.2016, E. 2014/13867, K. 2016/601 (lexpera); Ancak Yargıtay bazı içtihatlarında "*aynı koşullarla yeniden kiraya verilebilme*" kriterinden ve "*benzer koşullarla yeniden kiraya verilebilme*" kriterinden aynı anda bahsetmektedir: "*Türk Borçlar Kanunu'nun 325. maddesi uyarınca kira sözleşmesinden doğan borçları kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Bu nedenle Mahkemece kira sözleşmesine konu araçların aynı şartlarla ne kadar süre içinde yeniden kiraya verilebileceği hususunda...*" Yarg. 3. HD., T. 19.03.2019, E. 2017/6215, K. 2019/2241 (lexpera); Yarg. 3. HD., T. 10.6.2019, E. 2017/8508, K. 2019/5218(lexpera). Kanaatimizce bu karmaşıklık eBK dönemi uygulamasından süregelen alışkanlıktan kaynaklanmaktadır.

¹²² Erzengin, **a.g.t.**, s. 24.

de yukarıda da değindiğimiz gibi TBK m. 325'in getirdiği birtakım farklılıklar söz konusudur. Nitekim erteleme süresince, TBK m. 325 hükmünün getirdiği en önemli değişiklik olan yeni kiracı ikamesi ile tazminattan kurtulma imkanı kiracının elinden alınmış bulunmaktaydı¹²³. Ertelemenin sona ermesiyle birlikte TBK m. 325 hükmü, kiracının sıfatı fark etmeksizin tüm kira sözleşmesi türleri bakımından uygulama alanı bulmaktadır.

3. Kişi Bakımından Uygulama Alanı

TBK m. 325 hükmünün kira sözleşmelerine tatbik edilebilmesi için kiracının veya kiraya verenin niteliği önem arz etmemektedir. Kanunda kira sözleşmesinin tarafları bakımından herhangi özel bir nitelik aranmamış ve ayırım yapılmamıştır. Bu doğrultuda, kiracı veya kiraya veren gerçek kişi olabileceği gibi bir tüzel kişi de olabilir.

Kiracının niteliği yalnızca hükmün ertelenme döneminde, geçici 2. madde kapsamındaki kira sözleşmeleri bakımından önem arz etmekteydi. Zira yukarıda da belirttiğimiz gibi TBK m. 325 hükmü, kiracının TTK'de tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 01.07.2020 tarihine kadar uygulanmamaktaydı. Bu kapsamdaki kira sözleşmelerinde, kiracının tacir olup olmadığı değerlendirilmesi TTK hükümlerine göre yapılmaktaydı¹²⁴. Dolayısıyla kiracının esnaf olması halinde, hükmün ertelenmesi söz konusu değildi. Bunun yanında kiracının bir özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi olması durumunda ayrıca tacir olması aranmamaktaydı¹²⁵. Ancak kiralananın işyeri olmaması halinde TBK m. 325 hükmünün ertelenmesi söz konusu olmayacağından kiracının niteliği yine önem arz etmemekteydi. Bununla birlikte geçici 2. madde kapsamında dahi kiraya veren bakımından özel bir nitelik aranmamıştır.

¹²³ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 580; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 19; Ertelemenin kiraya veren lehine gerçekleştiği yönünde Acar, **Şerh**, Kira Hukukuna Giriş, N. 111.

¹²⁴ Türkmen, **a.g.m.**, s. 346.

¹²⁵ Türkmen, **a.g.m.**, s. 346.

III. DİĞER HUKUKİ KURUMLAR KARŞISINDAKİ DURUMU

A. Önemli Sebep Fesih Karşısındaki Durumu

“Önemli sebepler” başlıklı TBK m. 331/1 hükmüne göre, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda taraflardan her biri, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir. Bu hüküm, kira sözleşmesinin olağanüstü fesih ile sona erdirilmesi hallerinden birini düzenlemektedir. TBK m. 331 hükmü de m. 325 hükmü gibi genel hükümlerde düzenlenmesi nedeniyle tüm kira sözleşmesi türleri bakımından uygulanmaktadır. Bu fesih hakkına haklı sebeple fesih hakkı da denilmektedir¹²⁶. Buna göre, sözleşmenin sona erdirilebilmesi için ön koşul, önemli sebep veya diğer bir deyişle haklı nedenin bulunmasıdır. Ancak hükümde hangi durumların önemli sebep sayılacağı belirtilmemiştir. Bu nedenle önemli sebep, belirsiz ve esnek bir kavram olup her somut olayda dürüstlük kuralına göre değerlendirilmelidir¹²⁷.

Öğretide, bir olgunun önemli sebep olmadığı tespitinde haksız feshin söz konusu olacağı ifade edilmektedir¹²⁸. Kiraya verenin önemli bir sebebi olmaksızın ileri sürdüğü fesih beyanı sözleşmenin sona ermesine neden olmayacak ve kira ilişkisi varlığını aynen devam ettirecektir¹²⁹. Buna karşılık kiracı tarafından önemli bir sebep olmaksızın yapılan fesih beyanı bakımından aynı durum söz konusu değildir. TBK m. 331 hükmü kapsamında önemli bir sebebi olmadan sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiracının fesih beyanı TBK m. 325 anlamında hüküm doğuracaktır. Kanun koyucu TBK m. 325 hükmüyle kiracıya, önemli bir sebep olmasa dahi sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı tanımaktadır. Bu halde kiracı, TBK m. 331 hükmü uyarınca sözleşmeyi sona erdirmek ister ve fakat kiracının öne

¹²⁶ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 219; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 133.

¹²⁷ SVIT-Kommentar, Art. 266g, N. 10; Permann, Art. 266g, N. 2; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 268; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 334; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 134; Arpacı, **a.g.e.**, s. 144; Genel olarak önemli sebep kavramı için bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 188 vd.; Altınok Ormancı, **Fesih**, s. 131-132.

¹²⁸ Altınok Ormancı, **Fesih**, s. 219 vd; Aydın, **a.g.e.**, s. 263.

¹²⁹ Permann, Art. 266g, N. 12; Weber, Art. 266g, N. 7; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 252.

sürdüğü sebebin önemli olmadığı tespit edilirse, bu fesih, TBK m. 325 hükmü kapsamında bir fesih sayılmalıdır¹³⁰.

Kiracı bakımından sözleşmenin devamı kendisi için çekilmez hale gelmişse, bu hükümlerden hangisine gitmesinin kendisi için daha avantajlı olduğu çeşitli yönlerden farklılık göstermektedir¹³¹. TBK m. 331/2 hükmüne göre olağanüstü fesih bildirimının parasal sonuçlarını hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak karara bağlayacaktır. Öğretide, m. 331’de feshin parasal sonuçlarının hâkim tarafından takdir edilmesinin m. 325 hükmü uyarınca ödenecek olan tazminata göre daha avantajlı olduğu belirtilmektedir¹³². Bu doğrultuda TBK m. 325 hükmünün ancak m. 331 hükmünün uygulama alanı bulmayacağı, örneğin kira sözleşmesinin feshi için çekilmezlik unsurunun olmadığı hallerde devreye gireceği ifade edilmektedir¹³³. Nitekim TBK m. 324 hükmünün gerekçesinde de “*kiracının kiralananı kullanamaması Tasarının 330 uncu maddesinde tanımlanan önemli sebeplerden birine dayanmadığı takdirde, Tasarının 323 üncü maddesi uygulama alanı bulacaktır.*” denilerek m. 331 hükmünün önceliği vurgulanmaktadır¹³⁴. Bununla birlikte TBK m. 325 hükmünün yeni kiracı ikamesi ile kiracıya tazminat ödemediği sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı tanıdığı göz önünde bulundurulmalıdır. Bu açıdan değerlendirildiğinde ise kiracıya böyle bir imkan tanımayan TBK m. 331 hükmü m. 325 hükmüne göre dezavantajlı görülmektedir¹³⁵. Öğretide, şartların oluşması halinde kiracının isteği doğrultusunda, yarışan bu iki hükümden birine dayanabileceği belirtilmektedir¹³⁶.

TBK m. 331 hükmü uyarınca feshin gerçekleşebilmesi için önemli bir sebebin mevcudiyetinde dahi yasal bildirim sürelerine uyulması gerekmektedir.

¹³⁰ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 252; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 275; Gülşah Sinem Aydın, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2013, s. 256; Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde şartları oluşmamış önemli sebeple fesih bildiriminin (haksız fesih) olağan feshi tahvilinin mümkün olduğu ve bu halde TBK m. 329 ve m. 330’da öngörülen sürelerin sonunda sözleşmenin sona ereceği yönünde bkz. Aydın, **a.g.e.**, s. 263.

¹³¹ Kiracının sözleşmeyi TBK m. 325 veya m. 331 hükmüne göre feshetmesi arasında önemli farklılıkların bulunmadığı, her iki durumda da sınırlı bir şekilde sorumlu olacağı yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 241.

¹³² İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 626.

¹³³ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 626.

¹³⁴ <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf>, s. 145.

¹³⁵ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 627.

¹³⁶ Higi, Art. 264, N. 18.

Kiracının bu sürelerle uymadan sözleşmeyi sona erdirmesi halinde kiralananın erken iadesi söz konusu olacak ve TBK m. 325 hükmü uygulanacaktır¹³⁷. Bu halde ödenecek tazminat, kiralananın iade anından yasal bildirim sürelerinin sonuna kadarki döneme ilişkin miktara denk gelmektedir¹³⁸. Ödenecek bu tazminata ek olarak kiraya veren 331. madde uyarınca denkleştirme bedeli talep edebilecektir. Ancak kiracının ödeyeceği miktarın üst sınırının m. 325 uyarınca ödenmesi gereken tazminattan fazla olması mümkün değildir¹³⁹. Zira kiracının önemli sebebe dayanan fesih neticesinde sorumlu olacağı miktarın önemli bir sebebe dayanmayan fesih neticesinde sorumlu olacağı miktardan fazla olması adil olmayacaktır.

B. İfa İmkânsızlığı Karşısında Durumu

TBK m. 324 hükmüne göre kiralanan, kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmasa veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür¹⁴⁰. Ancak kiralananın kullanılmaması kiracıdan kaynaklanan sebeplerle değil de herkes için mevcut olan objektif sebepler nedeniyle mümkün olmuyorsa, kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlü olmayacaktır. Zira bu halde TBK m. 136 uyarınca objektif imkansızlık sebebiyle sözleşme kendiliğinden sona erecektir¹⁴¹. Örneğin kiracının kusuru olmaksızın evin yanması halinde objektif imkansızlık söz konusu olacak ve her iki tarafın borcu da sona erecektir¹⁴². Dolayısıyla bu gibi durumlarda TBK m. 325 hükmü, devam eden bir kira ilişkisinin olmaması nedeniyle uygulama alanı

¹³⁷ Petek, **a.g.m.**, s. 153.

¹³⁸ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 627.

¹³⁹ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 255.

¹⁴⁰ TBK m. 324 hükmünün alacaklının neden olduğu ifa imkansızlaşmasının bir görünümü olduğu yönünde bkz. M. Kemal Oğuzman, Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1**, Güncellenip Geliştirilmiş 18. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020, s. 393, dn. 1307. Örneğin kiracının tutuklanması, askere alınması, uzun süreli yurtdışında kalacak olması gibi hallerde TBK m. 324 uyarınca kira ödeme borcu devam etmektedir. Bu hallerde kiralananın zilyetliği hala kiracıda olduğundan (kiralanan kiraya verene geri verilmediğinden) TBK m. 325 hükmünden farklı bir çözüm söz konusu olduğu yönünde bkz. Petek, **a.g.m.**, s. 149, dn. 17; Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2**, 4. Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 169; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 188.

¹⁴¹ Higi, Art. 264, N. 15; Tandoğan, **a.g.e.**, s.170; Petek, **a.g.m.**, s. 151; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 628; Günel, **a.g.t.**, s. 260-261; Herman Becker, **İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi- II.Kısım**, Çev. Suat Dura Ankara, 1993, s. 263; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt I**, Yenilenmiş Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980, s. 571.

¹⁴² Tandoğan, **a.g.e.**, s. 170.

bulamayacaktır. TBK m. 325 hükmünün uygulanması için ise kiralananın geri verilmesinin kiracıya ilişkin sübjektif nedenlerden kaynaklanması gerekmektedir¹⁴³.

Kiracı kiralananı, sözleşmede öngörülen kullanma amacına uygun olarak kullanılamaması nedeniyle süresinden önce geri vermiş olabilir. Kiralananın amaca uygun olarak kullanılamaması bazı hallerde gerekli kamu otoritelerinden izinlerin alınamamasından kaynaklanmaktadır. Örneğin bir yerin dış hekimliği muayenehanesi olarak kullanılması için bazı kamu otoritelerinden izin veya ruhsat alınması gerekmektedir. Öğretide katıldığımız görüşe göre, bu gibi izinleri alma yükümlülüğünün kiracıda olduğu hallerde objektif ifa imkansızlığından söz edilemeyecek ve TBK m. 325 hükmü uygulama alanı bulacaktır¹⁴⁴. Aksi görüşe göre ise bu gibi durumlar için de objektif imkansızlık söz konusudur¹⁴⁵.

¹⁴³ Higi, Art. 264, N. 7; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 40; Günel, **a.g.t.**, s. 260-261; TBK m. 325 hükmü kapsamında kiralananın geri verilme nedeni önem arz etmemekle birlikte kiracıya isnat edilemeyen objektif bir neden söz konusuysa TBK m. 325 hükmü uygulanmayacaktır. Örneğin sel baskını nedeniyle kiralananın konut olarak kullanılması mümkün değilse veya baz istasyonu kiralalarında çevreden gelen tepkiler nedeniyle baz istasyonu kurulmasına imkan kalmaması halinde durum böyledir (Bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 630, dn. 2534); TBK m. 325 hükmünün alacaklının yol açtığı ifa imkansızlaşmasını düzenlediği yönünde bkz. Rona Serozan, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm Üçüncü Cilt İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme**, 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2016, s. 156.

¹⁴⁴ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 628.

¹⁴⁵ Higi, Art. 264, N. 16.

İKİNCİ BÖLÜM

HÜKMÜN UYGULANMA ŞARTLARI

I. GEÇERLİ BİR KİRA SÖZLEŞMESİNİN VARLIĞI

TBK m. 325 hükmünün uygulama alanı bulabilmesi için öncelikle taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesi akdedilmiş olmalıdır. Geçerli bir kira sözleşmesi tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile meydana gelmektedir¹. Bu nedenle tarafların sözleşme yapmaya ehil olması kira sözleşmesinin kurulması bakımından oldukça önem taşımaktadır. Bunun yanında TBK m. 27 hükmü gereği kira sözleşmesi; emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine, genel ahlaka ve kişilik haklarına aykırı ve konusu imkansız olmamalıdır. Bu şartlara uymayan bir kira sözleşmesi kesin hükümsüzdür². Yine taraf iradelerinin hata, hile, aldatma ile sakatlanmaması ve sözleşmede muvazaanın bulunmaması gerekmektedir. Neticede bir sözleşme türü olması nedeniyle, bir sözleşmenin geçerliliği için aranan şartlar kira sözleşmesi bakımından da söz konusudur.

Kira sözleşmesinin geçerliliği herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır³. Borçlar hukukuna hâkim olan şekil serbestisi ilkesi uyarınca taraflar açık veya zımni, sözlü veya yazılı bir kira sözleşmesi akdedebilirler⁴. Kira sözleşmesinin uygulamada

¹ Permman, Art. 253, N. 17; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 30; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 372; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 11; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 222.

² Oğuzman/Öz, **Cilt 1**, s. 184.

³ Higi, Art. 253, N. 33; Permman, Art. 253, N. 17; Becker, **a.g.e.**, s. 240; Haluk Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, s. 8; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020, s. 327; Acar, **Şerh**, m. 299, N. 69; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 41; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 92; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 383; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 33-34; Aydın, **a.g.e.**, s. 15; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 271; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 423; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 72; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 223; Kira konusunun taşınmaz olmasının bu kuralı değiştirmeyeceği yönünde bkz. Kenan Tunçomağ, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt 2, 3. Bası, İstanbul, Garanti Matbaası, 1977, s. 481.

⁴ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 92; Eren, **a.g.e.**, s. 328; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 41; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 186; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 34; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 271; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 423; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 482; Arpacı, **a.g.e.**, s. 19; Aydın, **a.g.e.**, s. 15; Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011, s. 10.

olduğu gibi bir kâğıt üzerinde yapılması yalnızca ispat açısından önem taşımaktadır. Bununla birlikte bazı özel mevzuatlarda şekil serbestisinin istisnai halleri bulunmaktadır⁵.

II. KİRALANANIN SÖZLEŞME SÜRESİNE VEYA FESİH DÖNEMİNE UYMAKSIZIN GERİ VERİLMESİ

A. Genel Olarak

TBK m. 325 hükmünün uygulanabilmesi için geçerli bir kira sözleşmesinin mevcudiyetinin yanında kiracının sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri vermiş olması gerekmektedir. TBK m. 325 hükmü hem belirli süreli hem de belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulmaktadır.

B. Sözleşme Süresine veya Fesih Dönemine Uyulmamış Olmalı

1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde

Taraflarca kararlaştırılan belirli bir süreyle sınırlı olarak yapılan ve bildirim olmaksızın sona eren kira sözleşmesine belirli süreli kira sözleşmesi denir (TBK m. 300). Taraflar sözleşmenin devam edeceği süreyi veya sözleşmenin sona ereceği tarihi belirleyerek bu tür bir sözleşme akdedebilirler⁶. Belirli süreli kira sözleşmesinde süre açık veya örtülü biçimde belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda fesih bildirimini (TBK m. 328 anlamında) aranmaksızın kendiliğinden

⁵ Örneğın 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu (RG. T. 19.10.1983, S. 18196) m. 119/1 uyarınca akdedilen kira sözleşmelerinin geçerliliği yine adi yazılı şekilde yapılmalarına bağlıdır. İlgili hükme göre “Kira ve Carter sözleşmeleri yazılı şekilde yapılmadıkça muteber değildir.” Yine FSEK (RG. T. 13.12.1951, S. 7981) m. 52’ye göre fikir ve sanat eserleri üzerindeki haklara ilişkin lisans sözleşmelerinin yazılı biçimde yapılması gerekmektedir. Bundan başka 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu (RG. T. 10.09.1983, S. 18161) m. 57/1 uyarınca kira sözleşmelerinin noterlikçe tescil edilmiş olması aranmaktadır. Ayrıca Kamu İhale Kanunu (RG. T. 22.01.2002, S. 24648) m. 46/1 uyarınca yapılan kira sözleşmeleri yazılı yapılmalı, notere onaylattırılmalı veya tescil edilmelidir (Bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 34; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 93 vd.; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 41; Doğan, **Sona Erme**, s. 11; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 224; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 271).

⁶ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 38; Aydın, **a.g.e.**, s. 49.

sona erer (TBK m. 327)⁷. Ancak belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından belirlenen sürenin dolması sözleşmeyi sona erdirmek için yeterli değildir⁸. Zira TBK m. 347 hükmü uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, sözleşmenin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmaz ise sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Yine bu hükme göre, belirli süreli kira sözleşmesinde kiraya veren ancak on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sonlandırabilmektedir. Eğer taraflar fesih bildirim sürelerine uymadan kiralananı geri verirlerse, sözleşme uzamış sayılacağı için kiralananın erken iadesi söz konusu olacaktır⁹. Örneğin kiracı kiralananı, on beş günlük fesih bildirim süresine uymayarak sözleşmenin bitimine on gün kala iade ederse TBK m. 325 hükmü devreye girecektir.

Belirli süreli kira sözleşmesinde, aslında taraflar belirli bir süre kararlaştırarak bu süreden önce sözleşmeyi sona erdirmeyecekleri konusunda anlaşmakta ve sözleşme süresi boyunca olağan fesih haklarından feragat etmektedirler¹⁰. Zira sözleşmede belirli bir süre kararlaştırılmış olsa dahi tarafların olağan fesih haklarından feragat ettikleri sonucuna ulaşamıyorsa belirsiz süreli kira sözleşmesinin varlığından bahsedilmelidir¹¹. Öğretide, belirli süreli kira sözleşmesinin belirlenen süre bitmeden sona erdirilebilmesinin ancak olağanüstü fesih sebepleri ve ikale sözleşmesi ile mümkün olduğu belirtilmektedir¹². Bu

⁷ Weber, Art. 255, N. 2; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 195; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 385-386; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 24; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 42; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 39; Aral/ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 271; Doğan, **Sona Erme**, s. 24.

⁸ Acar, **Şerh**, m. 300, N. 35; Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesini, kanun gereği belirli süreli kira sözleşmesi hükümlerine tabi kılınmış bir karma süreli sözleşme olarak nitelendirmek gerektiği yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 46; Kira süresi belirtilerek yapılan konut ve çatılı işyeri kiralalarının “gerçek olmayan belirli süreli kira sözleşmesi” olarak nitelendirmek gerektiği yönünde bkz. Acar, **Şerh**, m. 300, N. 36.

⁹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 629; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 3.

¹⁰ Higi, Art. 255, N. 27; Acar, **Şerh**, m. 300, N. 17; Aydın, **a.g.e.**, s. 52; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 389; Olağan fesih hakkının belirsiz süreli sözleşmelere özgü olduğu, belirliliğin tespiti açısından ayrıca olağan fesih hakkından feragat edilmiş olması gerekmediği ve olağan fesih hakkının belirsiz süreli olmanın sonucundan ibaret olduğu yönünde bkz. Demirsatan, **a.g.e.**, s. 200, dn. 37.

¹¹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 37; Aydın, **a.g.e.**, s. 52; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 389.

¹² Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 42; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 272; Belirli süreli sözleşmelerde sözleşmenin sona ermesinin taraflarca kararlaştırılmış olması yanında, sürenin ayrıca olağan fesih ile sınırlanmasının mümkün olmayacağı yönünde bkz. Nil Karabağ Bulut, **Medeni Kanunun 23. Maddesi Kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme Özgürlüğüne Etkisi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 234; TBK’de “*Olağanüstü fesih*” başlığı altında “*Önemli Sebeple Fesih*” (m. 331),

kapsamda, TBK m. 325 hükmünü de olağanüstü fesih sebebi olarak kabul eden bir görüş bulunmaktadır¹³. Olağanüstü feshi gerektiren durumlardan birinin varlığında kira sözleşmesi belirli süreli olsa dahi dürüstlük kuralı gereğince artık taraflardan sözleşmenin devamının beklenmesi mümkün olmamaktadır¹⁴. Olağanüstü fesihte de öngörülen bazı fesih bildirim sürelerinin varlığında, bu sürelere uyulmadan kiralananın geri verilmesi halinde yine TBK m. 325 hükmü uygulanacaktır.

Öğretide, kiralananın erken iadesiyle belirli süreli kira sözleşmesinin olağanüstü fesih halleri dışında süresinden önce sona erdirilememesinin, kiracı lehine oldukça esnetildiği belirtilmektedir¹⁵. Zira kiracı, sözleşme belirli süreli olmasına rağmen, herhangi bir hukuki sebep göstermeden kiralananı erken iade ederse kalan kira bedellerinin tamamından sorumlu olmamaktadır. Bu nedenle TBK m. 325 hükmüyle kiracıya tanınan fesih hakkının, belirli süreli kira sözleşmesinin temel unsurlarından biri olan tarafların olağan fesih haklarından feragat etmesi niteliğine uygun düşüp düşmediği tartışması gündeme gelecektir. Belirli süreli kira sözleşmesinde olağanüstü fesih halleri dışında, tarafların kararlaştırılan süreden önce sözleşmeyi feshedememesi kuralı TBK m. 325 hükmüyle kiracı lehine bozulmaktadır. Katıldığımız görüş uyarınca da TBK m. 325 hükmünün uygulanması belirli süreli kira sözleşmesinin mantığına aykırı düşmektedir¹⁶. Nitekim taraflar sözleşmeyle bağlı olacakları süreyi belirlemek amacıyla belirsiz süreli kira sözleşmesi yerine bu tür bir sözleşmeyi tercih etmektedirler. Ayrıca kiracının olağanüstü fesih hali olmayan bir imkanla sözleşmeyi süresinden önce feshetmesi ve sorumluluğun sadece makul süreyle sınırlandırılması kiraya verenin oldukça aleyhine bir durum yaratmaktadır. Ancak yine de belirli süreli kira sözleşmesinde kiralananın

“*Kiracının İflası*” (m. 332), “*Kiracının Ölümü*” (m. 333) başlığı altında üç sebep yer almaktadır. Ancak Kanun’da düzenlenen olağanüstü fesih halleri bu üç maddeyle sınırlı değildir. TBK m. 306’ya göre kira konusunun ayıplı olması, m. 309’e göre üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi, m. 315’e göre kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödeme borcunda temerrüde düşmesi ve m. 316’ya göre özenle kullanma borcuna aykırılık diğer olağanüstü sona erme sebeplerini oluşturmaktadır. Bu kapsamda belirli süreli kira sözleşmesinin belirlenen süreden önce sona erdirilebilmesine olanak tanıyan olağanüstü fesih sebeplerini, yalnızca TBK m. 331-333 hükümleriyle sınırlı olarak anlamak yanlış olacaktır.

¹³ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 301.

¹⁴ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 217; Seliçi, **a.g.e.**, s. 156-157; Altınok Ormancı, **Fesih**, s. 93-94.

¹⁵ Erzenin, **a.g.t.**, s. 21.

¹⁶ Erzenin, **a.g.t.**, s. 21.

erken iadesiyle tarafların olağan fesih haklarından feragat ettiği sonucu çıkarılmamalıdır.

2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde

Tarafların sözleşmeyle bağlı kalacakları süreyi veya sona ermenin ne zaman gerçekleşeceğini kararlaştırmadıkları kira sözleşmelerine belirsiz süreli kira sözleşmesi denir. TBK m. 300/2’de belirli süreli kira sözleşmesinin tanımı yapılarak diğer kira sözleşmelerinin belirsiz süreli olacağı sonucuna varılmaktadır. Buradan hareketle öğretide, bir kira sözleşmesinin belirli süreli mi belirsiz süreli mi olduğu hususunda şüpheye düşülmesi halinde, sözleşmenin belirsiz süreli olarak kabul edileceği belirtilmektedir¹⁷.

Belirsiz süreli kira sözleşmesi olağan fesih bildirim, olağanüstü fesih halleri veya ikale sözleşmesi ile sona erdirilebilir¹⁸. Bu tür kira sözleşmelerinde süre belirsiz olduğu ve sözleşmenin ne zaman sona ereceği belli olmadığı için tarafların sonsuza kadar bu hukuki işlemle bağlı olması beklenemez. Zira tarafların sürekli bir borç ilişkisi olan kira sözleşmesi ile sonsuza kadar bağlı kalması, tarafların kişisel özgürlüğünün aşırı sınırlanması anlamına gelecektir¹⁹. Kişi özgürlüğünü aşırı ölçüde ve ahlaka aykırı şekilde sınırlayan sözleşme süresine, TMK m. 23 hükmü uyarınca müdahale edilmesi gerekmektedir²⁰. Bu amaçla belirsiz süreli kira sözleşmeleri olağan fesih yoluyla sona erdirilebilmektedir²¹. Buna göre taraflardan her biri, herhangi bir sebep göstermeden, kanunda veya sözleşmede yer alan fesih

¹⁷ Permann, Art. 255, N. 1; Higi, Art. 255, N. 23; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 389; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 44; Acar, **Şerh**, m. 300, N. 29-30; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 365; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 37; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 273.

¹⁸ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 44; Aral/ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 266.

¹⁹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 199; Seliçi, **a.g.e.**, s. 111; Altınok Ormancı, **Fesih**, s. 91; Aydın, **a.g.e.**, s. 81; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 45; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 329.

²⁰ Saibe Oktay, “Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği ve Sona Erme Düzeni”, **İÜHFİM C. 55, S. 3, Y. 1997**, s. 222; Karabağ Bulut, **a.g.e.**, s. 235.

²¹ Türk hukukunda olağan fesih kurumu kabul edilmeseydi dahi TMK m. 23/2 hükmü ile belirsiz süreli sürekli borç doğuran sözleşmelerin sonsuza kadar hüküm ifade etmesinin önüne geçilebileceği yönünde bkz. Demirsatan, **a.g.e.**, s. 236; Belirsiz süreli sözleşmelerin, sona erme düzenine ilişkin boşluk içerdikleri ve bu boşluğun olağan fesih bildirimle tamamlandığı yönünde bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 136 vd.; Oktay, **a.g.m.**, s. 231; Karabağ Bulut, **a.g.e.**, s. 232-233; Olağan feshin kişisel özgürlüğün korunması için bir araç olduğu yönünde bkz. Altınok Ormancı, **Fesih**, s. 115.

dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi her zaman tek taraflı irade beyanı ile sona erdirebilmektedir²².

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde bir yandan kişi özgürlüğü prensibi gereği olağan fesih hakkı kabul edilirken, diğer yandan fesih muhatabının zarar görmemesi ve gerekli önlemleri alabilmesi için belirli bir süre önce fesih bildiriminden haberdar edilmesi zorunlu tutulmuştur²³. Feshin belirli bir süre önce muhataba iletilmesi zorunluluğu ve yine feshin bildirim anında değil belirli bir süre geçtikten sonra sonuç doğurması, muhatabın kendisini sözleşmenin sona ermesine hazırlaması ve zararın azaltılması amacını taşımaktadır. TBK m. 328 vd. hükümlerinde düzenlenen fesih dönemleri ve fesih bildirim süreleri de bu amacın sonucudur. Yine muhatabı korumak amacıyla sözleşmede kararlaştırılan fesih bildirim süreleri, kanunda yer alan asgari fesih bildirim sürelerinden az olamayacaktır.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiralananın fesih dönemleri ve fesih bildirim sürelerine uyulmadan geri verilmesinde halinde de TBK m. 325 hükmü uygulama alanı bulmaktadır. Kiralananın erken iadesi halinde makul süreyle sınırlı sorumlu olan kiracı, erken iade yerine sözleşmeyi feshederse fesih bildirim süreleri boyunca kira bedeli ve diğer borçları ile sorumlu olmaya devam edecektir. TBK m. 329 hükmü uyarınca taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında taraflardan her biri, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi feshedilebilmektedir. Buna göre kiralananın erken iadesinde makul sürenin üç aydan daha kısa olarak takdir edilmesi halinde, kiracının sorumluluğu fesih bildirim süresine nazaran daha az olacaktır. Kiraya verenin kira bedeli dışında erken iadede dolayı başka zararları var ise kiracının sorumluluğu artabilecektir. Bununla birlikte olağan fesih halinde kiracının fesih bildirim süresi boyunca sözleşmeyle bağlı olup kiralananı kullanabilmesi kiralananın erken iadesinden farklılık göstermektedir. Ancak erken iade halinde kiracı bir an önce sözleşmeyi sona erdirmek istediği ve

²² Tandoğan, **a.g.e.**, s. 199-200; Seliçi, **a.g.e.**, s. 112, 132; Eren, **a.g.e.**, s. 387; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 579; Oktay, **a.g.m.**, s. 231; Arpacı, **a.g.e.**, s. 141 vd.; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 313; Buz, **a.g.e.**, s. 330; Altınok Ormancı, **Fesih**, s. 90-91; Doğan, **Sona Erme**, s. 26; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 203; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 605; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 255-256.

²³ Seliçi, **a.g.e.**, s. 150; Aydın, **a.g.e.**, s. 81; Altınok Ormancı, **Fesih**, s. 92.

kiralananı bir süre daha kullanma amacı taşımadığı için bu imkan kiracı bakımından bir avantaj sağlamamaktadır²⁴. Makul sürenin üç aylık fesih bildirim süresinden daha fazla bir süre olarak takdir edildiği halde ise kiracının olağan fesih yoluna gitmeyerek kiralananı erken iade etmesi aleyhine bir durum yaratmaktadır. Görülmektedir ki kiralananın erken iadesinde, makul sürenin fesih bildirim sürelerinden daha az olduğu durumda, fesih bildirim süresinin kiraya verenin menfaatini koruyucu etkisi zedelenmektedir²⁵.

C. Kiralananın Geri Verilmesi

1. Genel Olarak

Kiracının kiralananı geri verme borcu TBK m. 334 hükmünde düzenlenmektedir. Hükme göre kiracı kiralananı hangi durumda teslim almışsa kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Bununla birlikte kiracı kira sözleşmesi sona ermeden, diğer bir deyişle geri verme borcu muaccel olmadan da kiralananı geri verebilir²⁶. Bu durumda kiracının geri verme borcunu düzenleyen TBK m. 334 hükmü değil, kiralananın erken iadesine ilişkin TBK m. 325 hükmü uygulanır²⁷. Bu çerçevede TBK m. 325 hükmü TBK m. 334 hükmünden farklılık göstermektedir. Zira geri verme, TBK m. 325 hükmü bakımından sözleşmenin sona ermesi için gerekli şartlardan biriyken TBK m. 334 hükmü bakımından sözleşmenin sona ermesinin bir sonucudur. Yine TBK m. 325 hükmü kapsamında, geri vermeyle birlikte kiracının tazminat sorumluluğu doğacak iken; TBK m. 334 hükmü uyarınca ise kiralananı teslim aldığı şekliyle ve zamanında geri veren kiracı, kira sözleşmesinden doğan borçlarından kurtulacaktır²⁸.

²⁴ Erzenin, **a.g.t.**, s. 19, dn. 77.

²⁵ Erzenin, **a.g.t.**, s. 22.

²⁶ Bu kapsamda kiracının kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanması gerektiği kaçınılmazdır. Kanaatimizce kiralananın bu kurallara uygun olarak geri verilmemesi TBK m. 325 hükmünün uygulanmasında sorun teşkil edecektir. Olağan kullanım dışındaki zararlar giderilene kadar kira sözleşmesi hüküm doğurmaya devam edecek ve TBK m. 325 hükmü devreye giremeyecektir. Kaldı ki kiraya verenin geri vermenin gerektiği gibi yapılmaması nedeniyle uğradı zararların tazminini isteyebileceği yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 633.

²⁷ Kiracının kalan kira bedellerini ödemiş olması TBK m. 325 hükmünün uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir. Zira kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan tek borcu kira bedeli ödemek değildir (Bkz. Erzenin, **a.g.t.**, s. 27)

²⁸ Kiralananın erken iadesinin haksız sona erme sebebi olarak kabulü halinde, kiracının geri verme borcu muaccel olmadan kiralananı iade etmesi nedeniyle kiraya verene karşı sorumlu olacağı

Bu kapsamda TBK m. 325 hükmünün uygulanabilmesi için gereken bir diğer şart kiracının kiralananı kiraya verene geri vermiş olmasıdır. Bu nedenle kira sözleşmesinin feshedildiğinin kiraya verene bildirilmesi tek başına yeterli olmayacaktır²⁹. Geri verme ancak iki unsurun birleşmesiyle olur³⁰: Kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye amacıyla kiralananı geri verdiğini kiraya verene bildirmesi ve kiralananın kiraya verene teslimi.

Öğretide kiralananın iadesinde kiraya verenin hakimiyet alanı noktasında farklı görüşler söz konusudur. Bir görüşe göre, kiralananın geri verildiğinin kabulü için kiraya verenin kiralanan nesne üzerinde tam ve fiili bir hakimiyet kurması gerekmektedir³¹. Bu görüşe göre kiralananın kiraya veren tarafından yetkilendirilen temsilci dışında bir üçüncü kişiye teslim edilmesi, TBK m. 325 hükmü kapsamında bir geri verme olmayacaktır³². Bir diğer görüşe göre ise geri vermenin gerçekleşmesi için kiraya verenin fiili hâkimiyete kavuşması değil, kiralanan üzerinde fiili hakimiyete kavuşma imkanının sağlanmış olması önemlidir³³. Dolayısıyla kiraya verene bilgi verilerek kiralananın üçüncü bir kişiye teslim edilmesi halinde, kiraya veren kiralanan üzerinde fiilen hâkimiyet kurmasa da bu imkana kavuştuğu için geri vermenin gerçekleştiği kabul edilmelidir³⁴.

İstisnai olarak fesih bildirimini tek başına TBK m. 325 anlamında geri verme için yeterli olabilecektir. Örneğin serbestçe girilebilen, hükmedilebilen, hakimiyet kurulabilen açık bir arazinin kirasında, kiracının kiralananı sözleşmenin süresinden önce geri verdiğine ilişkin beyanı bu anlamda yeterli olacaktır³⁵. Ancak yine,

düşünülebilir. Ancak kiralananın erken iadesi kanundan doğan bozucu yenilik doğuran bir fesih hakkı niteliğini taşımakta ve buradaki tazminat talebinin dayanağını sözleşmeye aykırılık oluşturmamaktadır. Bu nedenle kiralananın erken iadesi halinde TBK m. 334 hükmü gereği kiracının geri verme borcuna aykırılık söz konusu değildir.

²⁹ Permann, Art. 264, N. 4; SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 17; Huber, **a.g.e.**, s. 113-114; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 629; Aksi yöndeki görüşe göre sözleşme, fesih beyanının açıklanmasıyla sona ereceğinden kiralananın iadesi, hükmün uygulanabilmesi için gerekli değildir. Kaldı ki iadenin fonksiyonu sözleşmeyi sona erdirmeye iradesinin açıklanmasından fazlası değildir (Bkz. Demirsatan, **a.g.e.**, s. 57, dn. 233).

³⁰ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 29; Kiracının kiraya verene herhangi bir bildirimde bulunmaksızın kiralananı terk edip gitmesi halinde sözleşmenin devam edeceği yönünde bkz. Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 156.

³¹ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 31; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 485.

³² Acar, **Şerh**, m. 325, N. 26.

³³ İnceoğlu, **C.1**, s. 629.

³⁴ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 633.

³⁵ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 32 dn. 41.

anahtarını verilmeyen veya eşyaların boşaltılmadığı taşınmaz kiraya veren serbestçe girebiliyor olsa dahi geri vermeden bahsedilemeyecektir³⁶.

TBK m. 325 kapsamında geri vermeden söz edebilmek için kiracının kiralananı geri vermesinde sözleşmeyi sona erdirmeye amacı olmalıdır³⁷. Örneğin TBK m. 317 uyarınca kiralananın bakımı her ne kadar kiracıya ait bir borç olsa da sözleşmede bunun aksinin kararlaştırılmış olması halinde kiralanan, bakımının yapılması amacıyla belirli süreliğine kiraya verene teslim edilebilir³⁸. Bu halde kiralananın kiraya verene teslimi, bakım amacıyla yapılmış ve bildirim de bu içerikteyse kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye iradesi olmadığı için TBK m. 325 hükmünün uygulanması da söz konusu olmayacaktır³⁹. Bu nedenle bildiri, sözleşmeyi sona erdirmeye amacının anlaşılacağı şekilde açık olarak yapılmalıdır. Bildirimin açık ve anlaşılır olmadığı durumda ise güven teorisine başvurularak kiracının kiralananı geri vermesindeki amaç tespit edilmelidir⁴⁰.

Fesih bildirim ve kiralananın teslimi konut kirasında kiracının anahtarını kiraya verene teslim ederek sözleşmeyi feshetmesinde olduğu gibi tek ve örtülü bir davranışla, birlikte olabilir⁴¹. Her ne kadar yapılacak fesih bildirim şekle tabi olmasa da yazılı olması ve sözleşmeyi sona erdirmeye amacının açıkça anlaşılacağı ifadeler içermesi ispat bakımından önem arz etmektedir⁴². Bildirimin kiraya verene veya onun yetkili temsilcisine yapılması gerekmekte olup hiç yapılmaması veya yetkili olmayan bir üçüncü kişiye yapılması halinde ise geçerliliği söz konusu olmayacaktır. Ancak bildirim hiç yapılmaması veya herhangi bir üçüncüye kişiye yapılması

³⁶ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 32, dn. 41; “*Davacı kiralayan 02.02.2012 tarihli duruşmada anahtarın halen teslim edilmediğini bildirmiştir. Davacı vekilinin aynı celsede "Şu anda bizim gayrimenkulümüze girişi engelleyen bir olgu yoktur."* şeklindeki beyanı tahliyenin gerçekleştiği manasına gelmez.” Yarg. 6. HD., T. 16.01.2013, E. 2012/18266, K. 2013/254 (lexpera).

³⁷ Kley, **a.g.m.**, s. 260; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 30.

³⁸ Ayıbın giderilmesi amacıyla kiralananın kiraya verene teslim edilmesi bu duruma başka bir örnek olarak gösterilebilir (Bkz. Acar, **Şerh**, m. 325, N. 30); Kiracının ayıpların giderilmesi amacıyla kiralananı kiraya verene geri vermesi ve bir süre sonra bu amacından vazgeçip açık bir fesih beyanı ile sözleşmeyi feshettiğini bildirmesi durumunda TBK m. 325 hükmünün uygulanmasının mümkün olduğu yönünde bkz. Erzenin, **a.g.t.**, s. 41, dn. 182.

³⁹ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 30.

⁴⁰ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 30; Demirsatan, **a.g.e.**, s. 11; Buz, **a.g.e.**, s. 250; Seliçi, **a.g.e.**, s. 115.

⁴¹ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 32. Ancak kiralananın geri verilmesinin örtülü irade beyanı veya kanaat verici davranış olarak kabul edilemeyeceği hallerde, kiracının ayrıca sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik fesih beyanında bulunmasının yerinde olacağı yönünde bkz. Erzenin, **a.g.t.**, s. 41.

⁴² Kley, **a.g.m.**, s. 260; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 30.

halinde dahi kiraya veren, kiracının sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmeye amacıyla kiralananı erken iade ettiğini öğrenmişse, dürüstlük kuralı gereğince bildirim geçerli kabul edilmelidir⁴³. Zira bu halde yapılacak şekilci bir yorum kiracının zararının artmasına neden olabilecektir⁴⁴.

Öğretide, kiralananın geri verilmiş sayılması için kiraya verene tamamen teslim edilmiş olması gerektiği belirtilmektedir⁴⁵. Kiralananın bir kısmının veya eklentisinin kiraya verene geri verilmemesi veya kiracının bazı eşyalarının kiralananın içinde kalmış olması hallerinde ise geri vermeden söz edilemeyecektir⁴⁶. Bununla birlikte bütünlük arz etmeyen eşya topluluğunun kirasında, eşyaların bir kısmının iadesi durumunda kısmi geri vermenin gerçekleştiği kabul edilmektedir⁴⁷.

2. İncelenmesi Gereken Bazı Özel Durumlar

a. Taşınmaz Kiralarında Anahtarların Geri Verilmesi Problemi⁴⁸

Gerek eBK gerek TBK döneminde Yargıtay, taşınmaz kiralarında erken tahliyenin gerçekleştiğini kabul etmek için anahtar tesliminin fiilen gerçekleşmesini aramaktadır⁴⁹. Kiraya verenin anahtarı teslim almaktan kaçınması veya başka bir sebeple anahtarın kiraya verene teslim edilememesi halinde, kiracının mahkemedeki

⁴³ Petek, **a.g.m.**, s. 151; Erzengin, **a.g.t.**, s. 33.

⁴⁴ Erzengin, **a.g.t.**, s. 33.

⁴⁵ SVIT- Kommentar, Art. 264, N. 18; Permann, Art. 264, N. 4; Weber, Art. 264, N. 3; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 630; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 31; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 140; Petek, **a.g.m.**, s. 151.

⁴⁶ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 630; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 31; Petek, **a.g.m.**, s. 151; Kiralanan konuttaki odaların bazılarının geri verilmesi ya da eklenti niteliğinde garajı bulunan konutun garajı olmadan geri verilmesi bu duruma örnektir (Bkz. Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 140).

⁴⁷ Bu durumda eşyaların bütünlük arz edip etmediğinin tespitinde eşya hukuku kurallarının değil, taraf iradelerinin esas alınması gerektiği yönünde bkz. Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 141.

⁴⁸ Kiralananın geri verildiğinin kabulü için kiraya verene anahtar tesliminin yapılması yalnızca taşınmazlar bakımından değil taşınırlar bakımından da söz konusudur. Ancak bu problem uygulamada daha çok taşınmazlar bakımından gündeme geldiğinden çalışmamızda özel olarak taşınmaz kiraları bakımından inceleme yapmış bulunmaktayız. Bu başlık altında varacağımız sonuçlar uygun düştüğü ölçüde taşınırlar kiraları bakımından da geçerlidir. Nitekim Yargıtay'a göre de çatılı taşınmazların, otomobillerin ve kilitli dolapların anahtarlarının teslimi ile birlikte kiralanan üzerindeki tasarruf hakkı kiraya verene geçmektedir (Bkz. Yarg. 6. HD., T. 21.10.2015, E. 2015/9616, K. 2015/8762) (lexpera).

⁴⁹ Yarg. 6. HD., T. 07.12.2009, E. 2009/4560, K. 2009/10644 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 14.06.2011, E. 2011/4349, K. 2011/661 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 05.05.2016, E. 2015/9203, K. 2016/3701 (lexpera); "Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir; anahtarın da kiralayana teslim edilmesi gerekir..." Yarg. HGK., T. 29.05.2013, E. 2012/1704, K. 2013/774 (lexpera).

tevdi mahalli kararı alması ve anahtarını mahkemece belirlenen yere veya notere teslim etmesi gerekmektedir⁵⁰. Buna göre anahtarları teslim etmeyen veya kiraya verenin teslim almaktan kaçınması halinde tevdi etmeyen kiracı, TBK m. 325 hükmü kapsamında geri verme gerçekleşmeyeceğinden sözleşmeyle bağlı kalmaya devam edecektir⁵¹. Yargıtay, anahtar teslim edilmedikçe kiralananın kiracının kullanımında olduğunu kabul etmektedir⁵².

Yargıtay'ın bu uygulamasının, geri vermenin gerçekleşmesini kiraya verenin kiralanan üzerinde tam ve fiili bir hakimiyet kurmasına bağlayan görüşle aynı yönde olduğu görülmektedir. Bu görüşe göre de kiralanan hükmetmeyi sağlayan araçlar (örneğin anahtar, şifre gibi) kiraya verene teslim edilmemişse taşınmaz boşaltılmış olsa dahi kiralanan geri verilmiş sayılmayacaktır⁵³. Bunun yanında kiraya verenin kiralanan üzerindeki tam ve fiili hakimiyeti için başkaca işlem ve fiiller gerekli ise (örneğin kiralanan içerisindeki eşyaların boşaltılması) geri verme için bunların da yapılması zorunludur⁵⁴. Öğretide bir görüş, kiralanan tamamen boşaltılmış olsa dahi anahtarlardan biri kiracıda kalmış ise geri vermenin gerçekleşmeyeceğini kabul etmektedir⁵⁵.

⁵⁰ Yarg. 3. HD., T. 10.10.2018, E. 2018/6009, K. 2018/9871 (lexpera); Kiraya verenin teslimden kaçınması halinde yalnızca ihtar çekilmesi ile kiralananın geri verilmiş sayılmayacağı yönünde bkz. Yarg. 13. HD., T. 05.05.2005, E. 2005/3099, K. 2005/7638 (kazancı); Kiraya verenin adresinde bulunmaması ve bu nedenle yeni adresinin tespit edilememesi, hastanede yatıyor olması ve hatta şuurunun kapalı olması, kendisinden uzun süreden beri haber alınamıyor olması gibi hallerde de kiralananı geri vermek isteyen kiracı anahtarları mahkemenin göstereceği yere veya notere tevdi ederek sözleşmeyi süresinden önce sona erdirebilecektir.

⁵¹ “Kiralananın tahliye edildiğinin kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması ve anahtarın kiraya verene teslim edilmesi gerekir. Erken tahliye halinde kiracı kural olarak anahtar teslim tarihine kadar kira bedelinden anahtar teslim tarihinden sonra da TBK 325 maddesine göre kiralananın benzer koşullarda kiraya verilebileceği makul süre ile sorumludur.” Yarg. 6. HD., T. 26.12.2016, E. 2015/11624, K. 2016/7824 (lexpera); “Kiracının kiralananı iade borcu, ancak bu şekilde, durumun kiraya verene bildirildiği tarihte son bulur. Aksi takdirde, kiracının, kira sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülükleri, anahtar teslimine kadar devam eder.” Yarg. 3. HD., T. 19.12.2019, E. 2019/3659, K. 2019/10315 (lexpera).

⁵² Yarg. 6. HD., T. 11.06.2015, E. 2015/3927, K. 2015/5838 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 15.04.2014, E. 2013/14236, K. 2014/4953 (lexpera).

⁵³ Huber, **a.g.e.**, s. 114; Kiralananın erken iadesinde kiracının anahtarları kiraya verene teslim etmekle yükümlü olup olmadığının, anahtarları alıkoymada korunmaya değer bir çıkarının varlığına bağlı olduğu yönünde bkz. Becker, **a.g.e.**, s. 310.

⁵⁴ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 31, dn. 37.

⁵⁵ SVIT-Kommentar, Art. 267-267a, N. 13; Permann, Art. 267, N. 7; Kiracının fazla anahtar yaptırmış olması ve bunları geri vermek istememesi durumunda, söz konusu anahtarları kullanılamaz hale getirmesinin şart olduğu yönünde bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 184.

Geri verme için kiraya verenin kiralanan üzerinde fiili hakimiyete kavuşma imkanını yeterli bulan görüş ise Yargıtay'ın bu yaklaşımının, TBK m. 325 hükmünün uygulanmasını kiracı aleyhine oldukça sınırlandığını ve bu nedenle isabetsiz olduğunu belirtmektedir⁵⁶. Bu görüşe göre, Yargıtay'ın bu yaklaşımının temelinde, dürüstlük kuralı gereği, kiraya verenin ancak anahtar tesliminden itibaren kiralanan üzerinde tasarruf edebileceği ve kiraya verene ancak bu andan itibaren kiralananı bir başkasına kiraya verme külfetinin yüklenebileceği düşüncesi yer almaktadır⁵⁷. Zira anahtar tesliminden önce kiralanan üzerinde tasarruf etme imkanı olmayan kiraya verenin birlikte zararından söz edilemeyecek ve bu nedenle kiracının tazminat sorumluluğu makul süre ile sınırlanamayacaktır⁵⁸.

Geri verme için kiraya verenin kiralanan üzerinde fiili hakimiyete kavuşma imkanını yeterli bulan görüşe göre, anahtar teslimi veya tevdi olmasa da kiracının taşınmazı terk ederek kiralananı kullanma hakkından feragat etmesi ve bunu kiraya verene bildirmesi veya kiraya verenin bunu bir şekilde öğrenmesi halinde, dürüstlük kuralı gereği kiraya verenin kiralanan üzerinde tasarruf etme imkanına kavuştuğu kabul edilmelidir⁵⁹. Dolayısıyla TBK m. 325 hükmünün uygulanmasıyla kiracının sorumluluğu bu andan itibaren başlayacak makul süreyle sınırlı olmalıdır. Ayrıca kiralanan üzerinde fiili hakimiyete kavuşma imkanını elde eden kiraya verenin, anahtarlardan birinin kiralananı kullanmaya devam etmeyen kiracıda kalması nedeniyle iadenin gerçekleşmediğini iddia etmesi yerinde değildir⁶⁰. Zira bu halde kiraya veren, anahtarları değiştirme olanağına sahip olup anahtar değişim ücretini, kendisinde kalan anahtarı teslimden kaçınan kiracıdan talep edebilir⁶¹. Kiracının kiraya verenin talebi üzerine elinde kalan anahtarı teslim etmesi halinde makul süre

⁵⁶ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 631-632; Petek, **a.g.m.**, s. 150-151; Kiraya verenin kiralananın iadesini kabulden kaçınması halinde, ciddi bir teklifte bulunan kiracının sorumluluğu sona erme de teslimin gerçekleştiğinin kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 485, dn. 206.

⁵⁷ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 631; Petek, **a.g.m.**, s. 150; Demirsatan, **a.g.e.**, s. 57, dn. 233; “*Anahtar teslimi ile birlikte kiralanan üzerindeki tasarruf hakkı teslim alana geçer.*” Yarg. 6. HD., T. 21.10.2015, E. 2015/9616, K. 2015/8762 (lexpera).

⁵⁸ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 631.

⁵⁹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 630, dn. 2532; Petek, **a.g.m.**, s. 150-151.

⁶⁰ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 630, dn. 2532; aksi yönde bkz. Aziz Erman Bayram, “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, **GÜHFD**, C. XXI, S. 4, Y. 2017, s.141.

⁶¹ SVIT-Kommentar, Art. 267-267a, N. 13; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 630, dn. 2532.

anahtar tesliminden itibaren değil kiraya verenin kiralanan üzerinde fiili hakimiyete kavuşma imkanını elde ettiği andan itibaren başlayacaktır⁶².

Kiracı, kiralananı sözleşmenin bitiminden önce geri vermek istediğinde, kiraya veren kiralananı haklı bir sebep olmaksızın teslim almaktan kaçınabilir. Geri verme için kiralanan üzerinde tam ve fiili hakimiyeti arayan görüş kabul edildiğinde, kiraya verenin anahtarları teslim almaktan kaçınması durumunda da aynı sorun meydana gelecektir. Yargıtay, kiraya verenin kiralananı teslim almaktan kaçınması halinde geri vermenin ancak kiralananın veya kiralanan üzerinde hakimiyet sağlayan aracın mahkemenin belirleyeceği yere veya notere tevdi etmesiyle gerçekleşeceğini kabul etmektedir⁶³. Mahkemenin belirleyeceği yere tevdi, kiraya verene teslim ile aynı sonucu doğuracaktır. Bununla birlikte Yargıtay benzer bir olayda, kiracıyı zor duruma sokmak ve kiracının zararını arttırmak amacıyla kiralananı geri almaktan kaçınan kötü niyetli kiraya verenleri göz önüne alarak farklı sonuca ulaşmıştır. Bu kararda öncelikle kiraya verenin dürüstlük kuralına aykırı bir şekilde ve haklı bir nedeni olmaksızın kiracıyı oyalayarak anahtarları teslim almaktan kaçındığı tespit edilmiş, daha sonra kiracının anahtar teslim edeceğine ilişkin kiraya verene bildirim yaptığı an tahliye anı olarak kabul edilmiştir⁶⁴. Öğretide katıldığımız görüş uyarınca, kiraya verenin haklı bir neden olmaksızın anahtarları teslim almaktan kaçındığı hallerde, kiralananın geri verildiğinin kabulü için anahtarların mutlaka notere veya mahkemeye tevdi edilmesini aramak haksızlıklara yol açabilecektir⁶⁵. Zira bu tarz

⁶² Erzengin, **a.g.t.**, s. 31, dn. 140.

⁶³ Yarg. 6.HD., T. 17.01.2011, E. 2010/8929, K. 2011/134 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 06.03.2014, E. 2013/9616, K. 2014/2654 (lexpera).

⁶⁴ “Davacı tarafından çekilen 08.10.2001 tarihli ihtarla taşınmazın tahliye edildiği belirtilerek anahtarın 10.10.2001 günü teslim edileceği davahtaya bildirilmiştir. Davalıya ihtarname en geç 09.10.2001 tarihinde tebliğ edildiği aynı tarihli cevabi ihtarname ile anlaşılmaktadır. Kiracı, kural olarak kira dönemi sonuna kadar kira bedelinden sorumlu ise de kiralayan tahliye edilen taşınmazın kira bedelinden kiracı sorumludur diye kiralananı boş tutmaması ve yeniden kiraya verme çabası içinde olması gerekir. Somut olayda kiralayan davalı taşınmazın tahliye edildiğini bile bile 10.10.2001 tarihinde anahtarları teslim almayarak kiralanan yerin boş kalmasını sağlamıştır. Bu nedenle tarafların kiralanan yerin yeniden kiraya verilebilmesi için öngörülen ve bilirkişi kurulunun da makul gördüğü 6 aylık kira bedelinden kiracı sorumludur. 6 aylık sürenin başlangıcının 10.10.2001 tarihi olarak kabulü gerekir” Yarg. 19. HD., T. 20.11.2008, E. 2008/4321, K. 2008/11280 (lexpera).

⁶⁵ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 632; Yargıtay’ın bu yaklaşımının, kiralananın veya anahtarların geri verilmesinin TBK m. 89/2 uyarınca aranılacak borçlardan olması nedeniyle yerinde olmadığı, kiraya verenin haklı bir sebebi olmaksızın kiralananı teslim almaktan kaçınmasının alacaklı temerrüdüne yol açacağı yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 497; Kanaatimizce, bu durumda, kiralananı geri verme borcunun erken ifası söz konusu olduğundan kiraya veren teslim almaktan kaçınır ise alacaklı temerrüdüne düşmecektir.

şekilci bir yaklaşım uygulamada kiralananı bir an önce geri vermek isteyen kiracının kiraya verenin peşinden koşmasına neden olmaktadır. Bunun yanında bu uygulama, alacak miktarını arttırmak istediği için kiralananı teslim almaktan kaçınan kiraya verenler olabileceği göz önüne alındığında, TBK m. 325 hükmünün temellerinden biri olan kiraya verenin zararı arttırmama külfetine ters düşmektedir. Öğretide, bu gibi hallerde, en azından kiraya verenin birlikte kusuru nedeniyle kiracının TBK m. 325 hükmü uyarınca ödeyeceği tazminattan indirim yapılması gerektiği belirtilmektedir⁶⁶.

Öğretide, anahtarların komisyoncuya veya kapıcıya bırakılıp kiraya verene bildirim yapılması durumunda da anahtarın notere veya mahkemeye tevdi edilmiş olmaması nedeniyle geri vermenin gerçekleşmemiş sayılmasının kiraya vereni kiracı karşısında haksız bir şekilde avantajlı hale getirdiği belirtilmektedir⁶⁷. Yine bu tarz şekilci bir yaklaşım kiracının zararını arttırmaktan başka bir amaca hizmet etmemektedir. Zira anahtarların komisyoncuya veya kapıcıya bırakılması ile kiracı kiralananın üzerindeki fiili hakimiyetini sonlandırmış; bu hakimiyet alanına kavuşma imkanı kiraya verene sağlanmıştır⁶⁸.

Her ne kadar kiraya verenin kiralananı teslim almaktan kaçınmasından bahsedilse de bu kaçınma kiralananı geri almayı reddetme boyutunda olamayacaktır⁶⁹. Kiracının kiralananın geri verme borcu sözleşmenin sona ermesiyle muaccel olmaktadır. Kiralananın erken iadesinde ise bu borç muaccel olmadan yerine getirilmektedir. TBK m. 96 hükmü uyarınca, sözleşmenin hükümlerinden veya özelliğinden ya da durumun gereğinden tarafların aksini kastettikleri anlaşılmadıkça borçlu, edimini sürenin sona ermesinden önce ifa edebilecektir. Bu nedenle kiraya veren kuralına uygun olarak yapılan (örneğin borcun ifa yerinde) geri verme teklifini reddedemeyecektir⁷⁰.

⁶⁶ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 632-633.

⁶⁷ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 633.

⁶⁸ Herhalde kiraya verenin, iade yükümlüğünün gereği gibi yerine getirilmemesinden dolayı uğradığı zararının tazminini talep edebileceği yönünde bkz. Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 633.

⁶⁹ Kley, **a.g.m.**, s. 261.

⁷⁰ Bayram, **a.g.m.**, s. 153,156.

b. Aile Konutunda Geri Verme

Her ne kadar TMK’de “*aile konutu*” kavramının tanımı yapılmamış olsa da bu kavram, TMK m. 194 hükmünün gerekçesinde “*Eşlerin, bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alandır.*” şeklinde tanımlanmaktadır⁷¹. Yargıtay, aile konutunu, bazı içtihatlarında TMK m. 194 hükmünün gerekçesindeki tanımı kullanarak ⁷² bazı içtihatlarında ise “*eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri, acı, tatlı günlerini yaşadıkları, yaşam faaliyetlerini yoğunlaştırdıkları mekân*”⁷³, “*eşlerin müşterek yaşamlarını sürdürmeleri için ayrılan ve aynı konutta iki tarafın da yaşama hakkını güvenceye alan hukuksal bir kurum*”⁷⁴ olarak tanımlamaktadır. Anayasa Mahkemesi ise aile konutunu “*ailenin sosyal ve ekonomik yaşamı açısından son derece önemli bir yere sahip olan aile konutu, eşlerin mutluluğu ve çocukların geleceği için bir güvence, evlilik kurumunun ve aile hayatının bir arada sürmesini sağlayan ve aileyi bir çatı altında toplayan en önemli unsurlardan biri...*” şeklinde açıklamaktadır⁷⁵. Öğretide de birçok tanım yapılmış olmakla birlikte aile konutunu şu şekilde tanımlayabiliriz: *Aile konutu evlilik birliği içinde olan eşlerin ortak yaşam alanı, diğer bir deyişle aile yaşamının merkezi olarak seçtikleri konut olarak kullanmaya elverişli taşınmaz veya taşınır yerdir*⁷⁶. Aile konutunun varlığı için konutun eşlerden birinin mülkiyetinde olması zorunlu değildir, kira ilişkisi de söz konusu olabilir⁷⁷.

⁷¹ Bkz. https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem21/yil01/ss723_Madde_Gerekceleri_1.pdf, s. 80.

⁷² Yarg. 12. HD., T. 01.11.2016, E. 2016/4773, K. 2016/22776 (lexpera).

⁷³ Yarg. 2. HD., T. 29.09.2014, E. 2014/11669, K. 2014/18681 (lexpera).

⁷⁴ Yarg. 4. HD., T. 18.03.2009, E. 2007/213, K. 2009/5127 (lexpera).

⁷⁵ Bkz. Anayasa Mahkemesi Melahat Karkin Başvurusu, Başvuru No: 2014/17751, Karar Tarihi: 13.10.2016 (lexpera).

⁷⁶ Öğretide yapılan tanımlar için bkz. Bilge Öztan, **Aile Hukuku**, 6. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2015, s. 298; Mustafa Dural, Tufan Ögüz, Mustafa Alper Gümüş, **Türk Özel Hukuku, Cilt 3, Aile Hukuku**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2021, N. 879 vd.; Faruk Acar, **Aile Hukukumuzda Aile Konutu: Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı**, 6. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021, s. 18; Şükran Şıpka, **Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası**, 2. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2004, s. 79; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 55; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 646.

⁷⁷ Acar, **Aile Konutu**, s. 35; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 646; Dural/Ögüz/Gümüş, **a.g.e.**, N. 886; Konutun bir lojman veya başkaca hizmet konutu olması halinde her ne kadar aile konutundan bahsedilebilecekse de ortada tam anlamıyla bir kira sözleşmesi olmadığından bu konutun, TMK m. 194/1 ile TBK m. 349 hükmünün korumasından yararlanamayacağı yönünde bkz. Şıpka, **a.g.e.**, s. 114-116.

TBK m. 325 hükmü kiracıya tanınmış kanundan doğan özel bir fesih hakkını düzenlemektedir. Bu nedenle kira sözleşmesinin feshine ilişkin hükümler kiralananın erken iadesi halinde de uygulama alanı bulmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler arasında düzenlenen TBK m. 349 hükmü de kiralananın aile konutu olduğu ve erken iade edildiği durumlarda devreye girecektir. “Aile konutu” kenar başlıklı TBK m. 349 hükmü şu şekildedir: “*Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir. Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.*” Bu hükümle kiracının sözleşmeyi feshetme imkanı eşin rızasının aranması nedeniyle önemli ölçüde sınırlandırılmaktadır. Bununla birlikte İBK m. 266m ve 226n hükümlerini temel alan TBK m. 349 hükmünün hukukumuz açısından önemli bir yenilik olduğunu söylemek mümkün değildir⁷⁸. Zira TBK m. 349 hükmü halihazırda yürürlükte olan TMK m. 194 hükmüne paralel olarak düzenlenmiş olup önemli bir farklılık içermemektedir. “Aile konutu” kenar başlıklı TMK m. 194 hükmü de eşlerden birinin, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemeyeceğini düzenlemektedir.

Aile konutuna ilişkin incelediğimiz bu hükümlerden TMK m. 194 hükmünde, TBK m. 349’dan farklı olarak kiralananın türü bakımından bir ayırım yapılmamaktadır. Oysa TBK m. 349 hükmünde aile konutu olarak kullanılacak kiralananın niteliği “*taşınmaz*” olarak belirtilmektedir. Bu farklılıktan kaynaklı olarak, öğretide de belirtildiği gibi, hükümler arasında genel hüküm-özel hüküm tartışması ortaya çıkmaktadır⁷⁹. Öğretide bir görüş, TBK m. 349/1 hükmünde her ne kadar taşınmaz ifadesi yer alsada TBK m. 339 hükmü kapsamında bir konut teşkil

⁷⁸ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 54; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 318; TBK’nin konut ve çatılı işyeri kiralaları kısmında yer alan m. 349’dan farklı olarak kira sözleşmesinin genel hükümlerinde yer alan 266m maddesinin 1. fıkrası şöyledir: “*Aile konutu olarak kullanılan kiralanda bir eş, kira sözleşmesini eşinin açık rızası olmadıkça feshedemez.*” (Çeviri için bkz. Ebru Ceylan, “İsviçre Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmeleri İle İlgili Hüküm Çevirileri”, **İBD**, C. 87, S. 4, 2013, s. 226).

⁷⁹ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 54-55.

etmek şartıyla taşınmaz olmayan kiralananın da hükmün kapsamına gireceğini savunmaktadır⁸⁰. Öğretide diğer görüşe göre ise, TBK m. 349 hükmü her ne kadar konut ve çatılı işyeri kiralaları kısmında yer alsada da maddi bakımından genel hükümlere dahil kabul edilmelidir⁸¹. Zira aile konutu kavramı ile konut kirası kavramı her zaman örtüşmemektedir⁸². Bu görüş uyarınca kiralanan TBK m. 339 anlamında bir konut teşkil etmese dahi aile konutu olmanın şartlarını taşıyan taşınırın veya taşınmazın erken iadesinde TBK m. 349 hükmü uyarınca eşin rızası zorunlu olacaktır. Kanaatimizce öğretide yapılan bu tartışma gerekli değildir. Öncelikle, aile konutu TBK m. 339 hükmü uyarınca bir konut sayılıyorsa, TBK m. 349 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Eğer kiralanan konut niteliği taşıyor ise konut ve çatılı işyerleri hükümleri uygulanmayacağından kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler devreye girecektir. Bu doğrultuda da genel hüküm olan TMK m. 194 hükmü kiralananın aile konutu olduğu ancak TBK m. 339 hükmü anlamında konut olmadığı hallerde kira sözleşmesinin feshinde yine eşin rızasını gerektirecektir.

Bu doğrultuda kiracının erken iade edeceği kiralananın bir aile konutu olması halinde TBK m. 325 hükmünün sonuçlarını doğurabilmesi için TBK m. 349 hükmü gereği eşinin rızasını alması zorunlu olacaktır⁸³. Zira TBK m. 325 hükmü de kira sözleşmesinin feshi hallerinden biridir. Aile konutuna bu tarz korumalar getirilmesinde, manevi niteliği haiz ve aile birliği bakımından önemli bir yer olan bu konutun konu olduğu kira sözleşmesinin düşüncesizce feshedilmesinin önlenmesi ve aile hayatının korunması düşüncesi yer almaktadır. Bu nedenle toplumun temel taşı olan ailenin yaşadığı bu yeri korumak adına TBK m. 349 hükmü uyarınca diğer eşin rızası aranmaktadır. Eğer eşin rızası alınmaz ise sözleşme sona ermeyecek ve kiralanan kiraya verenden geri alınabilecektir⁸⁴. Kiraya verenin, konutun aile konutu niteliğini bilmeyerek iyiniyetli olması dahi durumu değiştirmeyecektir⁸⁵. Bu halde iyiniyetli kiraya veren, konutun aile konutu olduğu bilgisini gizleyen kiracıdan, bu

⁸⁰ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 319-320.

⁸¹ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 55.

⁸² Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 55; TBK m. 349 hükmünün işyeri kiralaları hakkında uygulanamayacağı yönünde bkz. Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 369.

⁸³ Permann Art. 266m-266n, N. 6; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 634.

⁸⁴ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 634.

⁸⁵ Acar, **Aile Konutu**, s. 82; Şıpka, **a.g.e.**, s. 148; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 325.

nedenle uğradığı zararının tazminini talep edebilecektir⁸⁶. Ancak bu durumda kiracıdan talep edilecek tazminatın TBK m. 325 hükmündeki sınırlamaya tabi olmadığına dikkat edilmelidir⁸⁷. Zira eşin rızası olmadığı bu durumda TBK m. 325 hükmü uygulama alanı bulmamaktadır.

Görüldüğü gibi eşin rızası bir geçerlilik şartı olarak karşımıza çıkmaktadır⁸⁸. Zira eşin rızasının alınmaması halinde fesih beyanı geçerli olmayacaktır. Eşin rızası herhangi bir şekilde bağlı değildir⁸⁹. Ancak TBK m. 349 hükmünde rızanın açık bir şekilde verilmesi gerektiği belirtildiğinden örtülü yapılan rızanın geçerli olmadığı kabul edilmektedir⁹⁰. Eşin rızası, kiralananın geri verilmesinden önce veya geri verme anında izin şeklinde alınabilecekken geri verme anından sonra icazet şeklinde de alınabilecektir⁹¹. Bu durumda rızaya bağlı işlemlere uygulanan genel kuralların kıyasen uygulanması sonucu, geri verme anından sonra verilecek icazet geçmişe etkili olarak hüküm ve sonuç doğuracaktır⁹². Bunun sonucu olarak makul süre eşten icazetin alındığı andan değil kiralananın geri verildiği andan itibaren başlayacaktır.

Öğretide eşin rızasını kime yöneltmesi gerektiğine ilişkin fikir birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre, eş rızasını kiraya verene yöneltmelidir⁹³. Zira sözleşmenin feshinin muhatabı kiraya verendir. Diğer bir görüş ise, rızanın kiracı olan eşe yöneltmesini yeterli saymaktadır⁹⁴. Bir başka görüş, rızanın kiracıya veya kiraya verene yöneltilebileceğini belirtmektedir⁹⁵. Kanaatimizce eşin, kiralananın erken iadesine ilişkin rızasını kiraya verene yöneltmesi yeterlidir. Zira kiracının en

⁸⁶ Permann, Art. 266m-266n, N. 8; Şıpka, **a.g.e.**, s. 148.

⁸⁷ Erzen, **a.g.t.**, s. 36.

⁸⁸ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 324.

⁸⁹ Permann, Art. 266m-266n, N. 7; SVIT-Kommentar, Art. 266l-266o, N. 15; Öztan, **a.g.e.**, s. 318; Şıpka, **a.g.e.**, s. 142; Dural/Öğüz/Gümüş, **a.g.e.**, N. 894; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 369; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 649; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 59; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 321; Yarg. 2. HD., T. 13.02.2019, E. 2019/348, K. 2019/984 (lexpera); Yapılan işlem şekle bağlı ise rızanın da aynı şekle tabi olması gerektiği yönünde bkz. Acar, **Aile Konutu**, s. 95.

⁹⁰ Permann, Art. 266m-266n, N. 7; Şıpka, **a.g.e.**, s. 142; Acar, **Aile Konutu**, s. 93; Öztan, **a.g.e.**, s. 319; Dural/Öğüz/Gümüş, **a.g.e.**, N. 894; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 59; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 321.

⁹¹ Permann, Art. 266m-266n, N. 7; Acar, **Aile Konutu**, s. 94; Şıpka, **a.g.e.**, s. 149; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 648; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 59; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 321; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 164; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 369; Rızanın fesih beyanından önce açıklanması gerektiği, sonradan açıklanan rızanın fesih işlemi geçerli hale getirmeyeceği yönünde bkz. Öztan, **a.g.e.**, s. 320.

⁹² Şıpka, **a.g.e.**, s. 149; Dural/Öğüz/Gümüş, **a.g.e.**, N. 895; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 60; Acar, **Aile Konutu**, s. 94.

⁹³ Acar, **Aile Konutu**, s. 95; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 322; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 649.

⁹⁴ Permann, Art. 266m-266n, N. 7.

⁹⁵ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 59.

başından beri kiralananı erken iade etme amacı olduğundan, bu feshin geçerli olup olmayacağı kiraya vereni daha çok ilgilendirmektedir.

Eşin rızasının aranması bakımından önemli bir diğer husus, kiralananın fesih anında aile konutu niteliği taşıyıp taşımadığıdır⁹⁶. Kiralanırken aile konutu niteliği taşımayan kiralananın daha sonra aile konutu niteliği kazanması⁹⁷ veya aile konutu olma amacıyla kiralanıp daha sonra aile konutu niteliğini kaybetmesi (örneğin eşler boşanmış ise)⁹⁸ önemli değildir. Dolayısıyla geri verme anında kiralanan aile konutu niteliği taşımıyorsa TBK m. 325'in hüküm doğurması için eşin rızasına gerek yoktur.

c. Alt Kira Mevcudiyetinde Geri Verme

Bir kira sözleşmesinde kiracı, kiralananı genellikle kendi kullanmak amacıyla kiralsada da bazı durumlarda (örneğin kiracının birkaç aylığına yurtdışına gitmesi, askere gitmesi vb.) kiralananı kullanma ihtiyacı geçici ya da sürekli olarak ortadan kalkabilir⁹⁹. Bu gibi durumlarda boşuna kira bedeli ödemek istemeyen kiracı, mevcut bir kira sözleşmesine dayanarak kiralananın tamamını veya bir bölümünü bir başkasına yeniden kiraya verebilir¹⁰⁰. Kiracının yapmış olduğu bu yeni kira sözleşmesine alt kira sözleşmesi denir. Alt kira sözleşmesi TBK m. 322 hükmünde düzenleme alanı bulmaktadır. Bu hüküm uyarınca adi kira sözleşmesinde kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiracının kiralananı alt kiraya vermesi veya kullanım hakkını bir başkasına devretmesi kural olarak serbesttir. Konut ve çatılı işyeri kirası niteliğindeki sözleşmelerde ise adi kira sözleşmelerinin aksine, kural olarak alt kira ancak kiraya verenin yazılı rızası ile mümkündür (TBK m. 322/2).

Alt kira sözleşmesinin dayanağı asıl kira sözleşmesidir¹⁰¹. Bu halde tarafları kiraya veren ve kiracı olan asıl kira sözleşmesi ile tarafları alt kiraya veren ve alt

⁹⁶ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 320.

⁹⁷ SVIT-Kommentar, Art. 2661- 2660, N. 12; Acar, **Aile Konutu**, s. 82.

⁹⁸ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 647; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 165; Yarg. 2. HD., T. 12.01.2016, E. 2015/17120, K. 2016/265 (lexpera).

⁹⁹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 492.

¹⁰⁰ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 492; Acar, **Şerh**, m. 322, N. 7; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 154; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 459; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 483; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 324; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 212.

¹⁰¹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 494; Acar, **Şerh**, m. 322, N. 10, 12; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 483; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 459-460; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 215.

kiracı olan alt kira sözleşmesi olmak üzere iki ayrı kira sözleşmesi bulunmaktadır. Bu nedenle asıl kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşmenin nisbiliği ilkesi gereği kural olarak bir hukuki ilişki meydana gelmemektedir¹⁰².

Alt kira ilişkisinin varlığı durumunda kiralananın erken iadesi iki ayrı kira sözleşmesi bakımından ayrı ayrı incelenmelidir. Alt kira sözleşmesinde alt kiracının kira sözleşmesi sona ermeden kiralananı kiracıya (alt kiraya verene) geri vermesi halinde şartlar gerçekleşmişse, TBK m. 325 hükmü bu kira ilişkisinde de uygulama alanı bulacaktır¹⁰³. Geri vermenin alt kiracı tarafından bu kira ilişkisindeki kiraya verene yani kiracıya yapılması gerekmektedir¹⁰⁴. Zira alt kiracının kiralananı, aralarında herhangi bir hukuki ilişki bulunmayan kiraya verene geri vermesi ne kendisi için ne de asıl sözleşmedeki kiracı için TBK m. 325 hükmü anlamında bir geri vermedir¹⁰⁵. Alt kira sözleşmesinde hukuki ilişkiyi sona erdirmek amacıyla kiralananın erken iadesi asıl kira sözleşmesinin geçerliliğine etki etmeyecektir. Bununla birlikte kiralananı erken iade eden alt kiracı da yeni kiracı ikamesiyle sorumluluktan kurtulabilecektir. Bu durumda önerilen yeni kiracının, hem alt kiracının kiraya vereni tarafından hem de asıl kiraya veren tarafından onaylanması gerekmektedir¹⁰⁶.

Alt kira sözleşmesinin varlığı devam ederken asıl kira sözleşmesindeki kiracı kiralananı süresinden önce geri vermek isterse, geri vermenin gerçekleşmesi için öncelikle alt kira sözleşmesindeki kiracının kiralananı alt kiraya verene geri vermiş olması gerekmektedir. Zira TBK m. 325 hükmü kapsamında geri vermenin gerçekleşmesi, kiralananın tamamen boşaltılarak geri verilmesi şartına bağlıdır. Kanaatimizce, alt kiracının kiralananı veya kiralanan üzerinde hakimiyeti sağlayan araçları geri vermekten kaçınması halinde asıl sözleşmedeki kiracı kiralananı erken iade edemeyecektir. TBK m. 325 hükmü anlamında geri vermenin gerçekleşmesi halinde alt kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatını taşıyan kiracının alt kiracıya karşı

¹⁰² İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 494; Acar, **Şerh**, m. 322, N. 46; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 215.

¹⁰³ Alt kiracının da kiralananı erken iade etme hakkı olduğu yönünde bkz. Higi, Art. 262, N. 24.

¹⁰⁴ Kural olarak alt kiracı, kiralananı geri verme borcundan kendi kiraya verene karşı sorumludur (Bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 515; Murat Doğan, "Adi Kirada Kiracının Geri Verme Borcu", **Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 8, S. 1-2, 2004, s. 447).

¹⁰⁵ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 28; Higi, Art. 264, N. 24.

¹⁰⁶ Kley, **a.g.m.**, s. 260.

doğacak sorumluluğu kaçınılmazdır. Bu halde doğacak sorumluluk alt kira sözleşmesinin de süresinden önce sonra erecek olması nedeniyle alt kiracının uğradığı zararların tazminine yönelik olacaktır¹⁰⁷.

3. Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmemiş Olması Halinde Geri Verme

TBK m. 325 hükmünde kiracının kiralananı “geri vermesi” ifadesinin yer alması nedeniyle, kiralananın öncelikle kiracıya teslim edilmiş olmasının hükmün uygulanması bakımından bir şart olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Öncelikle belirtilmelidir ki ürün kirası haricinde bir kira sözleşmesinde kiracının kiralananı teslim alma yükümlülüğü bulunmamaktadır¹⁰⁸. Kiracının kiralananı haklı bir sebep olmaksızın teslim almaktan kaçınması yalnızca alacaklı temerrüdüne düşmesine neden olur¹⁰⁹. Zira TBK m. 301 hükmü uyarınca kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim borcu bulunmaktadır. Bu durumda ayrıca TBK m. 324 hükmü de uygulama alanı bulmaktadır. Bu doğrultuda kiracı kiralananı teslim almamış olsa da kira parasını ödemekle yükümlü olacaktır.

İsviçre öğretisinde kiralananın kiracıya teslim edilmediği bu durumda kiracının alacaklı temerrüdüne düşeceği ve bu nedenle TBK m. 325 hükmünün uygulama alanı bulmayacağı belirtilmektedir¹¹⁰. Türk öğretisinde de bir görüş, kiracının kiralananı teslim almaması halinde TBK m. 325 hükmünün uygulama alanı bulamayacağını ve kiracının TBK m. 106 ve devamında düzenlenen alacaklı temerrüdü hükümleri uyarınca sorumlu olacağını belirtmektedir¹¹¹. Kiralananın teslimi kira sözleşmesinin kurucu bir unsuru olmadığından, kiracı kiralananı teslim

¹⁰⁷ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 525; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 490; Asıl kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesinden önce sona ermesi, alt kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmemektedir. Bu durumda alt kira sözleşmesinin ifa imkansızlığı nedeniyle sona erdiği ve alt kiraya verenin sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre alt kiracıya karşı sorumlu olduğu yönünde bkz. Acar, **Şerh**, m. 322, N. 61; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 525.

¹⁰⁸ Böyle bir yükümlülüğünün çok sınırlı hallerde ve dürüstlük kuralından doğabileceği yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 75; Kiralananın teslim alınmasında kiraya verenin yararı söz konusu ise istisnaen kiracının böyle bir yükümlülüğünün doğabileceği yönünde bkz. Tandoğan, **a.g.e.**, s. 111; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 273; Ürün kiralalarında TBK m. 364 hükmü uyarınca kiracının kiralananı kullanma ve işletme borcu bulunmasından dolayı kiralananı teslim alma yükümlülüğü bulunmaktadır.

¹⁰⁹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 75.

¹¹⁰ Higi, Art. 264, N. 9; SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 3a; Permann, Art. 264, N. 3.

¹¹¹ Zeynep Arslan, **Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016, s. 232.

almaktan kaçınmış olsa dahi ortada geçerli bir kira sözleşmesi mevcuttur¹¹². Bu nedenle, geçerli olan bu kira sözleşmesinde TBK m. 325 hükmünün uygulanmaması için hiçbir neden yoktur. Nitekim öğretideki hakim görüşe göre de bu durumda TBK m. 325 hükmü uygulanabilecektir¹¹³. Zira kiracının sözleşmeyi bir an önce sona erdirmeye amacı olması halinde kiralananı önce teslim alıp hemen sonrasında geri vermesi ile teslim almaktan kaçınması arasında bir fark söz konusu değildir¹¹⁴.

Öğretide bir görüş, TBK m. 325 hükmünün ancak taşınır kiralaları ve üzerinde yapı bulunan taşınmaz kiralaları bakımından, kiraya verenin kiralananı TBK m. 107 hükmü uyarınca mahkemenin belirlediği yere tevdiinden itibaren uygulanabileceğini belirtmektedir¹¹⁵. Buna göre tevdi, taşınır kiralalarında kiralananın kendisi, üzerinde yapı bulunan taşınmaz kiralalarında ise anahtarın tevdi ile mümkün olacaktır. Bu görüşe göre kiracının sorumluluğu tevdiden sonra, dürüstlük kuralına göre kiralananı kullanmak üzere teslim almayacağına açıkça anlaşıldığı ana kadar kira sözleşmesine bağlı olarak; bu andan itibaren de TBK m. 325 uyarınca makul süre ile sınırlı olarak devam edecektir¹¹⁶. Yapıya ilişkin olmayan taşınmazlar bakımından ise tevdi mümkün olmayacağından alacaklı temerrüdüne ilişkin TBK m. 110 hükmü uygulanacaktır¹¹⁷. Ancak kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi niteliğinden dolayı TBK m. 110 hükmünde yer alan dönme hakkı, ileriye etkili fesih hakkı olarak kullanılacaktır¹¹⁸. Kanaatimizce kiraya verenin kiralananı teslim borcunu gerçekleştirmediği bu aşamada sürekli edimin ifasına başlanmadığından sözleşmeden dönme mümkün olmalıdır¹¹⁹. Zira sürekli borç ilişkisinin ifasına başlanmadığı aşamada fesih yerine sözleşmeden dönme söz konusu olabilmektedir¹²⁰.

¹¹² Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 372; Eren, **a.g.e.**, s. 317; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 413; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 262; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 222-223.

¹¹³ Petek, **a.g.m.**, s. 151; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 484; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 634.

¹¹⁴ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 634.

¹¹⁵ Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 379-380; Petek, **a.g.m.**, s. 151, dn. 21.

¹¹⁶ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 380; Petek, **a.g.m.**, s. 151, dn. 21.

¹¹⁷ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 380; Petek, **a.g.m.**, s. 151, dn. 21.

¹¹⁸ Oğuzman/Öz, **Cilt 1**, s. 391; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 380.

¹¹⁹ Kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi niteliği kiraya verenin kiralananı sözleşme süresi boyunca kullanılmaya elverişli şekilde bulundurma borcundan kaynaklanmaktadır (Bkz. Seliçi, **a.g.e.**, s. 11; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 31; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 437; Aydın, **a.g.e.**, s. 17-18).

¹²⁰ Seliçi, **a.g.e.**, s. 223; Oğuzman/Öz, **Cilt 1**, s. 563; Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, **a.g.e.**, N. 1423c; Kanaatimizce, böyle bir durumda hayatın olağan akışı gereği kiracı da kira bedelini ödemiş

Bu halde kiracının amacının tespitine göre uygulanacak hüküm farklılık gösterecektir. Zira TBK m. 325 hükmünün uygulanabilmesi için kiralananı teslim almaktan kaçınan kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye amacını ifade etmesi ayrıca aranmalıdır¹²¹. Kanaatimizce kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye yönünde açık bir irade beyanı olmadan kiralananı teslim almaktan kaçınması örtülü irade beyanı olarak kabul edilmemelidir. Kiracı kiralananı teslim almaktan kaçınırken aynı zamanda sözleşmeyi sürdürmek istemediğini belirtiyorsa, alacaklı temerrüdüne ilişkin hükümler değil TBK m. 325 hükmü uygulanmalıdır. Ancak kiracı herhangi bir irade beyanı olmadan kiralananı teslim almaktan kaçınıyor ise bu halde alacaklı temerrüdü hükümleri uyarınca kiralananın tevdi söz konusu olmalıdır. Bu durumda TBK m. 325 hükmü, ancak dürüstlük kuralına göre kiracının kiralananı teslim almayacağını anlaşıldığı andan itibaren uygulanabilecektir.

4. Geri Vermenin İspatı

Kiralananın kiraya verene teslim edildiği tarihin ispatı, kiracının makul süreyle sorumluluğunun başlangıcı bakımından önem taşımaktadır. Nitekim uygulamada sıklıkla, kiracı ile kiraya veren arasında, kiralananın boşaltıldığı ve anahtarların teslim edildiği tarih noktasında anlaşmazlık yaşandığı görülmektedir¹²². Böyle bir durumda, kiracı, kiralananı geri verdiğini ispat etme külfeti altındadır¹²³. Eğer kiracı iddia ettiği tarihte kiralananı iade ettiğini ispatlayamazsa, iadenin kiraya verenin iddia ettiği tarihte gerçekleştiği kabul edilmektedir¹²⁴. Esasen kiracıya

olacaktır. Zira kira alacağı kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesiyle muaccel olur (Bkz. Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 271).

¹²¹ Kiracının kiralananı teslim almadan serbest fesih hakkının bulunmadığı yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 634; Sebebe bağlı olmayan yenilik doğuran hakların, hukuki ilişkinin doğumuyla varlık kazanacağı yönünde bkz. Demirsatan, **a.g.e.**, s. 24.

¹²² Erdoğan Gökçe, “Kiralananın Boşaltıldığı, Boşaltma Günü Nasıl ve Hangi Delillerle İspatlanır. Kiracı Kiralayana Verdiği Depozitoyu Ne Zaman Geri Alabilir?”, **İBD**, C. 86, S. 4, Y. 2012, s. 185. Uygulamada kiracı ile kiraya veren ileride çıkacak bir uyuşmazlığı önlemek açısından sözleşmeyi sona erdirirken anahtarların teslimini ispat bakımından anahtar tespit tutanağı oluştururlar. Bu tutanakta kiracı anahtar teslim ettiğini kiraya veren ise anahtar teslim aldığı beyan eder ve imzalar.

¹²³ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 34; Yarg. 13. HD., T. 01.11.1999, 1999/7.199-7.764 (Gökçe, **İspat**, s. 185); Yarg. 6. HD., 12.04.2012, 2359/5896 (Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 358); Yarg. HGK., T. 29.05.2013, E. 2012/1704, K. 2013/774 (lexpera); Yarg. 8. HD., T. 04.07.2018, E. 2018/11070, K. 2018/14880 (lexpera).

¹²⁴ “*Taşınmazın ilgili birimce mühürlenmiş olması anahtarların usule uygun teslimine engel değildir. Davalı borçlu, anahtarları kiraya verene teslim ettiğine dair yazılı bir belge ibraz edememiştir. Bu durumda davacı alacaklının dava dilekçesinde de açıkça bildirdiği tarih olan 01/08/2014 tarihi tahliye tarihi kabul edilerek bu tarihe kadar olan kira bedelleri üzerinden itirazın kaldırılmasına karar*

yüklenen bu ispat yükü TMK m. 6 ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) m. 190 hükümlerinin sonucudur. Zira iade tarihinin daha erken olduğunu ispat edebilen kiracının sorumluluğu azalacağından, genel hükümlerin öngördüğü gibi iddia edilen vakıya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkararak taraf kiracı olacaktır¹²⁵.

Yargıtay içtihatlarında kiralananın veya anahtarların kiraya verene teslimi, her ne kadar hukuki işlem içerisinde yer alan bir maddi vakıya olarak kabul edilse de sözleşmenin feshine yönelik bir hukuki sonuç doğurması nedeniyle senet ya da diğer kesin delillerle ispatlanması aranmaktadır¹²⁶. Bununla birlikte Yargıtay bir içtihadında, kiralananın temizlenerek yeniden kiraya verilmek üzere camlarına ilan asıldığını tespit etmiş ve bu nedenle anahtarın tanıkların belirttiği tarihte kiraya verene teslim edildiğini kabul etmiştir¹²⁷.

verilmesi gerekirken 31/05/2014 tarihi itibarıyla mecurun tahliye edildiği kabul edilerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” Yarg. 8. HD., T. 09.02.2017, E. 2017/451, K. 2017/1358 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 12.04.2016, E. 2015/6352, K. 2016/2969 (lexpera).

¹²⁵ Atalay O., **Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku**, 15. Bası, İstanbul, 2017, s. 1696; Süha Tanrıver, **Medeni Usul Hukuku, Cilt 1**, Tümüyle Güncellenmiş, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020, 793-794.

¹²⁶ “*Anahtarın kiraya verene teslimi, hukuki işlemin içerisinde yer alan bir maddi vakıya olmakla birlikte, sözleşmenin feshine yönelik bir hukuki sonuç doğurduğundan, bunun ne şekilde ispat edileceği hususu, yıllık kira bedelinin tutarı esas alınmak suretiyle, HMK'nın 200 ve 201.maddeleri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Eş söyleyişle, yıllık kira bedelinin tutarı senetle ispat sınırının üzerindeyse ve kiraya verenin açık muvafakati yoksa bu yön kiracı tarafından ancak yazılı delille ispatlanabilir, tanık dinlenemez.*” Yarg. 3. HD., T. 23.05.2019, E. 2017/8431, K. 2019/4913 (lexpera); Benzer yönde bkz. Yarg. 8. HD., T. 29.03.2018, E. 2017/5185, K.2018/10211(lexpera); Yarg. 3. HD., T. 19.06.2019, E. 2017/9111, K.2019/5588, (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 26.01.2015, E. 2014/14138, K. 2015/766 (lexpera); Yargıtay’ın anahtar teslimini hukuki bir olgu olarak kabul ettiği içtihatları da mevcuttur: “...*Anahtar teslimi hukuki bir olgu olup, yasal delillerle ispatlanmalıdır. Maddi bir olgu olmadığından anahtar teslimi tanıkla ispatlanamaz. Bu halde kiracılık ilişkisi devam ettiğine göre, davalı kiralayan depozitoyu elinde tutabilir ve anahtar teslimine kadar geçen ayların kirasını isteyebilir...*” Yarg. 13. HD., T. 04.07.2003, E. 5249, K. 9236 (Erdoğan Gökçe, “Kira Hukukunda Özel Kurallar”, **İBD**, C. 80, S. 1, Y. 2006, s. 143); Yarg. 13.HD., 22.05.2002, 4969/5996 (kazancı); Yarg. 6. HD., T. 15.03.2012, E. 2012/259, K. 2012/4183 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 26.11.2015, E. 2015/7726, K. 2015/10472 (lexpera).

¹²⁷ “...*anahtarın teslim edildiğinin emlakçı, site yönetimi ve site görevlileri tarafından bilinmekte olduğunu, davalının anahtar teslim almasına rağmen müvekkilinin iyi niyetli olarak yazılı belge almaması nedeniyle kötü niyetli olarak haksız şekilde kira talep ettiğini, ... Kural olarak kiralananın boşaltılarak anahtarın teslim edildiğinin ispat külfeti kiracıya ait olup, tahliye ve anahtar tesliminin yazılı belge ile ispatlanması gerekir. Ancak davacı tarafından da anahtar teslimine ilişkin yazılı bir belge sunulmamış ise de, tüm dosya kapsamı ve dinlenen tanık beyanlarından taşınmazın anahtarının davalı kiralayan tarafından alınarak temizlikçiye verildiği, dairenin temizlendiği ve kiralananın camlarına emlakçı tarafından “kiralık” yazılarının asılmış olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda anahtarın kiralayana teslim edilmiş olduğunun kabulü gerekir. Davalı tarafından, anahtar teslimine ilişkin yazılı belge sunulmadığından kiralananın tahliyesinin ispatlanmadığının savunulması TMK 2.maddesindeki iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz.*” Yarg. 6. HD., T. 31.01.2013, E. 2012/10001, K. 2013/1362 (lexpera); Benzer yönde bkz. Yarg. 13. HD., T. 10.03.1997,

Kiralananın iadesinin ispatının ne şekilde olması gerektiği noktasında, öğretide de görüş birliği bulunmamaktadır. Hakim görüş, kiralananın iadesinin bir maddi fiil olduğu ve bu nedenle tanıkla ispatının yeterli olacağını ifade etmektedir¹²⁸. Bu maddi olguya kanun tarafından fesih sonucu bağlanmış olsa dahi hukuki işlem olarak nitelendirilmesi yerinde görülmemektedir¹²⁹. Öğretide aksi yöndeki görüş ise, ispat teorisi gereği Yargıtay uygulamasını benimseyerek kiralananın geri verildiğinin tanıkla ispatının mümkün olmayacağını savunmaktadır¹³⁰. Kanaatimizce kiralananın geri verilmesi bir hukuki işlem olmayıp bir maddi fiil olması nedeniyle, ispatı, her türlü delille mümkün olmalıdır¹³¹. Zira kiralananın geri verilmesinin hukuki işlem olarak kabulü halinde, hukuki işlemin geçerliliği için gerekli şartlara uyulması gerekecektir. Buna göre örneğin, yalnızca kiracının ricasıyla anahtarları kiraya verene götürecek kişinin fiil ehliyeti şartlarını haiz olması beklenir. Ancak hukuki işlemlere ilişkin şartlar kural olarak maddi fiillere uygulanmamaktadır¹³². Maddi fiil yoluyla her ne kadar hukuki bir sonuç doğsa da maddi fiili yerine getiren kişinin fiil ehliyetini haiz olması zorunlu değildir¹³³. Bu doğrultuda teslim fiilini gerçekleştirecek kişinin fiil ehliyetinin aranmaması daha yerinde olduğundan kiralananın geri verilmesinin de bir maddi fiil olarak kabulü gerekmektedir.

1997/390-1835 (Hasan Erdoğan, **Tahliye, Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010, s. 1595-1596).

¹²⁸ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 632; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 34; Çınar, **a.g.e.**, s. 225; Kira parasının ödenmesinin bile tanıkla ispatına olanak sağlayan Yargıtay'ın anahtarın teslimi gibi fiili bir olguda tanıkla ispata izin vermemesinin doğru olmadığı yönünde bkz. Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 464.

¹²⁹ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 464; Kiralananın erken geri verilmesinin bir fesih değil; sona erdirme yöntemi ve imkanı olduğuna ilişkin bkz. Acar, **Şerh**, m. 325, N. 34, dn. 44.

¹³⁰ Gökçe, **Özel Kurallar**, s. 143; Bu görüş kabul edilse dahi kira bedeli senetle ispat kuralının yasal sınırı altında kalan ve yazılı şekilde kurulmamış kira sözleşmeleri bakımından tanıkla ispatın mümkün olacağı yönünde bkz. Erzenin, **a.g.t.**, s. 44.

¹³¹ Nitekim Yargıtay, eser sözleşmesinde, eserin tesliminin maddi fiil niteliğinde olduğundan her türlü delille ispatı mümkün olacağını belirtmektedir. Kanaatimizce, Yargıtay'ın kiralananın iadesini de bir maddi fiil olarak kabul ettiği içtihatları göz önüne alındığında ispatın senetle sınırlanması yerinde değildir. “*Yanlar arasındaki uyumsuzluk, sözleşme konusu kalıbın davalı yüklenici tarafından davacı iş sahibine teslim edilip edilmediği noktasında toplanmaktadır. Teslimi ispat yükü davalıdadır. Davalı delil listesinde tanık, yemin, bilirkişi ve her türlü yasal delile dayanmış, tanıkların isim ve adresleri de bildirilmiştir. Teslim hukuki fiil ve maddi vakta olup tanık dâhil her türlü delil ile ispatlanabilir. Yazılı delille ispat zorunluluğu yoktur.*” Yarg. 15. HD., T. 01.12.2015, E. 2015/1844, K.2015/6113 (lexpera); “*... eserin teslim ya da iadesi, maddi vakta niteliğinde olduğundan bunların Dairemiz uygulama ve içtihatlarında her türlü delil ve tanık beyanı ile ispatlanabileceği kabul edilmektedir.*” Yarg. 15. HD., T. 12.06.2017, E. 2016/1037, K. 2017/2513 (lexpera); Yarg. 23. HD., T. 29.01.2014, E. 2013/6404, K. 2014/520 (lexpera).

¹³² Kocayusufpaşaoğlu, **a.g.e.**, s. 85.

¹³³ Kocayusufpaşaoğlu, **a.g.e.**, s. 85-86; Maddi fiillerde istenen sonucun gerçekleşmesi için fiilde bulunanın ayırt etme gücünü haiz olmasının yeterli görüldüğü yönünde bkz. ANTALYA/TOPUZ, **MHY C.1: MHG**, N. 801.

5. Kiralananın Geri Verilme Anı

Kiralananın geri verilme anının tespiti, TBK m. 325 hükmünün sonuçlarını doğuracağı anı tespit bakımından önem taşımaktadır. Zira kiracının makul süreyle sınırlı sorumluluğu bu andan itibaren başlayacaktır. Yine kiraya verenin zararı arttırmama külfeti ve kiracının yeni kiracı arayışı da bu andan itibaren anlam kazanacaktır. Geri verme anına kadar ise kiracının sorumluluğu, yalnızca kira sözleşmesinden doğan borçlarından ibarettir. TBK m. 325 hükmü bakımından önemli sonuçlar doğuran bu tarihin her somut olay bakımından ayrıca incelenerek tespit edilmesi gerekmektedir.

TBK m. 325 hükmü kapsamında geri vermenin gerçekleşmesi için kiraya verenin kiralanan üzerinde tam ve fiili hakimiyete kavuşmasını arayan görüşe göre, kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik irade beyanı ile fiili hakimiyetin sağlandığı hallerden hangisi daha geç gerçekleşirse o an, geri verilme anı olarak kabul edilmektedir¹³⁴. Yine bu görüşe göre kiralana hükmetmeyi sağlayan araçlar (şifre veya anahtar) var ise kiralananın iade anı, bunlardan hangisi en son teslim edildi ise o andır¹³⁵. TBK m. 325 anlamında geri vermenin gerçekleşmesini kiraya verenin kiralanan üzerinde fiili hakimiyete kavuşma imkanının sağlanması şartına bağlayan görüşe göre ise, kiraya verenin makul olarak kiralanan üzerinde fiili hakimiyete kavuşmasının beklenebileceği an, geri verilme anı olarak kabul edilmektedir¹³⁶. Kiraya veren fiili hakimiyete kavuşmamış olsa dahi kavuşma imkanının sağlandığı an kiralananın geri verilme anı olarak görülmelidir¹³⁷.

Kiracının kiralananı geri vermek istediğini kiraya verene bildirdiği ve kiralananı teslim etmeyi teklif ettiği tarihte kiraya verenin teslim alamayacak durumda olması halinde (örneğin şehir dışında bulunması, hastanede yatıyor olması vb.), kiralananın iade tarihi olarak kiraya verene bildirim yapıldığı tarih değil, kiraya verenin bu tarihten itibaren bu hal içinde objektif olarak kiralananı veya

¹³⁴ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 33.

¹³⁵ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 31; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 485.

¹³⁶ Erzengin, **a.g.t.**, s. 41.

¹³⁷ Geri verilme tarihi olarak kiraya verene zararı azaltma külfetinin yüklenebileceği tarihin esas alınması gerektiği yönünde bkz. Erzengin, **a.g.t.**, s. 41. dn. 185.

anahtarını teslim alabileceği tarih esas alınmalıdır¹³⁸. Sürenin tespitinde subjektif bir değerlendirme yapılması, kiraya verene, kiralananı teslim alma tarihini uzatma gibi bir imkan oluşturacağından dürüstlük kuralına aykırılık söz konusu olacaktır. Ayrıca bu durum kiracının zararını arttırmasına yol açacaktır. Kanaatimizce, uzun bir süre kiralananı teslim alamayacak durumda olan kiraya veren, dürüstlük kuralı gereğince en kısa sürede yerine yetkili bir kişiyi atayarak bu teslimi kabul etmelidir. Bu durumda iade anı, yerine bir kişi atayabileceği makul süre ve buna ek olarak bu kişi aracılığıyla kiralananın teslim alınabilmesi için gerekli sürenin bitimi olacaktır¹³⁹.

Daha önce de belirttiğimiz gibi Yargıtay özellikle taşınmaz kiralalarında kiralananın geri verilmesinin kabulü için anahtar teslimini aramaktadır. Dolayısıyla taşınmaz kiralalarında kiralananın geri verilme anı anahtar tesliminin gerçekleştiği an olarak kabul edilmektedir¹⁴⁰. Bununla birlikte Yargıtay bazı içtihatlarında, kiraya verenin anahtarını teslim aldıktan sonra taşınmazda tespit yaptırdığı anı geri verme anı olarak kabul etmektedir¹⁴¹. Kiraya verenin anahtarları teslim almaktan kaçınması halinde ise kiracı, mahkemenin belirlediği yere veya notere tevdi ederek kiralananı geri vermiş olacaktır. Böyle bir durumda Yargıtay, tevdi mahalline anahtarın tutanakla teslim edilmesinden sonra bu tutanağın kiraya verene tebliğ tarihini, anahtar teslim tarihi olarak kabul etmektedir¹⁴². Yine anahtarların notere tevdi edilmesi halinde anahtar teslimine ilişkin ihtarnamenin kiraya verene tebliğ tarihi, teslim tarihi olarak kabul edilmektedir¹⁴³. Bununla birlikte Yargıtay bazı içtihatlarında ise, kiracının, tevdi mahalli olarak tayin edilecek yere anahtarını teslim

¹³⁸ Erzengin, **a.g.t.**, s. 43.

¹³⁹ Erzengin, **a.g.t.**, s. 40, dn. 181.

¹⁴⁰ “*Davalı şirket kiralananı erken tahliye ettiğinden anahtar teslim tarihine kadar kira bedeli ile anahtar teslimi tarihinden sonra ise TBK.nun 325. maddesi gereğince makul süre kira bedeli ile sorumlu tutulması gerekir.*” Yarg. 6. HD., T. 16.09.2013, E. 2013/9458, K. 2013/12424 (lexpera).

¹⁴¹ “*Davacı 28.01.2004 tarihinde anahtarını temin ederek taşınmazda tesbit yaptırdığından bu tarih itibarıyla kiralananı teslim aldığı kabulü gerekir. Bu durumda davalı kiracı tahliye tarihine kadarki kira parasından sorumludur.*” Yarg. 6. HD., T. 06.06.2006, E. 2006/3009, K. 2006/6472 (lexpera); Yarg. 13. HD., T. 24.09.2001, E. 2001/7213, K. 2001/8193 (lexpera).

¹⁴² “*Tevdi mahalline anahtarın tutanakla teslim edilmesinden sonra bu tutanağın davacıya tebliğ tarihi anahtar teslim tarihi olarak kabul edilir. Olayımızda taşınmazın anahtarının 22.11.2006 tarihinde teslim edildiğinin kabulü gerekir.*” Yarg. 6.HD., T. 17.01.2011, E. 2010/8929, K. 2011/134 (lexpera); Yarg. 8. HD., T. 27.02.2017, E. 2017/342, K. 2017/2658 (lexpera); Yarg. 3. HD., T. 17.04.2018, E. 2017/15560, K. 2018/4069 (lexpera); Yarg. 3. HD., T. 10.10.2018, E. 2018/6009, K. 2018/9871 (lexpera).

¹⁴³ Yarg. 8. HD., T. 16.05.2018, E. 2017/5001, K. 2018/12741 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 04.12.2013, E. 2013/15724, K. 2013/16280 (lexpera).

edip durumun kiraya verene bildirildiği tarihi kiralananın geri verilme anı olarak kabul etmektedir¹⁴⁴. Kiracının anahtarları tevdi mahalline teslim edip kiralananın durumdan haberdar edildiği anın kiralananın geri verildiği an olarak kabul edilmesi her iki taraf açısından da en hakkaniyetli sonucu doğuracağından Yargıtay'ın bu görüşüne katılmaktayız. Öğretide bir görüşe göre ise, kiracı, mahkemeden tevdi mahalli kararı alarak anahtarları tevdi mahalline verdiği an borcundan kurtulacak ve geri verme gerçekleşmiş olacaktır¹⁴⁵.

III. KİRALANANIN İADESİNİN KİRACI TARAFINDAN KİRAYA VERENE YAPILMASI

A. Kiralananı İade Edecek Kişi: Kiracı

TBK m. 325 hükmü kapsamında kiralananı geri verecek kişi kural olarak kiracıdır. Öğretide, kiralananın geri verilmesinin kiracı dışında başka biri tarafından gerçekleştirilebileceği hususu tartışmalıdır. Aslında bu tartışma geri vermenin iki ayrı unsurun birleşmesiyle meydana gelmesinden kaynaklanmaktadır. Daha önce de belirttiğimiz gibi bu unsurlar, kiralananın fiilen teslimi ile kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik irade beyanıdır.

Kiralananın fiilen teslimi unsuru bakımından öğretide bir görüş, geri vermenin ancak kiracı veya onun yetkili temsilcisi tarafından yapılabileceğini belirtmektedir¹⁴⁶. Bu hususta bizim de katıldığımız görüşe göre ise, geri verme fiilinin kiracı veya onun yetkili temsilcisi dışında bir üçüncü kişi tarafından yerine getirilmesi mümkündür¹⁴⁷. Kiracının temsilcisi olmayan bir üçüncü kişinin, kiralananı teslim ederek kiraya verene fiili hakimiyet imkanı sağlaması da aynı

¹⁴⁴ “Kiralayan anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, mahkemeden bu yolda tevdi mahalli tayinini isteyip, tayin edilecek yere anahtarı teslim etmek ve durumu kiralayana bildirmektir. Kiracının kiralananı iade borcu, ancak bu şekilde, durumun kiralayana bildirildiği tarihte son bulur. Aksi takdirde, kiracının, kira parasını ödemek de dahil olmak üzere, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri devam eder.” Yarg., 6. HD., T. 28.01.2014, E. 2013/6201, K. 2014/983 (lexpera); Yarg. 8. HD., T. 30.10.2017, E. 2017/4059, K. 2017/14033 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 31.10.2013, E. 2013/12499, K. 2013/14574 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 20.10.2015, E. 2014/11825, K. 2015/8727 (lexpera).

¹⁴⁵ Gökçe, **Özel Kurallar**, s. 143.

¹⁴⁶ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 28.

¹⁴⁷ Erzengin, **a.g.t.**, s. 38.

sonucu doğurmalıdır. Kaldı ki kiralananın tesliminin bir hukuki işlem değil maddi fiil olması nedeniyle, bir temsil ilişkisi söz konusu olmayacaktır¹⁴⁸. Zira başkası adına bir maddi fiili yerine getiren kişi, temsilci değildir. Bu durumda, TBK m. 116 hükmü kapsamında ifa yardımcısı söz konusu olacağından kiracının geri verme iradesinin yanında teslimi gerçekleştirecek kişi bakımından sınırlandırma yapmak yerinde olmayacaktır.

Kiralananı iade edecek kişinin tespitinde irade beyanı unsuru ayrıca incelemelidir. Öğretide, kiralananın tesliminin yalnızca kiracı veya onun temsilcisi tarafından gerçekleştirilebileceğini öngören görüş, yetkili temsilci tarafından teslimde dahi kiracının daha önce sözleşmeyi sonra erdirmeye iradesini kiraya verene bildirmesini aramaktadır¹⁴⁹. Bu görüşe göre, fesih sonucunu doğuran sonra erdirmeye iradesini yalnızca sözleşmenin tarafı olan kiracı kullanabilecektir¹⁵⁰. Öğretide bizim de katıldığımız görüş ise, kiralananın erken iadesinin kanundan doğan özel bir fesih hakkı niteliği dikkate alındığında sözleşmeyi sonra erdirmeye yönelik irade beyanının yetkili temsilci tarafından da ileri sürülebileceğini belirtmektedir¹⁵¹. Zira yenilik doğuran haklar hak sahibi tarafından bizzat kullanılabilir gibi temsilci aracılığıyla da kullanılabilir¹⁵². Bununla birlikte fesih iradesinin temsilci olmayan üçüncü bir kişi tarafından ileri sürülmesi TBK m. 325 hükmü bakımından herhalde geçersiz olacaktır¹⁵³.

Birden fazla kiracının varlığı halinde de geri verme unsurları bakımından ayrı incelenme yapılmalıdır. Kiralanan üzerinde eşit hakka sahip olmalarından dolayı sözleşmenin feshi gibi yenilik doğuran hakları, kiracıların birlikte kullanmaları gerekmektedir¹⁵⁴. Dolayısıyla kiralananın iade edildiğinin kabulü için kiracıların hepsinin ortak irade beyanlarını kiraya verene bildirmeleri gerekmektedir.

¹⁴⁸ Maddi fiillerde temsil olmayacağı yönünde bkz. Von Tuhr, **a.g.e.**, s. 318; Oğuzman/Öz, **Cilt 1**, s. 224, dn. 731; O. Gökhan Antalya, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1**, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019, N. 2640.

¹⁴⁹ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 28.

¹⁵⁰ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 28.

¹⁵¹ Erzenin, **a.g.t.**, s. 38.

¹⁵² Buz, **a.g.e.**, s. 203; Antalya, **Borçlar Genel**, N. 2638.

¹⁵³ Beyanda bulunan yetkisiz kişinin yapacağı işleme yetkisiz temsilci hükümleri uyarınca daha sonradan icazet verilebileceği yönünde bkz. Erzenin, **a.g.t.**, s. 38.

¹⁵⁴ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 71.

Kiralananın kendisinin veya anahtarların fiilen teslimini ise kiracılar birlikte yapabileceği gibi her biri tek başına da yapabilecektir. Ancak kiracılar kiralananı birlikte teslim etmişler ise kiraya verene açık bir fesih beyanı yöneltmiş olmasalar dahi bu fiili teslim, örtülü irade beyanı veya kanaat verici davranış olarak nitelendirilmektedir¹⁵⁵. Aksi durumda kiracıların her birinin kiraya verene fesih beyanlarını yöneltmeleri gerekmektedir¹⁵⁶.

Bununla birlikte kiralananın erken iadesinin gerçekleşmesi için kiralanan tam olarak geri verilmelidir. Bu nedenle kiralananın tesliminin kiracılardan biri tarafından yapılacağı durumda diğer kiracıların da kiralananı boşaltmış olmaları gerekmektedir¹⁵⁷. Örneğin kiracılardan birinin, kiralandaki kendi kısmını boşaltıp anahtarları geri vermesi halinde kiralanan geri verilmiş olmayacağından, bu kiracı bakımından TBK m. 325 hükmünün uygulanması mümkün değildir¹⁵⁸. Aslında bu durum, kiralananın geri verilmesinin bölünemeyen borç niteliğini taşımasından kaynaklanmaktadır¹⁵⁹.

B. Kiralananı İade Alacak Kişi: Kiraya Veren

Kiracının kiralananı erken iadesinde kural olarak kiralananı teslim alacak kişi kiraya verendir. Öğretide kiralananın geri verileceği kişi hususunda birden çok görüş yer almaktadır. Kiralananın geri verildiğinin kabulü için kiraya verenin kiralanan üzerinde tam ve fiili hakimiyet kurmasını arayan görüş, kiralananın kiraya verene veya onun yetkilendirdiği temsilcisine teslim edilmesi gerektiğini belirtmektedir¹⁶⁰. Dolayısıyla kiraya verenin bu yönde bir yetkilendirmesi olmadıkça, kiralananın veya anahtarların; kapıcı, emlakçı, mahalle bakkalı veya muhtara bırakılması halinde geri

¹⁵⁵ Erzengin, **a.g.t.**, s. 39.

¹⁵⁶ Erzengin, **a.g.t.**, s. 39.

¹⁵⁷ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 530.

¹⁵⁸ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 530.

¹⁵⁹ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 530; Doğan, **Geri Verme**, s. 447; Birden fazla kiracının kiralananı geri verme borcundan, müteselsil sorumlu olduğu yönünde bkz. Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 235.

¹⁶⁰ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 26; “...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., T. 15.01.2013, E. 2012/11086, K. 2013/195 (lexpera); Yarg. 13. HD., T. 04.07.2005, E. 2005/6810, K. 2005/11463 (lexpera); “...Davalı borçlular süresinde icra müdürlüğüne yapmış oldukları itirazlarında anahtarı emlakçıya teslim ettiklerini beyan etmişlerdir. Bu teslim şekli yasal bir teslim olmadığından mahkemece itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verilmesi gerekir.” Yarg. 6. HD., T. 03.03.2011, E. 2010/11653, K. 2011/2491 (lexpera).

verme gerçekleşmeyecektir¹⁶¹. Öğretide kiralananın geri verildiğinin kabulü için kiralanan üzerinde fiili hakimiyete kavuşma imkanını arayan görüş ise, kiralananın veya anahtarların, kiraya verene bildirim yapılması şartıyla kapıcı veya komisyoncu gibi kimselere tesliminin geçerli olacağını belirtmektedir¹⁶². Dolayısıyla kiraya veren veya onun temsilcisi dışındaki kişilerin de kiraya verenin bilgisi dahilinde kiralananın teslimini kabul etmesi kiralananın geri verilmesi için yeterlidir¹⁶³. Öğretide bir üçüncü görüş ise, kiralananın iadesi için kiraya verenin kiralanan üzerinde tasarruf etme imkanına kavuşmasını yeterli görmekte ancak kiralananın kiraya verenin yetkili temsilci dışında kapıcı, emlakçı gibi kişilere teslim edilmesi halinde geri vermenin o anda gerçekleşmeyeceğini belirtmektedir¹⁶⁴. Zira kiralananın temsilci dışında bir üçüncü kişiye teslim edilmesi halinde, kiraya verenin kiralanan üzerinde tasarruf etme imkanına kavuşamayacağı savunulmaktadır. Bu görüşe göre, kiralananın temsilci dışındaki üçüncü kişiye iade amacıyla teslim edilmesi halinde kiracının menfaatinin de korunması bakımından geri vermenin, dürüstlük kuralı uyarınca kiraya verenin kiralanan üzerinde tasarrufta bulunma imkanına sahip olmasının beklenebileceği anda gerçekleştiği kabul edilmelidir.

Kanaatimizce, kiralananın geri verildiğinin kabulü için kiracı, kiralananı veya anahtarları sözleşmeyi sona erdirme amacıyla kiraya verene veya onun temsilcisine teslim edebileceği gibi kiraya verene bildirmesi şartıyla kapıcı, emlakçı, mahalle bakkalı, komisyoncu gibi kişilere de teslim edebilecektir. Sıklıkla belirttiğimiz gibi kiralananın geri verilmesinin bir hukuki işlem değil bir maddi fiil olduğu kanaatindeyiz. Dolayısıyla geri vermenin kabulü için temsil yetkisinin aranması yerinde olmayacaktır. Burada kiralananı veya anahtarları teslim alacak üçüncü kişi ile kiraya veren arasında bir temsil ilişkisinden ziyade bir maddi fiilin gerçekleşmesi için yardım ilişki söz konusudur.

Birden fazla kiraya verenin bulunması durumunda ise kiralananın geri verilmesinin bölünemez borç niteliği gereği, kiracı, kiralananı veya anahtarları kiraya

¹⁶¹ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 26.

¹⁶² İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 633.

¹⁶³ Kiraya verenin, kiracının kiralananı veya anahtarları gereği gibi iade etmemesinden (örneğin yanlış kişiye teslim etmesinden) dolayı ortaya çıkan zararlarının tazminini talep edebileceği yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 498.

¹⁶⁴ Erzengin, **a.g.t.**, s. 40.

verenlerin hepsine birlikte geri vermelidir (TBK m. 85/1)¹⁶⁵. Kiraya verenlerin kiralanan üzerindeki mülkiyet haklarının paylı mülkiyet veya elbirliği ile mülkiyet olması bir fark yaratmamaktadır. Kira sözleşmesinde müteselsil alacaklılık halinin öngörölmüş olması ise bu durumun istisnasını teşkil etmektedir¹⁶⁶.

¹⁶⁵ Doğan, **Geri Verme**, s. 446-447; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 57.

¹⁶⁶ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 496.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRALANANIN ERKEN İADESİNİN SONUÇLARI

I. KİRALANANIN ERKEN İADESİ HALİNDE SÖZLEŞMENİN SONA ERME ANI VE KİRACININ SORUMLULUĞUNUN TÜRÜ

A. Genel Olarak

Kiralananın erken iadesine ilişkin en tartışmalı hususlardan biri kira sözleşmesinin sona erme anı ve buna bağlı olarak kiracının sorumluluğunun türüdür. Gerek eBK dönemi gerek TBK dönemi Yargıtay içtihatları ve öğretideki görüşler incelendiğinde bu konuda farklı sonuçlara ulaşıldığı görülmektedir. Bu konunun incelenmesi; kiracının borcunun zamanaşımı süresi, kiraya veren ve kiracı arasında ortaya çıkan uyuşmazlıkta yetkili mahkemenin tespiti ve kiracının sözleşmeden doğan borçlarının kefaletle teminat altına alındığı durumda kefilin sorumluluğu bakımından önem taşımaktadır.

B. Öğretideki Görüşler

1. Görüşlerin Açıklamaları

a. Kira Sözleşmesinin Makul Sürenin Bitiminde Sona Erdiği Görüşü

Öğretide bu görüş taraftarları, hükmün lafzına bağlı kalarak kiralananın erken iadesi halinde sözleşmenin iade anında sona ermeyeceğini ve makul sürenin sonuna kadar devam edeceğini savunmaktadır¹. Türk öğretisindeki bu baskın görüşe göre

¹ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 485; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s.195; Petek, **a.g.m.**, s. 155; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 338; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 459; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 145; Çınar, **a.g.e.**, s. 222; İsviçre hukukunda hükmün tazminat yükümlülüğünü düzenlemediği ve kiraya verenin talebinin sözleşmeye dayalı aynen ifa talebini düzenlediği yönünde bkz. Huber, **a.g.e.**, s. 128.

kira sözleşmesi makul sürenin sonunda kendiliğinden sona ermektedir². Nitekim TBK m. 325 hükmünde açıkça, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edeceği belirtilmektedir. Bu görüşün kabulü halinde kiracı, sözleşmenin süresinden önce sona erdirilmesi nedeniyle tazminattan değil kira sözleşmesinin devam etmesi nedeniyle makul süre boyunca asli edim borcu olan kira bedellerinden sorumlu olacaktır³. Öğretide bu görüş taraftarlarından *Petek*, sözleşmenin makul sürenin sonunda sona erdiğini kabul etmekle birlikte kiracının sorumluluğunun makul süreye karşılık gelen bir götürü tazminat olduğunu belirtmektedir⁴. Öğretide bir görüş, makul sürenin sonunda kira ilişkisinin mi yoksa kira ilişkisinin devam etmesine rağmen kiracının borçlarının mı sona ereceğinin tartışılabilir olduğunu belirtmektedir⁵. Ancak bu görüş, makul süreden sonra kira ilişkisinin devam ettiğinin kabulü halinde kira sözleşmesinin sinallagmatik niteliği dikkate alındığında, kiraya verenin borçlarının ne olacağı sorununun ortaya çıkacağını belirtmekte ve bu nedenle makul sürenin sonunda, kira ilişkisinin sona erdiği sonucuna varmaktadır.

Öğretide TBK m. 325/1 c.2'de sözleşmenin devralınmasından bahsedilmesinin bu görüşü destekler mahiyette olduğu belirtilmektedir⁶. Zira makul süre sona ermeden bu kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulunması ancak

² Makul sürenin sonunda kira sözleşmesi kendiliğinden sona ereceğinden burada fesih bildirimini benzeri bir sona erme söz konusu olacağı yönünde bkz. Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 195.

³ *Petek*, **a.g.m.**, s. 154; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 146; Çınar, **a.g.e.**, s. 222; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 457; Bu görüşün kabulü halinde kiracının makul süreye karşılık gelen kira bedellerinden sorumlu olacağı kabulü yerinde fakat eksiktir. Bu halde kiracının kira sözleşmesinden doğan kira bedeli dışındaki borçlarından da makul süre boyunca sorumlu olduğu yönünde bkz. *Petek*, **a.g.m.**, s. 154, dn. 27; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 338. Bu durumda alacaklı nedeniyle ifa imkansızlaşması söz konusu olduğundan kiracının karşı edim hasarı olan kira borcunu ödemekle yükümlü olduğu, zira kimsenin kendisinin yarattığı ifa engeli nedeniyle borcundan kurtulamayacağı yönünde bkz. Serozan, **a.g.e.**, s. 156; TBK m. 325 hükmünün alacaklının ifa engeli sonrasındaki özen borcunun görünümü olduğu yönünde bkz. Sanlı, **a.g.e.**, s. 539, dn. 1750; İfanın alacaklı yüzünden imkansızlaşması halinde, borçlunun borcundan kurtulacağı ancak karşı edimi talep edebileceği yönünde bkz. Oğuzman/Öz, **Cilt 1**, s. 393; "...kiracının anahtar teslimine kadar kira bedelinden, anahtar tesliminden sonra da makul süre kira bedeli ile bu dönemlere isabet eden aidat bedelinden sorumlu olacağı kabul edilerek..." Yarg. 6. HD., T. 26.01.2015, E. 2014/5966, K. 2015/717 (lexpera).

⁴ *Petek*, **a.g.m.**, s. 154. TBK m. 325/2'de yer alan mahsup edilecek kalemlerin makul sürenin sonuna kadar işleyecek kira bedellerinden olacağı açıkça belirtilmiş olduğundan götürü tazminatın varlığından söz edilemeyecektir. Ancak kiralananın geri verilmesi ile sözleşmenin sona erdiğinin kabulü halinde azami sınırmakul süre olduğu götürü tazminat ile sorumluluktan bahsedilebileceği yönünde bkz. Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 146.

⁵ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 485.

⁶ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 635; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 37.

devam eden bir kira sözleşmesinin varlığı halinde söz konusu olabilecektir. Kira sözleşmesinin geri verme anında sona erdiğinin kabulü halinde ise kira sözleşmesinin devri mümkün olmayacaktır.

b. Kira Sözleşmesinin Erken İade Anında Sona Erdiği Görüşü

Öğretide bu görüş taraftarlarına göre kiralananın erken iadesi halinde kira sözleşmesi makul sürenin sonunda değil geri verme anında sona ermektedir⁷. Zira TBK m. 325 hükmü kiracıya özel bir fesih hakkı tanımaktadır⁸. İsviçre hukukunda da hakim görüş bu yöndedir⁹. Hükümde, makul süre boyunca sözleşmeden doğan borçların devam edeceği ifadesiyle kiracının fesihten doğan sorumluluğunun devam edeceği kastedilmektedir. Dolayısıyla bu ifade kira sözleşmesinin devam ettiği anlamına gelmemektedir¹⁰. Bu nedenle kiracı, makul süreye karşılık gelen kira bedellerini ödemekle değil, kiraya verenin fesih nedeniyle uğradığı zararlarının tazminiyle sorumludur. Tazminatın hesaplanmasında ise, makul süreye karşılık gelen kira bedelleri esas alınmaktadır. Zira bu halde, kiraya verenin, sözleşmenin süresinden önce feshedilmesi nedeniyle ortaya çıkan müspet zararının karşılanması amaçlanmaktadır¹¹.

2. Görüşlerin Eleştirileri

a. Kira Sözleşmesinin Makul Sürenin Bitiminde Sona Erdiği Görüşünün Eleştirisi

Öğretide, sözleşmenin geri verme anında sona ereceğini savunanlar, sözleşmenin makul süre boyunca devam edeceği görüşünü çeşitli yönlerden eleştirmektedirler. Bu eleştiriler başlıca şu şekildedir:

Makul süre boyunca kiraya verenin yeni bir kira sözleşmesi yapma imkanı mevcuttur. Bu halde kiracının tazminat sorumluluğu, yeni kira sözleşmesinin yapılmasıyla son bulacaktır. Ancak hem kira ilişkisinin makul süre boyunca devam ettiğinin kabulü hem de bu süre boyunca kiraya verenin yeni bir kira sözleşmesi

⁷ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 635; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 37; Günel, **a.g.t.**, s. 257; Demirsatan, **a.g.e.**, s. 57.

⁸ Demirsatan, **a.g.e.**, s. 57.

⁹ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 3; Permann, Art. 264, N. 1; Higi, Art. 264, N.5.

¹⁰ Demirsatan, **a.g.e.**, s. 57.

¹¹ Higi, Art. 264, N. 71; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 635; Demirsatan, **a.g.e.**, s. 58.

yapabileceğinin kabulü birbiriyle çelişmektedir¹². Bununla birlikte, bu görüşün kabulü halinde, kira sözleşmesinin borçlandırıcı işlem niteliği gereği ikinci kira sözleşmesinin yapılması mümkün olsa da kiralanan ikinci kiracının hakimiyetine bırakılacağından kiraya verenin ilk kira sözleşmesindeki kiracıya diğer adıyla erken iade eden kiracıya karşı tazminat sorumluluğunun doğması gerekirdi¹³. Ancak böyle bir durumda, kiraya verenin kiralananı erken iade eden kiracıya karşı sorumluluğu doğmamaktadır. Bu da ilk kira sözleşmesinin sona ermiş olmasından kaynaklanmaktadır.

TBK m. 325 hükmünün uygulama şartlarından biri kiralananın geri verilmesi olup Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre geri verme taşınmazlar bakımından anahtar teslimiyle olmaktadır. Bu görüşün kabulü halinde, kiracının kira bedellerini ödediği bu dönemde kiralananı kullanım hakkından yoksun kalması sorunu ile karşılaşılacaktır¹⁴. Bunun yanında TBK m. 325 hükmünün son fıkrasında kiraya verenin kiralananı “başka biçimde” kullanabileceği de açıkça kabul edilmektedir. Bu husus ancak kira sözleşmesinin sona ermesi ve bu nedenle kiralananın kiraya verene geri verilmiş olması ile açıklanabilecektir¹⁵. Nitekim kiraya verenin fiili hâkimiyeti altına girmesi nedeniyle kiralananı kullanma hakkından yoksun kalan kiracının bu dönemde kira bedelleri ile sorumlu tutulması hakkaniyete aykırı olacaktır. Kaldı ki TBK m. 325 hükmünün lafzına göre kiracı makul süre boyunca kira bedellerinden değil kira sözleşmesinden doğan borçlarından sorumlu olmaktadır. Bir kira sözleşmesinde tarafların birbirlerine karşı yerine getirmeleri gereken birden çok yükümlülük söz konusudur. Kira sözleşmesinin makul süre boyunca devam ettiği kabul edilirse tarafların birbirlerine karşı bu yükümlülüklerinin de devam ettiğinin kabulü gerekecektir¹⁶. Ancak kiralananın geri verilmesi halinde bu borç ve yükümlülüklerden bahsedilmesi mümkün değildir¹⁷. Zira en başta, kira

¹² Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 157; Günel, **a.g.t.**, s. 257; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 636; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 37.

¹³ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 636.

¹⁴ Günel, **a.g.t.**, s. 257-258; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 636.

¹⁵ Kiracının anahtar teslimiyle kiralananı kullanma hakkından feragat ettiği sonucuna varılamayacağı zira amacının feragat değil sözleşmeyi sona erdirmek olduğu yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 636, dn. 2551.

¹⁶ Bu durumda örneğin kiraya verenin zapta ve ayıba karşı sorumluluğu; kiracının ise ayıpları kiraya verene bildirme, kiralananın gezdirilmesine veya ayıpların giderilmesine katlanma borcu makul süre boyunca devam edecektir. (Bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 637).

¹⁷ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 637; Günel, **a.g.t.**, s. 258.

sözleşmesinde kiraya verenin asli edim borcu olan kiralananı teslim ve sözleşme süresince kiralananı kullanmaya elverişli şekilde bulundurma borcu yerine getirilememektedir.

Makul süre içerisinde kiralananın bir başkasına kiraya verilmesi durumunda kiracının sorumluluğu, erken iade ile yeni kira sözleşmesi arasındaki süre ile sınırlı olmaktadır. Kira ilişkisinin makul süre boyunca devam ettiğinin kabulü halinde ikinci kira sözleşmesinin ilk kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirdiği sonucu ortaya çıkacaktır. Ancak kira sözleşmesinin borçlandırıcı bir işlem olması nedeniyle sonradan yapılan kira sözleşmesinin ilk kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirdiği şeklinde bir açıklamanın hukuken izahı mümkün değildir¹⁸.

TBK m. 325 hükmünün gerekçesinde de belirtildiği üzere kiralananın erken iadesi halinde kiraya verenin zararı arttırmama külfeti söz konusudur. TBK m. 325/2’de sayılan kalemlerin mahsubu da kiraya verenin zararı arttırmama külfetinin bir görünümüdür. Kira ilişkisi makul süre boyunca devam ediyor olsa idi, kiracı kira bedellerinden sorumlu olacağından bir zarardan ve kiraya verenin zararı arttırmama külfetinden söz edilemezdi¹⁹. Bu doğrultuda, kiraya verenin zararı arttırmama külfetinin açıkça kabul edilmesi nedeniyle kira sözleşmesinin iade anında sona erdiğinin ve kiracının tazminat sorumluluğunun doğduğunun kabulü gerekmektedir²⁰.

b. Kira Sözleşmesinin İade Anında Sona Erdiği Görüşünün Eleştirisi

Öğretide bu görüşe getirilen başlıca eleştiri, TBK m. 325/1 c.2’de yer alan “...kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.” şeklindeki düzenlemenin bu görüş ile çeliştiği yönündedir. Zira hükmün açık lafzı gereği, makul süre bitmeden önce kiracıya yeni bir kiracı bularak sorumluluktan kurtulma imkanının tanınması, kira

¹⁸ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 637.

¹⁹ Kira sözleşmesinin makul sürenin sonunda sona ereceğini savunan bu görüş taraftarlarına göre TBK m. 325/2 uyarınca yapılacak indirim makul süre boyunca işleyecek kira bedellerinden yapılacaktır (Bkz. Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 146).

²⁰ Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 157; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 637-638; Günel, **a.g.t.**, s. 258.

sözleşmesinin bu dönem boyunca devam ettiği varsayımına dayanmaktadır²¹. Aynı şekilde kira sözleşmesinin devrinden açıkça bahsedilmesi de mevcut bir kira sözleşmesinin varlığının kabulünü gerektirmektedir. Kira sözleşmesinin erken iade anında sona erdiğinin kabulü halinde ise kira sözleşmesinin devri imkanı ortadan kalkmaktadır²².

C. Yargıtay Uygulaması

Kiralananın erken iadesi halinde kiracının sorumluluğunun türüne ilişkin olarak, Yargıtay farklı dönemlerde farklı sonuçlara ulaşmıştır. EBK döneminde bazı Yargıtay içtihatlarında, kiracının tek taraflı yapmış olduğu bu beyanın hukuken bir sonuç doğurmayacağı ve kiracının kira sözleşmesi kapsamındaki kira bedelleriyle makul süre boyunca sorumlu olduğu belirtilmekteydi²³. Başka içtihatlarda ise, kiracının bu beyanıyla sözleşmeyi haksız şekilde feshettiği ve erken iadeyle haksız fesih sonucu kiraya verenin uğramış olduğu zararları tazmin borcunun doğduğu ifade edilmekteydi²⁴. Bununla birlikte bazı içtihatlarda, kiralananın erken iadesinin haksız fesih olduğu sonucuna varılsa da kiracının kira sözleşmesi kapsamındaki kira bedelleriyle makul süre boyunca sorumlu olduğu kabul edilmekteydi²⁵. Bu dönemde Yargıtay, sözleşmenin iade anında sona erdiğini kabul etmekteydi²⁶.

²¹ Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 145.

²² Yeni bir kiracı bulunması halinde mevcut kira sözleşmesinin devrinin yanında yeni kiracı ile kiraya veren arasında yeni bir kira sözleşmesinin de yapılabileceği yönünde bkz. Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 145.

²³ “*Davalı kiracının kira süresi bitmeden kiralananı 15.4.2008 tarihinde tahliye etmesi, sözleşmenin hukuken feshedilmiş olduğu anlamına gelmez. Kural olarak davalı kiracı sözleşme ile bağlıdır ve kira parasından sorumludur. Davalının kiralananı tek taraflı olarak tahliye etmesi haklı fesih değil, sözleşmeye aykırı davranış sayılır ve kiralayanın bu yüzden uğradığı zararı tazmin ile sorumludur. Ancak bu durumda davacı kiralayanın da zararın artmasına sebebiyet vermemesi gerekir. Davacının davalı tarafından kiralananı tahliye ettiğini öğrendiği tarihten itibaren BK'nun 98.maddesi ile 44.maddesi gereğince zararın artmaması için gerekli çabayı göstermek zorundadır.*” Yarg. 3. HD., T. 23.03.2010, E. 2010/1433, K. 2010/4837 (lexpera); Yarg. 13. HD., T. 25.02.1991, E. 8199, K. 2042 (kazancı).

²⁴ “*...kira süresinin bitiminden önce kiralananı tahliye etmesi sözleşmeye aykırı davranış (haksız fesih) sayılır; böylesi bir durumda kiracı, kiralayanın bu yüzden uğradığı zararı tazminle sorumludur. Ne var ki, Borçlar Kanunu'nun 98. maddesi yollamasıyla sözleşmelerde de uygulanması gereken 44. maddesi uyarınca, kiralayan da, kiralananı aynı koşullarla yeniden kiraya vermek konusunda gereken çabayı göstermeli ve böylece zararın artmasına sebebiyet vermemelidir. Aksi takdirde, artmasına sebep olduğu zarar tutarını kiracıdan isteyemez.*” Yarg. HGK., T. 22.03.2006, E. 2006/6-89, K. 2006/89 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 22.09.2010, E. 2010/2257, K. 2010/9619 (lexpera).

²⁵ “*Gerçekten böyle bir tahliye gerçekleşmiş ise, davalı tahliye tarihine kadar kira parasından sorumlu olacağı gibi, tahliyeden sonraki dönem içinde kira aktinin bitiminden önce haksız olarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesine sebebiyet verdiği için kural olarak aktin bitim tarihine kadar olan kira*

Kiralananın erken iadesine ilişkin TBK dönemi Yargıtay içtihatları incelendiğinde, hüküm yeni düzenlenmiş olmasına rağmen, sözleşmenin sona ereceği ana ilişkin ve kiracının sorumluluğunun türü bakımından bir içtihat birliğinin bulunmadığı görülmektedir. Düzenlemeyle birlikte hükmün lafzına sadık kalınarak sıklıkla, kiracının, sözleşmeden doğan borçlarından makul süre boyunca sorumlu olacağı belirtilmektedir. İçtihatlar arasındaki bu farklılıklar TBK m. 325 hükmünün lafzı ve gerekçesi arasındaki tutarsızlıklardan kaynaklanmaktadır²⁷. Nitekim hükmün lafzında kira sözleşmesinden doğan borçların makul bir süre için devam edeceği belirtilirken, hükmün gerekçesinde kiraya verenin kiracıdan makul süre boyunca tazminat isteyebileceği belirtilmektedir. Bu tutarsızlık doğal olarak Yargıtay içtihatlarına da yansımaktadır. Nitekim Yargıtay, kiralananın erken iadesi halinde kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının makul bir süre için devam edeceğinden bahsetmiş, bununla birlikte kiraya verenin zararı arttırmama külfetine değinerek kiracının sorumluluğunun, kiraya verenin makul süreye karşılık gelen kira bedeli zararı olduğunu ifade etmiştir²⁸. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu çelişkili ifadeleri, kiraya verenin zararının tazminin kapsamının belirlenmesinde makul süreye karşılık gelen kira bedellerinin esas alınmasından kaynaklanmaktadır²⁹. Dolayısıyla

parasından da sorumludur. Ne varki; Borçlar Kanununun 98/2. maddesi delaletiyle aynı kanunun 44.maddesi hükmü uyarınca kiralayan da, kiralananın tahliyesinden sonra, aynı koşullarla kiralananın kiraya verilebilmesi için kendisinden beklenen çabayı sarfetmesi ve böylece davalı kiracının zararının artmasına neden olmaması gerekir.” Yarg. 13. HD., T. 27.01.2000, E. 1999/ 10103, K. 2000/ 275 (kazancı); Yarg. 6. HD., T.10.03.2009, E. 2009/224, K. 2009/1887 (lexpera).

²⁶ “Zira, kiracı tahliye tarihinden sonra kira sözleşmesinden kaynaklanan kira parasından değil koşulları bulunduğu takdirde yeniden kiralama için gereken makul sürenin kira parasından sorumlu tutulabilir.” Yarg. HGK., T.01.06.2011, E. 2011/340, K. 2011/380 (lexpera); Yarg. HGK., T. 28.09.2012, E. 2012/463, K. 2012/645 (lexpera).

²⁷ Bu durum, hükmün lafzında daha çok İBK m. 264 esas alınırken hükmün amacı bakımından ise Yargıtay uygulamasına ağırlık verilmesinden kaynaklanmaktadır (Bkz. Erzengin, **a.g.t.**, s. 10).

²⁸ Yarg. 6.HD., T. 29.02.2016, E. 2015/5113, K. 2016/1432 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 22.12.2014, E. 2014/4576, K. 2014/14278 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 22.03.2016, E. 2015/5923, K. 2016/2238 (lexpera).

²⁹ Yargıtay'ın eBK dönemindeki bazı içtihatlarında da sözleşmenin iade anında sona erdiği kabul edildiği ancak tazminat hesabında kira bedellerinin esas alındığı görülmektedir. Kanaatimizce Yargıtay alışmış olduğu bu ifadeyi kullanmaya devam etmekte ancak bu durum kira sözleşmesinin devam ettiği anlamına gelmemektedir. EBK dönemine ilişkin bkz. “Zira, kiracı tahliye tarihinden sonra kira sözleşmesinden kaynaklanan kira parasından değil koşulları bulunduğu takdirde yeniden kiralama için gereken makul sürenin kira parasından sorumlu tutulabilir.” Yarg. HGK., T. 01.06.2011, E. 2011/340, K. 2011/380 (lexpera).

makul süreye karşılık gelen kira bedeli tutarı, kiracının ödeyeceği tazminatın hesaplanma yöntemi olmaktadır³⁰.

Bu dönemdeki Yargıtay içtihatları incelendiğinde kiralanan erken iadesi halinde kiracının feshinin haksız olduğuna ilişkin görüşün değişmediği görülmektedir. TBK m. 325 hükmünün lafzına bağlı kalarak kira sözleşmesinden doğan borçların makul süre boyunca devam edeceğini sıklıkla belirten Yargıtay içtihatları, aynı zamanda kiracının sözleşmeyi süresinden önce haksız olarak feshettiğini kabul etmesi bakımından da çelişkilidir. Zira kira sözleşmesinden doğan borçların devam etmesi için buna temel olarak bir kira sözleşmesinin varlığı gereklidir. Sözleşmenin feshedilmiş olması halinde ise böyle bir kira sözleşmesinin varlığından söz edilemeyecektir. Dolayısıyla hem sözleşmenin feshedildiğinin hem de sözleşmeden doğan borçların devam edeceğinin kabulü birbiriyle çelişmektedir³¹. Yine Yargıtay makul süreye karşılık gelen kira bedelini, hem kira para alacağı hem de makul süre kira tazminatı olarak değerlendirerek tutarsızlık göstermektedir³². Yargıtay'ın kelime seçiminde daha özenli davranması bu çelişkilerin önlenmesinde önemli rol oynayacaktır. Tüm bunların yanında, kiracının makul süre ile sorumluluğunun türünü net bir şekilde belirleyen Yargıtay içtihatları da bulunmaktadır. Bu içtihatlarda Yargıtay makul süre tazminatının, sözleşme ilişkisinden değil, iadeyle kira sözleşmesinin bitmesini müteakip alınan bir tazminat olduğunu ve bunun kira bedeli olmadığını ayrıca belirtmektedir³³. Yine bazı içtihatlarda, kiracının sorumluluğunun iade tarihine kadar olan kira bedeli ile iadeden sonrası için makul süre kira tazminatı olduğu belirlenerek kendi içinde tutarlı ifadeler kullanılmaktadır³⁴.

³⁰ Erzengin, **a.g.t.**, s. 47.

³¹ Erzengin, **a.g.t.**, s. 47.

³² Yarg. 3. HD., T. 05.12.2017, E. 2017/5334, K. 2017/17042 (lexpera).

³³ Yarg. 3. HD., T. 20.03.2019, E. 2017/7606, K. 2019/2361 (lexpera).

³⁴ Yarg. 3. HD., T. 06.02.2020, E. 2019/4307, K. 2020/951 (lexpera); Yarg. 3. HD., T. 15.03.2017, E. 2017/1645, K. 2017/3093 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 18.02.2016, E. 2015/8538, K. 2016/1105 (lexpera).

D. Değerlendirme ve Görüşümüz

Hükmün lafzi yorumundan her ne kadar sözleşmenin makul süre boyunca devam edeceği sonucuna varılabilirse de kanaatimizce kira ilişkisi iade anında son bulmaktadır. Bu nedenle kiracı kira bedellerinden değil sözleşmenin erken feshi nedeniyle tazminattan sorumlu olmaktadır.

Kira sözleşmesinin makul sürenin bitiminde sona ereceği görüşüne getirilen öğretilerdeki eleştirilere katılmakla birlikte, kanaatimizce, bu görüşün kabulü halinde en büyük problem kira sözleşmesinin sinallagmatik bir sözleşme olması niteliğinden kaynaklanacaktır. Zira sözleşmenin makul süre boyunca devam ettiğinin kabulü halinde sözleşme taraflarından her ikisinin hakları ve borçları karşılıklı olarak devam etmelidir. Sürekli bir borç ilişkisi olan kira sözleşmesinde kiraya verenin asli edim borcu kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmaktır iken, kiracının borcu kira bedelini ödemektir. Kiralananın erken iadesi halinde ise iadenin gerçekleştiğinin kabulü için kiralananın kiraya verene geri verilmesi şart olarak görülmektedir. Dolayısıyla kira sözleşmesinin makul süre boyunca devam ettiği varsayımında kiraya verenin yerine getirmesi gereken asıl borcu sona ermiş olmaktadır. Sözleşmenin devamının kabulü ile taraflardan birinin borcunun sona erdiğini kabul etmek çelişkilidir. Kaldı ki böyle bir durumda kiraya verenin borcunu yerine getirmemesi nedeniyle sorumluluğu dahi doğabilecektir. Buna karşılık kiracının, kira bedeli ödeme borcunun devam etmesi de başka bir çelişkili durum yaratmaktadır. Zira sinallagmatik sözleşmelerde sürekli edimlerden birinin son bulması halinde karşı edimin de son bulması gerekmektedir³⁵.

Kanaatimizce, kira ilişkisinin makul süre boyunca devam ettiğinin kabulü halinde, uygulama esnasında da talep edilebilirlik açısından bir sorun ortaya çıkacaktır. Nitekim kira bedellerinin her ay dönemsel olarak ödendiği kira ilişkisinde kiraya verenin, makul süre içerisinde iken makul süreye karşılık gelen kira

³⁵ Seliçi, **a.g.e.**, s. 119; Bu tür sözleşmelerde borçların mübadele ilişkisi içinde olduğu yönünde bkz. Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, **a.g.e.**, N. 278; Edimler arasında tam bir bağıllık ve karşılıklılık olduğu yönünde bkz. ANTALYA/TOPUZ, **MHY C.1: MHG**, N. 933. Bir kira sözleşmesinde kira ilişkisi süresince kiraya veren kira konusu eşyanın kullanımını kiracıya bırakma borcu altında iken bunun karşılığında kiracının da kira bedeli ödeme borcu altında olduğu yönünde bkz. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 371; Aydın, **a.g.e.**, s. 16; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 195; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 68; Acar, **Şerh**, m. 301, N. 14; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 32; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 262; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 31.

bedellerini talep etmesi halinde, muaccel olmayan kira bedelleri de talep edilmiş olacaktır³⁶. Örneğin kiraya veren, erken iadeden bir hafta sonra dava açarak talepte bulunmuş ve makul süre de altı ay gibi uzun bir süre olarak belirlenmişse, sorumluluğun kira bedeli ödemek olduğunun kabulü halinde, kiracıdan muaccel olmayan 6 ayın kira bedelinin ödenmesi beklenmektedir. Ancak vadesi gelmemiş olan kira bedellerinin ifası için talepte bulunulması mümkün olmayacaktır³⁷. Tüm bu nedenlerden dolayı kira sözleşmesinin iade anında sona erdiğini ve kiracının sorumluluğunun tazminat ödemek olduğunun kabulü gerekmektedir.

E. Kira Sözleşmesinin Sona Erme Anının Uygulamadaki Önemi

Kira sözleşmesinin sona erme anının tespiti kiracının sorumluluğunun türünün belirlenmesi bakımından önem arz etmektedir. Kiracının sorumluluğunun türü de uygulamada herhangi bir uyuşmazlık söz konusu olduğunda borcun zamanaşımı süresini, yetkili mahkemeyi ve kefilin sorumluluğunu etkilemektedir.

Kiracının sorumluluğunun tazminat borcu olduğunun kabulü halinde tazminat alacağı söz konusu olacağından alacak, TBK m. 146 hükmü gereğince on yıllık zamanaşımı süresine tabi olacak ve bu süre iade anından itibaren işlemeye başlayacaktır³⁸. Kiracının sorumluluğunun kira bedeli ödeme borcu olduğunun kabulü halinde ise kira bedeli alacağı söz konusu olacağından alacak, TBK m. 147 hükmü gereğince beş yıllık zamanaşımı süresine tabi olacak ve zamanaşımı süresi her aya ilişkin kira bedelleri için ayrı ayrı muacceliyet tarihinden itibaren işlemeye başlayacaktır³⁹.

Konunun uygulama bakımından bir başka önemi ise yetkili mahkemenin tespiti bakımındandır⁴⁰. Kiracının sorumluluğunun tazminat borcu olduğunun kabulü

³⁶ Kira sözleşmesinde sonraki ayın bedelleri muaccel olmamanın ötesinde henüz doğmamıştır (Bkz. İnceoğlu, **Aleyhe Düzenleme Yasası**, s. 681).

³⁷ Oğuzman/Öz, **Cilt 1**, s. 335; “Zira muaccel olmayan (henüz ödenmesi gerekmeyen) kira parasının istenmesi mümkün değildir.” Yarg. 6. HD., T. 18.10.1999, E. 1999/8141, K. 1999/8141 (lexpera).

³⁸ Higi, Art. 264, N. 94; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 652.

³⁹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 653; Oğuzman/Öz, **Cilt 1**, s. 608.

⁴⁰ HMK m. 4/1 a hükmüne göre kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıklarda sulh hukuk mahkemesi genel görevli mahkemedir. Bu nedenle kiralananın erken iadesi halinde tazminat alacağı ve makul sürenin tespiti bakımından görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olacaktır. Bu doğrultuda kiracının sorumluluğu türü ne olursa olsun görevli mahkeme

halinde yetkili mahkeme genel hükümlere göre belirlenecek olup kural olarak kiracının (davalının) yerleşim yeri mahkemesi olacaktır⁴¹. Kiracının sorumluluğunun kira bedeli ödeme borcu olduğunun kabulü halinde ise yetkili mahkeme kira sözleşmesi dikkate alınarak belirlenecektir⁴².

Kiracının sorumluluğunun türü, kefalet sözleşmesinin varlığında kefilin sorumluluğuna da etki etmektedir. Bir kira sözleşmesinde kefil, kiracının, temel olarak kira ödeme borcundan, sözleşmede açıkça kararlaştırılmışsa kira sözleşmesinden doğan diğer borçlarından sorumlu olmaktadır⁴³. Bu doğrultuda öğretide bir görüş, kiralananın erken iadesi halinde, kiracının sorumluluğunun kira bedeli ödeme borcu olduğunu kabul ederek sözleşmede bu hususa ilişkin özel bir ibareye gerek olmaksızın kefilin sorumluluğunun söz konusu olacağını belirtmektedir⁴⁴. Kanaatimizce, erken iade halinde kiracının sorumluluğunun kira bedeli ödeme borcu olduğundan bahisle kefilin de sorumlu olacağı sonucuna ulaşmak yerinde değildir. Zira kiracının sorumluluğunun tazminat sorumluluğu olması ve sözleşmenin iade anında sona ermesi nedeniyle sözleşme kapsamında doğrudan kefile başvurulamayacaktır. Yargıtay içtihatlarında da sözleşmede böyle bir ibare bulunmadığı sürece kiracının sorumluluğunun türünün tazminat niteliğinde olduğundan bahisle kiralananın erken iadesi halinde kefilin sorumluluğuna gidilemeyeceği belirtilmektedir⁴⁵.

değişmeyecektir. (Sulh hukuk mahkemesinin görevlerine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Tanrıver, **a.g.e.**, s. 144-145).

⁴¹ Kiralananın erken iadesine ilişkin bir olayda kiracı davanın kira alacağı davası olarak nitelendirilemeyeceğini, tazminat davalarında ise yetkili mahkemenin davalının yerleşim yeri mahkemesi olduğu savunmasında bulunmuş ve kiracının yetki itirazı ilk derece mahkemesi tarafından kabul edilmiştir. Yargıtay da ilk derece mahkemesinin yetkisizlik kararını onamıştır. Bkz. Yarg. 6. HD., T. 12.10.2004, E. 2004/6183, K. 2004/6886 (Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 157); Çınar, **a.g.e.**, s. 223.

⁴² Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 157; Çınar, **a.g.e.**, s. 223.

⁴³ Serkan Ayan, "Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması", **DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan**, C. 19, Y. 2017, s. 322.

⁴⁴ Ayan, **a.g.m.**, s. 322.

⁴⁵ "Kefilin erken tahliye halinde oluşan zararlardan kiracı ile birlikte sorumlu olacağına ilişkin açık bir düzenleme yapılmadığı gibi sorumluluğunun kapsamı ve sınırları da tayin edilmemiştir. Davalı kefilin sorumluluğu sözleşme süresince ve sözleşme kapsamındaki borçlar için geçerli olup, davalı kefilin sözleşme sona erdikten sonraki erken tahliyeye bağlı olarak istenen alacak kalemleri yönünden sorumlu olduğu düşünülemez. Kaldı ki erken tahliye nedeniyle yeniden kiraya verme süresi (makul süre) kirası aslında bir kira alacağı olmayıp tazminat niteliğindedir." Yarg. 3. HD., T. 26.09.2019, E. 2018/2143, K. 2019/7169 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 03.05.2016, E. 2016/3432, K. 2016/3589 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 27.01.2015, E. 2014/13876, K. 2015/834 (lexpera).

II. KİRACININ MAKUL SÜRE İLE SINIRLI SORUMLULUĞUNUN BELİRLENMESİ

A. Makul Sürenin Belirlenmesi

1.Genel Olarak

TBK m. 325 hükmü gereğince, kiracı, kalan sözleşme süresine karşılık gelen tüm kira bedellerinden değil, yalnızca kiralananın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süreye karşılık gelen kira bedelleriyle sınırlı olarak sorumludur. Bu bakımdan kiracının sorumluluğunun süresi olan makul sürenin belirlenmesi önem arz etmektedir. Kiralananın geri verilmesiyle başlayacak olan makul süre her somut olayda kiralananın özellikleri, bulunduğu çevre, iade tarihindeki piyasa koşulları dikkate alınarak ayrıca tespit edilmektedir⁴⁶. Makul süre bilirkişi aracılığıyla hakim tarafından belirlenir⁴⁷.

2. Makul Sürenin Belirlenmesindeki Yöntemler

Makul sürenin belirlenmesinde, soyut yöntem ve somut yöntem olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmaktadır.

Soyut yöntemde makul süre, somut olayda kiralananın ne kadar sürede yeniden kiraya verildiğine bakılmaksızın soyut ve objektif olarak hesaplanmaktadır. Bu yöntemde kiralananın ve bulunduğu yerin nitelikleri esas alınarak benzer koşuldaki bir kiralananın yeniden kiraya verilebileceği süre, bilirkişi tarafından tespit edilmektedir⁴⁸. Buna göre, kiralananın somut olayda kiraya verenin gösterdiği çabaya rağmen, soyut yönteme göre belirlenen makul süreden daha uzun bir sürede yeniden kiraya verilmesi dikkate alınmayacaktır⁴⁹. Örneğin kiraya verenin tüm çabalarına rağmen (komisyoncuyla anlaşmak, internete ilan vermek, kiracı adaylarına kiralananı

⁴⁶ Petek, **a.g.m.**, s. 155; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 143; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 485; Çınar, **a.g.e.**, s. 227.

⁴⁷ Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 143; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 485; Günel, **a.g.t.**, s. 267; Makul sürenin belirlenmesinin teknik bir konu olması nedeniyle hakimin bilirkişi görüşüne başvurmasının zorunlu olduğu ancak bu görüşle bağlı olmadığı yönünde bkz. Petek, **a.g.m.**, s. 156; “...yeniden kiraya verilebileceği makul süre mahkemece yapılan yargılama sonunda bilirkişi raporu ile belirlendiğinden...” Yarg. 6. HD., T. 26.01.2016, E. 2015/3159, K. 2016/393 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 24.02.2015, E. 2014/13702, K. 2015/1753 (lexpera).

⁴⁸ Günel, **a.g.t.**, s. 267.

⁴⁹ Günel, **a.g.t.**, s. 267.

gezdirme, sergileme gibi) beş ay sonra yeni bir kiracı bulunmuş olabilir. Ancak soyut hesaplama yöntemine göre bilirkişi tarafından kiralananın iki ay içerisinde yeniden kiraya verilebileceği tespit edilmişse, bu durumda makul süre de iki ay olacaktır. Bu yöntemi savunan görüşe göre, kiracının sorumluluğuna soyut yöntem çerçevesinde hukuki bir sınırlama getirilmiş olup bu sınırlamanın kiraya verenin gösterdiği çabadan bağımsız olarak uygulanması gereklidir⁵⁰.

Makul sürenin hesaplanmasında bir diğer yöntem ise somut yöntemdir. Bu yönteme göre makul süre, somut olayda kiraya verenin tüm çabaları sonucu kiralananı yeniden kiraya verebildiği an ile kiralananın erken iade anı arasındaki süredir. Bu yöntemin uygulanabilmesi için kiraya verenin kiralananı yeniden kiraya verebilmek için tüm gerekli çabayı göstermiş olması gerekmektedir⁵¹. Bu yöntemde makul sürenin hesaplanmasında objektif ve soyut bir değerlendirme yerine somut olayın özellikleri esas alınmaktadır.

Öğretide ve uygulamada hâkim görüş, makul sürenin belirlenmesinde soyut yöntemin esas alınması gerektiği yönündedir⁵². Nitekim makul sözcüğü zihinsel ve soyut bir faaliyete işaret etmektedir⁵³. Kiralanan makul süre içerisinde yeniden kiraya verilememişse kiraya verenin tanıtım için göstermiş olduğu çabanın veya başvuru komisyunculunun yeterli olmadığı kabul edilmeli ve bunun olumsuz sonuçları kira sözleşmesiyle tüm bağı koparmış olan kiracıya yüklenmemelidir⁵⁴. Öğretide azınlık görüş ise, makul sürenin belirlenmesinde soyut yöntemi esas almakla birlikte kiraya verenin kiralananı yeniden kiraya verme konusunda yeterince çaba gösterdiğini ispat etmesi halinde somut yöntemin esas alınması gerektiğini savunmaktadır⁵⁵. Bu görüşe göre, örneğin makul süre soyut yöntemle göre iki ay olarak belirlenmiş olsa dahi kiraya veren somut olayda gerekli ve yeterli çabayı göstermiş olmasına rağmen

⁵⁰ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 644.

⁵¹ Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 151; Günel, **a.g.t.**, s. 268.

⁵² Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 151-152; Günel, **a.g.t.**, s. 268; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 143; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 643-644. “Belirtilmelidir ki; kiralananın, bilirkişice belirlenen makul süreden daha sonra veya daha düşük bir bedelle yeniden kiralınmış olması, kiracının sorumluluğu yönünden sonuca etkili değildir.” Yarg. HGK., T. 29.05.2013, E. 2012/1704, K. 2013/774 (lexpera); Yarg. HGK., T. 22.03.2006, E. 6- 89, K. 89 (lexpera).

⁵³ Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 151.

⁵⁴ Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 151.

⁵⁵ Çınar, **a.g.e.**, s. 228; Aydemir, **a.g.e.**, s. 143; Erzenin, **a.g.t.**, s.55.

kiralananı ancak dört ay sonra kiraya verebildiğini ispat ederse, kiracının tazminat sorumluluğu dört aylık süre esas alınarak belirlenmelidir⁵⁶. Zira kiraya verenin gerekli tüm çabayı göstererek zararı arttırmama külfetini yerine getirmesine rağmen aradaki iki aylık kira bedellerinden yoksun kalacak olması, hükmün amacıyla bağdaşmamakta ve kiracıyı kiraya veren karşısında sözleşmesel adalet dengesini bozacak derecede korumaktadır⁵⁷. Kanaatimizce bu görüşün kabulü halinde kiraya verenin gerekli çabayı gösterdiğinin ispatı noktasında birçok problem ortaya çıkacaktır. Zira genel ispat kuralları gereğince gerekli ve yeterli çabayı gösterdiğini ispat yükümlülüğü kiraya verende olacaktır. Bu ispatın zorluğunun yanında kiraya verenin erken iadeden sonra yalnızca komisyoncuya başvurması çoğu durumda göstermesi gereken çabadan daha azdır⁵⁸. Yine, daha fazla tazminat almak isteyen kiraya verenin gelen uygun teklifleri reddettiğinin tespiti de çoğu zaman mümkün olmayacağından hakkaniyete aykırı durumlar ortaya çıkabilecektir⁵⁹.

Bununla birlikte kiralanan, soyut yönetme göre hesaplanan makul süreden daha kısa bir sürede yeniden kiraya verilmiş olabilir. Böyle bir durumda “giderim zarar miktarını aşamaz” ilkesi gereğince kiracının sorumluluğu, erken iade anı ile kiralananın yeniden kiraya verilme anı arasındaki süre ile sınırlıdır⁶⁰. Dolayısıyla kiracı, soyut yönetme göre hesaplanan makul süreden daha az bir süreyle sorumlu olacaktır. Aksi halde kiraya verenin, bir süre için aynı kiralananı ama iki farklı

⁵⁶ Çınar, **a.g.e.**, s. 228; Aydemir, **a.g.e.**, s. 143; Erzengin, **a.g.t.**, s.55.

⁵⁷ Erzengin, **a.g.t.**, s. 55; Kiraya verenden beklenen özen yükümlülüğünün tespitinde objektif bir değerlendirme yapılması gerektiği yönünde bkz. Erzengin, **a.g.t.**, s. 55, dn. 239.

⁵⁸ Günel, **a.g.t.**, s. 268.

⁵⁹ Günel, **a.g.t.**, s. 268.

⁶⁰ Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 151; Petek, **a.g.m.**, s. 154; Günel, **a.g.t.**, s. 268; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 144; “*Bu durumda davalının kira süresi bitmeden dava konusu taşınmazı tahliye ettiğine göre, davacının zararı 20.10.2006 tarihinden itibaren, kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verileceği tarihe kadar boş kaldığı süreye ilişkin kira parasından ibarettir. Davacının taşınmazı, 23.3.2007 tarihinde yeniden kiraya verdiği anlaşıldığına göre, mahkemece; 23.3.2007 tarihini geçmemek kaydıyla davalının sorumlu olduğu kira parasının araştırılarak belirlenecek miktara hükmetmek gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.*” Yarg. 3. HD., T. 16.12.2008, E. 2008/18503, K. 2008/2150 (Ruhi, **a.g.e.**, s. 608-609); “*Belirtilmelidir ki; kiralananın, bilirkişice belirlenen makul süreden daha sonra veya daha düşük bir bedelle yeniden kiralanmış olması, kiracının sorumluluğu yönünden sonuca etkili değildir. Ancak, eğer kiralayan, bilirkişinin belirlediği makul süreden daha kısa bir süre içerisinde yeniden aynı koşullarla başkasına kiraya verebilmiş ise, kiracının sorumluluğu, bilirkişinin bildirdiği makul süreye değil, tahliye tarihi ile fiilen gerçekleşen yeni kiralama arasındaki süreye göre belirlenir.*” Yarg. HGK., T. 22.03.2006, E. 2006/6-89, K. 2006/89 (lexpera).

kiracıdan kazanç elde etmesi söz konusu olacaktır⁶¹. Bununla birlikte, kiralananın daha az bir kira bedeliyle yeniden kiraya verilmesi halinde, kiraya verenin eski kiracıya karşı aradaki kira bedeli farkına ilişkin tazminat talep hakkı ayrıca mevcuttur⁶². Bunun yanında kiralananın makul süre içinde satılması halinde de, bu andan itibaren kiraya verenin zararından söz etmek mümkün olmayacağından kiracının sorumluluğu, erken iade ile satış tarihi arasındaki süreye ilişkin olacaktır⁶³.

Öğretide bir görüş, yeniden kiraya verilmeyle kiracının sorumluluğu sınırlansa da makul sürenin soyut yöntemle göre hesaplanan süreden az olamayacağını belirtmektedir⁶⁴. Bu görüşe göre, kiralananın makul süreden önce yeniden kiraya verilmesi makul sürenin belirlenmesinde değil, TBK m. 325/2 uyarınca kira bedelinden indirim kapsamında değerlendirilmektedir. Yeni yapılan kira sözleşmesinin taraflara yüklenemeyecek herhangi bir sebep nedeniyle makul süre içinde sona ermesi veya yeni kira bedelinin daha düşük olması halinde kiralananı erken iade eden kiracı kiraya verenin uğradığı zararlardan yine sorumlu olacaktır⁶⁵. Kanaatimizce makul süre içerisinde yeni kira sözleşmesinin sona ermesi uygulamada çok nadir rastlanacak bir durum olmakla birlikte, kiralananın yeniden kiraya verilmesiyle sorumluluğu sona eren kiracının sorumluluğunun tekrar canlandırılması mümkün değildir. Nitekim yeni kiracı ikamesi, öğretide, kiracının sorumluluktan kurtulması yönünde bir imkan olarak görülmektedir⁶⁶. Kiralananın daha düşük kira bedeliyle yeniden kiraya verilmesi durumunda kiracının kira bedeli farkını ödemesi ise, zararı arttırmama külfetine uygun davranan kiraya verenin bir zarara uğramaması düşüncesinden kaynaklanmaktadır. Ayrıca makul süre soyut yöntemle göre belirlenen sürenin sonunda sona erecek olsa idi, kiracının ödeyeceği kira bedeli farkından da TBK m. 325/2 uyarınca mahsup işleminin yapılması gerekirdi.

Erken iadeden hemen sonra tazminata hükmedilmesi ve kiracının tazminatı ödemesinden sonra kiralanan, makul süre içinde yeniden kiraya verilebilir veya

⁶¹ Erzengin, **a.g.t.**, s. 56, dn. 240.

⁶² Detaylı açıklama için bkz. III. Bölüm, II, B, 2, b, 2.

⁶³ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 646.

⁶⁴ Erzengin, **a.g.t.**, s. 57.

⁶⁵ Erzengin, **a.g.t.**, s. 57.

⁶⁶ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 486; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 653; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 146.

satılabilir. Örneğin makul süre dört ay olarak belirlenip bu süreye karşılık gelen kira bedelleri tazminat olarak ödendikten sonra kiraya veren erken iadeden sonra ikinci ayda kiralananı yeniden kiraya verebilir. Uygulamada davaların uzun sürmesi nedeniyle nadiren karşılaşılabilecek bu durumda, her ne kadar makul sürenin tamamı için tazminat ödenmiş olsa da fazla ödenen kısma ilişkin sebepsiz zenginleşme davası açılabilceği ifade edilmektedir⁶⁷.

3. Kiralananda Yapılacak Tamir ve Tadilat Çalışmalarının Makul Süreye Etkisi

Kiralananın yeniden kiraya verilebilmesi için birtakım tamir ve tadilat çalışmalarına ihtiyaç söz konusu olabilir. Öğretide bir görüşe göre, kiralananın yeniden kiraya verilebilmesi için gereken tamir veya tadilat görme süresinin makul sürenin hesaplanmasında dikkate alınması gerekmektedir⁶⁸. Diğer bir görüşe göre ise, tamir ve tadilat çalışmaları süresince kiraya verenin kiralananı yeniden kiraya verememesi veya kullanamaması nedeniyle uğrayacağı zararlar, TBK m. 334 hükmü kapsamında tazmin edilmelidir⁶⁹. Yargıtay konuya ilişkin bazı içtihatlarında tamir veya tadilat görme süresini makul süreye dahil ederek bir hesaplama yapmakta⁷⁰ iken, bazı içtihatlarında ise tamir veya tadilat görme süresince kiraya verenin uğrayacağı zararların tazminini TBK m. 334 hükmü kapsamında ele almaktadır⁷¹. Kiracının makul süreyle sorumluluğunun tazminat sorumluluğu olduğunun kabulü halinde pratikte, kiralananın tamir veya tadilat görme süresinin makul süreye eklenmesi veya kiraya verenin bu sürede uğrayacağı zararların tazmin edilmesi

⁶⁷ Petek, **a.g.m.**, s. 154; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 646.

⁶⁸ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 30; Weber, Art. 264, N. 11; Petek, **a.g.m.**, s. 155, dn. 34.

⁶⁹ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 236; Doğan, **Geri Verme**, s. 467.

⁷⁰ “O halde; mahkemece; davacının kiralanan taşınmazı yeniden kiraya verebilmesi için 5 aylık makul süre gerektiğinden, tamir süresi olarak 1,5 aylık talebiyle bağlı kalınmak suretiyle 2,5 aylık daha makul süre kira bedeline hükmedilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Yarg. 3. HD., T. 14.03.2019, E. 2017/5166, K. 2019/2133(lexpera).

⁷¹ “Mahkemece hor kullanma bedeline ilişkin talebin kısmen kabulüne karar verildiği halde üç aylık makul süre kira alacağı dışında ayrıca tamir süresi kira alacağına hükmedilemeyeceği gerekçesiyle talebin reddine karar verilmiştir. Mahkemece bilirkişi heyetinden kiralananın tamir edilebileceği süre hesaplatılarak belirlenecek tamir süresi kadar kira kaybına hükmedilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile talebin reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yarg. 3. HD., T. 17.05.2018, E. 2017/3056, K. 2018/5419 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 15.03.2011, E. 2010/11872, K. 2011/3098 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 15.04.2010, E. 2010/11541, K. 2010/4488 (lexpera).

arasında bir fark olmayacaktır⁷². Sonuç olarak her iki durumda da kiracının aynı zarardan kaynaklanan tazminat sorumluluğu söz konusudur. Ancak kiracının sorumluluğunun makul süreye karşılık gelen kira bedeli olduğunun kabulü halinde, görüşler arasında farklı sonuçlar söz konusu olacaktır⁷³. Zira tamir ve tadilat süresinin makul süreye eklenmesi durumunda sözleşme süresi uzayacağından bu sürede kiracının sözleşmeye dayalı sorumluluğuna gidilebileceken diğer durumda TBK m. 334 hükmü kapsamında kiracının tazminat yükümlülüğü ortaya çıkacaktır.

Herhalde TBK m. 334 gereğince kiracı, sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananı meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu olmayacağından bu nitelikteki tamir ve tadilatla geçen süre, makul sürenin hesaplanmasında veya tazminatta dikkate alınmayacaktır⁷⁴. Bununla yanında, kiracının olağan kullanımı dışındaki, kiraya verenin keyfi olarak yapmak istediği tamir ve tadilatlar (örneğin kiralananı yıkıp yeniden inşa etmek istemesi) da makul sürenin hesabında dikkate alınmayacaktır⁷⁵. Öğretide makul sürenin hesaplanmasında dikkate alınması gereken tamir ve tadilat süresinin üst sınırının kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebilecek hale getirilmesi için gereken süre olduğu belirtilmektedir⁷⁶. Kiralananın yeniden kiraya verilmesi için tamir veya tadilat gerekiyorsa kiraya veren, zararı arttırmama külfeti gereğince en kısa sürede bu işlemleri yaptırmakla yükümlüdür⁷⁷.

4. Makul Sürenin Belirlenmesi Kapsamında Kiralananın Özellikleri

Kiralananın özellikleri her somut olayda farklı etki göstererek makul sürenin belirlenmesinde önem taşımaktadır. Öğretide de belirtildiği gibi makul sürenin belirlenmesinde en önemli husus kiralananın potansiyel kiracı kapasitesidir⁷⁸. Zira bir kiralananı kiralamak isteyen kiracı adayı ne kadar çok olursa kiralananın yeniden kiraya verilme ihtimali o kadar artacak ve yeniden kiraya verilme süresi de o kadar

⁷² İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 643.

⁷³ Erzenin, **a.g.t.**, s. 60.

⁷⁴ Petek, **a.g.m.**, s. 166; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 643.

⁷⁵ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 643.

⁷⁶ Erzenin, **a.g.t.**, s. 61.

⁷⁷ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 643.

⁷⁸ Erzenin, **a.g.t.**, s. 57.

kısalacaktır. Bu da makul süreyi ve eski kiracının sorumluluğunu o oranda azaltacaktır. Bir kiralananın potansiyel kiracı sayısını belirleyen en önemli etkenler ise kiralananın kullanım amacı, yaşı, büyüklüğü, bulunduğu yer vb. özellikleridir⁷⁹. Örneğin, aynı apartmanda yer alan karşılıklı iki daireden biri büyüklüğü ve konumu nedeniyle diğerinden daha önce kiraya verilebilir⁸⁰. Kiralananın sınırlı sayıda olmayan bu özellikleri, makul süreyi her somut olayda farklı şekilde etkilediğinden konuyu örnekler üzerinden açıklamamız yerinde olacaktır.

Kiralananın kullanım amacı makul sürenin tespitindeki en önemli hususlardan biridir⁸¹. Zira kullanım amacının çeşitliliği kiracı potansiyelini doğru orantılı olarak etkilemektedir. Belirli bir faaliyete özgülenerdekore edilen bir kiralananın, böyle bir amaçla dekore edilmeyen ve birçok faaliyetin yapılabileceği bir kiralananına göre kiraya verilme süresi daha uzun olacaktır⁸². Örneğin kuaför dükkânı olarak dekore edilen bir kiralananın yeniden kiraya verilmesi için gereken süre, her türlü kullanıma uygun bir taşınmazın yeniden kiraya verilme süresinden daha uzundur⁸³. Bununla birlikte somut olayda tam aksi de söz konusu olabilir. Sadece belirli bir mesleki faaliyete ilişkin işyerlerinin yer aldığı popüler bir caddede veya pasajda, bu mesleki faaliyete göre dekore edilmiş taşınmaz, bu faaliyete uygun dekore edilmeyen taşınmaza göre daha hızlı kiraya verilebilecektir⁸⁴. Örneğin, abiye kıyafet ve gelinlik satan dükkânların bulunduğu popüler bir pasajda bu amaca göre dekore edilen bir dükkân, büfe olarak dekore edilen bir dükkâna göre daha kısa sürede kiraya verilecektir.

Makul sürenin belirlenmesinde kiralananın yeni veya eski olması, yaşı ve fiziksel durumu da etkilidir⁸⁵. Kiralananın üretim veya yapım tarihinin yeni veya eski

⁷⁹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 642; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 338; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 143; “Mahkemece, mahallinde keşif yapıp, uzman bilirkişi aracılığıyla, kiralananın cinsi, özellikleri, konumu, bu nitelikte bir taşınmaza o bölgede duyulan ihtiyacın derecesi ve somut olaya özgü başka diğer özellikler çerçevesinde, kiralayanın gereken çabayı göstermesi halinde kiralananı aynı koşullarla yeniden hangi süre içerisinde kiraya verebileceği...” Yarg. 6. HD., T. 22.04.2010, E. 2010/11050, K. 2010/4816 (Ruhi, **a.g.e.**, s. 606-607).

⁸⁰ Petek, **a.g.m.**, s. 155-156.

⁸¹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 642; Günel, **a.g.t.**, s. 269; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 338.

⁸² Günel, **a.g.t.**, s. 269.

⁸³ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 642.

⁸⁴ Erzengin, **a.g.t.**, s. 58.

⁸⁵ Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 337.

olması ve buna bağılı olarak yaşı her somut olayda makul süreye farklı etki etmektedir⁸⁶. Örneğin yeni inşa edilen modern bir apartmanda yer alan daire, otuz yıl önce inşa edilen bir apartmanda yer alan daireye nazaran daha çok talep göreceğinden kiraya verilme süresi daha kısa olacaktır. Ancak üretim veya yapım tarihinin eski olmasının eşyaya kattığı değerle daha hızlı kiraya verilmesi de söz konusu olabilir⁸⁷. Örneğin nadir bulunan ilk basım bir kitap, son baskısına nazaran daha çabuk kiraya verilebilir. Yine, daha eski tarihte üretilen ve tahtası olgunlaşan masa tenisi raketi daha kullanışlı olması nedeniyle yeni üretilen masa tenisi raketine nazaran daha kısa sürede kiraya verilebilecektir. Kiralanan eşyanın fiziksel durumu da makul sürenin tespitinde önem arz etmektedir. Eşyanın fiziksel durumunun iyi olması halinde makul süre de kısılacaktır. Örneğin geçirdiği depremde dolayı hasar görmüş bir dairenin kiralanması herhangi bir hasarı olmayan daireye göre daha uzun sürecektir. Fiziksel durumun iyi veya kötü olması her olayda eşyanın yaşıyla doğru orantılı olması beklenemez. Nitekim eski olmasına rağmen özenle bakılan bir eşya, yeni olan ancak özenle kullanılmayan bir eşyaya göre daha çok talep görebilecektir⁸⁸.

Kiralananın kiraya verilme süresinde bulunduğu konum da oldukça önem taşımaktadır⁸⁹. Örneğin popüler bir mevkide yer alan apartman dairesi her ne kadar eski olsa da, yeni bir yerleşim yerinde yer alan yeni bir daireden daha kısa sürede kiraya verilebilir. Yine alışveriş merkezinde yer alan bir işyerinin kiraya verilmesi, bir caddede yer alan işyerinin kiraya verilmesinden genellikle daha kısa sürede olacaktır. Aynı katta yer alan iki apartman dairesinden birinin daha fazla güneş alması kiralama sürecinde tercih edilmesine neden olabilir.

Makul süre, kiralananın geri verildiği tarihteki piyasa şartlarından da etkilenmektedir. Örneğin, yeni açılacak bir alışveriş merkezinde yer alan bir işyeri, alışveriş merkezinin popüler olacağı ve çok müşteri çekeceği düşüncesiyle başlangıçta kısa sürede kiraya verilebilirken, açıldıktan bir süre sonra bu beklentilerin gerçekleşmemesi üzerine işyerinin kiraya verilme süresi

⁸⁶ Elbette kiralananın böyle bir değerlendirilmeye elverişli olması gerekmektedir. Örneğin bir arazi için bu açıdan bir değerlendirme yapmak mümkün değildir (Bkz. Erzenin, **a.g.t.**, s. 58).

⁸⁷ Erzenin, **a.g.t.**, s. 59.

⁸⁸ Erzenin, **a.g.t.**, s. 59.

⁸⁹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 642; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 337; Günel, **a.g.t.**, s. 267.

uzayabilecektir⁹⁰. Kiralananın iade edildiği dönem de makul süreye etki etmektedir. Örneğin üniversiteye yakın bir yerleşim yerinde bulunan bir kiralanın, öğrencilerin kayıt dönemi yaz dönemine kıyasla daha çabuk kiraya verilebilir.

Kiralananın büyüklüğü ve oda sayısı da makul sürenin belirlenmesine etki etmektedir⁹¹. Örneğin, aynı apartman katında yer alan dairelerden biri, büyüklüğü ve oda sayısının daha fazla olması nedeniyle diğerinden daha kısa sürede kiraya verilebilecektir.

5. Makul Sürenin Belirlenmesinde Benzer Koşul Değerlendirilmesi

a. Genel Olarak

TBK m. 325 hükmüne göre erken iade halinde kiracının sorumluluğu kiralanın “benzer koşullarla” kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlıdır. EBK döneminde ise Yargıtay, kiralanın “aynı koşullarla” kiraya verilebileceği süreyi makul süre olarak kabul etmekteydi⁹². Öğretide Yargıtay’ın aradığı bu kriterin çok katı bir biçimde uygulama alanı bulması, kiraya verenin zararı arttırmama külfetine uygun düşmemesi nedeniyle eleştirilmekteydi⁹³.

Nihayet TBK m. 325 hükmüyle bu uygulamadan vazgeçilmiş ve kiralanın “benzer koşullarla” kiraya verilmesi makul sürenin belirlenmesinde kriter olarak alınmıştır⁹⁴. Zira kiralanın aynı koşullarla kiraya verilmesini kriter almak, kiraya verenin zararı arttırmama külfeti de dikkate alındığında kiracının sorumluluğunu

⁹⁰ Petek, **a.g.m.**, s. 156.

⁹¹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 642; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 337.

⁹² “Çevredeki taşınmazların kira paraları daha düşük olsa da makul süre kirası saptanırken taşınmazın taraflar arasındaki sözleşmedeki aynı koşullar ve kira bedeli ile yeniden ne kadar sürede kiraya verilebileceğinin araştırılması gerekir. Taşınmazın daha düşük bedelle daha kısa sürede kiraya verilmesi doğal olmakla birlikte bu durum sözleşmeye uygun olmayıp süresinden önce tahliye sebebiyle davacı kiralayınların uğramış oldukları zararı karşılamaktan uzaktır.” Yarg. 6. HD., T. 02.02.2010, E. 2009/12362, K. 2010/827 (Ruhi, **a.g.e.**, s. 607-608); Yarg. 6. HD., T. 17.10.2011, E. 2011/11121, K. 2011/10962 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 18.07.2006, E. 2006/5760, K. 2006/8343 (lexpera).

⁹³ Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 149.

⁹⁴ Bununla birlikte Yargıtay hala bazı güncel içtihatlarında “aynı şartlar” koşulunu aramakla hataya düşmektedir. Bkz. “21.12.2013 tarihinden itibaren belirlenecek makul süre kira bedelinden sorumlu oldukları kabul edilerek makul süre kira bedelinin belirlenmesi noktasında, taşınmaz mahallinde konusunda uzman bilirkişi marifetiyle keşif yapılarak, dava konusu taşınmazın aynı şartlarda (tahliye tarihi itibarıyla) ne kadar sürede yeniden kiraya verilebileceği hususunda...” 3. HD., T. 23.09.2019, E. 2017/10622, K. 2019/6954 (lexpera).

hakkaniyete aykırı biçimde arttırmaktaydı. Bu halde, benzer koşullar kıyaslaması geri verilmek suretiyle sona erdirilen kira sözleşmesindeki koşullar ile yapılmaktadır⁹⁵. Öğretide benzer koşullar ifadesinin de çok katı şekilde yorumlanmaması gerektiği ve kira bedelindeki ufak tefek farklılıkların tolere edilmesi gerektiği belirtilmektedir⁹⁶. Örneğin, ekonomik kriz nedeniyle kira bedelleri düşmüş olsa dahi zararı arttırmama külfeti gereği kiraya veren, kiralananı boş tutmak yerine bu bedel ile kiraya vermekle yükümlü kabul edilmelidir⁹⁷.

Benzer koşullar kriterinde genellikle kira bedeli karşılaştırması yapılırsa da, bunun yanında kiralananın kullanım amacının da benzer olması gerekmektedir. Örneğin kuaför dükkanı olarak kullanılan kiralananın erken iadesi sonrasında aynı kira bedeli ve hatta daha yüksek kira bedeliyle yeni bir kiracıya depo olarak kiralınması durumunda “benzer koşullar” sağlanmış olmayacaktır⁹⁸. Zira kiralınanda yapılan faaliyet, kiralananın gelecekteki değerini ve daha sonraki kiralılmalarda yürütülecek faaliyetleri de etkiler⁹⁹. Bu nedenle benzer koşullar kriterinin sınırını aşacak böyle bir durum makul sürenin belirlenmesinde dikkate alınmayacaktır¹⁰⁰. Yine kiraya verenin zararı arttırmama külfeti kapsamında bu tarz bir teklifi kabul zorunluluğu bulunmamaktadır.

Her somut olayda benzer koşullar kriteri ayrıca değerlendirilmelidir. Kanaatimizce bu değerlendirmenin salt kira bedelleri üzerinden yapılması yerinde olmayacaktır. Nitekim kiralınana duyulan ihtiyacın azalması veya kiralınanın konumu itibarıyla o mevkideki rayiç kira bedellerinin azalmış olması gibi durumlarda, sona erdirilen sözleşmedeki koşulların devam etmesinin istenmesi hakkaniyete aykırı olacaktır. Bu durumda önemli olan, kiraya verene daha düşük bedelle kiraya verme yükümlülüğünün yüklenip yüklenemeyeceğinin belirlenmesidir¹⁰¹. Kanaatimizce benzer koşullar değerlendirilmesinde sona eren sözleşmedeki koşulların esas alınmasının yanında somut olayda sözleşmenin sona

⁹⁵ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 48.

⁹⁶ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 641; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 339, dn. 441; EBK döneminde aynı yönde bkz. Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 153; Günel, **a.g.t.**, s. 271.

⁹⁷ İnceoğlu, **Cilt 1**, s.641.

⁹⁸ Petek, **a.g.m.**, s. 156, 157; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 339.

⁹⁹ Petek, **a.g.m.**, s. 157; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 339, dn. 441.

¹⁰⁰ Erzengin, **a.g.t.**, s. 62.

¹⁰¹ Erzengin, **a.g.t.**, s. 62-63.

erdiği tarihteki benzer bir kiralananın yeniden kiraya verilme koşulları da göz önüne alınmalıdır.

b. Kiralananın Benzer Koşullarla Yeniden Kiraya Verilebilmesinin Mümkün Olmaması

Makul sürenin belirlenmesinde kiralananın geri verildiği tarihteki şartlar dikkate alınır¹⁰². Bazı durumlarda kiralananın erken iadesi sonrasında yeni bir kiracı bulmak mümkün olmayabilir. Örneğin popüler bir mevkide olmayan bir apartman duvarının reklam için kiraya verilmesi durumu böyledir. Reklam verenin, yani kiracının erken iadesi halinde kiralananın popüler bir mevkide olmaması nedeniyle yeni bir kiracı bulunması oldukça zor ve hatta imkansız olabilecektir. Yine GSM şirketlerinin apartman çatılarını baz istasyonu kurmak için kiralamaları bu duruma örnektir¹⁰³. Bu gibi yerler bakımından potansiyel kiracılar belirli nitelikleri taşıdıklarından kiralananın erken iadesi halinde yeniden kiracı bulunması ihtimali oldukça düşüktür.

Kanunda böyle bir durumda kiracının sorumluluğuna ilişkin bir üst sınır yer almamaktadır. Öğretide, kiracının sorumluluğunun belirli süreli kira sözleşmesinde en fazla sözleşmenin sonuna kadar; belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise fesih ihbar sürelerinin sonuna kadar olacağı belirtilmektedir¹⁰⁴. Dolayısıyla kiralananın yeniden kiraya verilememesi, belirli süreli kira sözleşmelerini daha çok etkilemektedir. Örneğin dört yıl süreyle yapılan kira sözleşmesinde kiracı ikinci yılın sonunda kiralananı erken iade ederse ve kiralananın yeniden kiraya verilmesinin mümkün olmadığı tespit edilirse kiracının kalan iki yıllık kira bedellerinden sorumlu olacağı öngörülebilir. Kanaatimizce, kiracının kalan tüm kira süresinden sorumlu tutulması halinde kiralananı erken iade etmesinin anlamı kalmamaktadır. Kaldı ki yukarıda örnek olarak verdiğimiz kira sözleşmelerinde genellikle kiracının talebi üzerine böyle bir ilişki içerisine girilmekte ve aslında kiralananı bu şekilde değerlendirme imkanı olmayan kiraya veren ek bir gelir elde etme imkanı kazanmaktadır¹⁰⁵. Bu nedenle

¹⁰² Petek, **a.g.m.**, s. 156; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 144.

¹⁰³ Günel, **a.g.t.**, s. 270.

¹⁰⁴ Petek, **a.g.m.**, s. 156.

¹⁰⁵ Günel, **a.g.t.**, s. 272.

kiracıdan kalan kira süresine karşılık gelen kira bedellerinin tazminini beklemek hakkaniyete aykırı olacaktır.

Öğretide bir görüşe göre bu halde bir kanun boşluğu olduğu kabul edilmeli ve kiracının sorumluluğu yine, dürüstlük kuralına göre belirlenecek makul bir süreyle sınırlandırılmalıdır¹⁰⁶. EBK döneminde ise öğretide bir görüş, böyle bir durumda kiracının ödeyeceği tazminatın, m. 264/2 hükmüne kıyasen 6 aylık kira bedeliyle sınırlanmasının burada da uygulanması gerektiğini belirtmektedir¹⁰⁷. Ancak kanun koyucu bu hükme karşılık gelen TBK m. 331 hükmünde asgari altı aylık süre sınırlamasını kaldırarak hakimin durum ve koşulları göz önünde tutarak parasal sonuçları karara bağlayacağını düzenlemiştir. Kanaatimizce TBK m. 331’de yer alan bu hüküm kıyasen kiralananın yeniden kiraya verilmesinin mümkün olmadığı ve makul sürenin hesaplanmadığı durumlarda da uygulanmalıdır. Buna göre hakim durum ve koşulları göz önünde tutarak kiracının sorumluluğunu belirlemelidir. Aksi halde kiracının kalan tüm kira süresinden sorumlu tutulması kiracı lehine nisbi emredici olan TBK m. 325 hükmünün uygulanmasını ve kiracının kiralananı erken iade etmesini anlamsız kılacaktır.

6. Makul Sürenin Taraflarca Önceden Belirlenmesi

Öğretide bir görüşe göre, tarafların makul süreyi sözleşmede açık veya örtülü olarak önceden kararlaştırmaları mümkündür¹⁰⁸. Uygulamada taraflar sıklıkla sözleşmede, kiracının kiralananı iade etmek istemesi halinde, bu durumun belirli bir süre önce kiraya verene bildirilmesini kararlaştırmaktadırlar. Kiracının kararlaştırılan bu süreye uymadan kiralananı erken iade etmesi halinde ise bu süre, makul süre olarak kabul edilmektedir. Aynı şekilde birçok Yargıtay içtihadında, tarafların serbest iradeleriyle makul süreyi belirleyebilecekleri ve belirlenen bu süreyle bağlı olacakları belirtilmektedir¹⁰⁹. Nitekim Yargıtay bu hususu, “...sözleşmede, belirli bir

¹⁰⁶ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 644.

¹⁰⁷ Günel, **a.g.t.**, s. 272.

¹⁰⁸ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 49

¹⁰⁹ “Tarafların serbest iradesi ile konulmuş bu şart geçerli olup tarafları bağlar. Sözleşmede tarafların makul süreyi 3 ay olarak belirlediği ve davalı kiracı ihbar koşuluna uymadan taşınmazı tahliye ettiğine göre, tahliye tarihinden itibaren sözleşmede kararlaştırılan 3 aylık makul süre tazminatına karar verilmesi gerekirken, yanlış değerlendirme ile yazılı şekilde 7 aylık makul süre tazminatı üzerinden hüküm tesisi doğru değildir.” Yarg. 3. HD., T. 07.07.2020, E. 2019/5073, K. 2020/3938(lexpera); Yarg. 3. HD., T. 11.03.2019, E. 2017/5974, K. 2019/1874(lexpera).

süre önceden bildirimde bulunmak koşulu ile kiralananın tahliye edilebileceği kararlaştırılmış ise bu durumda erken tahliyeye ilişkin makul sürenin ayrıca tespitine gerek olmayıp bu sürenin taraflarca önceden tayin ve tespit edildiğinin kabulü gerekir.” şeklinde açıklamaktadır¹¹⁰. Ancak sözleşmedeki bu tür kayıtların kiralananın erken iadesine ilişkin hükmün nisbi emredici niteliğine uygunluğu düşündürücüdür. Kanaatimizce, sözleşmede kararlaştırılan feshe ilişkin sürenin makul süre olarak kabul edilmesi yerinde değildir. Nitekim uzun süreli kira sözleşmelerinde, tarafların başlangıçta belirledikleri bu sürenin makul süre olarak uygulanması yerinde olmayacaktır. Belirlenen ihbar süresinin hakim tarafından belirlenecek makul süreden daha kısa olmasının hükmün nisbi emredici niteliğine uygun olduğu düşünülebilirse de bu durum, hakkaniyete aykırı sonuçlar meydana getirecektir. Örneğin tarafların bildirim için bir aylık süre öngördüğü üç yıl süreli bir kira sözleşmesinde kiracının bu bildirim süresine uymaksızın kiralananı ikinci yılın sonunda iade etmesi halinde makul süre bir ay olarak kabul edilecektir. Ancak bilirkişi raporunda makul sürenin daha uzun olarak tespit edildiği durumda makul sürenin bir ay olarak kabul edilmesi, geçen iki yıl boyunca değişen şartlar göz önüne alındığında kiracı lehine olsa da kiraya verenin durumunu oldukça ağırlaştırmaktadır. Kaldı ki tarafların başlangıçtaki iradeleri makul süreyi belirlemeye yönelik değildir. Nitekim yakın tarihli bir Yargıtay içtihadında, sözleşmede düzenlenen fesih ihbar süresinin makul süre olarak kabul edilmesi hatalı bulunmuştur¹¹¹. Öğretide bir görüşe göre tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları sürenin tespit edilecek makul süreden kısa olması halinde geçerli olması gerekmektedir¹¹². Bununla birlikte sözleşmede belirlenen sürenin tespit edilecek makul süreden daha uzun olması halinde ise bu sürenin makul süre olarak kabul edilmesi doğru olmayacaktır.

¹¹⁰ Yarg. 6. HD., T. 07.05.2013, E. 2012/15039, K. 2013/7981 (lexpera).

¹¹¹ Yarg. 3. HD., T. 10.06.2019, E. 2017/8877, K. 2019/5230 (lexpera).

¹¹² Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 338, dn. 439.

B. Kiracının Erken İadeden Kaynaklanan Tazminat Sorumluluğu

1. Kiracının Sorumluluğunun Kusur Bakımından Değerlendirilmesi

TBK m. 325 hükmüyle kiracıya özel bir fesih hakkı tanınmakla birlikte hükümde, erken kiralananın erken iadesi nedeniyle kiraya verenin olumlu zararının karşılanması öngörülmüştür. Kiracının tazminat sorumluluğu bakımından kusurunun aranıp aranmayacağı noktasında öğretide farklı görüşler söz konusudur. Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre, TBK m. 325 hükmü kapsamında sorumluluğun doğması kiracının kusuruna bağlı değildir¹¹³. Dolayısıyla burada bir kusursuz sorumluluk hali söz konusudur. Nitekim kiracı kusuru olmasa dahi, kendi riziko alanında meydana gelen nedenlerden dolayı kiralananı erken iade ettiği takdirde, tazminat ödemek zorunda kalacaktır¹¹⁴. Bunun yanında kiracıdan kaynaklanan subjektif sebeplerin dikkate alınmaması da kusursuz sorumluluk halinin olduğunu göstermektedir¹¹⁵. Öğretide bir diğer görüş ise burada bir kusursuz sorumluluk halinin olmadığını ancak kusuru ispat yükünün yer değiştirdiğini savunmaktadır¹¹⁶.

Örneğin tayininin çıkması nedeniyle kiralananı erken iade eden kiracının bu durumun oluşmasında kusuru olmasa dahi yine de tazminat ödemekle yükümlü olacaktır. Ancak bu gibi hallerde kiracının, TBK m. 331 hükmü uyarınca önemli sebeple fesih hakkını kullanarak da sözleşmeyi feshedebileceği göz önünde bulundurulmalıdır¹¹⁷. Zira TBK m. 331 hükmünde feshin parasal sonuçlarının hâkim tarafından takdir edilmesi, m. 325 hükmü uyarınca ödenecek tazminata kıyasen kiracı için daha avantajlı olabilecektir.

¹¹³ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 3b; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 639; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 40; Demirsatan, **a.g.e.**, s. 54, dn. 217; Eser sözleşmesinin TBK m. 484 hükmü uyarınca iş sahibi tarafından tam tazminatla feshinde de iş sahibinin kusurunun aranmayacağı yönünde bkz. Bühler, Art. 377, N. 41; Eren, **a.g.e.**, s. 695; Seçer, **a.g.e.**, s. 333-334; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 611.

¹¹⁴ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 3b; Bununla birlikte kiralananı erken iade etmesine neden olan durum kiracının riziko alanı dışında ise sözleşme ifa imkansızlığı nedeniyle sona ereceğinden TBK m. 325 hükmü uygulanmayacaktır (Bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 639-640).

¹¹⁵ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 640, dn. 2561.

¹¹⁶ Higi, Art. 264, N. 76.

¹¹⁷ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 640, dn. 2560; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 40

2. Kiracının Tazminat Sorumluluğu

a. Tazminatın Üst Sınırının Belirlenmesi

Kiralananın erken iadesinde kiracının ödemekle yükümlü olduğu tazminatın üst sınırı, sözleşmenin belirli süreli veya belirsiz süreli olmasına göre farklılık göstermektedir. Bununla birlikte kiracı, her iki sözleşme türünde de makul süreden daha az bir süreyle sorumlu olabilmektedir.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde, tespit edilen makul süre, kalan sözleşme süresinden daha kısa ise tazminatın üst sınırını makul sürenin sonuna kadar olan kira bedelleri ve yan gider alacakları oluşturmaktadır. Belirlenen makul sürenin kalan kira süresinden daha uzun olması halinde ise tazminat miktarının üst sınırının belirlenmesinde kalan sözleşme süresi esas alınmaktadır. Zira kiraya verenin zararının üst sınırı kalan sözleşme süresiyle sınırlıdır. Böyle bir durumda tazminatın üst sınırını, sözleşme süresinin sonuna kadar olan kira bedelleri ve yan gider alacakları oluşturmaktadır¹¹⁸. Örneğin makul süre üç ay olarak belirlenmiş ancak sözleşmenin sona ermesine iki ay kalmış ise bu durumda kiracı yalnızca iki aylık kira bedelinden sorumlu olacaktır.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiracının ödeyeceği tazminat miktarının üst sınırı en yakın fesih ihbar sürelerine göre belirlenmektedir¹¹⁹. Bu durumda makul sürenin daha uzun tespit edilmesi halinde fesih ihbar süreleri makul sürenin yerini alacaktır¹²⁰. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih dönemleri ve bildirim süreleri kiralanan eşyanın türüne göre farklılık göstermektedir. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında olağan fesih bildirim süresini düzenleyen TBK m. 329 hükmüne göre altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyularak sözleşme feshedilebilir. Kiralananın erken iadesinin yapıldığı tarihte fesih bildirim yapılmış olsa idi sözleşmenin sona ermesi için geçmesi gereken süre,

¹¹⁸ Petek, **a.g.m.**, s. 156; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 144; İncooğlu, **Cilt 1**, s. 645; Günel, **a.g.t.**, s. 261, 266; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 338, dn. 437; Makul sürenin herhalde sözleşmenin kalan süresinden daha uzun olamayacağı yönünde bkz. Acar, **Şerh**, TBK m. 325, N. 50.

¹¹⁹ İncooğlu, **Cilt 1**, s. 645; Petek, **a.g.m.**, s. 156; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 144; Günel, **a.g.t.**, s. 261.

¹²⁰ Higi, Art. 264, N. 72; Petek, **a.g.m.**, s. 156. Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 338, dn. 438; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 144.

kiracının sorumluluğunun üst sınırını oluşturacaktır¹²¹. Örneğin sözleşmenin akdedilmesinden bir ay sonra kiralananı geri veren kiracı, en fazla beş aylık süreden sorumlu olacaktır. Yine belirsiz süreli taşınır kiralalarında olağan fesih bildirim süresini düzenleyen TBK m. 330 hükmüne göre, kira sözleşmesi üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyularak her zaman feshedebilir. Bu durumda, kiracının sorumlu olduğu tazminat miktarının üst sınırı da üç günlük süre esas alınarak belirlenecektir. Bununla birlikte, makul sürenin fesih ihbar sürelerinden daha az olarak tespit edilmesi halinde TBK m. 325 hükmünün nisbi emredici niteliği gereği belirlenen süre esas alınmalıdır.

Öğretide, kanunda yer alan fesih dönemlerinin tamamlayıcı yedek hukuk kuralı olduğu ve bu nedenle tarafların daha kısa veya uzun bir fesih dönemi kararlaştırmalarının mümkün olduğu görüşü hâkimdir¹²². Hatta bir görüş, fesih dönemlerinin kaldırılabilirliğini belirtmektedir¹²³. Bununla birlikte fesih bildirim sürelerinin asgari emredici süreler olduğu ve tarafların daha kısa fesih bildirim süresi kararlaştıramayacakları ifade edilmektedir¹²⁴. Bu doğrultuda, örneğin, taraflar kendi aralarında anlaşarak TBK m. 330 hükmünde yer alan üç günlük fesih bildirim süresini yedi gün olarak belirleyebilecek iken bir gün olarak belirlemeleri mümkün olmayacaktır. Fesih bildirim süresinin kanunda yer alan süreden daha uzun belirlenmesi halinde, kiracının tazminat miktarının üst sınırı da kararlaştırılan fesih bildirim süresine göre belirlenecek ancak bilirkişi tarafından tespit edilen makul süre tarafların kararlaştırdığı bu süreden daha kısa ise tazminatın üst sınırında makul süre esas alınacaktır¹²⁵.

Kiracı kiralananı erken iade edeceğini geri verme anından belirli bir süre önce kiraya verene bildirmiş olabilir¹²⁶. Bizim de katıldığımız görüş uyarınca böyle bir

¹²¹ Erzengin, **a.g.t.**, s. 66.

¹²² SVIT-Kommentar, Art. 266a, N. 6; Seliçi, **a.g.e.**, s. 151; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 608; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 256; Aydın, **a.g.e.**, s. 103; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 213; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 130.

¹²³ Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 608; Aydın, **a.g.e.**, s.104.

¹²⁴ Permann, Art. 266a, N. 2; SVIT-Kommentar, Art. 266a, N. 1; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 256-257; Aydın, **a.g.e.**, s. 104; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 579; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 212; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 132.

¹²⁵ Erzengin, **a.g.t.**, s. 67.

¹²⁶ Bu durumun fesih ihbar sürelerine uyularak kira sözleşmesinin sona erdirilmesiyle karıştırılmaması gerektiği yönünde bkz. Erzengin, **a.g.t.**, s. 67, dn. 277.

durumda makul süre, iadeden önce yapılan bildirim dikkate alınarak daha kısa takdir edilmelidir¹²⁷. Nitekim kiraya verenin bu bildirim itibariyle kiralanan üzerinde tasarruf etme imkanı olmasa da kiracının zararını arttırmamak için harekete geçmesi mümkündür¹²⁸. TBK m. 325 hükmü uyarınca makul sürenin başlangıcı kiralananın geri verildiği andır. Dolayısıyla hükümde kiracının erken iade iradesini kiraya verene geri verme anından önce bildirmesi durumu dikkate alınmamıştır. Öğretide bir görüşe göre, burada bir kanun boşluğu söz konusudur¹²⁹. Kanaatimizce burada bir kanun boşluğundan ziyade bilinçli olarak bu durumun dikkate alınmaması söz konusudur. Nitekim Yargıtay içtihatlarında da TBK m. 325 düzenlemesinin, kiralananın geri verilme anı ile hüküm doğuracağı belirtilmektedir. Bununla birlikte olması gereken hukuk bakımından, hâkimin makul süreyi takdirinde kiracının bu olumlu davranışı dikkate alınmalıdır. Ancak, kanaatimizce, geri verme anı ile bildirim yapılan an arasındaki sürenin makul süreden direkt olarak mahsup edilmesi mümkün olmamalıdır.

b. Tazmin Edilecek Zararlar

(1) Mahrum Kalınan Kira Bedelleri ve Yan Giderler

Kiracının makul süre boyunca tazmin edeceği zararların başında kiraya verenin mahrum kaldığı kira bedelleri ve yan giderler gelmektedir¹³⁰. Bir kira sözleşmesinde kiraya verenin elde ettiği en önemli kazanç kira bedeli olduğundan erken iade halinde de makul süreye karşılık gelen kira bedellerinin tazmini önem taşımaktadır. Tazmin edilecek kira bedelleri geri verme anında geçerli olan kira bedelleri olup geri verme tarihini takip eden aylarda sözleşmeye veya kanuna göre kira bedelinde artış olacaksa, bu aylarda arttırılmış kira bedeli esas alınacaktır¹³¹.

¹²⁷ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 642-643.

¹²⁸ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 643; Alacaklının zararı arttırmama külfetinin, gerekli makul önlemleri alabilecek konuma geldiği anda doğacağı yönünde bkz. Baysal, **Kusur**, s. 314.

¹²⁹ Erzengin, **a.g.t.**, s. 68.

¹³⁰ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 640; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 42; “*O halde mahkemece, sözleşmenin bitim tarihi de dikkate alınarak tahliye tarihinden itibaren kiralananın aynı koşul ve şartlarda ne kadar sürede kiraya verilebileceğinin tespiti ile bu süreye isabet eden makul süre kira alacağı ve ortak gider alacağı belirlenerek...*” Yarg. 6. HD., T. 14.05.2015, E. 2014/8247, K. 2015/4939 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 24.05.2012, E. 2012/3821, K. 2012/7838 (lexpera).

¹³¹ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 42.

Kira sözleşmesinde yan giderleri ödeme borcu, doğrudan veya geniş anlamda kira bedeli adı altında kiracıya yansıtılmış olabilir. Bu halde kiracı makul süreye karşılık gelen yan gider miktarını kiraya verene tazmin etmekle yükümlüdür¹³². Ancak kullanıma bağlı ve kullanılırsa ödenen cinsten yan giderler, geri verme sonrası söz konusu olmayacağından kiracının veya kiraya verenin sorumluluğu kapsamında olmayacaktır¹³³.

Makul süre içerisinde kiralananın yeniden kiraya verilmesi halinde, erken iadeyle sona eren kira sözleşmesinde yan giderleri ödeme yükümlülüğü kiracıda iken yeni kira sözleşmesinde yan giderleri ödemekle kiraya veren sorumlu olabilir. Öğretide bir görüş, böyle bir durumda kiraya verenin, kiracıdan sorumlu olduğu makul süreye karşılık gelen yan giderlerin tazminini talep edebileceğini belirtmektedir¹³⁴. Kanaatimizce, bu durumda yeni yapılan sözleşme, erken iadeye konu sözleşme ile benzer koşullarda yapılmadığından bu döneme ilişkin yan giderlerin tazmini kiracıdan talep edilemeyecektir.

(2) Kira Bedeli Farkı

Kiralanan makul süre içerisinde, kiraya verenin dürüstlük kuralına uygun davranmasına rağmen sona eren kira sözleşmesindeki kira bedelinden daha düşük bir bedelle yeniden kiraya verilebilir. Öğretide bu durumda kiracının, iki kira sözleşmesindeki kira bedelleri arasındaki farktan sorumluluğunun gündeme geleceği belirtilmektedir¹³⁵. Bununla birlikte kiracının kira bedelleri farkından sorumlu olacağı süreye ilişkin bir görüş birliği bulunmamaktadır.

¹³² İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 640; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 43; “Erken tahliye durumunda kiracının sorumluluğu tahliye tarihinden kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar boş kaldığı süre ile sınırlıdır. Bu süreye ilişkin olarak davacı kiralayan tarafından ödenmek durumunda kalan ortak giderler de erken tahliye nedeniyle oluşan zarar kapsamında değerlendirilmelidir.” Yarg. 6. HD., T. 24.05.2012, E. 2012/3821, K. 2012/7838 (lexpera).

¹³³ Kiracı tarafından yapılan tüketim harcamaları yan gider kavramına dahil değildir. Zira yan gider ancak kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından yapılan harcamaları ifade eder (Bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 340; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 297; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 423; Acar, **Şerh**, m. 303, N. 15; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 93). Bu nedenle elektrik, su, doğalgaz gibi tüketim harcamaları ancak merkezi olduğu durumda yan gider kavramının içine girmektedir. Erken iade sonucu kiralanan kiraya veren tarafından da kullanılmıyorsa bu giderler meydana gelmeyecektir.

¹³⁴ Erzengin, **a.g.t.**, s. 69.

¹³⁵ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 199; Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 154; Günel, **a.g.t.**, s. 271; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 648; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 156; “Bu durumda davacının zararı, tahliye tarihinden kiralananın aynı koşullarda yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar boş kaldığı süreye

Öğretide bir görüş, kira bedelleri arasındaki bu farkın ancak makul süreye karşılık gelen kısım bakımından talep edilebileceğini, makul süreden sonrası için ise kiraya verenin böyle bir talep hakkının söz konusu olmayacağını belirtmektedir¹³⁶. Zira kiracının sorumluluğu, TBK m. 325 hükmü uyarınca makul sürenin sonunda sona ermektedir¹³⁷.

Öğretide diğer görüş ise, kiraya verenin kira bedeli farkını sözleşmenin normal olarak sona ereceği ana kadar talep edebileceğini savunmaktadır¹³⁸. Aksi halde zararı arttırmama külfeti uyarınca hareket eden kiraya vereni daha düşük bir bedelle kira sözleşmesi yapmaya zorlamak adaletsiz bir sonuç ortaya çıkaracaktır. Bu görüşü savunan yazarlardan **Burcuoğlu**'na göre, kira sözleşmesinin süresinin uzun olması halinde kira bedeli farkının tazmini için süre bakımından bir üst sınır getirilmeli ve bu süre GKHK m. 11 (TBK m. 347)'e kıyasen makul süreden sonrası için bir yıl olmalıdır¹³⁹. Öğretide aksi görüş ise bu şekilde bir kısıtlamanın hukuki dayanağının olmadığını, TBK m. 347 hükmünün sözleşmenin zımnen uzamasına ilişkin olduğunu ve kira sözleşmesinin bir yıldan uzun yapılmış olduğu hallerde dahi bu hükümden kıyasen yararlanılmasının menfaatler dengesine uygun düşmeyeceğini belirtmektedir¹⁴⁰.

Kanaatimizce kiracıyı kira bedeli farkından makul süre ile sınırlı olarak sorumlu tutmak yerinde olacaktır. Kiracıyı sözleşmenin normal olarak sona ereceği ana kadar sorumlu tutmak her ne kadar hükmün düzenlenmesine esas olan zararı arttırmama külfetine uygun olsa da hükmün açık lafzı gereği kiracıyı makul süreden daha fazla bir süreyle sorumlu tutmak kanuna aykırı olacaktır. Kaldı ki kiraya veren, makul sürenin bitiminden kira sözleşmesinin normal olarak sona ereceği ana kadar

ilişkin kira parasından ibarettir. Kiralananın bu süre zarfında daha düşük bedelle kiraya verilmesi halinde davalı kiracı aradaki kira farkından da sorumludur.” Yarg. 6. HD., T. 02.07.2015, E. 2014/9259, K. 2015/6825 (lexpera).

¹³⁶ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 199; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 44; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 156; Çınar, **a.g.e.**, s. 232.

¹³⁷ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 44; Çınar, **a.g.e.**, s. 232.

¹³⁸ Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 153; İnCEOğlu, **Cilt 1**, s. 648; Aydemir, **a.g.e.**, s. 144; Günel, **a.g.t.**, s. 271.

¹³⁹ Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 154.

¹⁴⁰ İnCEOğlu, **Cilt 1**, s. 649; Bu tip uzun süreli kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesini haksız olarak feshedip kiraya vereni kalan sözleşme süresi boyunca kararlaştırılan kira parasından mahrum bırakan kiracıyı daha fazla koruma imkanının bulunmadığı yönünde bkz. Günel, **a.g.t.**, s. 271.

da kiralananı daha düşük bir bedelle kiraya verebilecektir. İkinci görüşün kabulü halinde böyle bir durumda, makul süreyle sınırlı olarak sorumlu kiracının sorumluluğunun yeniden doğması gerekecektir. Yine hüküm aynı koşullarla değil benzer koşullarla yeniden kiraya verilebilmeyi aramaktadır. Bu halde, makul süreden sonraki kira süresi boyunca kiracıyı kira bedeli farkından sorumlu tutmak kiralananın aynı koşullarla kiraya verilmesini aramaktan başka bir şey olmayacaktır¹⁴¹.

(3) Kiralananın Kullanılmaması Nedeniyle Doğacak Zararlar

Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, ürün kirası haricinde kiracının kiralananı kullanma yükümlülüğü bulunmamaktadır¹⁴². Her ne kadar kiraya veren bakımından kiralananı kullandırma ve kiralananı yararlandırma borcu söz konusu olsa da kiracı bakımından ürün kirası haricinde kural olarak böyle bir borç söz konusu değildir. Nitekim ürün kiralaları bakımından bu husus TBK m. 364 hükmünde, kiracının, kiralananı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle yükümlü olduğu şeklinde açıklanmaktadır. Dolayısıyla adi kira ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananın kullanılmaması, kiralananı özenle kullanma yükümlülüğüne aykırılık teşkil etmemektedir¹⁴³. Bununla birlikte işin niteliği gereği veya kiralananın zarar görmemesinin belirli bir ölçüde kullanılmasına bağlı olduğu durumlarda, sözleşmede açıkça aksi kararlaştırılmış olmasa dahi kiracının dürüstlük kuralından kaynaklanan kullanma yükümlülüğü söz konusu olabilir¹⁴⁴.

Erken iade sonucunda kiracının kiralananı kullanması geri verme anından itibaren mümkün olmayacaktır. Ancak kiracının kullanma yükümlülüğünün olduğu hallerde kiralananın erken geri verilmesi bu yükümlülüğe aykırı bir davranış olarak düşünülebilir. Bu nedenle kiraya veren, makul süreyle sınırlı sorumluluğu kapsamında kiracıdan kiralananı kullanmaması nedeniyle ortaya çıkan zararların

¹⁴¹ Aynı yönde bkz. Erzengin, **a.g.t.**, s. 70, dn. 288.

¹⁴² Permann, Art. 257f, N. 5; SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 14; Higi, Art. 257f, N. 21; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 7; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 156; Hüseyin Altaş, **Hasılat ve Şirket Kirası**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2009, s. 80-81; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 300; Aker, **a.g.e.**, s. 352, 353; Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 297-298.

¹⁴³ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 156-157; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 380. Kullanma yükümlülüğünün özellikle alışveriş merkezi kira sözleşmelerinde kira bedelinin ciro üzerinden belirlendiği hallerde zimni olarak kabul edildiği yönünde bkz. SVIT-Kommentar, Art. 257f, N. 14; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 380.

¹⁴⁴ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 141; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 300; Örneğin kiralanan motorlu aracın aylarca kullanılmaması akünün boşalması gibi sorunlara yol açabilir. (Bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 380).

tazminini talep edebilecektir¹⁴⁵. Zira erken iade sonucunda yeni bir kiracı bulunana kadar kiralanan kullanılmayacaktır. Yine bu süreçte kiraya vereninin kullanma yükümlülüğünden de söz edilemeyecektir. Tüm bu nedenlerle makul süre boyunca doğan bu zararların tazmin edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte kiralananın erken iadesi kanunen tanınan bir fesih hakkı olduğundan geri verme anından itibaren kullanma yükümlülüğüne aykırılıktan bahsedilemeyecekse de kiraya verenin bu nedenle uğrayacağı zararlar tazmin edilmelidir¹⁴⁶.

(4) Yeniden Kiraya Verme Giderleri

Öğretide, kiraya verenin, kiralananı yeniden kiraya vermek ve zararı azaltmak amacıyla yaptığı giderleri kiracıdan talep edebileceği belirtilmektedir¹⁴⁷. Nitekim kiraya veren, erken iadenin gerçekleşmesi sebebiyle kiracının zararını arttırmamak amacıyla bu giderleri yapmaktadır. Yargıtay da kiraya verenin yeni bir kiracı bulabilmek için gazeteye vermiş olduğu ilan giderinin kiracıdan talep edilebileceğini kabul etmektedir¹⁴⁸. Bunun yanında emlakçıya yapılan ödemeler, internet sitesine ilan verilmesi ücreti de bu kapsamda kiracıdan talep edilebilecektir¹⁴⁹. Kiracının bu zarara ilişkin sorumluluğu da makul süreyle sınırlıdır.

(5) Kiralanana Yapılan Masraflar

Kira sözleşmesinde, kiralananın kullanımıyla ilgili veya kiralananın kullanım amacına uygun hale getirilmesi için yapılan giderleri ödeme yükümlülüğü kiraya verene yükletilmiş olabilir. Örneğin sözleşmeyle, ofis olarak kullanılan kiralananın kuaför olarak işletilebilmesi için yapılan tesisat değişikliği masraflarını ödeme yükümlülüğünün kiraya verende olacağı kararlaştırılabilir. Bu gibi durumlarda

¹⁴⁵ Kira sözleşmesinin makul süre boyunca devam ettiği görüşünün kabulü halinde kiralananı özenle kullanma borcunun da makul süre boyunca süreceği kabul edilmelidir. Ancak kiracının kiralananı, bir daha kullanmamak iradesi ile geri verdiği bir durumda kiralananı özenle kullanma borcundan ve bu borca aykırılıktan söz edilmesinin çelişkili olacağı yönünde bkz. Erzenin, **a.g.t.**, s. 73.

¹⁴⁶ Erzenin, **a.g.t.**, s. 74.

¹⁴⁷ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 170; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 649; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 155-156; Petek, **a.g.m.**, s. 165; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 45.

¹⁴⁸ Yarg. 6. HD., T. 10.03.2011, E. 2010/11577, K. 2011/2843 (lexpera).

¹⁴⁹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 649; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 45; Yapılan masrafların talep edilmesinde dürüstlük kuralı esas alınacaktır. Örneğin, şehirdeki bir apartman dairesi için ulusal bir gazeteye büyük boy ilan verilmesi durumunda, dürüstlük kuralına aykırı olarak yapılmış bir masraftan bahsedilebileceği yönünde bkz. Erzenin, **a.g.t.**, s. 74, dn. 307.

kiralananın erken iadesi sonucu kiraya verenin ödemiş olduğu ücretleri kiracıdan talep etmesi gündeme gelecektir.

Öğretide bir görüşe göre, kiraya veren yaptığı bu masrafları, satılarak paraya çevrilmesi mümkün olanların tazminattan indirilmesi suretiyle TBK m. 325 hükmü kapsamında kiracıdan talep edebilecektir¹⁵⁰. Bununla birlikte yeni kiracı kiralananı yapılan bu değişikliklerle kullanacak ise kiraya veren yaptığı bu masrafları eski kiracıdan talep edemeyecektir. Öğretide, yine kiraya verenin zararı arttırmama külfeti uyarınca, kiralananı yapılan masrafın amacına uygun şekilde kullanacak kiracının yerine daha fazla kira bedeli ödese dahi kiralananı başka amaçla kullanacak kiracının tercih edilmemesi gerektiği belirtilmektedir¹⁵¹. Bu durumda kiralananı daha düşük kira bedeliyle kiraya vermek zorunda kalan kiraya veren aradaki kira bedeli farkını eski kiracıdan tazminat olarak talep edebilir. Kanaatimizce somut olayda kiracıdan talep edilecek kira bedeli farkı kiralananı yapılan masraflardan daha fazla olabilir. Bu halde kiraya veren, zararı arttırmama külfeti uyarınca, kiracıdan talep edilecek miktarlardan hangisi daha az ise o doğrultuda hareket etmelidir.

Öğretide diğer görüş ise, yapılan bu masrafların TBK m. 325 hükmü kapsamında değil, TBK m. 334 hükmü kapsamında değerlendirilmesi ve olağan eskimelerden kiracının sorumlu tutulamayacağına dikkate alınması gerektiğini ifade etmektedir¹⁵².

c. Tazminat Bedelinden Mahsup

(1) Genel Olarak

TBK m. 325/2 hükmüne göre, kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür. Hükmün gerekçesinde de belirtildiği gibi kiracının tazminat borcundan yapılacak bu indirim, denkleştirme (mahsup) ilkesine uygun bir düzenlemedir¹⁵³. Mahsup işlemi, makul süreye karşılık

¹⁵⁰ Petek, **a.g.m.**, s. 165.

¹⁵¹ Petek, **a.g.m.**, s. 165.

¹⁵² İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 649.

¹⁵³ <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf>, s. 146.

gelen ve kiracının tazminat sorumluluğunun belirlenmesinde esas alınan kira bedelleri üzerinden yapılmaktadır¹⁵⁴. Hükümün uygulanabilmesi için kiracının kiralananın kullanımından açıkça veya örtülü olarak feragat etmiş olması gerekmektedir¹⁵⁵. Öğretide, kiracının kiralananı bilerek ve isteyerek erken iade etmesi durumunda dahi mahsup işleminin yapılacağı, iade sebebinin mahsup işlemi bakımından önemi olmadığı ifade edilmektedir¹⁵⁶. Mahsup, itiraz niteliğinde olduğundan hakim tarafından resen dikkate alınacak ve kiracı tarafından yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilecektir¹⁵⁷.

(2) Kiraya Verenın Yapmaktan Kurtulduğu Giderlerin Mahsubu

Kiraya verenin, kiralananın kullanılmaması nedeniyle makul süre boyunca yapmaktan kurtulduğu giderler, kiracının ödeyeceği tazminattan mahsup edilmelidir. Örneğin kira sözleşmesinde elektrik, su ve ısıtma gibi tüketime bağlı giderler kiraya verene aitse kiralananın erken iadesi sonucu, kiraya veren bu masrafları yapmaktan kurtulacaktır¹⁵⁸. Kiraya verenin bu masraflardan kurtulduğu miktarda kiracının tazminat borcundan mahsup yapılmalıdır. Öğretide, hükümde yer alan “*yapmaktan kurtulunan giderler*” ifadesiyle, özellikle kiraya verenin sorumlu olduğu yan giderlerin kastedildiği belirtilmektedir¹⁵⁹.

(3) Kiraya Verenın Kiralananı Başka Bir Biçimde Kullanmakla Elde Ettiği Yararların Mahsubu

TBK m. 325/2 hükmü uyarınca, kiraya verenin kiralananı başka bir biçimde kullanması sonucu elde ettiği yararlar da kiracının ödeyeceği tazminattan mahsup edilmektedir. Yapılacak mahsup işleminin miktarı, kiraya verenin ilk yarar ettiği an ile makul sürenin sona erdiği an arasındaki elde ettiği yararlar esas alınarak

¹⁵⁴ Petek, **a.g.m.**, s. 164; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 199.

¹⁵⁵ Weber, Art. 264, N. 8; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 461; Aksi yönde bkz. Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 199.

¹⁵⁶ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 171.

¹⁵⁷ Petek, **a.g.m.**, s. 165.

¹⁵⁸ Higi, Art. 264, N. 89; Permann, Art. 264, N. 15; SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 26; Weber, Art. 264, N. 9; Arpacı, **a.g.e.**, s. 192; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 339; Petek, **a.g.m.**, s. 165; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 154, 155; Bununla birlikte ülkemizde bu giderlerin kiraya veren tarafından üstlenilmesinin pek yaygın olmadığı yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 650.

¹⁵⁹ Weber, Art. 264, N. 9; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 199.

belirlenecektir¹⁶⁰. Öğretide bu mahsup kaleminin içerisinde, kiralananın bizzat kiraya veren veya ailesi tarafından kullanılmasının ya da üçüncü kişilere kiraya verilmesinin gireceği ifade edilmektedir¹⁶¹. Kanaatimizce kiralananın başka bir biçimde kullanılması kapsamında üçüncü bir kişiye kiraya verilmesinin incelenmesi mümkün değildir¹⁶². Zira kiralananın yeniden kiraya verilmesi halinde kiracının sorumluluğu sona ermektedir. Yeni kira bedelinin daha düşük olduğu hallerde kiracı sadece aradaki kira bedeli farkından sorumludur. Bu kira bedeli farkını, kiracının sorumlu olduğu tazminat kalemlerinden biri olarak yukarıda incelemiş bulunmaktayız.

Bu kullanıma, kiraya verenin kiralananı depo olarak kullanması ve böylece başka bir kiralanan için depo kirası ödemekten kurtulması veya kiraya veren tarafından bizzat işletilmesi örnek olarak gösterilmektedir¹⁶³. Yine erken iade edilen bisikleti kullanan kiraya verenin ödemekten kurtulduğu otobüs ücretleri de mahsup işlemine örnek olarak gösterilebilir.

Öğretide mahsup işleminin kiralananın kira bedeline göre değil kiraya verenin elde ettiği yarara göre yapılması gerektiği belirtilmektedir¹⁶⁴. Buna göre kiraya verenin yeni kiracı bulma sürecinde kiralananı depo olarak kullanması halinde mahsup, sona eren kira sözleşmesindeki bedel üzerinden değil o mevkide benzer bir deponun rayiç bedeli üzerinden yapılmalıdır. Örneğin, sona eren sözleşmedeki kira bedeli 1000 TL ve kiraya veren kiralananı bir ay boyunca depo olarak kullanmışsa kiracının ödeyeceği tazminattan direkt olarak 1000 TL indirim yapılması mümkün olmayacaktır. Nitekim burada kiraya verenin yararı depo parası ödemekten kurtulmasıdır¹⁶⁵. Bununla birlikte kiraya veren, kiralananı geçici olarak faydalanma amacını aşarak kiralananı kendisi taşınmış ve faaliyet göstermeye başlamışsa bu durumda taşındığı tarihten makul sürenin sonuna kadar olan kira

¹⁶⁰ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 199; Erzenin, **a.g.t.**, s. 78.

¹⁶¹ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 27; Weber, Art. 264, N. 11; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 170; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 199; Günel, **a.g.t.**, s. 262; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 156; Petek, **a.g.m.**, s. 166.

¹⁶² Örneğin kiraya verenin taşınmazı bir akrabasına ücretsiz olarak kullandırması halinde mahsup söz konusu olacağı yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 651. Kanaatimizce yazar kiralananın ücretsiz kullandırılmasından bahsederek aynı sonuca varmaktadır.

¹⁶³ Weber, Art. 264, N. 11; Petek, **a.g.m.**, s. 166; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 156.

¹⁶⁴ Erzenin, **a.g.t.**, s. 77.

¹⁶⁵ Erzenin, **a.g.t.**, s. 77.

bedelini isteyemez¹⁶⁶. Böyle bir durumda kiracının sorumluluğu sona ereceğinden mahsup da söz konusu olmayacaktır¹⁶⁷.

Öğretide bir görüş, kiraya verenin kiralananı yeniden kiraya verebilmek için makul süre içerisinde tamir ettirmesi halinde, tamir süresine karşılık gelen kira bedelinin de kiracının tazminat sorumluluğundan mahsup edilmesi gerektiğini belirtmektedir¹⁶⁸. Zira normal şartlarda sözleşme sonunda iade edilen kiralanan tamir için bir süre boş kalacak ve bu süreçte kiraya veren kira geliri elde edemeyecekti. Ancak tamir süresine karşılık gelen kira bedelinin mahsup edilebilmesi için tamiratın kiracının sebep olduğu zararlar nedeniyle yapılmaması gerekmektedir¹⁶⁹. Dolayısıyla sözleşmeye uygun kullanma sonucu kiralanda meydana gelen eskimeler ve bozulmalar ile kiraya verenin keyfi değişiklikler için yaptırdığı tamir ve tadilatlar mahsup işlemine konu olacaktır.

Kiraya verenin kiralananı makul süre içinde daha yüksek bir bedelle yeniden kiraya vermesi halinde elde edeceği yararın, kiracının ödeyeceği tazminattan mahsup edilip edilmeyeceği ise tartışmalı olan hususlardan bir diğeridir. Öğretide bizim de katıldığımız baskın görüşe göre, eski kiracı kiralananın daha yüksek kira bedeliyle yeniden kiraya verilmesi halinde, kiraya verenin elde edeceği yarar üzerinde hak iddia edemeyecektir¹⁷⁰. Bu nedenle elde edilen bu yararın kiracının sorumlu olduğu miktardan mahsup edilmesi mümkün değildir. Nitekim Yargıtay da “kimse kendi kusuruna dayanarak bundan bir hak talep edemez kuralı” gereğince böyle bir mahsup işleminin yapılamayacağını kabul etmektedir¹⁷¹. Kanaatimizce, kiracının sözleşmeyi

¹⁶⁶ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 200; Petek, **a.g.m.**, s. 166.

¹⁶⁷ Kiraya verenin kiralanda faaliyet göstermeye başlaması durumunda mahsubun kira bedeli tutarınca yapılacağı yönünde bkz. Erzengin, **a.g.t.**, s. 77.

¹⁶⁸ Petek, **a.g.m.**, s. 166.

¹⁶⁹ Weber, Art. 264, N. 11; Petek, **a.g.m.**, s. 166.

¹⁷⁰ Higi, Art. 264, N. 92; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 171; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 154; Petek, **a.g.m.**, s. 164; Günel, **a.g.t.**, s. 271; Erzengin, **a.g.t.**, s. 79.

¹⁷¹ “Somut olayda; kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süre iki ay olarak kabul edilmiş, ancak kiracının tahliye etmeseydi dönem sonuna kadar aylık 2.500 TL kira ödeyeceği, davalı kiraya verenin ise taşınmazı 01.10.2012 tarihinde aylık 2.900 TL den yeniden kiraya verdiği, dönem sonuna kadar toplam 2.800 TL fazladan gelir elde ettiği gerekçesiyle kira alacağından 2.800 TL indirilmiş ve davalının alacağının 2.200 TL olduğu kabul edilmiştir. Davacı kira dönemi sona ermeden kiralananı tahliye etmiş, davalının zarar görmesine sebebiyet vermiştir. Kimse kendi kusuruna dayanarak bundan bir hak talep edemez kuralı hukukun genel ilkelerindedir. Mahkemece kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süre iki ay olarak kabul edilmiş olmakla, 5.000 TL depozito alacağından iki aylık makul süre kira bedeli 5.000 TL nin mahsubu sonucu davacının alacağı

süresinden önce sona erdirerek kendi neden olduğu bu durumdan faydalanması mümkün olmamalıdır. Kaldı ki kiracının sorumluluğu yeni kira sözleşmesinin yapılmasıyla sona ereceğinden bundan sonraki sürece ilişkin bir yararın kiracının sorumlu olduğu miktardan indirilmesi söz konusu değildir. Öğretide diğer görüş ise, kiraya veren kiralananın erken iadesi nedeniyle yarar elde etmiş olduğuna göre bu yararın, kiracının tazminat sorumluluğundan mahsup edilmesi gerektiğini savunmaktadır¹⁷². Zira kiralananın daha düşük bir bedelle yeniden kiraya verilmesi durumunda aradaki kira bedeli farkı tazminat kalemi olarak görülür iken, daha yüksek bedelle kiraya verilmesi halinde mahsuba esas alınmaması kabul edilemez niteliktedir¹⁷³.

(4) Kiraya Verenin Elde Edinmekten Kasten Kaçındığı Yararların Mahsubu

Erken iade ile birlikte kiralanan üzerinde tasarrufta bulunma imkanı doğan kiraya veren, zararı arttırmama külfeti gereği kiralananın azami faydayı sağlamaya çalışmalıdır. Kiraya veren bu imkana sahip olup da kiralananı kullanarak yarar elde etmekten kaçınmışsa ve kiracının zararının artmasına sebep olmuşsa(veya azalmasına engel olmuşsa), kasten kaçındığı yarar miktarı kiracının ödeyeceği tazminattan mahsup edilmelidir¹⁷⁴. Hükümün uygulanması ile dürüstlük kuralına uygun davranmayan kiraya verenin zenginleşmesinin önüne geçilmek istenmiştir¹⁷⁵. Örneğin meyve ağaçları olan bir bahçede, kiracının erken iadesi üzerine kiraya verenin bu meyveleri toplamayarak çürümeye bırakması halinde kasten elde

kalmadığı gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde TBK.nun 325/2 fıkrasına farklı anlam yüklenerek karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Yarg. 3. HD., T. 19.04.2017, E. 2017/10232, K. 2017/5629 (lexpera); Yarg. 13.HD., T. 09.05.1990, E. 1989/8188, K. 1990/3403 (Petek, **a.g.m.**, s. 164, dn. 52); EBK dönemi aksi yönde bkz. Yarg. 13. HD., T. 12.06.1978, E. 1978/2613, K. 1978/2775 (lexpera).

¹⁷² İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 652.

¹⁷³ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 652.

¹⁷⁴ Bu düzenlemenin temelinde yatan düşüncenin zarar görenin zararı arttırmama külfeti olduğu yönünde bkz. Petek, **a.g.m.**, s. 167; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 156; Kiraya verenin özellikle elde etmekten kasten kaçındığı yararların kiracının sorumlu olduğu miktardan mahsup edilmesiyle, haksız fiil sorumluluğunda geçerli olan “*müterafik(birlikte) kusur*” kavramının kira hukukuna yasal bir düzenlemeyle aktarıldığı yönünde bkz. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 489; Hükümde kiraya verenin sadece kastına yer verilmişse de kiraya verenin ağır kusurunun da bir indirim sebebi teşkil edebileceği yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 651; Hükümün yalnızca kiraya verenin kasıtlı hareketleri sonucu tazminattan indirim yapılmasını öngördüğü yönünde bkz. Higi, Art. 264, N. 79.

¹⁷⁵ Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 156.

etmekten kaçınılan yarar tazminattan mahsup edilecektir. Yine örneğin eşyaları için depo arayan kiraya veren, boş olan taşınmazını yeniden kiraya verene kadar uygun olduğu ölçüde kullanılmalıdır. Ancak kiralananın geçici süreyle depo olarak kullanılması kiralananın kullanım amacı bakımından yeniden kiraya verilmesini zorlaştıracak ise kiraya verene böyle bir külfet yüklenemeyecektir¹⁷⁶. Bu nedenle yararın mahsup edilebilmesi için kiralananın başka bir şekilde kullanılarak yarar elde edilebileceği ve kiraya verenin bundan kasten kaçındığı ispat edilmelidir¹⁷⁷. Bu durumda ispat yükü kiracıdadır.

Öğretide, kiraya verenin kiralananı kullanma imkanını elde ederek ondan fayda sağlamanın kiraya veren bakımından bir yükümlülük değil bir külfet olduğu belirtilmektedir¹⁷⁸. Zira kiraya verenin kasten yarar elde etmekten kaçınması halinde, kiracı tarafından kendisine ödenecek tazminat miktarında o oranda bir azalma gerçekleşecektir.

Makul süre içerisinde kiraya verenin kabul edebileceği yeni bir kiracı adayının ortaya çıkması ve kiraya verenin bu adayı dürüstlük kuralına aykırı bir şekilde kabul etmemesi de bu kapsamda değerlendirilmektedir¹⁷⁹. Zira kiraya verenin yeni kiracıyı kabul etmesi eski kiracının sorumluluğu sona erdirecektir. Dolayısıyla bu halde de kiraya verenin kasten elde etmekten kaçındığı bir yarar söz konusudur. Yine kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek iki kiracı adayının olması halinde, kiraya verenin dürüstlük kuralına uygun olarak kendisine daha fazla yarar getirecek kiracıyı seçmesi gerekir. Örneğin erken iadeye konu sözleşmede kira bedeli 1500 TL olarak kararlaştırılmışsa ve makul süre içerisinde iki yeni kiracı adayından biri bu kiralananı 1300 TL'den diğeri ise 1400 TL'den kiralamak isterse, kiraya veren dürüstlük kuralına uygun bir seçim yapmalıdır. Kiraya veren, kiralananı 1300 TL teklif eden kiracıya kiraya verirse, eski kiracı makul süre boyunca 200 TL kira bedeli farkından sorumlu olacak iken ayrıca kiracının sorumluluğundan 100 TL mahsup edilmesi gerekecektir.

¹⁷⁶ Petek, **a.g.m.**, s. 168.

¹⁷⁷ Kiralananın başka bir şekilde kullanımı ile gelir elde edilmesinin birçok durumda mümkün olabileceği dikkate alındığında kiraya verenin bunların hangilerinden kasten kaçındığının ispatının oldukça güç olacağı yönünde bkz. Petek, **a.g.m.**, s. 166-167; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 157.

¹⁷⁸ Huber, **a.g.e.**, s. 135; Petek, **a.g.m.**, s. 166; Günel, **a.g.t.**, s. 263.

¹⁷⁹ Petek, **a.g.m.**, s. 166, dn. 60; Günel, **a.g.t.**, s. 263.

(5) Güvence Bedelinin (Depozito) Mahsubu

Bir kira ilişkisinde taraflar, kira bedeli veya yan giderlerin ödenmesinin ya da kira ilişkisi boyunca kiralananın uğrayacağı zararların teminatı olarak, kiracının kiraya verene belirli bir miktar para ya da kıymetli evrak vermesini kararlaştırabilir¹⁸⁰. Verilen bu para ya da kıymetli evraka uygulamada depozito, kira depozitosu, güvence parası veya güvence bedeli denmektedir. Depozito, konut ve çatılı iş yeri kiralaları bakımından düzenleme alanı bulmaktadır. “Kiracının güvence vermesi” başlıklı TBK m. 342 hükmüyle konut ve çatılı iş yeri kiralalarında ödenecek depozitoya ilişkin sınırlamalar getirilmiştir¹⁸¹.

Konut ve çatılı iş yerleri bakımından geçerli olan TBK m. 342/2 hükmüne göre depozitonun; para ise vadeli bir tasarruf hesabına yatırılması, kıymetli evrak ise bir bankaya depo edilmesi gerekmektedir¹⁸². Yine bu hükme göre banka, depozito bedelini ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilecektir.

Depozitoya getirilen bu sınırlamalar, konut ve çatılı işyeri kiralaları dışındaki kiralalar bakımından uygulama alanı bulmamaktadır¹⁸³. Uygulamada genellikle, kiracı

¹⁸⁰ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 59; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 161; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 321; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 505; Çınar, **a.g.e.**, s. 409; TBK m. 342 hükmünün gerekçesinde depozito, kiracı tarafından kira bedeli dışında kira sözleşmesinin yapıldığı sırada veya başka bir zamanda verilen güvence parası olarak tanımlanmaktadır (Bkz. <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf>, s. 152).

¹⁸¹ “Bu madde ile, bir yandan, sözleşme ile kiracıdan güvence istenilmesi imkânı kabul edilmiş, öte yandan, bunun sınırları açıklıkla ortaya konulmuştur. Maddeye göre, güvence bedeli, üç aylık kira bedelini aşamayacak; güvencenin para olarak verilmesi hâlinde kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere vadeli bir tasarruf hesabına yatırılması, kıymetli evrak olması hâlinde ise bankaya depo edilmesi söz konusu olacak; banka da, bu güvenceyi ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilecek; kiraya verenin, sözleşmenin sona ermesinden itibaren üç ay içinde dava ya da takip ile, kira sözleşmesi ile ilgili bir istemde bulunduğunu, bankaya yazılı olarak bildirmemesi durumunda, banka, bu defa sadece kiracının istemi üzerine güvenceyi kiracıya geri vermekle yükümlü olacaktır.” (Bkz. <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf>, s. 152); Hükmün getirdiği sınırlamalar için detaylı olarak bkz. İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 61.

¹⁸² Gerek vadeli hesabın gerek depo hesabının kiracı adına açılacağı yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 73; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 614; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 166-167; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 516; Çınar, **a.g.e.**, s. 422; Bununla birlikte yatırılan güvence üzerinde, kiracının kiraya verenle “birlikte tasarruf kuralının” söz konusu olduğu yönünde bkz. Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 163-164; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 614; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 521; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 85.

¹⁸³ Konut ve çatılı işyeri kiralaları harici diğer kira sözleşmesi türleri bakımından da kiraya verenin depozitoyu bir bankaya yatırarak faizi de güvenceye dahil etmesinin yerinde bir uygulama olacağı yönünde bkz. Çınar, **a.g.e.**, s. 430; Kiraya veren, depozitoyu kendi adına ayrı bir vadeli banka hesabına yatırmalıdır. Böylece, kira sözleşmesi herhangi bir sebepten dolayı süresinden önce sona erse

kiraya verene sözleşme yapılma aşamasında belirli bir miktar ödeyerek güvence vermektedir. Bu tür kira sözleşmeleri bakımından depozitonun bankaya yatırılma zorunluluğu bulunmadığından verilen güvence bedeli kiraya verenin kendi malvarlığına karışmaktadır¹⁸⁴.

Kiralananın erken iadesi halinde karşılaşılan sorunlardan biri, depozitonun kiracıya geri verilip verilmeyeceği hususudur. Zira kiralananı erken iade eden kiracı çoğu zaman depozito bedelini geri alamayacağı endişesi yaşamaktadır. Kural olarak depozito, kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracıya geri verilmektedir¹⁸⁵. Sözleşmenin sona erme nedeni önemli olmayıp kiralananın erken iadesi halinde de bu sonuç ortaya çıkmaktadır¹⁸⁶. Bu durumda, depozito bedelinin kiracının sorumlu olacağı miktardan mahsup edilip edilmeyeceği meselesi gündeme gelecektir.

Kira sözleşmenin makul sürenin bitiminde sona ereceğinin kabulü halinde, kiracı, makul süre boyunca kira bedellerinden sorumlu olmaktadır. Bu halde depozitonun makul süreye karşılık gelen kira bedellerinden mahsup edilmesi söz konusudur¹⁸⁷. Yargıtay, kira sözleşmesi devam ederken depozitonun, kira bedeline mahsup edilmesini kabul etmemektedir¹⁸⁸. Bunun yanında kiralananın erken iadesine

dahi kiraya veren, alacaklarını mahsup edebilmek için banka hesabındaki depozitoya başvurabilecektir (Bkz. Erol Ulusoy, "Kira Depozitosuna Faiz Ödenir mi?", **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C. 20, S. 3, Haziran 2000, s. 52-53).

¹⁸⁴ Çınar, **a.g.e.**, s. 430; Depozitonun konusunun para veya misli eşya olması durumunda kiraya veren, verilen bedelin kendi malvarlığına karışmaması için gerekli önlemleri almamışsa, depozito kendiliğinden kiraya verenin malvarlığına dahil olur (Bkz. Ulusoy, **a.g.m.**, s. 45).

¹⁸⁵ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 86; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 616; Ulusoy, **a.g.m.**, s. 45.

¹⁸⁶ Higi, Art. 257e, N. 41; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 86, dn. 314; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 616; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 168-169; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 150.

¹⁸⁷ Bu görüşün kabulü halinde, sözleşme geri vermeye sona ermeyeceğinden, TBK m. 342/3'ün uygulanmasının makul sürenin bitiminden itibaren söz konusu olacağı yönünde bkz. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 616, dn. 119.

¹⁸⁸ "Depozito, kiralayanın muhtemel zararlarının teminatı olarak kiracı tarafından verilen bir tür güvence bedelidir. Bu nedenle taraflar arasında kira sözleşmesinde depozitoya ilişkin bir hüküm bulunması ve depozito bedelinin iadesi hususunda uyuşmazlık bulunması halinde, depozitonun iade edilmemesini haklı kılacak sebeplerin olup olmadığı, iade edilecekse ne miktarda iadesi gerektiği mahkemeye değerlendirilerek belirlenmesi gerekir. Kira sözleşmesinde depozitoya ilişkin düzenlemenin yer alması durumunda ise, depozito kira bedeline mahsup edilemez. Öte yandan anahtar teslim edilmediği sürece kiralananın kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir. ...Kiralanan tahliye edilmediği müddetçe kiraya verenin depozitoyu iade borcu doğmayacağı gibi kiracının kira ödeme yükümlülüğü de devam eder." Yarg. 6. HD., T. 28.04.2014, E. 2013/14631, K. 2014/5347 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 27.10.2008, E. 2007/1568, K. 2008/972 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 02.03.2016, E. 2015/12318, K. 2016/1566 (lexpera); Öğretide aksi yönde bir görüş, TBK m. 342/2' de yer alan "Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla... geri verebilir." ifadesinden yola çıkarak kira sözleşmesi devam ederken kira bedelinin, her iki tarafın rızasıyla depozitodan karşılanabileceğini

ilişkin bazı Yargıtay içtihatlarında, her ne kadar iadeden önceki döneme ait kira parasından mahsup edilemeyecekse de depozito bedelinin iadeden sonraki döneme ilişkin kira parasından mahsup edilebileceği kabul edilmektedir¹⁸⁹. Öğretide, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından kiraya verenin, bankaya yatırılan depozitoda kesinti yapabilmesinin kira sözleşmesinin sona ermesine bağlı olmadığı belirtilmektedir¹⁹⁰. Buna göre, sözleşmenin makul süre boyunca devam ettiği görüşünün kabulü halinde dahi kiraya veren, makul süre içerisinde, lehine kesinleşmiş icra takibi ya da mahkeme kararına dayanarak depozitonun bir kısmını veya tamamını bankadan isteyebilecektir.

Kira sözleşmesinin iadeyle sona erdiğinin kabulü halinde depozito bedeli de kiracıya geri verilmelidir. Bu durumda depozito bedeli kiracının ödeyeceği tazminattan mahsup edilebilecektir. Nitekim Yargıtay da depozito bedelinin kiraya verenin alacağından mahsup edilmesi gerektiğini belirtmektedir¹⁹¹.

d. Kira Bedelinin Tümünün Peşin Ödenmesi Halinde Kiralananın Erken İadesi

Uygulamada taraflar, kira sözleşmesinde kira bedelinin her ay ödenmesi yerine kira süresine karşılık gelen tüm kira bedellerinin ya da belirli bir bölümünün bir defada peşinen ödenmesini kararlaştırabilir. Böyle bir durumda, kiralanan erken iade edilirse kalan kira süresine karşılık gelen ve peşin ödenen kısmın kiracıya iadesi gerekmektedir. Öğretide kiracının bu talebinin sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanacağı ifade edilmektedir¹⁹². Nitekim henüz gelmemiş kira bedellerinin

belirtmektedir (Bkz. Hakkı Mert Doğu, “Kiracı veya Kiraya Veren Güvenceyi (Depozitoyu) Kira Bedeline Karşılık Sayabilir mi?”, **KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 4, S. 2, Temmuz 2019, s. 228).

¹⁸⁹ Yarg. HGK., T. 08.05.2002, E. 2002/13-285, K. 2002/372 (Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1542).

¹⁹⁰ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 168; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 91; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 521; Çınar, **a.g.e.**, s. 425; Kiracının kiralananı terk edip gittiği durumda, kiraya verenin dava veya icra yoluna başvurmak için kira süresinin bitmesini beklemesinin gerekip gerekmediğine ilişkin hükümde bir açıklık olmadığı yönünde bkz. Abdülkadir Arpacı, “*Kira Sözleşmesi ve Kefalet, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu*”, **Legal Hukuk Dergisi**, C. 3, S. 34, 2005, s. 3680.

¹⁹¹ “...anahtar teslim tarihinden sonra ise hesaplanacak makul süre kira tazminatının ve varsa hasar bedeli tespit edilip davacının depozito alacağından mahsubu ile kalan alacak yönünden karar verilmesi gerekir...” Yarg. 3. HD., T. 18.10.2018, E. 2017/8681, K. 2018/10302 (lexpera); Yarg. 6. HD., T. 08.06.2015, E. 2014/8517, K. 2015/5647 (lexpera).

¹⁹² Turgut Öz, **Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme**, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1990, s. 98; Von Tuhr, **a.g.e.**, s. 428; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 653; Oğuzman/Öz, **Cilt 2**, s. 365.

ödenmesinden sonra sözleşme feshedilmiş olduğundan kiraya verenin gerçekleşmeyen sebebe dayanan zenginleşmesi söz konusudur¹⁹³.

Bu halde makul süreye karşılık gelen, kiracının sebepsiz zenginleşmeden doğan alacağı ile kiraya verenin erken iadede doğan tazminat alacağının takas edilebileceği belirtilmektedir¹⁹⁴. Bununla birlikte kiracının makul süre boyunca sadece kira bedellerinden değil yan giderlerden de sorumlu olduğu göz ardı edilmemelidir.

Sebepsiz zenginleşmeden doğan alacak iki ve on yıllık zamanaşımı sürelerine tabi olacaktır. Kira sözleşmesinin iadeyle birlikte sona erdiğinin kabulü halinde bu süreler geri verme anından itibaren başlayacakken, sözleşmenin makul sürenin bitiminde sona erdiğinin kabulü halinde ise bu sürenin sonundan itibaren işlemeye başlayacaktır¹⁹⁵.

C. Kiracının Yeni Bir Kiracı Bularak Sorumluluktan Kurtulma İmkânı

1. Genel Olarak

TBK m. 325 hükmü ile sorumluluğun makul süreyle sınırlandırılmasının yanında, kiracıya başka bir imkan daha tanınmaktadır¹⁹⁶. Bu imkan, yeni kiracı ikamesidir. Buna göre kiralananı erken iade eden kiracı, makul süre bitmeden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulur ise sorumluluğu kısmen veya tamamen sona erecektir. Bu düzenlemeyle kiraya verenin zararını en azda tutmak amaçlanmaktadır¹⁹⁷. Diğer yandan kiracının yeni kiracı önerisiyle sorumluluktan

¹⁹³ Öz, **a.g.e.**, s. 98.

¹⁹⁴ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 653.

¹⁹⁵ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 653.

¹⁹⁶ Günel, **a.g.t.**, s. 279; Petek, **a.g.m.**, s. 157; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 146; Bu hüküm ile kiracıya çifte koruma sağlanmış olup menfaat dengesinin kiracı lehine bozulduğu görüşü için bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 654; Yeni kiracı ikamesinin kiracı lehine getirilmiş bir imkan olduğu, bunun haricinde kiracı için ne bir borç ne de bir külfetten bahsedilebileceği yönünde bkz. Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 486. Kanaatimizce, burada kiracıya getirilmiş olan her ne kadar bir imkan olsa da aynı zamanda kiracı bakımından bir külfet de söz konusudur. Zira kiracının yeni bir kiracı arayışına girmediği her an sorumluluğu daha da artmaktadır.

¹⁹⁷ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 486.

kurtulması, kiraya verenin zararı arttırmama külfeti gereğidir¹⁹⁸. Bununla birlikte yeni kiracı arayışına girmek öncelikle kiracının görevidir¹⁹⁹. Kiracının kiraya verene kanundaki şartları haiz bir tane kiracı sunması yeterli olup kiraya veren, kiracıdan daha fazla kişi sunmasını talep hakkına sahip değildir²⁰⁰.

Makul süre içerisinde kiraya verenin de yeni bir kiracı bulması mümkündür. Kiraya veren yeni kiracıyı kendi bulacağını beyan eder veya yeni bir sözleşme ilişkisine girer ise kiracı makul süre sona ermeden sorumluluktan kurtulacaktır²⁰¹. Ancak bu halde kiraya verenin bulunduğu kiracının TBK m. 325/1 c.2’de belirtilen şartları haiz olması aranmamaktadır²⁰².

2. Şartları

a. Yeni Kiracı Önerisi Makul Süre Geçmeden Yapılmalı

Kiracının yeni kiracı ikamesiyle sorumluluktan kurtulabilmesi için önerinin makul süre sona ermeden yapılmış olması gerekmektedir. Zira bu husus hükümde açıkça “*Kiracının bu sürenin geçmesinden önce... yeni bir kiracı bulması hâlinde*” şeklinde belirtilmektedir. Bu halde, kiracı, kiralananı geri verme anına kadar bu öneriyi yaparak makul süreyle sorumluluktan tamamen veya makul süre içerisinde öneride bulunarak sorumluluktan kısmen kurtulabilir. Makul süre geçtikten sonra yeni bir kiracı önerilmesinin kiracının sorumluluğuna bir etkisi olmayacaktır. Zira makul sürenin bitimiyle kiracının sorumluluğu da sona ereceğinden bu imkanın kullanımını anlamsız olacaktır²⁰³.

¹⁹⁸ Kiracının yeni kiracı önerisiyle sorumluluktan kurtulmasının kiraya verenin zararı azaltma külfetinden kaynaklanmadığı, aksine kendiliğinden gerçekleşen bir sonuç olduğu yönünde bkz. Altınok Ormancı, **Külfet**, s. 38.

¹⁹⁹ Weber, Art. 264, N. 10; Permann, Art. 264, N. 4.

²⁰⁰ Weber, Art. 264, N. 4; SVIT-Kommentar, Art. 264 N. 5; Günel, **a.g.t.**, s. 276-277; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 460. “Yeni kiracı bulunması” ifadesi yerine İBK’de yer aldığı gibi “yeni kiracı önerilmesi” ifadesinin kullanılması gerektiği yönünde bkz. Erzengin, **a.g.t.**, s. 82.

²⁰¹ Acar, **Şerh**, m. 325, N. 54, dn. 60.

²⁰² Acar, **Şerh**, m. 325, N. 52.

²⁰³ İncooğlu, **Cilt 1**, s. 654; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 53.

b. Önerilen Kiracı Kiraya Veren Tarafından Kabul Edilebilir Olmalı

TBK m. 325 hükmü kapsamında önerilen yeni kiracının, kiraya veren tarafından kabul edilmesinin beklenebilir olması gerekmektedir. Bu doğrultuda öncelikle kiraya verenin, kendisine önerilen yeni kiracıyı değerlendirmesi gerekmektedir. Nitekim kiraya veren haklı sebepler varlığında önerilen bu kiracıyı kabulden kaçınabilecektir²⁰⁴. Ortaya herhangi bir uyuşmazlık çıkması halinde ise bu değerlendirme; ön planda kiracının ödeme yeteneği ile birlikte sona eren sözleşme koşulları, kiracının yükümlülükleri, kiraya verenin ve kiracının durumları göz önüne alınarak hâkim tarafından dürüstlük kuralına göre yapılacaktır²⁰⁵. Öğretide, TBK m. 325 hükmü kapsamındaki “*kiraya veren tarafından kabul edilmesi beklenebilecek*” kriterinin TBK m. 323 hükmündeki haklı sebep kriteriyle büyük ölçüde örtüştüğü belirtilmektedir²⁰⁶.

Öğretide, yeni kiracının kiraya veren tarafından kabul edilmesinin beklenebilir olup olmadığının değerlendirilmesinde, objektif ölçütler kadar subjektif ölçütlerin de göz önüne alınacağı belirtilmektedir²⁰⁷. Bu nedenle kiraya verenin önerilen kiracıyı kabul etmemekte haklı olduğu durumları sınırlı olarak saymak mümkün değildir. Zira bu değerlendirme her somut olayda objektif ve subjektif ölçütler göz önüne alınarak yapılacaktır. Bu kapsamda; yeni kiracı ile kiraya veren arasında husumet bulunması²⁰⁸, iki odalı bir konuta yedi sekiz kişilik

²⁰⁴ Permann, Art. 264, N. 6; Acar, *Şerh*, m. 325, N. 58; Öktem Çevik, *a.g.m.*, s. 147.

²⁰⁵ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 197.

²⁰⁶ İnceoğlu, *Cilt 1*, s. 623.

²⁰⁷ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 197; Değerlendirme ölçütlerinin objektif olması gerektiği yönündeki görüş için bkz. Permann, Art. 264, N. 6; SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 6; Kley, *a.g.m.*, s. 263; Kiracının, nasıl bir yeni kiracı araması gerektiğini bilebilmesi için önerilen kiracının hangi objektif sebeple reddedildiğinin kiracıya bildirilmesi gerektiği yönünde bkz. Günel, *a.g.t.*, s. 277; İsviçre hukukunda kiraya verenin ret sebebinin gerekçesini bildirmek zorunda olduğu, aksi halde bunun haksız bir ret sayılacağı yönünde bkz. Higi, Art. 264, N. 51; Türk hukukunda aksi yönde İnceoğlu, *Cilt 1*, s. 659, dn. 2634; Kiraya verenin belirli olmayan korkularının, yeni kiracıya antipati duyması gibi sebeplerin bu bağlamda dikkate alınmayacağı yönünde bkz. SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 6d; Permann, Art. 264, N. 6; Heinrich, Art. 264, N. 5; Öktem Çevik, *a.g.m.*, s. 147.

²⁰⁸ Heinrich, Art. 264, N. 5; Huber, *a.g.e.*, s. 80; Petek, *a.g.m.*, s. 158; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 197; Öktem Çevik, *a.g.m.*, s. 147.

ailenin taşınacak olması²⁰⁹, sakin bir apartmanda yeni kiracının piyano dersleri verecek olması²¹⁰, yeni kiracının evcil hayvanının bulunması²¹¹, kiraya verenin koyu dinsel-ahlaki değerlerine rağmen yeni kiracının kiralayacağı bu konutta evlenmeksizin serbest bir birliktelik yaşamayı amaçlaması²¹², konut kirasında kiraya veren ve bina sakinlerinin yaşam alışkanlıklarına yeni kiracının uyum sağlayamayacak olması²¹³, yeni kiracının kiralananı ahlaka, kamu düzenine veya kanunların emredici hükümlerine aykırı kullanacağını önceden öngörülmesi, işyeri kiralari bakımından yeni kiracının kiraya verene rakip bir işletmesinin olması²¹⁴, yeni kiracının kiralanan yerin kullanım amacını değiştirecek olması²¹⁵, yeni kiracının kiralananın kullanımına ilişkin yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olmaması²¹⁶ ve benzeri durumlar yeni kiracının kiraya veren tarafından kabul edilmemesinde haklı nedene örnek teşkil edebilecektir.

Sübjektif sebepler her ne kadar kabul edilebilirlik bakımından önem taşısa da kiraya verenin yeni kiracıyı; ayrımcılığa yol açacak şekilde dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, din, mezhep, medeni hal gibi değerlendirmelere tabi tutması haklı sebep teşkil etmeyecektir²¹⁷. Bu nedenle kiraya verenin önerilen kiracıyı öğrenci veya bekâr gibi nedenlerle kabul etmemesi tek başına haklı sebep sayılmamaktadır²¹⁸. Ancak kiraya verenin yeni kiracıyla aynı konutta oturacak

²⁰⁹ Permann, Art. 264, N. 6; Higi, Art. 264, N. 35; Kiralanan elverişli olsa bile yeni kiracının çok sayıda çocuğu varsa kiraya verenin kabul etmeyebileceği yönünde bkz. Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 197; Günel, **a.g.t.**, s. 277.

²¹⁰ Higi, Art. 264, N. 35; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 147.

²¹¹ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 197; Aksi yönde bkz. Permann, Art. 264, N. 6; Evcil hayvanın etrafa rahatsızlık vermeyecek durumda olması halinde haklı sebep teşkil etmeyeceği yönünde bkz. Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 461.

²¹² Higi, Art. 264, N. 35; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 197.

²¹³ Konut kirasında yalnızca kiraya verenin değil, binada oturan diğer kişilerin de anlayış ve yaşam alışkanlıklarının dikkate alınması gerektiği yönünde Acar, **Şerh**, m. 325, N. 54.

²¹⁴ Permann, Art. 264, N. 7; Higi, Art. 264, N. 35; Huber, **a.g.e.**, s. 80; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 54.

²¹⁵ Higi, Art. 264, N. 35; Huber, **a.g.e.**, s. 80-81; “Örneğin, yıllardır eczane olarak kullanılan bir taşınmazın yeni kiracı tarafından fırın olarak kullanılmak istenmesi, gerek taşınmazın değerini etkilemesi gerekse binadaki diğer kiracı ve ev sahiplerini rahatsız etmesi nedeniyle kiraya veren tarafından kabul edilmeyebilir.” (Bkz. Petek, **a.g.m.**, s. 158).

²¹⁶ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 657; Acar, **Şerh**, m. 325, N. 54.

²¹⁷ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 6d; Kley, **a.g.m.**, s. 263; Aksi yönde Weber Art. 264, N. 4; İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında, yeni kiracının İsviçre’ye iltica etmiş iki sığınmacı evli çift olmasının kiraya veren tarafından haklı kabuldən kaçınma sebebi oluşturacağına hükmetmiştir (BGE 121 III 56); Kararın Türk hukukundaki eleştirisi için bkz. Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 461.

²¹⁸ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 658; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 197; Huber, **a.g.e.**, s. 78-79.

olması²¹⁹ veya yapılacak yeni kira sözleşmesinin uzun süreli olması²²⁰, kiraya verenin değerlendirmede bulunurken daha hassas ve titiz davranmasına yol açabilir.

Öğretide, hükümde ayrıca belirtilmiş olan yeni kiracının ödeme gücüne sahip olması şartının, aslında kiraya veren tarafından kabul edilebilmesinin beklenebilir olup olmadığıyla ilgili olduğu ifade edilmektedir²²¹. Buna göre, bu husus hükümde ayrıca belirtilmiş olmasaydı dahi aynı sonuca ulaşılabilecektir. Zira her şeyden önce kira bedelini ödeme gücü bulunmayan bir kiracı adayının kiraya veren tarafından kabul edilmesinin beklenemeyeceği açıktır²²². Kanaatimizce, kanun koyucu, kiracının asıl borcunun kira bedelini ödemek olması nedeniyle bu hususu ayrıca belirtme ihtiyacı hissetmiştir.

Önerilen kiracının daha önce katılmış olduğu kira sözleşmelerinde kira bedellerini genellikle geç ödediği tespit edilmişse kiraya veren önerilen bu kiracıyı ödeme gücünün bulunmaması sebebiyle haklı olarak reddedebilir²²³. Öğretide, kiraya verenin önerilen kiracı hakkında bilgi istemesinin ve bu doğrultuda ödeme gücüyle ilgili vergi kaydı, ücret bordrosu gibi belgeleri talep edebileceği, eski kiracının da ödeme gücünü gösteren bu belgeleri kiraya verene vermekle yükümlü olduğu belirtilmektedir²²⁴. Bunun yanında işyeri kiralarında kiraya veren, önerilen kiracıdan işyerinin gidişatı ve finansal ilişkileri sebebiyle kirayı ödeyebileceğine dair garanti sunulmasını isteyebilecektir²²⁵. Bu bilgilerin veya garantinin verilmemesi halinde kiraya veren haklı olarak önerilen kiracıyı reddedebilecektir. Bununla birlikte, kiraya verenin önerilen kiracıyı kabulünden sonra, yeni kiracının ödeme gücünü kaybetmesi

²¹⁹ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 6d.

²²⁰ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 7.

²²¹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 657.

²²² İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 657; İsviçre hukukunda, yeni kiracının mevcut gelirinin kira bedelinin üç katını karşılayacak durumda olmasının ödeme gücünün mevcudiyeti bakımından yeterli olduğu görüşü için bkz. Permann, Art. 264, N. 10; Weber, Art. 264, N. 4; Haklı olarak, belirli kriterler ile ödeme gücünün belirlenemeyeceği yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 657, dn. 2621; Kiracının ödeme gücünün ekonomik gücü yanında ödeme istekliliğini ve moralini de içerdiği ve kira ödemesinin zamanında yapılmasının bu moralin bir göstergesi olduğu yönünde bkz. Kley, **a.g.m.**, s. 265; Permann, Art. 264, N.10.

²²³ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 6a; Permann, Art. 264, N. 10; Weber, Art. 264, N. 4; Heinrich, Art. 264, N. 5; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 148.

²²⁴ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 6a-6c; Permann, Art. 264, N. 10; Petek, **a.g.m.**, s. 158; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 148; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 460.

²²⁵ Heinrich, Art. 264, N. 5.

durumunda kiraya veren buna katlanmakla yükümlüdür²²⁶. Böyle bir durumda kiraya veren, yeni kiracı ikamesiyle sorumluluktan kurtulan eski kiracıya başvuramayacaktır.

Yeni kiracı ikamesiyle sorumluluktan kurtulma, kiralananı erken iade eden kiracıya tanınmış bir imkan olduğu için önerilen kiracının kiraya veren tarafından kabul edilmesinin beklenilebilir olup olmadığını ispat yükü de kiracıda olacaktır²²⁷. Bu konuda şüpheye düşülürse kiracı aksini ispat etmedikçe kural olarak kiraya verenin reddetme sebebinin haklı olduğu kabul edilmelidir²²⁸.

c. Yeni Kiracının Kira İlişisini Devralmaya Hazır Bulunması

(1) Genel Olarak

TBK m. 325/1 c.2 kapsamında kiracının sorumluluktan kurtulabilmesi için önerilen kiracının kira ilişkisini devralmaya hazır bulunması gerekir. Öğretide, taraflar arasında TBK m. 205 hükmü kapsamında sözleşmenin devri söz konusu olabileceği gibi kiraya veren ile yeni kiracı arasında yeni bir kira sözleşmesi akdedilebilmesinin de mümkün olduğu belirtilmektedir²²⁹. Dolayısıyla önerilen yeni kiracının kira sözleşmesini devralması zorunlu değildir. Öğretide, belirli süreli kira sözleşmesinde kalan sürenin sonuna kadar devam edecek olan bir kira sözleşmesi yapılabileceği gibi daha uzun veya daha kısa süreli bir kira sözleşmesinin de yapılabileceği ve hatta bu yeni sözleşmede kira bedelinin farklı olarak belirlenebileceği ifade edilmektedir²³⁰. Ancak kiracının sorumluluktan kurtulabilmesi için yapılan yeni sözleşmenin süresinin asgari olarak kalan makul süre kadar olması gerekmektedir²³¹. Örneğin makul sürenin dört ay olarak tespit edilmesi ve yeni kiracının iade anından bir ay sonra önerilmesi halinde yeni kiracının en az kalan üç ay süreli bir kira sözleşmesine razı olması gerekir.

²²⁶ Kley, **a.g.m.**, s. 266; Petek, **a.g.m.**, s. 158-159.

²²⁷ Higi, Art. 264, N. 67; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 659.

²²⁸ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 659.

²²⁹ Matthias Minder, **Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäftsräumen (Art. 263 OR)**, Schulthess, 2010, N. 65; Petek, **a.g.m.**, s. 159; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 158.

²³⁰ Petek, **a.g.m.**, s. 159.

²³¹ Yeni kiracıyla sözleşmenin devri veya yeni bir kira sözleşmesi yapılması suretiyle önceki kiracının sözleşmeden doğan borçlarından kurtulması yerine, önceki kiracının makul sürenin sonuna kadar devam edecek borçlarının yeni kiracıya nakledilmesinden (TBK m. 195 vd. hükümlerine göre) bahsedilmesinin mümkün olmadığı yönünde bkz. Petek, **a.g.m.**, s. 159 dn. 42.

Yeni kiracı ile kiraya veren arasında yeni bir sözleşmenin akdedilmesi halinde yeni kiracının mevcut kira sözleşmesindeki şartları kabul etmesi veya daha fazlasını teklif etmesi gerekmektedir. Özellikle yeni kiracı akdedilecek kira sözleşmesinde, mevcut sözleşmedeki kira bedelinin aynısını veya daha fazlasını ödemeye hazır olmalıdır²³². Daha düşük kira bedeli ödeme niyetinde olan kiracı, kiraya verene önerilmemiş sayılacaktır. Zira TBK m. 325/1 c.2'de sözleşmenin devralınmasından bahsedilerek mevcut kira sözleşmesindeki şartlara atıf yapılmaktadır²³³. Bununla birlikte kiraya veren, yeni kiracıdan mevcut sözleşmedeki kira bedelinden daha fazlasını talep edemeyeceği gibi yeni kiracı da mevcut sözleşmedeki şartlardan daha fazlasını isteyemeyecektir²³⁴.

Öğretide, hükmün en sıkıntılı noktalarından birinin, kiracının kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulma olgusunun ispatı olduğu belirtilmektedir²³⁵. Zira kiracı kiraya verene böyle bir öneride bulunsa bile, gerçekte böyle bir kişinin olmaması veya bu kimsenin sonradan sözleşmeyi devralmaktan vazgeçmesi söz konusu olabilir. Bu tür bir problemin önüne geçebilmek için yeni kiracı ile eski kiracı arasında bir devir sözleşmesi yapılmasının ve bu sözleşmenin kiraya verene bildirilmesinin en sağlıklı yöntem olacağı belirtilmektedir²³⁶. Yine kiraya veren önerilen kiracıyı kabul etmesine rağmen daha sonra yeni kiracı sözleşme akdedilmeden önce bu kararından vazgeçebilir. Böyle bir durumda yeni bir kiracının önerilmediği ve eski kiracının sorumluluktan kurtulmadığı kabul edilmelidir²³⁷.

²³² Permann, Art. 264, N. 4; Yeni kiracının daha yüksek bir kira bedelini kabul etmesi de şüphesiz mümkündür (Bkz. Petek, **a.g.m.**, s. 160; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 488); Bunun yanında yeni kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun olarak kullanma niyetinde olmasının zorunlu olduğu yönünde bkz. Permann, Art. 264, N. 11; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 655.

²³³ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 488; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 655.

²³⁴ Weber, Art. 264, N. 4; Permann, Art. 264, N. 6; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 197; Günel, **a.g.t.**, s. 277; Kiraya veren daha yüksek kira bedeli istediği için kira sözleşmesi yeni kiracıyla kurulamamışsa, kiraya verenin tazminat talep etme hakkını yeni kiracının teklif edildiği andan itibaren kaybedeceği yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 655, dn. 2612.

²³⁵ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 655.

²³⁶ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 655.

²³⁷ Higi, Art. 264, N. 63; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 655.

(2) Kiralananın Erken İadesinin Kira Sözleşmesinin Devri ile Karşılaştırılması

Yeni kiracının sözleşmeyi devralması halinde taraflar arasındaki hukuki ilişki TBK m. 323 hükmünde düzenlenen kira sözleşmesinin devri niteliğini haiz olacaktır. Bu bağlamda birbirleriyle ilişki içerisinde olan TBK m. 325 ve TBK m. 323 hükümlerinin benzer yönleri bulunmaktadır. Temelde kira ilişkisinin devrinin kiracıya tanıdığı imkanlardan biri, kira ilişkisine devam etmek istemeyen kiracının erken iade nedeniyle tazminat ödeme yükümlülüğünden kurtulmasıdır²³⁸. Bununla birlikte bu iki hükmün birbirinden farklı yönleri de söz konusudur.

İki hüküm arasındaki temel fark TBK m. 325 hükmünün uygulandığı durumlarda kiraya verenin sözleşmenin devrini kabul etmeye zorlanamamasıdır²³⁹. Nitekim kiraya veren kendisine önerilen yeni kiracı ile sözleşmenin devri ilişkisine girmek zorunda değildir. Kiraya verenin sözleşmenin devrini kabul etmemesinin hukuki sonucu, yalnızca kiracı tarafından ödenecek tazminattan mahrum kalmasıdır. Buna karşılık TBK m. 323 hükmüne göre işyeri kiralalarında, kiraya veren sözleşmenin devrini kabule zorlanabilmektedir. Zira hükme göre, işyeri kiralalarında kiraya veren haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmamaktadır. Böyle bir haklı sebebin bulunmaması durumunda kiracı, dava açarak kiraya vereni sözleşmenin devrine zorlayabileceği gibi, ikame kiracı bulmuş olması nedeniyle TBK m. 325 hükmü uyarınca tazminat ödemeksizin kiralananı erken iade edebilecektir²⁴⁰. Bununla birlikte TBK m. 323 hükmü uyarınca işyeri kirası dışındaki

²³⁸ TBK m. 325 hükmünün, kiraya verene yöneltilmiş; kira ilişkisinin devrine ilişkin öneri niteliğinde olduğu ve TBK m. 325/1 hükmünde yer alan “kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek” kiracı bulunması kavramının, TBK m. 323 hükmünde yer alan “haklı sebep” kavramı ile büyük ölçüde örtüştüğü yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 567.

²³⁹ Minder, **a.g.e.**, N. 65; Higi, Art. 264, N. 44; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 158; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 567; TBK m. 323/1 c.2’deki işyeri kiralalarına ilişkin düzenlenmenin kiraya verenin yeni kiracıyı kabul etme zorunluluğunun bulunmamasının istisnasını teşkil ettiği yönünde bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 659; Erzenin, **a.g.t.**, s. 91; TBK m. 325 hükmü kapsamında TBK m. 323 hükmünün uygulanacak olması nedeniyle, kiraya verenin haklı bir nedeni olmadan rıza vermekten kaçınmayacağı yönünde bkz. Buğra Kaan Çakıroğlu, **Kira Sözleşmesinin Kiracı Tarafından Devri (TBK m. 323)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s. 153; “TBK m. 323 kapsamında kiracı borçlarından ancak devir ile birlikte kurtulabilir iken TBK m. 325 kapsamında kiracı, kiraya veren haksız olarak rıza vermese ve devir gerçekleşirse dahi yeni kiracının reddedildiği an borçlarından kurtulur... Görüldüğü gibi 325. madde, 323. maddeye göre daha hafif şartlar içermektedir.” (Bkz. Petek, **a.g.m.**, s. 162, dn. 48).

²⁴⁰ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 568.

kiralarda kiraya veren herhangi bir neden göstermeden devre rıza vermekten kaçınılabilmektedir.

Hükümler arasındaki bir diğer fark, TBK m. 325 hükmünde kiraya verenin devre ilişkin yazılı rıza gösterme gerekliliğinin yer almamasıdır. Öğretide, TBK m. 325 hükmüne göre kiracının, kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde kiraya verenin yazılı rızasının aranmayacağı belirtilmektedir²⁴¹. Aksi görüşe göre ise, TBK m. 323 hükmünde yer alan kiraya verenin devre ilişkin yazılı rızasının aranması şartı, TBK m. 325 hükmü bağlamında sözleşmenin devri söz konusu olduğunda da uygulanmalıdır²⁴².

TBK m. 325 hükmü kapsamında sözleşmenin devrinden bahsedildiği hallerde dahi, kiralananı erken iade eden kiracı kiralananı kiraya verene geri vermekle yükümlüdür. Bu noktada, hükümler arasında bir fark daha söz konusudur. Buna göre, sözleşmenin devredilmesinin aksine öncelikle kiralanan iade edilir, ardından yeni kiracı kiralamaya başlar²⁴³. Zira kiralananın geri verilmesi, TBK m. 325 hükmünün uygulanmasının şartlarından biridir.

Sözleşmenin devri ile kira ilişkisini devreden kiracının sözleşmeden doğan hak ve borçları sona erer. Bununla birlikte TBK m. 323/3 hükmüne göre işyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur. Ancak TBK m. 325 hükmünde kiralananı erken iade eden kiracının yeni kiracıyla birlikte müteselsil sorumluluğu düzenlenmemektedir. Öğretide, TBK m. 325 hükmü bağlamında kira sözleşmesinin devri halinde de kiralananı erken iade eden kiracının yeni kiracıyla birlikte müteselsil sorumlu olacağı ifade edilmektedir²⁴⁴. Öğretide katıldığımız görüş uyarınca ise, TBK

²⁴¹ Seçkin Topuz, Ferhat Canbolat, “Kira İlişkisinin Devri, -(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi-”, **TBBD**, S. 95, Y. 2011, s. 128-129.

²⁴² İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 662; TBK m. 323/1 hükmünün emredici hüküm olup TBK m. 325 hükmüne göre özel hüküm olduğu yönünde bkz. Çakıroğlu, **a.g.e.**, s. 153. Kanaatimizce, TBK m. 323 hükmünün m. 325 hükmüne göre özel hüküm olduğunu savunmak mümkün değildir. Zira TBK m. 325 hükmünün nispi emredici bir hüküm olması nedeniyle kiracıya aleyhine olacak şekilde, makul süreden fazla bir sorumluluk yüklenmesi mümkün değildir.

²⁴³ Minder, **a.g.e.**, N. 66; Weber, Art. 264, N. 6.

²⁴⁴ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 662; Nalan Kahveci, “6098 Sayılı TBK.nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk”, **DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan**, C. 19, Y. 2017, s. 717; Çakıroğlu, **a.g.e.**, s. 153.

m. 325 hükmünde böyle bir düzenleme yer almadığından, kiralananı erken iade eden kiracının yeni kiracıyla müteselsil sorumluluğundan bahsedilemeyecektir²⁴⁵. Zira hükmün nisbi emredici niteliği de göz önüne alındığında müteselsil sorumluluğun kabulü makul süreyle sınırlı sorumluluğun aşılmasına neden olacaktır. Görülmektedir ki bu iki hüküm birçok açıdan farklılık içermekte olup bir arada uygulanamamaktadır. Madde metninde her ne kadar sözleşmenin devralınmasından bahsedilse de kanaatimizce, TBK m. 323 hükmü anlamında bir devir kiralananın erken iadesi bakımından söz konusu değildir. TBK m. 325 hükmü metninde “devir” ifadesiyle kastedilen TBK m. 323 anlamında bir devralma değil kira ilişkisinin devam etmesidir. Bu doğrultuda, tarafların yeni bir kira sözleşmesi akdettiğini kabul etmek daha yerindedir.

3. Hukuki Sonuçları

a. Genel Olarak

Yeni kiracı ikamesi, kiralananı erken iade eden kiracının sorumluluğu bakımından önemli rol oynamaktadır. Bu nedenle, TBK m. 325 hükmünde belirtilen şartları taşıyan yeni kiracının kiraya veren bakımından kabul edilmesi veya edilmemesi halinde ortaya çıkacak hukuki sonuçların değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yeni kiracının önerilmesiyle kiraya veren, yeni kiracının niteliklerini ve hükümde aranan şartları haiz olup olmadığını değerlendirmek üzere bir düşünme süresine sahip olmalıdır²⁴⁶. Bu süre, İsviçre öğretisindeki hakim görüşe göre en az bir aydır²⁴⁷. Türk öğretisinde ise, konut ve işyeri kiralarna olan talebin İsviçre’ye göre çok daha yoğun olması gerekçesiyle bu sürenin bir hafta ile on gün arasında olması gerektiği ifade edilmektedir²⁴⁸. Öğretide bizim de katıldığımız görüş uyarınca bu

²⁴⁵ Petek, **a.g.m.**, s. 162, dn. 48; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 158-159.

²⁴⁶ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 10; Kley, **a.g.m.**, s. 269; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 149; Bu sürenin, kiraya verenin ikame kiracıyı araştırıp inceleyebilmesi için uygun bir süre olması gerektiği yönünde bkz. Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 196, dn. 570.

²⁴⁷ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 10; Permann, Art. 264, N. 21; Heinrich, Art. 264, N. 6; Bununla birlikte bu sürenin konut kiralalarında on ile yirmi gün arasında olması gerektiği yönünde Higi, Art. 264, N. 48.

²⁴⁸ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 197, dn. 570; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 149; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 460.

şekilde kesin sürelerin konulması sağlıklı olmayacağından düşünme süresinin somut olaya göre belirlenen bu sürelerden daha uzun veya kısa olması mümkündür²⁴⁹. Bu noktada kiraya verenin bilgi birikimi de önem taşımaktadır. Zira emlak işleriyle profesyonel olarak uğraşan biriyle, bu konuda bilgi birikimi olmayan ve araştırmaya ihtiyaç duyan kişi arasında düşünme süreleri bakımından muhakkak bir fark söz konusu olacaktır²⁵⁰.

b. Kiraya Verenin Yeni Kiracıyı Kabul Etmemesinin Sonuçları

Kiraya veren, kendisine yeni bir kiracı önerilmesi üzerine bu kiracıyı haklı bir neden ileri sürerek kabul etmeyebileceği gibi böyle bir haklı nedeni olmaksızın da kabul etmeyebilir. Zira kural olarak kiraya veren, TBK m. 325 hükmü kapsamında yeni kiracıyla bir hukuki ilişki içerisine girmeye zorlanamamaktadır.

Kiraya veren düşünme süresi boyunca yaptığı değerlendirmeler sonucunda kiracıyı kabul etmemesine yol açacak haklı nedenleri tespit etmiş olabilir. Bu durumda kiralananı erken iade eden kiracının sorumluluğu yeni kiracı hiç önerilmemiş gibi devam edecektir²⁵¹.

Kendisine önerilen yeni kiracıyı kabul etme zorunluluğu bulunmayan kiraya veren haklı bir neden olmaksızın da kabulden kaçınabilir. Bu halde kiracının makul süre sonuna kadar devam edecek sorumluluğu sona erer. Diğer bir ifadeyle, kiraya veren bu süreye karşılık gelen tazminat alacağından mahrum kalacaktır. Bu durumda kiracının sorumluluğunun sona ermesindeki temel mantık, kiraya verenin elde etmekten kasten kaçındığı yararın mahsup edilmesidir. Aksi halde kiraya verenin haklı bir sebebi olmaksızın önerilen kiracıyı reddetmesi ve kiralananı erken iade eden kiracıdan tazminat talep etmesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir²⁵².

Öğretide bir görüşe göre, kiraya verenin haklı bir sebep olmaksızın yeni kiracıyı kabul etmemesi halinde sözleşmenin devri, mahkemedен alınacak yenilik

²⁴⁹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 660.

²⁵⁰ SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 10; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 660.

²⁵¹ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 661; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 153.

²⁵² Burcuoğlu, **Erken Tahliye**, s. 155.

doğurucu nitelikteki bir karar ile gerçekleştirilebilir²⁵³. Bu kararlar birlikte sözleşmenin devri ileriye etkili olacaktır. Öğretide bir diğer görüş ise yalnızca, haklı sebep olmaksızın yeni kiracının kabulden kaçınılması sebebiyle kiracının makul süreye karşılık gelen borcundan kurtulduğuna ilişkin tespit kararı verilebileceğini belirtmektedir²⁵⁴. Mahkeme bu kararı kira sözleşmesi devam ederken (makul süre içerisinde) vermiş olsa dahi yenilik doğurucu bir kararlar kiraya veren zorunlu bir kira ilişkisine dâhil edilemeyecektir²⁵⁵. Kanaatimizce, kira sözleşmesi kiralananın iadesiyle birlikte sona ereceğinden çoğunlukla böyle bir dava ile mevcut olmayan bir sözleşmenin devri mümkün olmayacaktır. Bu şekilde devre ilişkin bir dava ancak iade anından önce kiraya verene yeni kiracı önerilmesi halinde mümkün olabilir. Dolayısıyla bu görüşe ancak kiracının sorumluluğunun sona erdiğinin tespitinin söz konusu olacağı kısmında katılıyoruz. Zira kiraya verenin yeni kiracıyı kabul etmesi gibi bir yükümlülüğü söz konusu değildir. Dolayısıyla işyeri kiralari bakımından dahi kiraya verenin iradesinin yerine geçen bir kararlar kiraya vereni kira ilişkisine girmeye zorlamak hükmün amacına uygun değildir. TBK m. 323/1 c.2 hükmünden yola çıkarak hükümler arasındaki farklılıklar göz ardı edilerek aynı sonuca ulaşmak yerinde olmayacaktır.

c. Kiraya Verenin Yeni Kiracıyı Kabul Etmesinin Sonuçları

Kiraya verenin önerilen yeni kiracıyı kabul etmesi halinde kiracının kiralananın erken iadesinden doğan sorumluluğu sona erecektir. Ancak yeni kiracının kabulü halinde ortaya çıkacak hukuki sonuç İsviçre ve Türk öğretisinde tartışmalıdır. Kiraya veren ile yeni kiracı arasındaki hukuki ilişkinin belirlenmesine ilişkin görüşler, temelde sözleşmenin sona erdiği ana ilişkin ileri sürülen görüşlere göre farklılık göstermektedir.

²⁵³ Bu görüş taraftarlarından *Gümüş*, Türkiye'deki davaların uzun sürede sonuçlanması dikkate alındığında kiracı tarafından dava açılmış olsa dahi dava sürerken TBK m. 325 hükmü uyarınca sözleşmenin sona ermiş olabileceğini belirtmektedir (Bkz. *Gümüş*, **Kira Sözleşmesi**, s. 198); Kanaatimizce, bu görüş, TBK m. 323 hükmü kapsamında işyeri kiralari bakımından haklı nedenle devre onay vermeyen kiraya verene karşı açılan davadan esinlenmektedir. Zira TBK m. 323/1 c.2 hükmüne göre, kiraya veren, haklı neden olmaksızın devre onay vermekten kaçınmaz. Aksi halde, devreden kiracının başvurusu üzerine mahkemenin vereceği karar onay yerine geçerek sözleşmenin devri gerçekleşecektir (Bkz. *İnceoğlu*, **Cilt 1**, s. 552; *Yavuz/Acar/Özen*, **a.g.e.**, s. 475; *Eren*, **a.g.e.**, s. 375; *Topuz/Canbolat*, **a.g.m.**, s. 117; *Aydemir*, **a.g.e.**, s. 62; *Kahveci*, **a.g.m.**, s. 703).

²⁵⁴ *Petek*, **a.g.m.**, s. 163; *Öktem Çevik*, **a.g.m.**, s. 153-154. Bu görüş taraftarları kira sözleşmesinin makul süre boyunca devam ettiği görüşünü benimsediklerinden bu yönde bir yorum yapmaktadırlar.

²⁵⁵ *Petek*, **a.g.m.**, s. 163; *Öktem Çevik*, **a.g.m.**, s. 153-154.

Kira sözleşmesinin makul süre boyunca devam ettiğini kabul eden görüş taraftarları, yeni kiracının kabul edilmesi halinde ortaya çıkacak hukuki sonuç bakımından farklı görüşlere sahiptir. Öğretide baskın görüşe göre, kiraya verenin kabulü halinde kira sözleşmesi, sözleşmenin devri hükümlerine göre yeni kiracıya devrolunur²⁵⁶. Devir ile birlikte kiracı kira sözleşmesinden doğan borçlarından kurtulmuş ve bütün haklarını kaybetmiş olur. Bu durumda taraflar arasında ayrıca bir anlaşma yoksa devir, kiraya verenin yeni kiracıyı kabul tarihinde hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır²⁵⁷. İsviçre öğretisinde yer alan bir görüşe göre ise, yeni kiracının kabulü ile birlikte önceki sözleşme sona erer ve kiraya veren ile yeni kiracı arasında yeni bir sözleşme kurulur²⁵⁸. Bu görüşe göre, kanunun lafzı sözleşmenin devri hükümlerinin uygulanacağını öneriyor olsa da aksi kararlaştırılmadıkça, yeni kiracı ile kiraya veren arasında yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğunun kabulü gerekmektedir²⁵⁹. Öğretide bir diğer görüşe göre ise, her ne kadar TBK m. 325 hükmünde sözleşmenin devri kurumu yer alsada kiraya veren ile yeni kiracı arasında yeni şartlarla bir sözleşme yapılması da mümkündür²⁶⁰. Bununla birlikte TBK m. 325 kapsamında, TBK m. 205 hükmünde düzenlendiği gibi bir sözleşmenin devrinden söz etmek zorunlu değildir. Zira yeni kiracı ile kiraya veren kira süresi (asgari olarak makul sürenin sonuna kadar devam edecek), bedeli ve diğer sözleşme şartları bakımından farklı hükümler içeren yeni bir sözleşme akdedebilirler²⁶¹. Eğer TBK m. 205 hükmündeki gibi bir sözleşme devri söz konusu olsa idi yeni kiracı ile yapılan sözleşmedeki şartların önceki sözleşmedeki şartlarla birebir aynı olması gerekirdi.

Kira sözleşmesinin kiralananın iadesi anında sona erdiği görüşü kabulü halinde ise ortaya çıkacak hukuki sonuç kiracının önerildiği ana göre ikili bir ayrım

²⁵⁶ Weber, Art. 264, N. 6; SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 11a; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 198; Yeni bir kira sözleşmesi akdedildiği görüşünü kesinlikle reddeden görüş için bkz. Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 459.

²⁵⁷ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 198; Yeni kiracının kiraya verene kira sözleşmesini aynı şartlar altında devralmaya istekli olduğunu kendisinin bizzat veya yetkili temsilcisi aracılığıyla bildirmesi bir tasarruf işlemi olarak sözleşmenin devri (dış yüklenilmesi) sözleşmesine ilişkin bir icap oluşturur ve kiraya verenin kabulüyle birlikte kira sözleşmesi kurulmuş olur (Bkz. Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 198, dn. 581).

²⁵⁸ Heinrich, Art. 264, N. 2.

²⁵⁹ Yeni bir sözleşme kurulmasının veya sözleşmenin devrinin, büyük ölçüde taraf iradelerine göre belirleneceği yönünde bkz. Heinrich, Art. 264, N. 2.

²⁶⁰ Petek, **a.g.m.**, s. 159-160; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 151

²⁶¹ Petek, **a.g.m.**, s. 159; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 151.

yapılarak incelenmelidir. Zira yeni kiracı kiralananın geri verilmesi anından önce önerilebileceği gibi sonra da önerilebilir.

Yeni kiracının geri verilme tarihinden önce önerilmesi halinde, öğretide, TBK m. 323 hükmü kapsamında kira sözleşmesinin devrinin gerçekleşeceği belirtilmektedir²⁶². Kiracının geri verme anından önce önerilmesi veya devir sözleşmesinin yapılıp kiraya veren tarafından geri verme anından önce kabul edilmesi halinde bu durum söz konusudur. Bununla birlikte kiraya veren ile kiracı geri verme anından önce de sözleşmenin devri yerine yeni bir sözleşme yapmayı tercih edebilirler²⁶³.

Bir diğer ihtimal yeni kiracının geri verilme tarihinden sonra önerilmesidir. Geri verme anında kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle artık ortada devredilebilecek bir sözleşmeden bahsedilemeyecektir. Bu nedenle yeni kiracı ile kiraya veren arasında aynı şartlarla yeni bir kira sözleşmesinin akdedileceği kabul edilmelidir²⁶⁴. Bu ihtimalde, eski kiracının tazminat sorumluluğu yalnızca iade anı ile yeni kiracının kabul edildiği an arasındaki süreyle sınırlı olacaktır.

²⁶² Higi, Art. 264, N. 40; SVIT-Kommentar, Art. 264, N. 11a; Weber, Art. 264, N. 6; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 662.

²⁶³ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 662.

²⁶⁴ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 663.

SONUÇ

Kiralananın erken iadesini incelediğimiz bu çalışmada varılan sonuçlar şu şekildedir:

1. Kiralananın erken iadesi her dönem karşılaşılan ve belirli düzenlemelere tabi tutulan bir konudur. Roma hukukunda kural olarak, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri fesih bildirim sürelerine uymaksızın istediği zaman sözleşmeyi feshedebilirdi ve akdi fesheden tarafın sorumluluğu doğmazdı. Belirli süreli kira sözleşmelerinde ise kiracının erken iadedden doğan sorumluluğu dönemlere göre farklılık göstermekteydi. Buna göre kiracı, klasik hukuk döneminde geri kalan anlaşma süresinin tamamına karşılık gelen kira bedelini ödemekle yükümlü iken; klâsik sonrası hukuk döneminde ise yalnızca kiraya verenin bu yüzden uğradığı fiili zararı ve faizini ödemekle yükümlüydü.
2. TBK öncesinde yürürlükte bulunan eBK ve GKHK’de kiralananın erken iadesine ilişkin bir düzenleme yer almamaktaydı. Bu konu her ne kadar eBK döneminde düzenleme alanı bulmamışsa da uygulamada sıklıkla karşılaşılmaması ve önem arz etmesi nedeniyle, ortaya çıkan uyuşmazlıklar Yargıtay içtihatları ışığında çözüme kavuşturulmaktaydı. Yargıtay içtihatlarında, kiracının kural olarak kalan süredeki tüm kira bedellerinden sorumlu olacağı, buna karşılık kiraya verenin de eBK m. 98 atfıyla eBK m. 44 (TBK m. 52)’den doğan zararı arttırmama ve zarar verenin durumunu ağırlaştırmama yükümlülüğünün söz konusu olacağı belirtilmekteydi. Bu nedenle kiracı, kalan sözleşme süresine karşılık gelen tüm kira bedellerinden değil, yalnızca kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süreye karşılık gelen kira bedelleriyle sınırlı olarak sorumlu olduğu kabul edilmekteydi.
3. Kiralananın erken iadesi, TBK döneminde m. 325 hükmüyle ilk kez düzenleme alanı bulmuştur. Hükmün düzenlenmesinde eBK dönemi Yargıtay içtihatları ve mehzaz İBK m. 264 hükmü esas alınmıştır. TBK m. 325 hükmünde, kiracının sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri vermesi durumunda kira sözleşmesinden doğan borçlarının

kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edeceği öngörülmektedir. Bununla birlikte kiracı, bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı önerir ise sorumluluktan kurtulabilecektir. Hükümde son olarak kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararların, kiracının sorumlu olduğu miktardan mahsup edileceği düzenlenmektedir. Hüküm öğretide, kiracının sorumluluğunun makul süreyle sınırlandırılmış olması ve bunun yanında kiracıya yeni kiracı ikamesiyle sorumluluktan kurtulma imkanının getirilmiş olması bakımından eleştirilmektedir.

4. Öğretide, TBK m. 325 hükmünün diğer sona erme hallerinden bağımsız bir sona erme hali olduğu kabul edilmektedir. Bununla birlikte kiracının yapmış olduğu bildirim hukuki niteliği noktasında gerek eBK gerek TBK döneminde görüş birliği söz konusu değildir. Öğretide katıldığımız görüş uyarınca TBK m. 325 hükmü; kiracıya tanınan, kanundan doğan, sebepten bağımsız, bozucu yenilik doğuran nitelikte özel bir fesih hakkıdır. Kiralananın erken iadesi, nihayet TBK’de düzenleme alanı bulması nedeniyle haksız fesih olarak nitelendirilemeyecektir.
5. TBK m. 325 hükmü, kiracı lehine nisbi emredici bir hükümdür. Bu nedenle sözleşmede yalnızca kiracı lehine değişiklik yapılabilecektir. Hükümün niteliği gereği kiracının aleyhine olarak kararlaştırılan sözleşme kayıtları kesin hükümsüz olacaktır. Bu kapsamda kiralananın erken iadesi halinde kiracının ceza koşulu ödeyeceğine ilişkin sözleşme kayıtları da geçersizdir.
6. TBK m. 325 hükmü, kira sözleşmelerine ilişkin “Genel Hükümler” kısmında yer alması nedeniyle adi kira ilişkileri yanında, konut ve çatılı işyeri kiralaları ve ürün kiralaları bakımından da uygulama alanı bulmaktadır. Ancak hükmün uygulanması, 6217 sayılı Kanun’un geçici 2. maddesi uyarınca, kiracının tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 01.07.2020 tarihine kadar ertelenmiş bulunmaktaydı. Erteleme döneminde bu kapsamda olan sözleşmeler bakımından ilk olarak bu hususa ilişkin sözleşme hükümleri uygulanacak,

sözleşmede böyle bir hükmün bulunmaması halinde ise kiracının sorumluluğu, eBK genel hükümlerinde yer alan zararı arttırmama yükümlülüğü uyarınca belirlenecektir. Günümüzde bu tarihin geçmiş olması nedeniyle TBK m. 325 hükmü, tüm kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulabilmektedir. Yine uygulanması bakımından kiracı veya kiraya veren bakımından özel bir nitelik aranmadığından hüküm, tüm kişiler bakımından geçerlidir.

7. Sözleşme taraflarından her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığında, TBK m. 331 hükmü uyarınca sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir. Kiracının m. 331 hükmü kapsamında önemli bir sebebi olmaksızın sözleşmeyi feshetmesi halinde ise TBK m. 325 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Kiracı, şartların oluşması halinde isteği doğrultusunda, birbirinden farklı avantajları bulunan bu iki hükümden birine dayanabilecektir. Bunun yanında kiralananın kullanılmaması ve iadesi objektif sebepler nedeniyle mümkün değilse, TBK m. 136 hükmü uyarınca sözleşme objektif imkansızlık nedeniyle kendiliğinden sona ereceğinden TBK m. 325 hükmü uygulama alanı bulamayacaktır. Nitekim TBK m. 325 hükmünün uygulanması için kiralananın geri verilmesinin kiracıya ilişkin subjektif nedenlerden kaynaklanması gerekmektedir.
8. TBK m. 325 hükmünün uygulanabilmesi için her şeyden önce taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesi bulunmalıdır. Geçerli bir kira sözleşmesinin yanında, kiracının kiralananı sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın geri vermiş olması gerekmektedir. Buna göre, kiracı belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşme süresi sona ermeden, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise olağan fesih dönemlerine ve bildirim sürelerine uymaksızın kiralananı geri verirse TBK m. 325 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Yine olağanüstü feshin söz konusu olduğu hallerde, öngörülmüş bazı fesih bildirim sürelerinin varlığında, kiralananın bu sürelere uyulmadan geri verilmesi halinde TBK m. 325 hükmü uygulanacaktır.
9. TBK m. 325 hükmünün uygulanabilmesi için gereken bir diğer şart kiracının kiralananı geri vermiş olmasıdır. Bu kapsamda geri verme, kiracının

sözleşmeyi sona erdirme amacıyla kiralananı geri verdiğini kiraya verene bildirmesi ile kiralananın kiraya verene teslimi unsurlarının bir araya gelmesiyle gerçekleşir. Bununla birlikte geri vermenin gerçekleşebilmesi için kiralananın tamamen teslim edilmiş olması gerekmektedir. Öğretide, tartışmalı olmakla beraber katıldığımız görüş uyarınca, geri vermenin gerçekleşmesi için kiraya verenin kiralanan üzerinde fiili hakimiyete kavuşma imkanının sağlanmış olması yeterli olup tam ve fiili hakimiyete kavuşması gerekli değildir. Bu doğrultuda, kiraya verene bilgi verilmek kaydıyla kiralananın üçüncü bir kişiye teslim edilmesi halinde, kiraya veren kiralanan üzerinde fiili hakimiyete kavuşma imkanını elde ettiği için geri vermenin gerçekleştiği kabul edilmelidir. Bununla birlikte Yargıtay, özellikle taşınmaz kiralalarında geri vermenin gerçekleştiğinin kabulü için anahtar tesliminin fiilen gerçekleşmesini aramaktadır. Kiraya verenin kiralananı teslim almaktan kaçınması veya başka bir sebeple kiraya verene teslim edilememesi halinde ise, kiracının mahkemeden tevdi mahalli kararı alarak mahkemece belirlenen yere veya notere teslim etmesi gerekmektedir.

10. TMK m. 194 ve TBK m. 349 hükümleri uyarınca kiralananın bir aile konutu olduğu kira sözleşmelerinde fesih, ancak eşin açık rızasının varlığında geçerli olmaktadır. Bu doğrultuda, kiralananı erken iade etmek suretiyle sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiracı, kiralananın aile konutu olması halinde eşin rızasını almak zorundadır. Kiralananın aile konutu olup olmadığının tespitinde geri verme anındaki durumu esas alınacaktır.
11. Alt kira ilişkisi varlığında, her iki kira sözleşmesi bakımından da erken iade söz konusu olabilir. Alt kira sözleşmesinde kiralananın erken iadesinin gerçekleşebilmesi için alt kiracının kiralananı alt kiraya verene geri vermesi gerekmektedir. Bu durumda, alt kiracının da yeni kiracı ikamesi imkanından yararlanması mümkündür. Ancak bu halde önerilen yeni kiracının hem alt kiraya veren tarafından hem de asıl kiraya veren tarafından onaylanması gerekmektedir. Alt kira sözleşmesi devam ederken asıl kira sözleşmesinde kiralananın erken iadesinin gerçekleşmesi için ise, öncelikle alt kiracının kiralananı alt kiraya verene geri vermiş olması gerekmektedir. Asıl kira sözleşmesinde erken iadenin gerçekleşmesi durumunda, kiracının alt kiracıya

karşı sözleşmenin süresinden önce sona ermesinden kaynaklanan zararları tazmin borcu doğacaktır.

12. Kiralananın geri verildiğine ilişkin ispat yükü kiracı üzerindedir. Kiracının, iddia ettiği tarihte kiralananı geri verdiğini ispatlayamaması durumunda, iadenin kiraya verenin iddia ettiği tarihte gerçekleştiği kabul edilmektedir. Yargıtay, kiralananın geri verildiğinin senet ya da kesin delillerle ispatlanmasını aramakta ise de kanaatimizce, geri verme bir maddi fiil olduğundan ispatı her türlü delille mümkün olmalıdır.
13. TBK m. 325 hükmünün uygulanabilmesi için kiralananın iade yönünün kiracıdan kiraya verene olması gerekmektedir. Kural olarak kiralananı iade edecek kişi kiracıdır. Geri verme, kiracı veya onun yetkili temsilcisi tarafından yerine getirilebileceği gibi temsilci olmayan bir üçüncü kişi tarafından da yapılabilir. Bununla birlikte sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik irade beyanı, yalnızca kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından ileri sürülebilecektir. Birden fazla kiracının varlığında ise fesih beyanı birlikte kiraya verene bildirilmelidir. Bu durumda geri verme fiilini kiracılar hep birlikte yapabileceği gibi her biri tek başına da yerine getirebilir. Kiralananın erken iadesinde kiralananı teslim alacak kişi kiraya verendir. Kanaatimizce, bildirim yapılması şartıyla kiraya veren ve onun yetkili temsilcisi dışında emlakçı, kapıcı gibi kimseler de kiralananı teslim alabilir.
14. Kiralananın erken iadesine ilişkin en tartışmalı hususlardan biri kira sözleşmesinin sona erme anı ve buna bağlı olarak kiracının sorumluluğunun türüdür. Öğretide baskın görüş, kira sözleşmesinin makul süre boyunca devam ettiği ve kiracının bu süreye karşılık gelen kira bedellerinden sorumlu olduğu yönündedir. Öğretide katıldığımız görüşe göre ise, kira sözleşmesi kiralananı geri verme anında sona ermektedir. Bu nedenle kiracı, kiraya verenin müspet zararını tazmin etmekle yükümlüdür. Makul süreye karşılık gelen kira bedelleri kiracının tazminat borcunun miktarının belirlenmesinde esas alınmaktadır. Yargıtay içtihatlarında ise her iki görüş de yer almakta ve bu konuya ilişkin bir görüş birliği bulunmamaktadır.
15. Makul süre somut olaya göre; kiralananın özellikleri, iade tarihindeki piyasa koşulları, kiralananın bulunduğu yer dikkate alınarak bilirkişi aracılığıyla

hakim tarafından belirlenir. Makul sürenin belirlenmesinde soyut yöntem ve somut yöntem olmak üzere iki farklı yöntem söz konusudur. Öğretide hakim görüş, makul sürenin belirlenmesinde soyut yöntemin esas alınması gerektiğini belirtmektedir. Bu yönteme göre makul süre, somut olayda kiralananın ne kadar sürede yeniden kiraya verildiğine bakılmaksızın soyut ve objektif olarak belirlenmektedir. Bununla birlikte somut olayda kiralanan, soyut yönteme göre belirlenen süreden daha kısa bir sürede yeniden kiraya verilmişse kiracının sorumluluğu erken iade anı ile kiralananın yeniden kiraya verilme anı arasındaki süreden ibaret olacaktır.

16. Kiralananın özellikleri makul sürenin belirlenmesinde önem taşımaktadır. Kiralananın kullanım amacı, yaşı, fiziksel durumu, konumu potansiyel kiracı kapasitesine etki ederek makul süreyi de etkilemektedir. Makul sürenin belirlenmesini etkileyen bir diğer husus benzer koşul kriteridir. Zira kiracı kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süreyle sınırlı olarak sorumludur. Benzer koşullar kriteri genellikle kira bedeli üzerinden belirlenmeye çalışılsa da kiralananın kullanım amacı bakımından da değerlendirilme yapılması gerekmektedir.
17. Öğretide katıldığımız görüş uyarınca, kiracının tazminat sorumluluğu bakımından kusuru aranmamaktadır. Kiracının kiralananın erken iadesinden kaynaklanan tazminat sorumluluğunun üst sınırı sözleşmenin türüne göre farklılık göstermektedir. Belirli süreli kira sözleşmesinde, tazminat miktarının üst sınırının belirlenmesinde, kalan sözleşme süresi esas alınmaktadır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise tazminat miktarının üst sınırı fesih ihbar sürelerine göre belirlenmektedir.
18. Kiracının tazmin edeceği zararların başında kiraya verenin makul süre boyunca mahrum kaldığı kira bedelleri gelmektedir. Bunun yanında kiracının ödemekle yükümlü olduğu yan giderler de bir başka önemli tazminat kalemidir. Bunun yanında; böyle bir yükümlülüğün olduğu hallerde kiralananın kullanılmamasından doğan zararlar, kiralananı yeniden kiraya verme giderleri ve kiralananın yapılan masraflar kiracının tazmin edeceği diğer zararlardır. Kiraya veren dürüstlük kuralına uygun davranmasına rağmen, kiralananı makul süre içerisinde, sona eren sözleşmeden daha düşük

bir kira bedeliyle yeniden kiraya vermiş olabilir. Bu durumda kiracı, iki kira bedeli arasındaki farktan makul süre boyunca sorumlu olacaktır.

19. TBK m. 325/2 hükmü uyarınca kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararlar, kiracının sorumlu olduğu miktardan mahsup edilecektir. Mahsup işlemi makul süreye karşılık gelen kira bedelleri üzerinden yapılmaktadır. Bunun yanında, sözleşmede kararlaştırılarak kiraya verene teslim edilen güvence bedeli (depozito) de kiracının sorumlu olduğu miktardan mahsup edilebilecektir.
20. TBK m. 325 hükmüyle kiralananı erken iade eden kiracıya yeni kiracı ikamesiyle sorumluluktan kurtulma imkanı getirilmiştir. Buna göre makul süre sona ermeden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı önerilmesi halinde kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona ermektedir. Kiraya verenin önerilen bu kiracıyı kabul etme zorunluluğu bulunmamaktadır. Yeni kiracı, kiralananın iadesinden önce veya makul süre içerisinde önerilebilir. Kanaatimizce, kanunda her ne kadar kira ilişkisinin devralınmasından bahsedilse de yeni kiracıyla kiraya veren arasında yeni bir sözleşmenin akdedildiği kabul edilmelidir. Kiraya verenin önerilen yeni kiracıyı kabulüyle birlikte kiralananı erken iade eden kiracının sorumluluğu sona ermektedir. Eğer kiraya veren, haklı bir sebepten ötürü önerilen kiracıyı kabul etmezse, kiracının sorumluluğu yeni kiracı önerilmemiş gibi devam edecektir. Kiraya veren, önerilen kiracıyı haklı bir sebep olmaksızın kabul etmez ise kiralananın erken iadesi nedeniyle uğradığı zararların tazminini talep edemeyecektir.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk : **Aile Hukukumuzda Aile Konutu: Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı**, 6. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021. (*Aile Konutu*)
- Acar, Faruk : **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)**, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, Beta Basım, 2017. (*Şerh*)
- Acar, Faruk : “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler”, **Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı: Cilt 2 (Özel Hukuk)**, Editörler: Erdal Abdulhakimoğulları, Mübariz Yolçiyev, Yalçın Şahinkaya, Samsun, Adalet Yayınevi, 2012. (*Bildiri*)
- Aker, Halit : **Ticari İşletme Kirası**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2012.
- Akyiğit, Ercan : **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Altaş, Hüseyin : **Hasılat ve Şirket Kirası**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2009.
- Altınok Ormancı, Pınar : **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011. (*Fesih*)
- Altınok Ormancı, Pınar : **Zararı Azaltma Külfeti**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016. (*Külfet*)
- Antalya, O. Gökhan /

- Topuz, Murat : **Medeni Hukuk: Giriş-Temel Kavramlar - Başlangıç Hükümleri**, Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Antalya, O. Gökhan : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1**, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019. (*Borçlar Genel*)
- Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 13. Tıpkı Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.
- Arpacı, Abdülkadir : **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002.
- Arpacı, Abdülkadir : “*Kira Sözleşmesi ve Kefalet, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu*”, **Legal Hukuk Dergisi**, C. 3, S. 34, 2005, s. 3677-3681.
- Arslan, Zeynep : **Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016.
- Ayan, Serkan : “*Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması*”, **DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan**, C. 19, Y. 2017, s. 295-348.
- Aydemir, Efrail : **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Aydın, Gülşah Sinem : **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2013.
- Aydoğdu, Murat /

- Kahveci, Nalan : **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 4. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.
- Bayram, Aziz Erman : “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, **GÜHFD**, C. XXI, S. 4, Y. 2017, s.131-181.
- Baysal, Başak : “Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. 70, S. 1, Y. 2012, s. 221-244. (*Yürürlük*)
- Baysal, Başak : **Zarar Görenin Kusuru (Müterafik Kusur)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012. (*Kusur*)
- Becker, Herman : **İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi- II.Kısım**, Çev. Suat Dura Ankara, 1993.
- Buckland, William Warwick : **A Text-Book Of Roman Law From Augustus To Justinian**, Florida, 1990.
- Burcuoğlu, Haluk : “Kiracının Kiralananını Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi”, **Prof. Dr. Zahit İmre’ye Armağan**, İstanbul, Der Yayınları, 2009, s. 139-159. (*Erken Tahliye*)
- Burcuoğlu, Haluk : “Seminer: Borçlar Kanuna Getirilen Yenilikler”, (Prof. Dr. Haluk Burcuoğlu - Prof. Dr. Atilla Altop - Yrd. Doç. Dr. Ebru Ceylan - Av. Umut Yeniocak - Av. Tamer Şahin), **İzmir Barosu Dergisi (Borçlar Kanunu Özel Sayısı)**, Y. 77, S. 22, Mayıs 2012, s. 9-94.

- Burcuoğlu, Haluk : “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, **İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’nun Alınışının 80. Yılı Sempozyumu**, İstanbul, Legal Yayınevi, 2007.
- Burcuoğlu, Haluk : **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993. (*Tahliye*)
- Buz, Vedat : **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2005.
- Buz, Vedat : “İş Sahibinin Bk. m. 369’a Göre Eser Sözleşmesini Feshi”, **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C. 21, S. 2, Aralık 2001, s. 209-265.
- Bühler, Theodor : **Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Teilbanda V/2d, Der Werkvertrag, Art. 363-379 OR**, Zürich, 1998.
- Ceylan, Ebru : “İsviçre Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmeleri ile İlgili Hüküm Çevirileri”, **İBD**, C. 87, S. 4, 2013, s. 215-242.
- Çakıroğlu, Buğra Kaan : **Kira Sözleşmesinin Kiracı Tarafından Devri (TBK m. 323)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- Çınar, Nihal Ural : **Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014.

- Demirsatan, Barış : **Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Sözleşmenin Haksız Olarak Sona Erdirilmesi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Di Marzo, Salvatore : **Roma Hukuku**, Ziya Umur (çev.), 2. Baskı, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1959.
- Doğan, Murat : **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011. (*Sona Erme*)
- Doğan, Murat : “Adi Kirada Kiracının Geri Verme Borcu”, **Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 8, S. 1-2, 2004, s. 443-476. (*Geri Verme*)
- Doğu, Hakkı Mert : “Kiracı veya Kiraya Veren Güvenceyi (Depozitoyu) Kira Bedeline Karşılık Sayabilir mi?”, **KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 4, S. 2, Temmuz 2019, s. 221-232.
- Dural, Mustafa/ Öğüz, Tufan/ Gümüş, Mustafa Alper : **Türk Özel Hukuku, Cilt 3, Aile Hukuku**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2021.
- Erdoğan, Hasan : **Tahliye, Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010.
- Erdoğmuş, Belgin : **Roma Borçlar Hukuku Dersleri**, 11. Baskı, İstanbul, Der Yayınları, 2019.
- Eren, Fikret : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.

- Ertaş, Şeref : “Bir Sözleşmenin Haklı veya Haksız Feshinin Hukuki Sonuçları”, **Prof. Dr. Bilge Öztan’a Armağan**, Ankara, Turhan Kitabevi, 2008.
- Erzengin, Ertuğrul Doğan : “**Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce İadesi**”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Marmara Üniversitesi SBE, 2020.
- Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin : **Borçlar Hukuku Akdın Muhtelif Nevileri, Cilt 1**, Yenilenmiş Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980.
- Gökçe, Erdoğan : “Kiralananın Boşaltıldığı, Boşaltma Günü Nasıl ve Hangi Delillerle İspatlanır. Kiracı Kiralayana Verdiği Depozitoyu Ne Zaman Geri Alabilir?”, **İBD**, C. 86, S. 4, Y. 2012, s. 182-186. (*İspat*)
- Gökçe, Erdoğan : “Kira Hukukunda Özel Kurallar”, **İBD**, C. 80, S. 1, Y. 2006, s. 139- 150. (*Özel Kurallar*)
- Gümüş, Mustafa Alper : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt1**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008. (*Borçlar Özel*)
- Gümüş, Mustafa Alper : “**Yeni**” **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)**, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012. (*Kira Sözleşmesi*)
- Günel, Mustafa Cahit : “**Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi**”, Yayınlanmamış Doktora

- Tezi, İstanbul, İstanbul Üniversitesi SBE, 2010.
- Hatemi, Hüseyin : **İntikal (Geçiş) Dönemi Hukuku (Zaman yönünden yürürlük hukuku)**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2004.
- Heinrich, Peter : **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe**, 2. Auflage, Zürich-Basel-Genf, Schulthess Juristische Medien AG, 2016.
- Higi, Peter : **Zürcher Kommentar zum schweizerischen Obligationen-recht, Teilbanda V2b: Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR**, 3. Auflage, Zürich, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1994.
- Huber, Basil : **Die Vorzeitige Rückgabe der Mietwohnung**, Difo-Druck OHG, Bamberg, 2000.
- İnceoğlu, M. Murat : “Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK m. 346)”, **Prof. Dr. Belgin Erdoğan’a Armağan**, (Der. İnceoğlu, M. Murat), İstanbul, Der Yayınları, 2012, s. 671- 688. (*Aleyhe Düzenleme Yasağı*).
- İnceoğlu, M. Murat : **Kira Hukuku, Cilt 1**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014. (*Cilt 1*)
- İnceoğlu, M. Murat : **Kira Hukuku, Cilt 2**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014. (*Cilt 2*)

- Kahveci, Nalan : “6098 Sayılı TBK.nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk”, **DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan**, C. 19, Y. 2017, s. 695-728.
- Karabağ Bulut, Nil : **Medeni Kanunun 23. Maddesi Kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme Özgürlüğüne Etkisi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Kley, Anna : “Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache – praktische Fragen”, **Mietrechtspraxis/mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht**, 04/2013, s. 257-277.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip : **Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme**, 4. Basıdan Tıpkı 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitapevi, 2017.
- Kuntalp, Erden/ Barlas, Nami/
Ayanoğlu Moralı, Ahu/
Çavuşoğlu Işıntan, Pelin/
İpek, Mehtap/ Yaşar, Mert/
Koç, Sedef : **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler**, İstanbul, Beta, 2005.
- Minder, Matthias : **Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäftsräumen (Art. 263 OR)**, Schulthess, 2010.

- Oğuzman, M. Kemal/ Öz, Turgut : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1**, Güncellenip Geliştirilmiş 18. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020. (*Cilt 1*)
- Oğuzman, M. Kemal/ Öz, Turgut : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 2**, Gözden Geçirilmiş 15. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020. (*Cilt 2*)
- Oğuzman, M. Kemal/ Barlas, Nami : **Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar**, 26. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020.
- Oktaç, Saibe : “Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği ve Sona Erme Düzeni”, **İÜHFİM C. 55, S. 3, Y. 1997**, s. 209-234.
- Öktem Çevik, Seda : “Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325)”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, Y. 2013**, İstanbul, s. 133-162.
- Öz, Turgut : **Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme**, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1990.
- Öztañ, Bilge : **Aile Hukuku**, 6. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2015.
- Pekcanıtez, Hakan/ Taş Korkmaz, Hülya
- Akkan, Mine/ Özkes, Muhammet : **Pekcanıtez Usul – Medeni Usul Hukuku, Cilt 2**, 15. Bası, İstanbul, On iki Levha Yayıncılık, 2017.
- Permann, Richard : **Kommentar Zum Mietrecht**, 2. Auflage, Zürich, Orell Füssli Verlag AG, 2007.

- Petek, Hasan : “Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi”, **İzmir Barosu Dergisi (Borçlar Kanunu Özel Sayısı)**, Y. 77, S. 22, Mayıs 2012, s.143-170.
- Ruhi, Ahmet Cemal : **Kira Hukuku, Cilt I**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2011.
- Sanlı, Kerem Cem : **Sözleşme Hukuku ve Sözleşme Yaptırımlarının Ekonomik Analizi**, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Seçer, Öz : **Eser Sözleşmesinin İş Sahibi Tarafından Tam Tazminatla Feshi**, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.
- Seliçi, Özer : **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976.
- Serozan, Rona : **Borçlar Hukuku Genel Bölüm Üçüncü Cilt İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme**, 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2016.
- Sevimli, Emine : **“Roma Hukukunda Kira Sözleşmesi (Locatio Conductio Rei)”**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, İstanbul Kültür Üniversitesi SBE, 2007.
- Stephenson, Andrew : **A History Of Roman Law With A Commentary On The Institutes Of Gaius And Justinian**, Colorado, 1992.

- SVIT Kommentar : **Das Schweizerische Mietrecht Kommentar**, 3. Auflage, Zürich-Basel-Genf, Schulthess Juristische Medien AG, 2008.
- Şıpka, Şükran : **Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası**, 2. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2004.
- Tahiroğlu, Bülent : **Roma Borçlar Hukuku**, İstanbul, Der Yayınları, 2020.
- Tandoğan, Haluk : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2**, 4. Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.
- Tanrıver, Süha : **Medeni Usul Hukuku, Cilt 1**, Tümüyle Güncellenmiş, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.
- Tekinay, Selahattin Sulhi/ Akman, Sermet/ Burcuoğlu, Haluk / Altop, Atilla : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993.
- Tercier, Pierre/ Pichonnaz, Pascal/ Develioğlu, H. Murat : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha, 2020.
- Topuz, Seçkin/ Canbolat, Ferhat : “Kira İlişkisinin Devri, -(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi-”, **TBBD**, S. 95, Y.2011, s. 97-134.

- Tunçomağ, Kenan : **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt 2**, 3. Bası, İstanbul, Garanti Matbaası, 1977.
- Tunçomağ, Kenan : **Türk Hukukunda Cezai Şart**, İstanbul, Baha Matbaası, 1963.
- Türkmen, Ahmet : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Ankara Barosu Dergisi**, S. 1, Y. 2015, s. 341-368.
- Ulusoy, Erol : “Kira Depozitosuna Faiz Ödenir mi?”, **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C. 20, S. 3, Haziran 2000, s. 41-59.
- Umur, Ziya : **Roma Hukuku Ders Notları**, 3. Baskı, İstanbul, Beta, 1999.
- Von Tuhr, Andreas : **Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, Cilt 1-2**, Çev. Cevat Edege, 2. Bası, Ankara, Olgaç Matbaası, 1983.
- Weber, Roger : **Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1- 529 OR**, 4. Auflage, Basel, 2007.
- Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk/ Özen, Burak : **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Bası, İstanbul, Beta Basım, 2014.
- Yavuz, Nihat : **Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku**, 7. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019. (*Kira Hukuku*)
- Yavuz, Nihat : **Türk Kira Hukuku, C. IV, Uygulamada Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2003.

Yeşiller, Mehmet

: **Roma Hukuku'nda Kira Sözleşmesi (Locatio Conductio Rei)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019.

Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K. Emre

: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 20. Bası, Ankara, Turhan Kitapevi, 2020.

Zimmermann, Reinhard

: **The Law Of Obligations, Roman Foundations Of The Civilian Tradition**, Oxford, 1996.