

KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖNEMLİ SEBEPLERLE OLAĞANÜSTÜ FESHİ (TBK m.331)

*Extraordinary Termination of the Lease Contract Due to
Significant Reasons (TCO a. 331)*

Turan ŞAHİN*

ÖZ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kiraya ilişkin genel hükümleri kapsamında kira sözleşmesinin sona ermesi; belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin geçmesi (TBK m.327), belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirim (TBK m.328-330) ve olağanüstü fesih (TBK m.331-333) şeklinde düzenlenmiştir. Olağanüstü fesih nedenleri ise önemli sebepler (TBK m.331), kiracının iflası (TBK m.332) ve kiracının ölümü (TBK m.333) olmak üzere üç başlıkta ifade edilmiştir. Kiraya ilişkin genel hükümler kapsamında kira sözleşmesinin sona ermesine imkân veren üç durum daha söz konusudur. Bunlardan ilki kiraya verenin, kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ihlal etmesi sebebiyle sözleşmeyi feshi (TBK m.316), ikincisi kiracının temerrüdü (TBK m.315) sebebiyle sözleşmenin feshi, üçüncüsü ise önemli ayıplar nedeniyle kiracının sözleşmeyi feshetmesidir (TBK m.305/II). Çalışmada kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshine ilişkin TBK m.331 hükmü, diğer sona erme sebepleri ile olan ilişkisi de değerlendirilmek suretiyle ele alınmıştır. Ayrıca İsviçre Hukuku ve Yargıtay uygulaması da olabildiğince aktarılmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Önemli Sebep, Fesih Bildirimi, Olağanüstü Fesih.

Makalenin geliş tarihi: 23.05.2018 **Makalenin kabul tarihi:** 26.10.2018

* Dr. Öğr. Üyesi, Kırıkkale Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

ABSTRACT

Termination of the lease contract within the scope of the general provisions concerning to lease of the Turkish Code of Obligations (TCO) 6098; has been regulated as termination of the tenancy in certain lease contracts (TCO a.327), notice of termination in uncertain lease contracts (TCO a.328-330) and extraordinary termination (TCO a.331-333). The reasons for the extraordinary termination are stated in three chapters as significant reasons (TCO a.331), bankruptcy of the tenant (TCO a.332), and the tenant's death (TCO a.333). There are three other cases that allow for the end of the the lease contract under the general provisions of lease. First of these is the termination of the contract by the lessor due to the tenant's violation of the carefully usage of the leased and obligation of respecting to the neighbours (TCO a.316), the second is the termination of the contract due to the default of the tenant (TCO a.315), and the third is the termination of the contract by the tenant due to the significant faults (TCO a.305/II). In this study, the provision of the Article 313 of the TCO concerning the termination of the lease contract for significant reasons was dealt with by assessing the relationship with other reasons for termination. The Swiss Law and Court of Cassation practice has also been tried to be conveyed as much as possible.

Key Words: Lease Contract, Significant Reason, Notice of Termination, Extraordinary Termination

GİRİŞ

Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshini düzenleyen TBK m.331, hem kiracıya hem de kiralayana, kira ilişkisinin devamını kendileri için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı halinde, sözleşmeyi yasal fesih bildirim sürelerine uyarak her zaman feshetme imkânı vermektedir. Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kiraya ilişkin genel hükümleri kapsamında, sözleşmenin olağanüstü feshi nedenlerinden biridir. Çalışmada öncelikle önemli sebeplerle olağanüstü feshin şartları üzerinde durulacaktır. Bu kapsamda feshe imkân veren önemli sebeplerin neler olduğu, fesih bildiriminin yapılabileceği süre ve bildirim ne şekilde yapılabileceği belirtilecektir. Devamla feshin sonuçları sonrasında ise önemli sebeplerle olağanüstü feshin kiraya ilişkin özel sona erme sebepleri ile ilişkisi değerlendirilecektir.

I. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖNEMLİ SEBEPLERLE OLAĞANÜSTÜ FESHİ

Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle olağanüstü feshi TBK m.331'de¹ düzenlenmiştir. Anılan maddeye göre;

“Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.

Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimiminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”

TBK m.331 hükmü İBK m. 266g'ye benzer şekilde düzenlenmiştir². Ancak TBK m.331/II'de geçen “olağanüstü fesih bildirimini” ifadesi, İBK 266g Abs.2'de “vorzeitigen Kündigung” (vaktinden önce fesih bildirimini) şeklindedir.

TBK m. 331'in kenar başlığı fesih olsa da madde, kira sözleşmesinin *haklı nedenlerle feshini* değil *fesih bildirimini ile sona erdirilmesini* düzenler³. TANDOĞAN'a göre de hükümde fesih deyiminin kullanılmasına rağmen gerçek anlamda bir fesih değil ancak sözleşmeyi süresinin dolmasından önce sona erdiren ve dönemleri olmayan bir çeşit fesih bildirme söz konusudur⁴.

¹ 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un (4/7/2012 tarihli 6353 sayılı kanunun 53 md. ile değişik) geçici 2.maddesine göre; “Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.”

² İBK m.266g düzenlemesi hususunda bkz. HIGI Peter: Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, Teilband V2b, Die Miete, Zweite Lieferung, Art.266-268b OR, Zürich 1995; HONSELL Heinrich: Kurzkomentar OR Art 1-529, Basel 2008; HONSELL Heinrich/VOGT Peter Nedim/WIEGAND Wolfgang: Kommentar Zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art.1-529 OR, Basel 1992.

³ GÜMÜŞ M. Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, İstanbul 2013, s.320; Feshi ihbar mühleti (önel) adı verilen bir süre geçtikten sonra borç ilişkisi ileri için sona erer, buna da feshi ihbarla fesih denilir. YAVUZ Nihat: Kira Hukuku, Ankara 2018, s.403; Taraflara önemli sebeplerin varlığı halinde bir fesih ihbar hakkı tanınmıştır. DOĞAN Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s.27.

⁴ TANDOĞAN Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2, İstanbul 2008, s.233.

Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle olağanüstü feshi (TBK m.331), işlem temelinin çökmesi halinin uygulama hallerinden biridir⁵. Olağanüstü fesih, taraflardan birinin, belirli ve belirsiz süreli borç ilişkilerini, bazı sebeplerin ortaya çıkması halinde tek taraflı irade beyanıyla sona erdirebilmesi imkânını ifade eder⁶. Olağanüstü fesih için sürekli borç ilişkisinin ifası esnasında, önceden öngörülemeyen bazı sebeplerin ortaya çıkması ve bu nedenle borç ilişkisinin temelinin çökmüş ya da artık devamının taraflardan beklenemeyecek ölçüde değişikliğe uğramış olması gerekmektedir⁷.

TBK m.331 hükmünün emredici olup olmadığı tartışmalıdır. Bazı yazarlara göre emredici olan TBK m.331/I hükmünün şartlarının değiştirilmesi mümkün değildir, ancak TBK m.331/II hükmündeki sonuçların (örneğin önemli sebeple fesihte tazminat ödenmesine gerek olmadığı) taraflarca kararlaştırılması mümkündür⁸. Bazı yazarlara göre ise TBK m.331 hükmü tamamen emredici nitelikte olup taraflar fesih hakkını ortadan kaldıramayacakları gibi feshin şartlarını ve parasal sonuçlarını değiştiremezler⁹. Bizim de katıldığımız üzere, TBK m.331 hükmü nispi emredici nitelikte olup taraflar aralarında yapacakları anlaşma ile bir kısım tasarruflarda bulunabilir¹⁰. Örneğin önemli nedenlerle feshin

⁵ HIGI, Art.266g, Nr.20, Nr.60; HONSELL, Art.266g, Nr.1, s.969; HONSELL/VOGT/WIEGAND, Art.266g, Nr.8; ARAL Fahrettin/AYRANCI Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2015, s.325; EREN Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2017, s.383; BURCUOĞLU Haluk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s.284; TANDOĞAN, s.230; FEYZİOĞLU Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), C.I, İstanbul 1980, s.621, dn.305; İNCEOĞLU Murat: Kira Hukuku, C.II, İstanbul 2014, s.220; ALTINOK ORMANCI Pınar: Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, Doktora Tezi, Ankara 2011, s.101; ULUÇAY Aslı: 6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri, Yayınlanmamış YLT, İstanbul 2010, s.107; KIRMIZI Mustafa: Kira Hukuku, Ankara 2013, s.293; GÜNEL Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Doktora Tezi, İstanbul 2010, s.205; GÜMÜŞ, s.320-321; GÜMÜŞ M. Alper: Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s.266 (Sonraki atıflar "Kira" olarak yapılacaktır)

⁶ SELİÇİ Özer: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1976, s.156; ALTINOK ORMANCI, s.96.

⁷ ALTINOK ORMANCI, s.96.

⁸ İNCEOĞLU, s.220, dn.126'daki yazarlar; HONSELL, Art.266g, Nr.4, s.969; ZEVLİLİLER Aydın/GÖKYAYLA K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2016, s.351; Feshin mali sonuçları için taraflar anlaşabilir veya hâkime başvurabilir. Bkz. HIGI, Art.266g, Nr.65.

⁹ İNCEOĞLU, s.220, dn.127-128'deki yazarlar.

¹⁰ AYDIN, s.236; Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, s.220 vd.

parasal sonuçlarını kararlaştırabilirler. Ancak sağlığı bozucu bir halin önemli sebep olmadığı yönünde bir kararlaştırma yapmaları geçerli olmaz. Nitekim bu durum da kişilik hakkına aykırılık (MK m.23) söz konusu olur.

II. ÖNEMLİ SEBEPLERLE OLAĞANÜSTÜ FESHİN ŞARTLARI

Kiracı veya kiraya verenin kira sözleşmesini TBK m.331 uyarınca sonlandırabilmesi için aranan şartları; kira sözleşmesinin varlığı, kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebepler ve fesih bildirimini olarak ifade etmek mümkündür.

A. Kira Sözleşmesinin Varlığı

Önemli sebeplerle olağanüstü fesih hakkının kullanılabilmesi için konusu taşınır veya taşınmaz olan bir kira sözleşmesinin var olması gerekli olup, bu sözleşme belirli ya da belirsiz süreli olabilir¹¹. İBK m.266g hükmünün yürürlük alanının da kiranın tüm şekilleri olduğu ifade edilmektedir¹².

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının önemli sebeplerle olağanüstü feshi mümkündür¹³. Nitekim 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un

¹¹ ARAL/AYRANCI, s.324-325; HONSELL, Art.266g, Nr.2, s.969; HONSELL/VOGT/WIEGAND, Art.266g, Nr.2; EREN, s.384; GÜMÜŞ, s.320; YAVUZ, s.404; İNCEOĞLU, s.222; YAVUZ Cevdet/ACAR Faruk/ÖZEN Burak: Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler, İstanbul 2012, s.257; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.350; TUNABOYLU Müslim: Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013, s.532; AYDIN Gülşah Sinem: Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, (TBK m.327-333), İstanbul 2013, s.181; DAŞLI Engin: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, Erzincan 2017, s.123; SAFAROV Gulmammad: Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Yayınlanmamış YLT, Ankara 2015, s.151; ŞAHİN Halil İbrahim: Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi, Yayınlanmamış YLT, İstanbul 2016, s.43; ŞAFAK Elif Esma: Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi, Yayınlanmamış YLT, İstanbul 2013, s.152; Bkz. Yargıtay 6. HD. 27.10.2015 T. 2015/7331 E. 2015/9163 sayılı K. için bkz. www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm (Erişim Tarihi: 18.04.2018); 818 sayılı BK 264.maddede "muayyen bir müddetle aktedilen gayrimenkul kirasında" ifadesi yer aldığından önemli sebeplerle fesih için sözleşmenin belirli süreli olması şartı aranmakta idi. Bundan başka 264.madde uyarınca önemli sebeplerle fesih, sadece taşınmaz kirasında söz konusu idi. 6098 sayılı TBK m.331 ile gerek belirsiz süreli kiralarda gerekse taşınır kiralalarında önemli sebeple fesih imkânı doğmuştur.

¹² HİGI, Art.266g, Nr.3.

¹³ Benzer yönde bkz. İNCEOĞLU, s.223; BURCUOĞLU, s.283; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.259; AYDIN, s.252; TBK m.331'in konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından uygulanıp uygulanamayacağı hususunda her önemli sebep için somut olayın şartlarına göre ayrı ayrı değerlendirme yapılması gerektiği yönünde bkz. GÜMÜŞ, Kira, s.276.

(4/7/2012 tarihli 6353 sayılı kanununun 53 md. ile değişik) geçici 2.maddesi kapsamında kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, Türk Borçlar Kanunu'nun 331. maddesinin 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacağı ifade edilmektedir. Böyle bir düzenleme önemli sebeplerle feshin (TBK m. 331) konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanacağını açık göstergesidir.

TBK m.331 hükmünün uygulanabilmesi için kiralananın kiracıya teslim edilmesi şart olmayıp¹⁴ henüz kiralananın teslim edilmediği bir dönemde bile, önemli sebebin ortaya çıkması halinde kira sözleşmesinin sona erdirilme imkânı vardır¹⁵. Hâkimin bu durumda parasal sonuçları belirlerken (kira konusu teslim edilmediği için karşı tarafın zararı sınırlı olacağından) denkleştirme bedelini de düşük tutması mümkündür. Ayrıca bu halde sona erme ileriye etkili olmayıp geçmişe etkilidir¹⁶.

Kiracının haklı sebep olmadan kiralananı teslim almaması (alacaklı temerrüdü) halinde TBK m.331 (İBK m.266g) uygulanmaz. Alacaklının temerrüdü halinde ya borçlunun temerrüdü veya şartlara bağlı olarak kiracı tarafından, beklenen sözleşmenin ihlali söz konusu olur¹⁷. Kiralananı teslim almada temerrüt halinde özel olarak kiralananın süresinden önce geri verilmesine ilişkin TBK m.325 (İBK m.264) hükmü uygulanır¹⁸.

B. Kira İlişkisinin Devamını Çekilmez Hale Getiren Önemli Sebeplerin Olması

Taraflardan¹⁹ biri için *kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin ortaya çıkması gerekir*. (TBK m.331) Önemli sebeplerin varlığını hâkim, MK m.4 uyarınca dürüstlük kuralları ve hakkaniyet çerçevesinde değerlendirir²⁰.

¹⁴ AYDIN, s.182; Bkz. İNCEOĞLU, s.223.

¹⁵ İNCEOĞLU, s.223; Ayrıca bkz. AYDIN, s.182.

¹⁶ SELİÇİ, s.223; İNCEOĞLU, s.223; AYDIN, s.182.

¹⁷ HIGI, Art.266g, Nr. 19.

¹⁸ HIGI, Art.266g, Nr.19.

¹⁹ Gerek kiracı gerekse kiraya veren önemli sebeple fesih hakkına sahiptir. Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s.269; BURCUOĞLU, s.283; DOĞAN, s.26; AYDIN, s.218.

²⁰ GÜMÜŞ, s.320-321; GÜMÜŞ, Kira, s.268; ARAL/AYRANCI, s.325; DAŞLI, s.130-131; Bkz. TUNABOYLU, s.532; SELİÇİ, s.187; GÜNEL, s.223; ŞAHİN, s.85; ŞAFAK, s.163; Bkz. HIGI, Art.266g, Nr.30; HONSELL, Art.266g, Nr.5, s.969.

TBK m.331 hükmünde önemli sebebin tanımı yapılmamıştır. Önemli sebep kavramı her somut olaya göre değişebilen elastiki bir kavramdır²¹. Önemli sebep fesih beyanında bulunan için ilişkiyi çekilmez hale getiren bir olgu olarak kabul edilmekte olup, bunun somutlaştırılması için dürüstlük kuralına başvurulmaktadır²².

Önemli sebeplerin sözleşmenin kurulduğu sırada²³, taraflarca önceden öngörülememesi gerekir²⁴. Öngörülemezlik ile kastedilen sözleşmenin kurulması sırasında bu hususun objektif bir değerlendirme ile taraflarca hesaba katılmasının gerekip gerekmediğidir²⁵.

Önemli sebeplerin ortaya çıkabileceği önceden öngörülebiliyorsa veya bunların ortaya çıkmasında bu sebebi ileri sürenin kusuru varsa TBK m.331

²¹ SELİÇİ, s.188; Önemli sebep kavramının formüle edilemeyeceği yönünde bkz. HIGI, Art.266g, Nr.11.

²² SELİÇİ, s.192; Bkz. AYDIN, s.185; “Kiralanan yer oksijenle kaynak işleri yapılmak üzere kiralanmış olsa bile yapılan bu işlerin sağlığa zararlı ve tahammül edilmez derecede gürültüye sebebiyet verdiğinin tespiti halinde bu durum mühim sebep sayılır.” değerlendirmesi yapmıştır. Yargıtay HGK 11.12.1968 T. 593/826 sayılı K. için bkz. YAVUZ, s.405; Önemli sebepler, kurulması anında tarafların akde temel olarak kabul ettikleri şahsi veya maddi şartlarla ilgili sebeplerdir. TANDOĞAN, s.232; Önemli sebep, sözleşmenin başlangıcında önceden görülemeyen, dürüstlük kuralına göre kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren, olağanüstü beklenmedik bir durumdur. AYDOĞDU Murat/KAHVECİ Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Ankara 2017, s.636.

²³ Önemli sebeplerin normal olarak kira sözleşmesinin devamı sırasında ortaya çıktığı söylenebilir. Ancak kira sözleşmesinin başlangıcında var olup da bilinmeyen önemli sebepler de kira ilişkisinin sona erdirilmesi için ileri sürülebilir. TANDOĞAN, s.231; Mehaz kanun m.269'daki “kira ilişkisinin başlangıcında” ifadesi Türkçeye çevrilirken ihmal sonucu unutulmuştur. BURCUOĞLU, s.288; Önemli nedenlerin sözleşmenin başında veya devamında ortaya çıkması arasında fark yoktur. Ayrıca bu nedenler ileri sürence kirayı kurduğu zamanda bilinmemeli veya bilinmesi gerekmemelidir. YAVUZ, s.405.

²⁴ EREN, s.384; GÜMÜŞ, s.321; BURCUOĞLU, s.285; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.258; GÜNEL, s.223; ÖZDOĞAN Mustafa/OYMAK Tuba: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, Ankara 2013, s.103; Sözleşmenin kurulduğu anda bilinen veya öngörülebilen olan önemli sebepler hariç tutulur. GUHL Theo/MERZ Hans/KUMMER Max/KOLLER Alfred/DRUEY Jean Nicolas: Das Schweizerische Obligationenrecht, Zürich 1995, s.411; ARAL/AYRANCI, s.325; DAŞLI, s.129; İNCEOĞLU, s.234; Bkz. HUGUENIN Claire: Obligationenrecht, Besonderer Teil, Zürich 2008, Nr.514, s.78; Bkz. HONSELL, Art.266g, Nr.6, s.970; Bkz. MUNCH Peter/BÖHRINGER Peter/KASPER Sabina/PROBST Franz: Schweizer Vertragshandbuch, Basel 2007, Nr.3.2, s.254.

²⁵ İNCEOĞLU, s.235, dn.190'daki yazar.

hükmüne dayanarak kira sözleşmesini feshedemez²⁶. Fesih muhatabının hiçbir kusuru bulunmasa da önemli (haklı) sebebin varlığı taraflar arasındaki güven ilişkisini sarsabilir ve fesheden taraf açısından sözleşmeye devam etme çekilmez hale gelebilir²⁷.

Önemli sebeplerle olağanüstü fesih için parametre sadece ekonomik değil aynı zamanda diğer kişilikle ilgili yönlerdir²⁸.

İşleri bozulan kiracının kira bedelini ödemekte güçlük yaşaması, asansörü olmayan ve üst katta oturan kiracının kalp krizi geçirmesi, kiracının başka bir ile tayini çıkması önemli sebepler olarak ifade edilmektedir²⁹. Ayrıca savaş hali ya da ağır ekonomik kriz gibi olaylarda önemli sebep olarak ifade edilmektedir³⁰. Tarafların ekonomik durumlarındaki değişikliklerin önemli sebep sayılıp sayılmayacağı tartışmalıdır. Bazı yazarlara göre kiraya verenin veya kiracının ekonomik durumundaki değişiklikler önemli bir sebep teşkil edebilir³¹. İNCEOĞLU'na göre³² ise ekonomik durumdaki değişiklikler kural olarak önemli sebep teşkil etmez, taraflardan birinin ekonomik durumunun bozulması kendi hayat rizikosuna

²⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.258; Kusursuz olunması için bkz. MUNCH/BÖHRINGER/KASPER/PROBST, Nr.3.2, s.254; BURCUOĞLU, s.286-288; TANDOĞAN, s.232; DOĞAN, s.231; GÜMÜŞ, s.321; GÜMÜŞ, Kira, s.268; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.103; ULUÇAY, s.108; KIRMIZI, s.294; ARAL/AYRANCI, s.325; BECKER Hermann: İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, Madde:184-551 (Çev. A.Suat Dura), Ankara 1993, s.306; TUNÇOMAĞ Kenan: Türk Borçlar Hukuku, II.Cilt, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1977, s.609; DAŞLI, s.134; Kusur ile sebebin ortaya çıkması arasında bir nedensellik bağı yoksa veya kusur karşı tarafın kusuruna oranla daha azsa haklı sebeple fesih mümkün olmalıdır. ALTINOK ORMANCI, s.165; Sözleşmeyi feshetmek isteyen daha kusurlu olmaması gerektiği yönünde bkz. AYDIN, s.220; İNCEOĞLU, s.236.

²⁷ ALTINOK ORMANCI, s.164, dn.463'deki yazarlar.

²⁸ HONSELL, Art.266g, Nr.1, s.969.

²⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.350; Tarafların ekonomik ve kişisel durumlarında meydana gelen ve öngörülemeyen değişiklikler taraflara ilişkin önemli sebeplerdir. AYDIN, s.202; Önceden öngörülemeyecek tarzda memuriyet nakli önemli sebep olarak değerlendirilebilir. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.258; Bir daire için uzun süreli kira sözleşmesi imzalayan herkes, işyerinin olası değişikliğini bilir ve OR 266g'ye göre vazgeçemez. GUHL/MERZ/KOLLER, s.411.

³⁰ ARAL/AYRANCI, s.325; GÜMÜŞ, s.321; AYDIN, s.193; HONSELL, Art.266g, Nr.5, s.969; HUGUENIN, Nr.514, s.78; Ekonomik krizler sonucu ekonomik çöküşün, önemli sebep olduğu yönünde bkz. HIGI, Art.266g, Nr.41.

³¹ Bkz. İNCEOĞLU, s.240, dn.221'deki yazarlar; Bkz. HONSELL, Art.266g, Nr.5, s.969; KIRMIZI, s.295.

³² İNCEOĞLU, s.240-241; Benzer yönde bkz. HIGI, Art.266g, Nr.31; ŞAHİN, s.71-72.

ilişkin olup bunun sonuçlarının karşı tarafa yüklenmesi adil olmaz. Kanaatimizce de tarafların ekonomik durumundaki değişiklikler kendi kusurlarından kaynaklı ise bu durum sözleşmenin feshi için TBK m.331 kapsamında önemli sebep sayılmamalıdır.

Ekonomideki konjüktürel dalgalanmalar³³, kira bedelinin azlığı³⁴ veya çokluğu, kiralanan arsanın kiraya verence arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu yapılması önemli sebeplerden sayılmaz³⁵.

Burada değerlendirilmesi gereken bir husus önemli sebeplerle feshin, aşırı ifa güçlüğü (TBK m.138) karşısındaki konumudur. TBK m.331'in uyarılma davalarına nazaran daha geniş uygulama alanı olduğunu ifade etmek mümkündür. Önceden öngörülemeyen sosyal boyutlu olağanüstü olaylar (savaş, ekonomik kriz) TBK m.331'in uygulanması açısından yeterli olduğu gibi, TBK m.138 kapsamındaki uyarılma davasından farklı olarak sosyal boyut taşımayan olaylar dahi haklı sebep olarak TBK m.331'in uygulanmasına imkân verir³⁶. 818 sayılı BK döneminde Yargıtay uyarılma davalarını sözleşme şartları açısından yalnızca kira bedeline hasretmekteyken, artık TBK m.138 hükmü karşısında kira sözleşmelerinin kira bedelleri dışında diğer sözleşme şartları çerçevesinde uyarlanabilmesi imkânı da söz konusudur³⁷. TBK m.138 ve TBK m.331 hükmünün

³³ HİGI, Art.266g, Nr.41.

³⁴ “Davacı firmanın 15 yıl süre ile kiralananmış olmasını ve kira bedelinin başlangıçtaki azlığını akdin icrasını tahammül edilemez hale getiren önemli sebep olarak göstermiştir. Davacı tarafından açıklanan çekilmezlik nedenleri kira sözleşmesinin önceden öngörülemeyen esaslı değişmesi olarak kabul edilemez. Çünkü bu nedenler sözleşme yapılırken bilinen koşullardır.” Yargıtay 13 HD. 18.03.1988 T. 1988/853 E. 1988/1587 sayılı K. için bkz. BURCUOĞLU, s.288; “Kira parasının azlığı ileri sürüldüğü takdirde kiralayanın akdin hitamında kira tespiti davası açılacağı gibi akdin sona ermesinden önce de sözleşmenin bedele ilişkin hükümlerinin günün koşullarına göre değiştirilmesini görevli mahkemeden isteyebilir. Yargıtay’ın yerleşmiş içtihadına göre bu suretle düzeltme mümkün olan hallerde kira akdinin feshi istenemez.” Yargıtay 3.HD. 02.05.1986 T. 5195/5293 sayılı K. için bkz. YAVUZ, s.407.

³⁵ AYDIN, s.194-195; GÜMÜŞ, s.322; GÜMÜŞ, Kira, s.270; “Davacı süreli olarak kurduğu kira sözleşmesinin bitmesine 2 yıl kala üçüncü kişi ile yaptığı kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince davaya konu taşınmazın kendisine boş olarak teslim edilmesi gerektiğini ve bu nedenle kira sözleşmesini feshetmek istediğini bildirmiş yasal olarak BK 264. maddesine dayanmıştır. Böyle bir iddia önemli nedenlerle kira sözleşmesinden dönmeye neden olamaz. Zira böyle bir olasılık baştan itibaren hesaba katılması gerekirdi.” Yargıtay 3.HD. 22.03.1999 T. 1999/2310-2904 sayılı K. için bkz. KIRMIZI, s.302.

³⁶ GÜMÜŞ, Kira, s.268-269.

³⁷ GÜMÜŞ, Kira, s.268-269.

uygulama şartlarının aynı anda oluştuğu hallerde kiracı veya kiraya veren önemli sebeplerle sözleşmeyi feshetmek yerine kira sözleşmesinin TBK m.138 kapsamında uyarlanması da isteyebilir³⁸.

Buradaki sorun sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması imkânı varsa yine de TBK m.331'e göre feshin mümkün olup olmadığıdır. Taraflardan birinin önemli sebeplerle sözleşmeyi feshettiği bir durumda karşı taraf, uyarlama yapılması halinde çekilmezlik unsurunun ortadan kalkacağını belirtip uyarlama istemişse, hâkim feshin şartlarının oluşmadığını kabul ederek uyarlama yapmalıdır³⁹. Tarafların uyarlamayı talep etmediği bir durumda hâkimin kendiliğinden uyarlama yoluna gitmesi söz konusu olmayıp bu halde hâkim TBK m.331'in şartlarının oluşup oluşmadığına göre kararını vermelidir⁴⁰.

C. Fesih Bildirimi

Kanun koyucu TBK m.331 hükmünde taraflardan her birinin, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi *yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman* feshedebileceğini düzenlemiştir.

1. Fesih Bildiriminin Yapılabileceği Süre

Önemli sebeplerle kira sözleşmesini feshetmek isteyen taraflardan biri, taşınmaz kiralaları ile taşınır yapıya ilişkin kiralarda TBK m.329'daki yasal fesih bildirim süresine (3 ay), taşınır kiralalarında ise TBK m.330'daki yasal fesih bildirim süresine (3 gün) uymak suretiyle fesih bildirimini yapabilir.

TBK m.331 kapsamında önemli nedenlerle fesih bildiriminin yasal veya akdi fesih dönemlerinin sonuna rastlatılmasına gerek yoktur⁴¹. Bu manada TBK m. 329'da ifade edilen altı aylık fesih dönemi beklenmez.

³⁸ AYDIN, s.206; İNCEOĞLU, s.227; GÜMÜŞ, Kira, s.269.

³⁹ İNCEOĞLU, s.227; Ayrıca bkz. BURCUOĞLU, s.293; Kira ilişkisinin Art.266g kapsamında usulüne uygun olarak tek taraflı feshinden sonra, fesheden veya feshedilen tarafın uyarlamayı amaçlayan şikâyetine yer olmadığı hususunda bkz. HİGL, Art.266g, Nr.27.

⁴⁰ İNCEOĞLU, s.227.

⁴¹ İBK m. 266g için bkz. HİGL, Art.266g, Nr.61; Önemli bir sebep olduğunda sözleşmedeki veya yasal tarihler gözlenmemelidir. GUHL/MERZ/KOLLER, s.411; DOĞAN, s.27; BURCUOĞLU, s.289; Yargıtay 3.HD. 22.01.2001 T.1467 E. 2257 sayılı K. için bkz.

TBK m.331 uyarınca yapılan fesih bildirimini, derhal yapılır ancak etkisini (taşınmaz kiralaları ile taşınır yapıya ilişkin kiralarda) karşı tarafa ulaşmasından 3 ay sonra gösterir⁴². Taşınır kiralalarında ise etkisini karşı tarafa ulaşmasından 3 gün sonra gösterir.

Önemli sebepler, ortaya çıkmasından hemen sonra bildirilmelidir. Ancak fesheden tarafa belli bir süre verilecektir. Bunun sebebi her ikisi için de gerekçenin ortaya çıkmasının etkilerini ve sonlandırmanın (feshin) sonuçlarını dikkate almaktır. Bu çerçevede önemli nedenlerin fark edilmesi sürekli bir süreçtir (Kötüleşen kriz, artan geçimsizlik, sürekli geç ödemeler gibi). Çekilmezliğin sonuçlarının geçici, zamana bağlı olması önemli sebep olarak kabul edilemez. Genellikle önemli sebeplerin varlığı halinde feshin tam zamanında yapıldığı var sayılmaktadır⁴³.

TBK m.331 hükmünde kira sözleşmesinin her zaman feshedilebileceği ifade edilse de, önemli sebep ortaya çıkınca dürüstlük kuralı kapsamında uygun olan kısa sürede fesih yoluna başvurulması gerekir, aksi halde hem sözleşmenin devamını çekilmez kılan bir sebebin olduğunu iddia edip hem de uzunca bir süre beklemek çelişkili davranış yasağına girer⁴⁴.

UYGUR, s.6287; Yargıtay 3. HD. 18.09.2001 T. 2001/6667 E. 2001/7872 sayılı K. için bkz. www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm (Erişim Tarihi: 18.09.2018)

⁴² Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.258; GÜMÜŞ, s.258; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.350-351; DAŞLI, s.133; AYDIN, s.255; ÖZTÜRK Mehmet: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri, DEÜHFD. Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, s.1586; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.636; KIRMIZI, s.294; Fesih hakkının kullanılması ile fesih etkisini derhal gösteremiyorsa, feshin etkisini göstermesi için belirli bir sürenin geçmesi gerekliyse fesih bildirimini, feshi ihbardan söz edilir. ŞAHİN, s.45; Yargıtay 13. HD. 18.02.1986 T. 307 E. 920 sayılı K. için bkz. UYGUR, s.6288; “Kira sözleşmesine devam etmenin çekilmez hale gelmesi nedeniyle BK 264.maddesine dayanılarak süre bitmeden önce feshedebilmek için BK 262.maddesinde belirtilen feshi ihbar sürelerine uymak gerekir. Bu itibarla 1.2.1984 tarihinde davalıya ihtarname gönderilerek kira sözleşmesinin feshedildiği bildirildiğine göre davacı kiracının 3 ay daha kira sözleşmesi ile bağlı olduğunun ve bu cümleden olarak sözleşmenin 1.5.1984 tarihinde sona erdiğinin kabulü gerekir.” Yargıtay 13.HD. 16.4.1987 T. 1926/2300 sayılı K. için bkz. YAVUZ, s.407.

⁴³ HİGİ, Art.266g, Nr.59.

⁴⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.636; ŞAFAK, s.179; Bkz. HONSELL, Art.266g, Nr.7, s.970; GÜMÜŞ’e göre ise fesih bildirimini kira sözleşmesinin süresinin sonuna kadar yapılması gerekir. Kira sözleşmesinin TBK m. 300 veya 347’ye göre yenilendiği hallerde ancak yenileme döneminde de devam eden ya da ortaya çıkacak haklı sebebe dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdirmek mümkündür. Bkz. GÜMÜŞ, s.322.

2. Fesih Bildirimin Şekli

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kiraya ilişkin genel hükümlerine tabi kira sözleşmelerinin önemli sebeplerle feshi için gerekli olan fesih bildirimini şekle tabi değilken, konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildirimini TBK m.348 uyarınca yazılı şekle tabidir⁴⁵. İBK 206o kapsamında şekil kuralının ihlali halinde mutlak butlan (Nichtigkeit) söz konusu olur⁴⁶.

Bu noktada değerlendirilmesi gereken bir husus fesih bildiriminde önemli sebeplerin yer almasına gerek olup olmadığıdır. Bazı yazarlar sözleşmeyi feshederken önemli sebebin ne olduğunun fesih bildiriminde belirtilmesine gerek olmadığını, ancak karşı tarafın istemi üzerine somut sebebin belirtilmesi zorunluluğu doğacağını ifade etmektedir⁴⁷. Bazı yazarlarca ise fesih beyanının gerekçelendirilmesinin zorunlu olduğu, gerekçe gösterilmeden ileri sürülen feshin yapıldığı andan itibaren geçersiz olacağı, kira sözleşmesine son verebilmek için gerekçeli ikinci bir fesih beyanının gerektiği belirtilmektedir⁴⁸.

Kanaatimizce fesih bildiriminin gerekçelendirilmesine gerek yoktur. Fesih bildiriminde bulunanın, feshi dayanak olacağını düşündüğü sebeplerin yerinde olup olmadığı meselesi açılacak olan davada hâkimin vereceği kararla ortaya çıkar. Önemli sebeple feshettiğini ileri süren tarafın kendisinden sorulması halinde dürüstlük kuralı uyarınca fesih sebebini bildirmesi gerekir. Sebebin bildirilmemesi halinde ise uğranılan zararın tazmini gündeme gelir⁴⁹.

⁴⁵ HIGI, Art.266g, Nr.56-57; GUHL/MERZ/KOLLER, s.406; Benzer yönde Alman Hukukunda bkz. BROX Hans, *Besonderes Schuldrecht*, München 1999, s.119-120; BURCUOĞLU, s.289;DOĞAN, s.234; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.104-105; GÜMÜŞ, s.322; İNCEOĞLU, s.247; GÜMÜŞ, Kira, s.272; ŞAFAK, s.179; KIRMIZI, s.297; Bkz. AYDIN, s.229; Feshin şekle tabi olacağına ilişkin anlaşma yapılabileceği yönünde bkz. HIGI, Art.266g, Nr.58, Nr.69.

⁴⁶ GUHL/MERZ/KOLLER, s.406.

⁴⁷ İNCEOĞLU, s.248; AYDIN, s.225-226; ALTINOK ORMANCI, s.183; Fesih bildiriminde gerekçeye gerek olmadığı yönünde bkz. BROX, s.119.

⁴⁸ TANDOĞAN, s.233; Önemli sebebin ayrıntısıyla olmasa bile genel bir ifade ile fesih beyanında belirtilmesi zorunlu olup aksi halde fesih beyanından önemli sebeple feshi mi yoksa başka bir fesih yoluna mı başvurulduğu anlaşılamaz. DAŞLI, s.134.

⁴⁹ Bkz. SELİÇİ, s.163; AYDIN, s.226; İNCEOĞLU, s.248.

III. ÖNEMLİ SEBEPLERLE OLAĞANÜSTÜ FESHİN SONUÇLARI

Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle olağanüstü feshinin sonuçlarını kira sözleşmesinin sona ermesi ve fesih sebebiyle uğranılan zararın tazmini olarak ifade etmek mümkündür.

A. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kira sözleşmesi önemli sebeplerle feshedilmişse, taşınmaz kiralari ile taşınır yapıya ilişkin kiralarda fesih bildirimiminin karşı tarafa ulaşmasından 3 ay sonra (TBK m. 329) taşınır kiralalarında ise fesih bildirimiminin karşı tarafa ulaşmasından 3 gün sonra (TBK m. 330) kira sözleşmesi sona erer.

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananın geri verilmesi yükümlülüğü söz konusu olur. Kiralananın geri verilmemesi halinde kiraya karşılık gelen bir tazminat yükümlülüğü ortaya çıkar ancak bu durum kiracılığın devamı anlamına gelmez⁵⁰.

Kiraya verenin, feshin şartları oluşmamasına rağmen sözleşmeyi haksız feshi halinde ise kira sözleşmesi sona ermez⁵¹. Kiracı kiralananı kullanmaya devam edebilir⁵². Buna karşın kiracı tarafından, feshin şartları oluşmamasına

⁵⁰ Bkz. HIGI, Art.266g, Nr.65-66.

⁵¹ HIGI, Art.266g, Nr.67; GUHL/MERZ/KOLLER, s.411; İNCEOĞLU, s.252, dn.266'daki yazarlar; Önemli bir sebep olmadan fesih açıklaması geçersizdir. HONSELL, Art.266g, Nr.10, s.970; AYDIN, s.256; ALTINOK ORMANCI, s.233; ŞAFAK, s.181; Maddi ve şekli koşullar oluşmadan yapılan önemli sebeple fesih bildirimini geçersiz olacağından kiraya verence yapılan fesih ve tahliye istemi sonuçsuz kalacak, kira sözleşmesinin devamı söz konusu olacaktır. AYDOĞDU/KAHVECİ, s.637; Geçersiz olan önemli sebeple fesih bildirimini çevirme (tahvil) yoluyla olağan fesih bildirimini olarak kabul edilip geçerli sayılabilir mi? Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde şartları oluşmamış önemli sebeple fesih bildiriminin (haksız fesih) olağan feshe çevrilmesinin (tahvil) mümkün olduğu, bu halde TBK m.329 ve 330'da öngörülen sürelerin sonunda sözleşmenin sona ereceği yönünde bkz. AYDIN, s.263 vd.; ayrıca bkz. ALTINOK ORMANCI, s.244; ŞAFAK, s.189; İNCEOĞLU'na göre ise konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin yapacağı bildirimlerin bu şekilde tahviline TBK m.347 engel olur. Bkz. İNCEOĞLU, s.252, dn.267. Geçersiz olan önemli sebeple fesih bildiriminin çevirme (tahvil) yoluyla olağan fesih bildirimini olarak kabul edilmeyeceği yönünde bkz. HIGI, Art.266g, Nr.67. Önemli sebep yoksa fesih kabul edilemez, kira ilişkisi devam eder ancak olağan feshe çevirme (tahvil) esas olarak mümkündür. Bkz. HONSELL/VOGT/WIEGAND, Art.266g, Nr.4.

⁵² İNCEOĞLU, s.252; Bkz. AYDIN, s.256; Kiracılık değişmeden kalmıştır. HIGI, Art.266g, Nr.67; Kira konusunun kullanımının devam edeceği, kiraya verenin de kirayı talep etmeye devam edeceği yönünde bkz. GUHL/MERZ/KOLLER, s.411-412.

rağmen sözleşmenin haksız feshi halinde TBK m.325 uygulama alanı bulur⁵³. Anılan hükme göre; “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.” TBK m.325’in söz konusu olduğu bir durumda *kural olarak* kira sözleşmesi makul sürenin sonunda kendiliğinden sona erer⁵⁴.

Burada değerlendirilmesi gereken bir husus da kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edildiği bir durumda yeni malik tarafından önemli sebeplerle fesih imkânının (TBK m.331) kullanılıp kullanılmayacağı meselesidir. TBK m.310/1’e göre; “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.” Ancak konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından yeni malikin gereksinim sebebiyle tahliye davası açma imkânı söz konusudur. (TBK m.351) Yeni malikçe açılacak olan gereksinim sebebiyle tahliye davasının sonuçsuz kalması bakımından TBK m.312 uyarınca taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir. TBK m.312’nin gerekçesinde; “...şerhe dayanan kiracı, yeni malikin, Tasarının 350 nci maddesi uyarınca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını kullanmasına engel olabilecektir. Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349 uncu maddesinde öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir.” denilmektedir. Gerekçeden anlaşılacağı üzere şerh, kiraya verenin, gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir. Tapu kütüğüne yapılan şerhin, kira sözleşmesini önemli sebeplerle feshi imkânını ortadan

⁵³ İNCEOĞLU, s.252; AYDIN, s.256; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.637; ŞAHİN, s.103; Bkz. GÜMÜŞ, Kira, s.275; Benzer yönde İBK m.264 hükmünün uygulanacağı yönünde bkz. GUHL/MERZ/KOLLER, s.412.

⁵⁴ GÜMÜŞ, s.292; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.334; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.232.

kaldırıp kaldıramayacağını değerlendirmek gerekir. Bazı yazarlar şerhin, yeni malikin sözleşmenin tarafı olarak sahip olduğu TBK'nın 327 vd. maddelerinde düzenlenen, diğer sözleşmeyi sona erdirme haklarını engellemeyeceğini, kira sözleşmesinin şerh edilmiş olmasına rağmen eski malikin bu haklarını kullanabileceği gibi yeni malikin de aynı haklara sahip olması gerektiğini ifade etmiştir⁵⁵. Kanaatimizce şerhin önemli sebeplerle feshe engel olup olamayacağı noktasında değerlendirme yaparken ortaya konulan her bir önemli sebebe göre ayırım yapılmalıdır. Bu kapsamda yeni malik döneminde ortaya çıkan önemli sebepler (örneğin kiracı derneğin terör olaylarına karışması gibi durumlar⁵⁶) kira ilişkisini çekilmez hale getireceğinden feshe imkân tanınmalıdır. Ancak yeni malikin taşınmazı devraldıktan sonra ihtiyacını gerekçe gösterip (taşınmazdan faydalanmasını ivedi olarak gerektirecek) önemli sebebi ileri sürmesi halinde, şerh varsa feshe imkân tanınmamalıdır. Nitekim şerhin munzam etkisi de bunu gerektirir.

B. Fesih Sebebiyle Uğranılan Zararın Tazmini

Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle olağanüstü feshi gerçekleşmişse hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimının parasal sonuçlarını karara bağlar (TBK m. 331/II).

TBK m.331/II'ye göre kira sözleşmesini fesheden, karşı tarafın fesih sebebiyle uğradığı müspet zararı tazmin etmek zorundadır⁵⁷. Tazminatın kapsamı belirlenirken hâkim TBK m. 51-52 uyarınca; durumun gereğini, feshedenin kusur durumunu, ekonomik durumlarını dikkate alacaktır⁵⁸.

İNCEOĞLU'na göre sözleşmeyi fesheden tarafın hukuka veya sözleşmeye aykırı davranışı mevcut olmadığından, burada gerçek anlamda bir tazminat söz konusu olmaz. Kanun koyucu, zararın tamamına karşı

⁵⁵ ERTUĞRUL Meltem: Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin kurulmasından sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması, ABD. 2014/4, s.572.

⁵⁶ GÜMÜŞ, s.322; DOĞAN, s.231.

⁵⁷ ARAL/AYRANCI, s.325; GÜMÜŞ, s.323; GÜMÜŞ, Kira, s.274; DAŞLI, s.135; AYDIN, s.258; ALTINOK ORMANCI, s.250; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.637; ŞAFAK, s.183; KIRMIZI, s.296.

⁵⁸ EREN, s.386; Ayrıca bkz. GÜMÜŞ, s.323; DAŞLI, s.136; ALTINOK ORMANCI, s.253; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.637; HONSELL, Art.266g, Nr.9, s.970; Bkz. HONSELL/VOGT/WIEGAND, Art.266g, Nr.6.

tarafın katlanması uygun görmemiş bu nedenle de fesheden tarafın da bir denkleştirme bedeli ödeyerek doğan zarara katlanması istemiştir⁵⁹.

ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, hâkimin, kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan sebebi, bu sebebin tarafların kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığını, sözleşmenin süresini, kiralananın ne kadar sürede yeniden kiraya verilebileceğini inceleyeceğini, hâkimin hükmedeceği miktar konusunda sınırlama yapılmadığını, ancak hâkimin sözleşme feshedilmeseydi daha ne kadar süre kira bedelinin ödeneceğini göz önünde tutmasının işin niteliği gereği olduğunu, durum ve koşulların daha az miktarda bir tazminata hükmedilmesini de haklı kılabileceğini ifade etmiştir⁶⁰.

Kiracının feshettiği kira sözleşmesinde, TBK m. 331/II uyarınca hâkimin belirleyeceği tazminatın üst sınırı TBK m. 325’de ifade edilen; **“kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için doğacak borçlar”** kadar olmalıdır⁶¹. TBK m. 325, kiralananın **hiçbir haklı sebep yokken** sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi halinde kiracının borçlarının, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edeceğini düzenlemektedir. TBK m. 331 uyarınca kira sözleşmesinin sonlandırılması için ortada **haklı bir sebep** aranmaktadır. Haklı sebeple sözleşmenin sonlandırılması halinde ödenecek olan tazminat hiçbir sebep yokken kiralananın geri verilmesi halinde ödenecek olan miktarı geçmemelidir.

Hâkimin belirleyeceği tazminatın içeriği parasal bir değer olmalıdır⁶². Önemli sebeplerle kira sözleşmesinin sonlandırılması halinde kiraya verenin tazminat alacağı söz konusu olur ise, bu alacak için hapis hakkı bulunmaz⁶³.

Tazminat talebinin TBK m. 147 gereği on yıllık zamanaşımı süresinde ileri sürülmesi gerekir⁶⁴.

⁵⁹ İNCEOĞLU, s.253; Tazminat yönünde bkz. HIGİ, Art.266g, Nr.77.

⁶⁰ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.351; Bkz. GÜMÜŞ, s.323.

⁶¹ İNCEOĞLU, s.255; DAŞLI, s.136-137; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.637-638.

⁶² HIGİ, Art.266g, Nr.78; AYDIN, s.263; İNCEOĞLU, s.254.

⁶³ HIGİ, Art.266g, Nr.76; GÜMÜŞ, Kira, s.275; AYDIN, s.263.

⁶⁴ BİLGE Necip: Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971, s. 182; UYGUR Turgut: Borçlar Kanunu, C.5, Ankara 2010, s.6285; EREN, s.386; ŞAFAK, s.58; YAVUZ, s.408.

IV. ÖNEMLİ SEBEPLERLE OLAĞANÜSTÜ FESHİN KİRAYA İLİŞKİN ÖZEL SONA ERME SEBEPLERİ İLE İLİŞKİSİ

Önemli sebeplerle olağanüstü feshi düzenleyen TBK m. 331 hükmü ile kiracının temerrüdünü düzenleyen TBK m.315 veya iki haklı ihtar sebebiyle tahliyeyi düzenleyen TBK m.352/II hükümlerinin yarışıp yarışmayacağı hususuna bakmak gerekir.

Yargıtay verdiği bir kararda⁶⁵;

“Davada dayanılan ve hükme esas alınan 9/7/2012 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralanan yer konut olup 6098 Sayılı TBK'nun konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabidir. Davacı dava dilekçesinde sözleşmenin kendisi için çekilmez hale gelmesi nedeni olarak kira ve aidat parasının düzenli ödenmemesi sebebine dayanmıştır. Kiracının kira bedelini veya yan gideri ödemede temerrüde düşmesi hali, TBK'nun 315. Maddesinde düzenlenmiştir. Bundan ayrı olarak TBK'nun 352/2 maddesinde kira bedelinin veya yan giderin gününde ödenmemesi halinde iki haklı ihtar sebebiyle fesih hali düzenlenmiştir. Davacı taraf bu tahliye nedenlerine dayanmamaktadır. Bu sebeple mahkemece davacının dayandığı sebep (TBK'nun 331.mad.) sebebiyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın temerrüt sebebiyle tahliye davası olarak nitelendirilmek suretiyle kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu sebeple bozulmalıdır.” değerlendirmesi yapmıştır.

Kanaatimizce kira bedelinin veya aidatın *sürekli olarak düzenli ve zamanında ödenmediği bir durumda kiracıya verilen sürede ödeme yapılması adet haline getirilmişse* kiraya verenin TBK m.331 hükmüne dayanarak önemli sebeplerle kira sözleşmesini feshetmesi mümkündür. Ancak kiracı böyle bir adet oluşturmamışsa, kiracının temerrüdü halinde TBK m.315 hükmü veya TBK m.352/II hükmü önceliklidir.

İNCEOĞLU'na göre, meseleye konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından son derece dikkatli yaklaşmak gerekir. Çekilmezlik unsurunun katı bir değerlendirmeye tabi tutulmaması kiracının borca aykırı davranışı, TBK m.315'deki şartları taşımasa bile kendisinin önemli sebeple fesih

⁶⁵ Bkz. Yargıtay 6. HD. 27.10.2015 T. 2015/7331 E. 2015/9163 sayılı K. için bkz. www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm (Erişim Tarihi: 10.04.2018)

gerekçesiyle tahliye edilmesine olanak tanıyacaktır. Oysa bu durum tahliye sebeplerinin sınırlı sayıda olması ilkesi ile çelişir. Örneğin kiracının sürekli olarak yan giderleri geç ödemesinin bu anlamda önemli bir sebep sayılması mümkün olmamalıdır. Nitekim TBK m.352/II fıkrası iki haklı ihtar ile sözleşmenin feshi imkânının sadece kira bedelleri için öngördüğünden, yan giderlerin sürekli geç ödenmesinin bir fesih sebebi teşkil etmesi kanun koyucunun açık tercihine aykırı olacaktır⁶⁶.

Bu noktada hâkim görüş genel norm olan TBK m. 331'in diğer özel hüküm niteliğindeki olağanüstü fesih sebeplerinin şartlarının hiç veya tamamen gerçekleşmediği hallerde uygulanabileceği yönündedir⁶⁷.

Kanaatimizce de, özel hüküm niteliğindeki fesih sebeplerinden birinin varlığı halinde (örneğin TBK m.316'da düzenlenen özenle kullanma⁶⁸ ve

⁶⁶ Bkz. İNCEOĞLU, s.225-226.

⁶⁷ GÜMÜŞ, s.320, dn.1408'de belirtilen yazarlar; HIGİ, Art.266g, Nr.13; GÜMÜŞ, Kira, s.267; Ayrıca bkz. DAŞLI, s.125; AYDIN, s.245; İNCEOĞLU, s.224; ÖZTÜRK, s.1586; TBK m.316 kapsamında fesih sebebi oluşturan hallerde TBK m.331'e dayanmayan gerek olmadığı yönünde bkz. BURCUOĞLU, s.283-284.

⁶⁸ “Davacı; taraflar arasında 22/07/2012 tarihli kira sözleşmesi bulunduğunu, aylık kira bedelinin 580,00 TL olup 2015 yılı 6, 7 ve 8. ay kira bedellerinin ödenmemesi üzerine davalının sözlü olarak uyarıldığını, davalının 01/07/2015 tarihinde tarafına apartman içinde omuz attığını ve merdivenden düşürerek kolunu kırıldığını, taraflar arasındaki kira ilişkisinin çekilmez hale geldiğini belirterek 3 aylık kira alacağı olan 1.740 TL'nin ve dava sonuna kadar işleyecek kira bedellerinin yasal faiziyle tahsiline, TBK'nun 315. ve 347/3 yollaması ile 331. maddeleri uyarınca davalının tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir. Davalı, davanın reddini dilemiştir. Mahkemece, temerrüt ihtarnamesi bulunmadığından temerrüt nedeniyle tahliye isteminin reddine, alacağı ilişkin davanın kısmen kabulü ile 1.760 TL kira alacağının davalıdan tahsiline, fazlaya ilişkin istemin reddine, olağanüstü fesih nedeniyle tahliye isteminin ise akdin çekilmez hale geldiği kabul edilse bile bu durumun davacının kusurlu davranışıyla oluştuğundan bahisle reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından tahliye yönelik olarak temyiz edilmiştir. Her ne kadar, dava dilekçesinde TBK'nun 331. maddesinde düzenlenen olağanüstü fesih nedeniyle tahliye isteminden bahsedilmiş ise de hukuki tavsif mahkemeye ait olup dava dilekçesindeki anlatımlardan davanın, kiralananın açıktan fena kullanım nedeniyle tahliyesi davası olduğunun kabulü gerekir zira iddia edilen müessir fiil açıktan fena kullanım halini oluşturmaktadır. O halde, Mahkemece uyumsuzluğun 6098 sayılı TBK'nun 316/3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi ve açıktan fena kullanım durumunda herhangi bir ihtar olmadan da dava açılabilmesi gözetilerek, bu kapsamda deliller toplanmak suretiyle, davalının eyleminin açıktan fena kullanıma ilişkin olup olmadığı, tahliye şartlarının oluşup oluşmadığı üzerinde durularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” Yargıtay 3.HD. 14.12.2017 T. 2017/7721 E. 2017/17699 sayılı K.; “Davacı davalının yaptığı kötülükler nedeniyle çevresinde husumet

komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık veya TBK m.315’de düzenlenen kiracının temerrüdü) ilgili olan bu hükümler uygulanmalıdır. Ancak özel hüküm niteliğindeki olağanüstü fesih sebeplerinin şartlarının hiç veya tamamen gerçekleşmediği bir durumda TBK m.331’e dayanmak mümkündür.

SONUÇ

Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle olağanüstü feshi imkânı 818 sayılı BK döneminde 264.maddede belirli bir süreyle yapılan taşınmaz kiralaları bakımından geçerli iken 6098 sayılı TBK m.331 düzenlemesi ile sözleşmenin belirli süreli olması şartı kaldırılmış ayrıca taşınır kiralalarında da önemli sebeple fesih imkânı getirilmiştir. Böylece hükmün uygulama alanı genişletilmiştir.

Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle olağanüstü feshine ilişkin TBK m. 331, diğer sona erme sebeplerinin hiç veya tamamen oluşmadığı bir durumda sözleşmeyi sona erdirmeye yarayan bir hükümdür. İşlem temelinin çökmesinin uygulama hallerinden biri olan olağanüstü fesih düzenlemesi sayesinde, kira sözleşmesinde kira ilişkisini çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı halinde, taraflara belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonunu, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih döneminin dolmasını beklemeksizin her zaman sözleşmeyi sonlandırma imkânı verilmiştir.

Kira sözleşmesinin haklı nedenlerle feshini değil, fesih bildirimini ile sona erdirilmesini düzenleyen TBK m.331 hükmü genel bir düzenlemedir. Ancak özel hüküm niteliğindeki olağanüstü fesih sebeplerinin şartlarının hiç veya tamamen gerçekleşmediği bir durumda TBK m.331’e dayanmak mümkündür.

Kiracı veya kiraya verenin kira sözleşmesini TBK m.331 uyarınca sonlandırabilmesi için bir kira sözleşmesinin varlığı, kira ilişkisinin

topladığından, bunun neticesi kiralananın dinamitlenmesine sebebiyet verdiğini ileri sürerek kiralananın boşaltulmasını istemiştir. Kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getiren sebeplerin doğması halinde, gerek kiralayan ve gerekse kiracı akdin devamına zorlanamaz. İleri sürülen iddianın sübutu halinde sözleşmenin devamı tahammül edilmez bir hale geleceği cihetle bu husus tahliye sebebi teşkil eder. Bu itibarla BK 264 maddesi hükmü göz önünde tutulmak suretiyle gerekli incelemenin yapılması ve sonucuna göre karar verilmesi...” Yargıtay 6.HD. 18.06.1973 T. 3114 E. 2568 sayılı K. için bkz. BURCUOĞLU, s.284.

devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin olması ve fesih bildirimini aranır. Sözleşme, taşınmaz kiralaları ile taşınır yapıya ilişkin kiralarda fesih bildirimini karşı tarafa ulaşmasından 3 ay sonra (TBK m. 329) taşınır kiralalarında ise fesih bildirimini karşı tarafa ulaşmasından 3 gün sonra (TBK m. 330) sona erer. Fesih hakkının kullanılması bakımından fesih dönemi şartı söz konusu olmayıp, sadece fesih bildirim süresine uyularak sözleşme sona erdirilebilir.

Önemli sebeplerle fesih, kira sözleşmesini sona erdirdiği gibi fesih sebebiyle uğranılan zararın tazminini de gündeme getirir. Buradaki zarar müspet zarar olup hâkim tazminatın kapsamını TBK m. 51-52 uyarınca; durumun gereğini, feshedenin kusur durumunu, ekonomik durumlarını dikkate alarak belirler.

Kiraya verenin, feshin şartları oluşmamasına rağmen sözleşmeyi haksız feshetmesi halinde kira sözleşmesi sonlanmayacağından kiracı, kiralananı kullanmaya devam edebilir. Buna karşın kiracı tarafından, haksız fesih yapılmışsa TBK m.325 uygulama alanı bulur.

KAYNAKÇA

- ALTINOK ORMANCI** Pınar: Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, Doktora Tezi, Ankara 2011.
- ARAL** Fahrettin/**AYRANCI** Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2015.
- AYDIN** Gülşah Sinem: Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, (TBK m.327-333), İstanbul 2013.
- AYDOĞDU** Murat/**KAHVECİ** Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Ankara 2017
- BECKER** Hermann: İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, Madde:184-551 (Çev.A.Suat Dura), Ankara 1993.
- BİLGE** Necip: Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971.
- BROX** Hans: Besonderes Schuldrecht, München 1999.
- BURCUOĞLU** Haluk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.
- DAŞLI** Engin: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, Erzincan 2017.
- DOĞAN** Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011.
- EREN** Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2017.
- ERTUĞRUL** Meltem: Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin kurulmasından sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması, ABD. 2014/4, s.541-578.
- FEYZİOĞLU** Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), C.I, İstanbul 1980.
- GUHL** Theo/**MERZ** Hans/**KUMMER** Max/**KOLLER** Alfred/**DRUEY** Jean Nicolas: Das Schweizerische Obligationenrecht, Zürich 1995 (GUHL/MERZ/KOLLER)
- GÜNEL** Mustafa Cahit: Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Doktora Tezi, İstanbul 2010.

- GÜMÜŞ M.Alper:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, İstanbul 2013.
- GÜMÜŞ M.Alper:** Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012 (Kira)
- HIGI Peter:** Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, Teilband V2b, Die Miete, Zweite Lieferung, Art.266-268b OR, Zürich 1995.
- HONSELL Heinrich:** Kurzkommentar OR Art 1-529, Basel 2008.
- HONSELL Heinrich/ VOGT Peter Nedim/WIEGAND Wolfgang:** Kommentar Zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art.1-529 OR, Basel 1992.
- HUGUENIN Claire:** Obligationenrecht, Besonderer Teil, Zürich 2008.
- İNCEOĞLU Murat:** Kira Hukuku, C.II, İstanbul 2014.
- KIRMIZI Mustafa:** Kira Hukuku, Ankara 2013.
- MUNCH Peter/BÖHRINGER Peter/KASPER Sabina/PROBST Franz:** Schweizer Vertragshandbuch, Basel 2007.
- ÖZDOĞAN Mustafa/OYMAK Tuba:** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, Ankara 2013.
- ÖZTÜRK Mehmet:** Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri, DEÜHFD. Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, s.1549-1595.
- SAFAROV Gulmammad:** Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Yayınlanmamış YLT, Ankara 2015.
- SELİÇİ Özer:** Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1976.
- ŞAFAK Elif Esmâ:** Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi, Yayınlanmamış YLT, İstanbul 2013
- ŞAHİN Halil İbrahim:** Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Feshi, Yayınlanmamış YLT, İstanbul 2016.
- TANDOĞAN Haluk:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2, İstanbul 2008.

TUNABOYLU Müslim: Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013.

TUNÇOMAĞ Kenan: Türk Borçlar Hukuku, II. Cilt, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1977.

ULUÇAY Aslı: 6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri, Yayınlanmamış YLT, İstanbul 2010.

UYGUR Turgut: Borçlar Kanunu, C.5, Ankara 2010.

YAVUZ Cevdet/**ACAR** Faruk/**ÖZEN** Burak: Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler, İstanbul 2012.

YAVUZ Nihat: Kira Hukuku, Ankara 2018.

ZEVKLİLER Aydın/**GÖKYAYLA** K.Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2016.

www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm

