

Araştırma Makalesi

TBK MADDE 316 KAPSAMINDA KİRACININ KİRA SÖZLEŞMESİNİ İHLALİ

Tuğba TEKELİOĞLU*
ORCID: 0000-0002-6916-8886

ÖZ

borçların yanı sıra yasadan doğan bazı yan borçlar da yüklenmiştir. Bunlardan biri de TBK m. 316 kapsamında düzenlenen kiralananı sözleşmeye uygun özenle kullanma ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara saygı gösterme borcudur. Söz konusu borca aykırı davranışların neler olduğu çeşitli Yargıtay Kararları ışığında incelenmiştir. Saygı gösterilmesi gereken kişilere kimlerin dahil olacağı belirtilmiştir. Yeri geldikçe Eski ve Yeni Borçlar Kanununun ilgili maddeleri birbirleriyle karşılaştırılmıştır. Söz konusu borcun, uygulamada sık sık karıştırılan TBK m.331'de düzenlenen önemli sebeple fesih kavramından farklarına değinilmiştir. Borca aykırılığın sonucunda hangi yaptırımların uygulanacağından bahsedilmiş olup, söz konusu yaptırımların daha iyi anlaşılabilmesi için, ilk kısımda, genel kavramlar olarak sürekli edimli sözleşmelerin haklı nedenle feshi konusundan da kısaca bahsedilmiştir.

Anahtar Kelimeler: *Kira, TBK m.316, özenle kullanma, komşu, fesih.*

Research Article

BRANCH OF RENTAL CONTRACT BY RENTER UNDER ARTICLE 316 OF TURKISH CODE OF OBLIGATIONS

ABSTRACT

In the lease contracts, that possess the characteristics of Collateral Consistent Contracts, in addition to primary obligations, some other obligations have been imposed on the tenants by the legislators. One of them is the obligation to use the premise in accordance with the contract, in a careful manner, with respecting the neighbours and the residents of the premise, which is regulated under article 316 of the Turkish Code of Obligations. What is violation of these obligations is further examined in the light of various Supreme Court Decisions.

Keywords: *Lease, Turkish Code of Obligations Article 316, Using with Caution, Neighbour, Termination.*

* www.tugba.tekelioglu@hotmail.com İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı Öğrencisi, Avukat. Received / Geliş tarihi: 17.12.2018 - Accepted / Kabul tarihi: 14.05.2019

1. GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verene ve kiracıya asli borçların yanı sıra yasadan doğan bazı yan borçlar da yüklenmiştir. Çalışmamızın konusunu ise kiracının yan borçlarından TBK m.316'da düzenlenen özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu oluşturmaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kiralari için TBK madde 316/2'de diğer kira sözleşmelerinden farklı olarak, en az otuz gün süre verilerek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunulacağı; TBK m.316/3'dede bazı özel durumların varlığı halinde kiraya verenin yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebileceği ayrıca düzenlendiği için, konut ve çatılı işyeri kiralari üzerinde de yeri geldikçe durulmuştur. Ürün kirası ise konumuzun tamamen dışındadır.

Sürekli edimli bir sözleşme niteliği taşıyan kira sözleşmelerinin fesih sebeplerinden birini oluşturan söz konusu borca aykırılık durumunda hangi hükümlerin uygulanacağını daha iyi anlaşılabilmesi için çalışmamızda sadece söz konusu borç ve borca aykırılığın yaptırımları incelenmekle yetinilmeyip sürekli edimli borç ilişkilerinin haklı nedenle feshi de incelenmiştir. Böylece uygulamada sıkça karıştırılan, kira sözleşmesinin haklı nedenle feshini düzenleyen TBK m.331 hükmü ile kira sözleşmesinin haklı nedenle feshi halinin özel bir görünümü olarak kabul edilebilecek TBK m.316'daki borca aykırılık halinde kira sözleşmesinin feshi arasındaki farklar daha iyi anlaşılacaktır.

2. Sürekli Edimli Sözleşmelerde Haklı Sebep Fesih Kavramı

2.1. Sürekli Edimli Borç İlişkisi Kavramı

Borç ilişkileri ani, sürekli ve aralıklı (dönemli) edimli borç ilişkileri söz konusudur. Ani edimler, edimin yerine getirilmesi ile borcun sona ermesinin aynı anda olduğu edimlerdir¹. Borçlunun edimi yerine getirmesi, bir kere yapmakla sona ermiyor ve zaman içinde bu davranışın sürdürülmesi gerekiyorsa sürekli edimden söz edilir². Borçlunun zaman içinde düzenli olan veya olmayan aralıklarda borcunu yerine getirmesi gereken edimlere ise dönemli edimler denir³.

Ani edimli borç ilişkileri ile sürekli edimli borç ilişkilerinin ayırım kriteri olarak doktrinde farklı görüşler vardır. Baskın görüşe göre, edimin ani edim mi yoksa sürekli edim mi olduğunun tespiti için borçlunun faaliyetine bakmak gerekmez. Alacaklının

¹Özer Seliçi, **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1976, s.8.

²Aydın Zevkiler, Şeref Ertaş, Ayşe Havutçu, Murat Aydoğdu, Emre Cumalıoğlu, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler**, İzmir: Barış Yayınları, 2013, s.44.

³Kemal Oğuzman, Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.I, 10.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s.12.

edime ilişkin faydasının gerçekleşmesinin zaman içinde bir anda mı olduğuna, yoksa zaman içinde sürekli olarak mı gerçekleştiğine bakmak gerekir⁴. Serozan'a göre ise, ifanın sürekliliği borçlunun faaliyetine bakılarak belirlenmelidir⁵. Altınok Ormancı ise bir borç ilişkisinin sürekliliğinin tespiti için borç ilişkisine doğrudan karakteristik edim açısından yaklaşılması gerektiğini, karakteristik edimin kapsamının ancak ifa süresine bağlı olarak tespit edilebildiği borç ilişkilerinin sürekli borç ilişkisi olarak kabul edilmesi gerektiği kanaatindedir⁶.

İfanın bir zaman sürecine yayılması açısından önem taşıyan sürekli edimli borç ilişkilerinin ani edimli borç ilişkileri ile aynı kefeye konulması doğru değildir. Bu sebeple TBK'nın hem genel hükümlerinde (TBK m.126 ve m.138 gibi) hem de özel hükümlerinde sürekli borç ilişkileri için çeşitli düzenlemelere gidilmesi olumlu bir gelişmedir.

Kira sözleşmesinde de kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim borcu ani edimli bir borç iken, kira süresi içinde kiralanan şeyin kiracı tarafından kullanılmasına katlanması ve sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli olarak bulundurması ise sürekli bir edimdir. Kira bedelinin peşin olarak ödenmesi kararlaştırılmamışsa, kiracının her ay kira bedelini ödeme borcu dönemli edimlere, kira ilişkisi sona erince kiralanan şeyi kiraya verene geri verme borcu ise ani edimlere girer⁷. Ancak bir borç ilişkisinde asli borçlardan en az biri sürekli edim ise o borç ilişkisine sürekli borç ilişkisi adı verilir⁸. Kira sözleşmesine süreklilik niteliğini veren ise kiracının ifa menfaatinin zamana yayılmasını sağlayan kiraya verenin kiralananı kiracıya kullandırma ve sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli olarak bulundurma borcudur⁹. Bu sebeple kira sözleşmesi sürekli edimli borç ilişkisi niteliğindedir

2.2. Haklı Sebep Fesih Kavramı

2.2.1. Fesih Kavramı

Fesih, sürekli edimli borç ilişkisinin sözleşme taraflarından birinin tek taraflı irade beyanı ile ileriye etkili olarak (ex nunc) sona erdirilmesidir¹⁰. Tıpkı dönme, geri alma ve iptal hakkı gibi, fesih hakkı da yenilik doğuran bir hak niteliğinde olup, bu sebeple

⁴Abdulkerim Yıldırım, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 1.b, Ankara: Adalet Yayınevi, 2014, s.40; Gökhan Antalya, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.I, 1.b., İstanbul: Legal Yayıncılık, 2016, s.53; Necip Kocayusufpaşaoğlu, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdulkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş-Hukuki İşlem-Sözleşme**, C.I, 6.b., İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014, s.37; Oğuzman/Öz, s.11; Seliçi, s.7.

⁵Rona Serozan, **Sözleşmeden Dönme**, 2.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007, s.164.

⁶Pınar Altınok Ormancı, **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi**, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011, s.13.

⁷Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s.38.

⁸Oğuzman/Öz, s.12; Seliçi, s.6.

⁹Alper Gümüş, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C.I, 3.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013, s.232.

¹⁰Seliçi, s.115; Serozan, **Sözleşmeden Dönme**, s.115; Vedat Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Ankara: Yetkin Yayınları, 2005, s.330.

yenilik doğuran hakların özelliklerini taşır. Buna göre, fesih hakkı tasarruf işlemi niteliğindedir ve tek taraflı bir beyanla hukuki sonuç doğurabilmektedir¹¹. Feshin ileriye etkili (ex nunc) hüküm doğurması, feshin geçerli olacağı ana kadar doğan borçlara etki yapmaması ve işlemiş ifa süresi için sürekli ilişkiyi sona erdirmemesidir¹². Fesih beyanı kural olarak şarta bağlı tutularak kullanılamaz¹³. Ancak belirlilik ve açıklık ilkesine aykırı olmayacak şekilde bir şarta bağlanabilir. Fesih hakkı, beyanın muhataba ulaşması ile birlikte hukuki sonuçlarını doğurur. Yani kullanılmakla birlikte tükenir¹⁴. Fesih hakkı hak düşürücü süreye tabidir. Ancak hak düşürücü süreye tabi olan fesih hakkını kullanma imkanı olup, bu hakkın kullanılması ile doğan iade ve tazminat talepleri için zamanaşımı süreleri uygulanır¹⁵.

Fesih, olağan veya olağanüstü fesih ya da önelli veya önelsiz fesih şeklinde sınıflandırılmaktadır. Bu sayılanlar, doktrinde fesih kavramı için yaratılan ayrımlardır.

Olağan fesih, belirsiz süreli bir sözleşmeyi, herhangi bir sebebe dayanmaya gerek olmaksızın, tek taraflı irade beyanıyla ileriye etkili olarak sona erdiren fesih türüdür¹⁶. Olağan fesih ile herhangi bir sebebe dayanmaksızın belirsiz süreli bir sözleşme feshedilebileceği için, söz konusu feshin uygulanabilmesi için hakkın kötüye kullanılması yasağı ve fesih süre ve dönemleri öngörülmüştür. Buna göre fesih hakkı da her hak gibi dürüstlük kuralına uygun olarak kullanılmalıdır. Ayrıca olağan fesih, fesih beyanının karşı tarafa ulaşmasıyla değil, fesih sürelerinin sonunda sonuç doğuracaktır. Belirsiz süreli kira sözleşmeleri için de kiracının yeni bir kiralanan, kiraya verenin de yeni bir kiracı bulmasını sağlamak ve tarafların bu ani değişiklikten zarar görmelerini engellemek için TBK m.329 ve m.330'da fesih dönemi ve fesih bildirim süreleri öngörülmüştür¹⁷¹⁸.

Olağanüstü fesih, belirli veya belirsiz süreli borç ilişkilerini, ortaya çıkan bazı sebepler dolayısıyla taraflardan birinin tek taraflı irade beyanı ile süresinden önce ileriye etkili olarak sona erdirmeye imkan veren fesihtir¹⁹. Bunun için, bir sürekli borç ilişkisinin ifası sırasında, tarafların öngöremedikleri bazı sebeplerin ortaya çıkmış olması sebebiyle borç ilişkisinin temelini çökmüş veya artık devamının taraflardan

¹¹Seliçi,s.116.

¹²Seliçi,s.119.

¹³Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, s.258.

¹⁴Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, s.256.

¹⁵Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, s.265.

¹⁶Altınok Ormancı,s.90.

¹⁷Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.I/2, 4.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008, s.204.

¹⁸Fesih bildirim süresi, feshin ne zaman sözleşmeyi sonlandıracağını önceden bildiren ve beklenmesi gereken süreyi anlatır. Fesih bildirim süresi içerisinde kira sözleşmesi devam eder.

Fesih dönemi ise, feshin yapılabileceği evredir. Fesih bildirim süresi ne kadar verilirse verilsin feshin sonuç doğurabileceği evre fesih dönemidir. Ayrıntılı bilgi için bkz.Ercan Akyiğit,**6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, 1.b., Ankara: Seçkin Yayıncılık,2012, s.129.

¹⁹Seliçi,s.156.

beklenemeyecek ölçüde değişmiş olması gerekir²⁰. Olağanüstü feshin olağan fesihten en önemli farkı, feshin geçerli bir nedene dayandırılmak zorunda olmasıdır. Çünkü feshin sebebinin varlığı olağanüstü feshin hukuki şartı olarak kabul edilir²¹. Sürekli bir borç ilişkisi niteliği taşıyan kira sözleşmeleri için de olağanüstü fesih imkanı mümkündür. TBK m.316'daki borca aykırılık da sözleşmelerindeki olağanüstü fesih hali olarak kabul edilmiştir.

Önelli fesih, sürekli borç ilişkisinin ortadan kaldırılmasının fesih beyanının muhabata ulaştığı anda değil, belirli bir süre geçtikten sonra gerçekleşmesini sağlayan fesih türüdür. Önellsiz fesihte ise, fesih beyanı karşı tarafa ulaştığı anda sürekli borç ilişkisi derhal sona erer²². Kural olarak olağan fesih aynı zamanda önelli fesih iken, olağanüstü fesih önellsiz fesih olarak kabul edilir. Ancak kira sözleşmesindeki önemli sebeplerle ve kiracının ölümü nedeniyle ortaya çıkan olağanüstü fesih hallerinde istisnai olarak kira sözleşmesinin olağanüstü feshini kanun koyucu önelli kılmıştır.

2.2.2. Haklı Sebep Kavramı

Borçlar Kanunu'nda haklı sebebin ne olduğuna ilişkin genel bir tanım yoktur ve hangi hallerin haklı sebep olarak kabul edileceğine ilişkin kazuistik bir sayım yapılmamıştır²³. Ancak genel olarak haklı sebep, sözleşmeye devamı dürüstlük kuralına göre sözleşme süresinin dolmasına veya en yakın olağan fesih süresine kadar beklenemeyecek hale getiren şartlara denilebilir²⁴. Kanunda genel bir tanım yapılmadığı için ortaya çıkan durumda TBK m.331 anlamında haklı bir sebebin varlığı veya yokluğu konusunda TMK m.4 gereğince hakime takdir yetkisi tanınmıştır.

Haklı sebep ortaya çıkaran durumlar, kötü ifa, temerrüt gibi sözleşme taraflarından kaynaklanabileceği gibi, işlem temelinin çökmesi gibi tarafların dışında kalan sebeplerden de kaynaklanabilir. Ancak olguların ortaya çıkması haklı sebep oluşması için tek başına yeterli değildir. Olgunun aynı zamanda çekilmezlik niteliği de taşıması gerekir. Çekilmezlik niteliği taşıyıp taşımadığı da TMK m.2 gereğince dürüstlük kuralına göre değerlendirilir.

2.2.3.Kira Sözleşmesi Açısından Haklı (Önemli) Sebeple Fesih

6098 Sayılı TBK'da kira sözleşmesinin olağanüstü fesih halleri üç başlık altında düzenlenmiştir. TBK m.331'deki önemli sebeplerle fesih, m.332'deki kiracının iflasi, m.333'deki kiracının ölümü kira sözleşmesinin olağanüstü fesih halleri olarak kabul

²⁰Altınok Ormancı, s.93.

²¹Seliçi,s.158.

²²Serozan,s.116.

²³Seliçi,s.186.

²⁴Altınok Ormancı, s.133.

edilmiştir. Kanunda olağanüstü fesih başlığı altındaki önemli sebeple feshi düzenleyen TBK m.331, bir haklı sebeple fesih hükmüdür.

818 sayılı Borçlar Kanunu'na göre, kira sözleşmesinin önemli sebeple feshedilebilmesi için sözleşme belirli süreli ve taşınmaz kirasına ilişkin olmalıydı²⁵. 6098 Sayılı TBK m.331'de ise bu hak kiracıya ve kiraya verene hem taşınır hem de taşınmaz kiralaları için tanınmıştır. Ayrıca kira sözleşmesinin belirli süreli olması şart olmadığı gibi, kiralananın kiracının kullanımına bırakılmış olması da şart değildir²⁶.

6098 Sayılı TBK m.331 hükmü olağanüstü bir fesih sebebi olarak kabul edilmişse de kanunda fesih beyanında bulunan tarafın yasal fesih bildirim sürelerine uyması gerektiği belirtilmiştir. Yasal fesih bildirim süreleri olarak TBK m.329 ve m.330'daki sürelerle bakılmalıdır. Fesih beyanı için bu sürelerle uyulduktan sonra ayrıca bir fesih dönemine uyulmasına gerek yoktur.

Önemli sebeplerin tespiti konusunda TMK m.4 uyarınca hakimin takdir yetkisi vardır. Hakim bu yetkiyi kullanırken dürüstlük kuralına uygun olarak feshi talep eden açısından kira sözleşmesine devamın mümkün olup olmadığını değerlendirmelidir. Ayrıca taraflarca da bazı hallerin önemli sebep olarak kabul edileceği kira sözleşmesi ile belirlenebilir.

Önemli sebeplerin tespitindeki en temel unsur ise çekilmezlik durumunun varlığıdır. Hakim, çekilmezlik durumunun varlığını belirlerken bazı kıstaslara dikkat etmelidir. Bunlar; bazı durumlarda sözleşmenin kalan süresi, çekilmezliğe yol açan sebebin geçici olmaması, çekilmezliğe yol açan sebebin sözleşmenin kurulması veya devamı sırasında öngörülemeyen nitelikte olması ve çekilmezlik sebebiyle fesih beyanında bulunan tarafın fesih sebebinin oluşmasında kusurunun bulunmamasıdır²⁷. Önemli sebepler taraflardan birinin şahsından kaynaklanmayan savaş, doğa olayları, ağır ekonomik kriz gibi objektif nitelikte olabileceği gibi, kiracının isteği dışında başka şehre tayininin çıkması, ayağını kırması sonucunda asansör olmayan apartmanın dördüncü katındaki kiraladığı eve artık çıkamayacak olması gibi taraflardan birinin şahsından kaynaklanan subjektif nitelikte de olabilirler²⁸. Ekonomik gerekçelerle de kira sözleşmesi önemli sebeple feshedilebilir. Ancak kira bedelinin düzenli ödenmemesi önemli sebeple fesih hali olarak kabul edilemez. Çünkü söz konusu durum TBK m.315'te ayrıca düzenlendiğinden özel hükmün uygulanması gerekir. Kira bedelinin azlığı ya da çokluğu halinde de uyarılma davası açılması gerektiğinden, bu durum tek başına önemli sebeple fesih hali olarak kabul edilemez.

Önemli sebeple fesih sonucunda kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erer ve feshin bazı parasal sonuçları ortaya çıkar. eBK'daki tam tazminat yükümlülüğünden

²⁵Tandoğan, s.231.

²⁶Turgut Akıntürk, Derya Ateş, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri**, 26.b., İstanbul: Beta Yayınları, 2017, s.272.

²⁷Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku, C.II**, 1.b., İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014, s.233 vd.

²⁸Tandoğan,s.232.

farklı olarak TBK m.316'da tazminat konusunda hakime takdir yetkisi tanınmış ve hakimin durum ve koşullara göre olağanüstü feshin parasal sonuçlarına hükmedeceği düzenlenmiştir.

6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a göre, 6098 sayılı TBK'nın bazı maddelerinin uygulanması TBK'nın yürürlük tarihi olan 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiştir. Uygulanması ertelenen maddeler arasında sadece işyeri kiralarda ve kiracısı tacir veya tüzel kişi olan kiralarda TBK m.331 de vardır.

3. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

3.1. Kiralanana Sözleşmeye Uygun Kullanma

Kira sözleşmesi ile aksi kararlaştırılmadıkça veya işin mahiyetinden böyle bir sonuç çıkmıyorsa kiracı kiralanana kullanmak zorunda değildir. Kiracı kiralanana kullanacaksa, kiralananın özüne ve sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun kullanılmalıdır. TBK m.301 hükmü gereğince, kiraya verenin de kiralanana sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcu vardır. Kiraya verenin ve kiracının bu iki borcu birlikte değerlendirildiğinde, kiraya verenin kiralanana sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcu karşısında, kiracının bu kapsamla sınırlı kullanma hakkının olduğu söylenebilecektir²⁹. Bu sebeple TBK m.316/1'deki "sözleşmeye uygun kullanım" ifadesi, m.301'deki "sözleşmede amaçlanan kullanım" olarak anlaşılmalıdır³⁰

Kullanım amacı, kiralananın ne için kullanılacağıdır. Taraflarca veya kiralananın niteliğine göre belirlenebilir³¹. Kiralananın kullanım amacı dışındaki sınırlamalar ise, kullanım hakkına ilişkin sınırlamalar olabilir. Kullanım amacı, konut ve işyeri ayırımına ilişkin iken, kullanım hakkına ilişkin sınırlamalar, kiralananın kullanım şekline ilişkindir³².

Kira sözleşmesinde taraflar özel bir kullanım amacı öngörmemişlerse, olağan kullanım amacı dikkate alınmalıdır. Olağan kullanım amacı da kiralananın niteliğine ve yerel adete göre belirlenir³³. Konut olarak kiralanana yerde kadın kuaförlüğü yapılması, tuhafiyeci dükkanı olarak kiralanana yerin yazıhaneye çevrilmesi, terzihanenin camcı dükkanına, kunduracının mezeci, çay ocağının kahvehane haline getirilmesi kullanım amacına aykırılık dolayısıyla sözleşmeye aykırı kullanım olarak kabul edilir. KMK m.24 gibi bazı özel kanunlardaki taşınmazların özgülünebileceği

²⁹Duygu Koçak Diker, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK M.316/II-III)*, 1.b., İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2018, s.104.

³⁰Koçak Diker, s.104.

³¹Koçak Diker, s.107.

³²Koçak Diker, s.109.

³³Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku, C.I*, 1.b., İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014, s.363.

amaca getirilen sınırlamalara ve tarafların sözleşme ile kararlaştırdıkları sınırlamalara uyulmaması da kullanım hakkına ilişkin sınırlamalara aykırılık olarak kabul edilir.

Sözleşme ile kararlaştırılan kullanım hakkına ilişkin sınırlamalar, kiralananı kullanabilecek kişi sayısına, işyeri kiralalarında kiralananın kullanılacağı gün ve saatlere ilişkin, taşınır kiralalarında kullanım yoğunluğuna ilişkin sınırlamalar da olabilir³⁴. Aynı şekilde kiralanda kiracı ile birlikte kimlerin oturabileceği kira sözleşmesi ile kararlaştırılmışsa kiracının, kiralanda sözleşme dışı kimseleri barındırması sözleşmeye aykırı kullanım olur. Kira sözleşmesinde kiralananın başkasına devri hususunda bir yasaklama getirilmediği sürece kiracının kiralananı başkasına devretmesi borca aykırılık olarak kabul edilemez.

Kullanım amacı ve kullanım hakkı sınırlamaları dışındaki düzenlemeler, sözleşmeye uygun kullanım kavramının kapsamına alınmaz³⁵. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre de, kiralanan taşınmazın bizzat kullanımıyla ilgisi olmayan, sadece sözleşmedeki bazı hükümlerin ihlali olarak nitelendirilebilecek olgular sözleşmeye aykırılık olarak nitelendirilemez. Bu tür davranışlar sözleşmenin haklı sebeple feshini gerektirir ancak TBK m.316 kapsamında feshe sebep olmaz³⁶.

3.2. Kiralanamı Özenle Kullanma

Özenle kullanma borcu, kiracının kiraya verenin rıza ve muvafakatini almadan, kiralananın özünü etkileyip ona zarar verecek hareketlerde bulunmamasını ve kiralanda kira sözleşmesinin bitiminden sonra etkisi kalacak şekilde kalıcı değişiklikler yapmamasını gerektiren bir yükümlülüktür³⁷. Taşınır kiralalarında komşulara saygı borcu söz konusu olmamasına rağmen özenle kullanma borcu hem taşınır hem de taşınmaz kiralaları için söz konusudur³⁸.

Kiracı kiralananın özüne tesir edecek, onun değerini düşürecek, varlığını tehlikeye sokacak davranışlardan ve kira süresi sonunda da kalıcı olacak değişikliklerden kaçınmalıdır³⁹. Kiracı kiralananı yıpratıcı şekilde kullanmamalıdır. Aksi takdirde yıpratıcı kullanım bir sözleşmeye aykırılık halini oluştursa da zararın giderimi bakımından TBK m.114/2 gereğince haksız fiile ilişkin hükümler uygulanarak kiracının sorumluluğuna gidilebilir⁴⁰.

Özenle kullanımın bir boyutu da zararın önlenmesidir. Kiracının TMK m.2'deki dürüstlük kuralı temelli olarak, kiralanda meydana gelebilecek zararları önleme,

³⁴Inceoğlu, C.1, s.365.

³⁵Koçak Diker, s.106.

³⁶Yarg. 6.H.D. 31.10.2011, E. 2011/7903, K. 2011/11943 (www.kazancı.com).

³⁷Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 10.b., Ankara: Yetkin Yayınları, 2014, s.265.

³⁸Akyiğit, s.111.

³⁹Tandoğan, s.141-142.

⁴⁰Efrail Aydemir, **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 2.b., Ankara: Seçkin Yayınları, 2013, s.258.

zarar meydana gelmişse bu zararların sonuçlarını hafifletme yükümlülüğü de vardır⁴¹.TBK m.316'nın karşılığı olan eBKm.256'nın 3.fikrasına göre kiracının, kiralananın bir onarımına ihtiyaç duyması veya üçüncü bir kişi kiralanan üzerinde hak iddia etmesi halinde bu durumları derhal kiraya verene ihbar etmesi zorunluydu. Aksi takdirde meydana gelecek zarardan sorumlu olurdu. 6098 Sayılı TBK m.316'da ise bu hüküm madde kapsamından çıkartılmıştır. Bunun yerine TBK m.318'de "*Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür*" şeklinde bir düzenleme getirilmiştir. Ancak her iki düzenlemenin kapsam, ifade ve sistematik açısından farkları söz konusudur. TBK m.318 hükmü yalnızca kiracının gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kapsamaktayken, eBKm.256/3'de bildirim borcunun kapsamı kiralanda kiraya verenin gerçekleştirilmesi gereken onarımlar ve üçüncü bir kişinin üstün hak iddia etmesi olarak düzenlenmiştir. Bu yönüyle TBK m.318 hükmünün kapsamı eBK m.256/3'e göre daha dardır⁴². Hükmün gerekçesinde, üçüncü şahısların kiralanan üzerinde hak iddia etmesinin TBK m.318 kapsamına alınmama sebebi olarak, söz konusu durumun zapttan sorumluluğa ilişkin TBK m.309'da ayrıca düzenlenmesi olarak gösterilmiştir. Ancak TBK m.318 ve TBK m.309'daki bildirim aynı anlamda olmadığı, sonuçları ve hukuki niteliği açısından birbirinden farklı olduğu belirtilerek söz konusu hükmün gerekçesi eleştirilmiştir. Çünkü TBK m.309'daki bildirim yapılmaması kiracının hakkından yararlanamaması sonucunu doğuracağından külfet niteliği taşıırken, m.318'deki bildirim yapılmaması durumunda zararı gidermekle kiracı sorumlu olacağından bunun bir borç olduğu kabul edilmektedir⁴³. Esasen iki hüküm arasındaki farkın nedeni, TBK m.318'in İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki karşılığı olan m.257g'de bildirim borcunun konusu olarak sadece ayıptan bahsedilmesidir. Çünkü zapt ayıbın bir türü olarak kabul edilmiştir. TBK'da ise zapt teknik olarak ayıbın bir türü değildir. Bu sebeple içerik açısından iki hüküm birbirini tam olarak karşılayamamaktadır⁴⁴.Ancak yine de TBK m.318'de düzenlenen ayıpları kiracıya bildirme yükümlülüğü de koruma yükümlülüğünün somutlaşmış bir hali olarak kabul edilmektedir⁴⁵.

Özen borcuna aykırılık sadece fiziki kullanım ile alakalı olmak zorunda değildir. Kiracının kiralananın kötü bir üne sahip olmasına yol açacak ahlaka aykırı davranışlarda bulunması da özen yükümlülüğüne aykırılıktır. Bu sebeple kiracının kiralanda fuhuş yaptırması özen yükümlülüğüne aykırılık olarak kabul edilir. Yargıtay'ın çeşitli kararlarında da söz konusu durum özen yükümlülüğüne aykırılık olarak kabul edilmiştir⁴⁶. Ancak burada kiraya verenin kişisel ahlak anlayışına değil, toplumsal ahlak anlayışına bakmak gerekir.

⁴¹Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C.II, 3.b., İstanbul: Sermet Matbaası, 1977, s.540.

⁴²Koçak Diker,s.147.

⁴³Koçak Diker,s.148-149.

⁴⁴Koçak Diker,s.149.

⁴⁵İnceoğlu, C.I, s.374.

⁴⁶Yarg. 6.H.D. 20.3.1956, E. 1956/1036,K. 1956/2018, Yarg. 6.H.D. 29.3.1956, E. 1956/2645,K. 1956/2081 (Tandoğan, s.147);Yarg. 6.H.D. 5.2.2013, E. 2012/18614,K. 2013/1616 (www.kazancı.com).

Kiralananda hayvan besleme, eğer sözleşmede açıkça yasaklanmışsa veya sadece kiraya verenin rızası yeterli değilse özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil eder⁴⁷. Yargıtay'ın bu hususta çeşitli kararları mevcuttur. Yargıtay bazı kararlarında kiralananda köpek beslenmesini direkt özenle kullanma borcuna aykırılık olarak görmüştür⁴⁸. Bazı kararlarında ise konutta normal biçimde köpek beslemenin açıktan kötü kullanmak değil de kiralananı olsa olsa özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil edeceğini belirtmiştir⁴⁹.

Kiracının KMK'ya tabi bir yapıda hayvan beslemesi halinde, yönetim planında konuyla ilgili yasaklayıcı bir hükmün bulunması durumunda kira sözleşmesi ile yönetim planı hükümleri birlikte değerlendirilmektedir. Ancak KMK'ya tabi bir yapıda konutta hayvan beslemek yönetim planında yasaklanmış olmasına rağmen kira sözleşmesinde bu hususun düzenlenmemiş olması durumunda nasıl bir sonuca ulaşılabileceği hususu tartışmalıdır. Çünkü hayvan besleme yasağının KMK m.28/1 gereği yönetim planında düzenlenebilecek hususlardan olup olmadığı konusunda dahi farklı görüşler mevcuttur⁵⁰. Yargıtay ise evcil hayvan rahatsızlık yaratmasa bile yönetim planına uyulması gerektiği görüşündedir⁵¹. Ancak bu şekildeki bir genel kabul kişiler arasında sorunların yaşanmasına neden olabilecektir. Bu sebeple kiracının KMK veya yönetim planındaki düzenlemeye aykırı davranışının ortak yaşamı paylaştığı kişileri rahatsız edip etmediğinin ve kiralananda bir zarar veya zarar tehlikesi oluşturup oluşturmadığının araştırılarak karar verilmesi daha doğru olacaktır⁵².

6098 Sayılı TBK 317. maddede düzenlenen temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu, 318. maddede düzenlenen ayıpları kira verene bildirme borcu, 319. maddede düzenlenen ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu ve 320. maddede düzenlenen kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması gibi yan borçlara aykırılığın aynı zamanda m.316 kapsamında değerlendirilebilmesi söz konusudur⁵³. Buna göre TBK m.317 gereğince örneğin, kiralanın otomobile kış mevsiminde antifiriz konulması, kiralanın evin temizlenmesi ve mikroplardan dezenfekte edilmesi gerekir⁵⁴. TBK m.318 gereğince kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları da gecikmeksizin kiraya verene bildirmek zorundadır. TBK m.319/1 gereğince kiracı, kiralanın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür. Bu sebeple kiracı acil tamirat için kiralanayı boşaltmak zorunda da kalabilir⁵⁵. TBK m.319/2 gereğince

⁴⁷Alper Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011, s.302.

⁴⁸YHGK 7.4.1982, E. 1981/6-499, K. 1982/334 (Tandoğan, s.143, dph. 9a).

⁴⁹Yarg. 6.H.D. 5.10.1990, E. 1990/11305, K. 1990/11724 (İnceoğlu, C.I, s.378).

⁵⁰Ayrıntılı bilgi için bkz. Mertkan Uçkan, "Ev Ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme", *Journal of Yasar University*, C.VIII, Özel Sayı, 2013, s.2860-2876.

⁵¹Yarg. 18.H.D. 10.7.1995, E. 1995/7532, K. 1995/8102 (www.kazancı.com).

⁵²Koçak Diker, s.139.

⁵³Aral/Ayrancı, s.265; Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Turhan Kitabevi, 16.b., 2016, s.312-313; Tandoğan, s.150-151.

⁵⁴Hatemi/Serozan/Arpacı, s.199.

⁵⁵Tandoğan, s.151.

kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Ancak TBK m.319/3'de açıkça düzenlendiğinden ötürü bu gösterme kiracının uygun bir zamanında ve TMK m.2 gereğince dürüstlük kuralına uygun şekilde olmalıdır. Örneğin, ev halkından hasta olan birinin odasına girilerek rahatsız edilmemelidir⁵⁶.

İnceoğlu'na göre ise bu şekilde genel bir kabul doğru değildir. Somut olaya göre her maddeyi ayrı ayrı değerlendirmek gerekir⁵⁷. Örneğin, kiracının kiraladığı aracın yağını değiştirmemesi veya motoruna antifriz koymaması motorun yanmasına sebep olabilir. Bu sebeple 317. maddeye uygun davranmamanın 316. madde kapsamında da ihlal olduğu kabul edilebilir. Ancak temizlik yapmama borcunun özen borcunu ihlal etmesi çok nadir karşımıza çıkabilir⁵⁸. TBK m.318 ve TBK m.319/1'deki borçlar da kiralananın zarar görmesini engellemeye yönelik borçlar olduğu için çoğu zaman TBK m.316 kapsamına girdiğinin kabulü gerekir. Ancak TBK m.319/2'deki borç kiralananın kullanımı ile ilgili olmadığından 316. maddenin kapsamına alınmaması gerekir. Aynı şekilde özenle kullanma borcu kiralananın mevcut durumunun muhafaza edilmesine yönelik olup kiralananın yenilenmesi, değerinin artırılması sözleşmeye uygun kullanımla ilgili olup kiracının özenle kullanma borcuna dahil edilemeyeceğinden TBK m.320'nin ihlalinin de özen borcunun ihlali olarak kabul edilmesi doğru değildir⁵⁹.

3.3. Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Komşulara saygı borcuna aykırılık, kiralananın birey ve toplum yaşamının gereklerine uygun şekilde kullanılmaması veya kiralananı kullanırken toplumca benimsenen davranışlara aykırı davranılmasıdır. Kişisel ilişki ve saygı kişiden kişiye değişmekle birlikte, sosyal yaşamın gerektirdiği davranışlar normal davranışlar olup bunun dışında kalanlar aykırı davranışlardır⁶⁰.

Tek başına kiralananı özenle kullanmak yeterli değildir. Kiracının kiralananı özenle kullanırken kanunda belirtilen kişilere de saygılı davranması gerekir. Bu borç kural olarak sadece taşınmaz kiralalarında söz konusudur. Taşınmazın mutlaka konut ve çatılı işyeri niteliğinde olması da zorunlu değildir. Örneğin bir tarlanın kirallanması durumunda yine komşulara saygı yükümlülüğü vardır⁶¹.

Kiracının kızının veya karısının aynı binada oturan kiraya verene hakaret etmesi, kiracının kiraya verenin kızını bıçakla yaralaması, kiralanda devamlı alkol tüketip

⁵⁶Tandoğan, s.152.

⁵⁷İnceoğlu, C.I, s.376.

⁵⁸İnceoğlu, C.I, s.377.

⁵⁹İnceoğlu, C.I, s.377; Koçak Diker,s.223. Ancak Acar'a göre, bu durum hem özenle kullanma hem de sözleşmeye uygun kullanma yükümlülüğüyle ilgilidir. Bkz. Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-326)**, 3.b., İstanbul: Beta Yayınları, 2016,s.395.

⁶⁰Aydemir, s.107.

⁶¹İnceoğlu, C.I, s.382.

komşuları rahatsız etmesi, kiraya verene ve komşulara ağır sözlerle hakaretlerde bulunup eylemli olarak saldırmaması, kiraya vereni ölümle tehdit etmesi, gürültü çıkarıp radyoyu sonuna kadar açması, su dökerek ve etrafa sigara izmariti atarak apartmanda oturanların huzurunu bozması gibi davranışlar komşulara saygı yükümlülüğünün ihlalidir⁶².

Yargıtay bir kararında, kiracının arkadaşları ile birlikte merdivenlerde içip taşkınlık yapmasını, apartman sakinlerinin zillerine basmasını, bağırmasını, kapı açıkken evde çıplak vaziyette dolaşmasını, apartman sakinlerinin çocuklarına sarkıntılık yapmasını kiracının bina dahilinde oturanlara karşı saygı borcuna aykırılık olduğunu kabul etmiştir⁶³.

Taşınmazın dışında veya taşınmazın kullanımı ile ilgili olmayan davranışlar TBK m.316 anlamında feshe yol açamaz. Böylece kiracı hem taşınmazın ortak alanlarında hem de harici bir alanda ancak taşınmazın kullanımı ile ilgili hususlarda saygı gösterme yükümlülüğü altında olacaktır⁶⁴. Örneğin, kiracının aynı işyerinde çalıştığı komşusuna iş sebebiyle, iş yerinde hakaret etmesi, eylem kiralananın kullanımı ile ilgili olmadığı veya kiralanda gerçekleşmediği için m.316 kapsamında kira sözleşmesinin feshine sebep olmaz. Ancak söz konusu hakaret eylemi kiralanda gerçekleşmişse, iş sebebiyle tartışılmış olsa dahi aynı yerde oturmalarından kaynaklanan sosyal temas sebebiyle olduğu için TBK m.316 anlamında feshe yol açar. Ancak tartışmanın sebebi taşınmazın ortak kullanımı ile ilgili bir sorundan kaynaklanıyorsa saygısız davranışın nerede yapıldığının bir önemi kalmayacaktır⁶⁵.

6098 Sayılı TBK m.316'da saygı gösterilmesi gereken kişiler arasında kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlardan bahsedilmiştir. Eski Kanun'daki bina dahilinde oturanlar ifadesi ile Yeni Kanun'daki kiralananın bulunduğu taşınmazda oturanlar ifadesi birbirinden farklıdır. Yeni düzenleme ile taşınmazın arazi olması durumunda aynı taşınmazdaki birden çok binada oturan kişilere de saygı yükümlülüğü getirilerek kapsam genişletilmiştir⁶⁶.

Bu düzenlemenin değişen hayatın olağan akışına daha uygun olduğu görüşü mevcuttur. Yeni yaşam ilişkileri tek taşınmazda birden çok bina olan toplu yapıları meydana getirmiştir. Bu sebeple kira sözleşmelerinin kapsamının genişletilmesi günümüz yaşantısına daha uygundur⁶⁷. Karşı görüşe göre ise saygı gösterme borcunun kapsamının bu kadar genişletilmesi doğru değildir. Bu sebeple hükümde geçen taşınmaz ifadesi İsviçre hukukundaki gibi kira konusu ev olarak algılanmalıdır⁶⁸. Bir diğer görüşe göre ise, bu denli genişletilmiş saygı borcu ağır olacaktır ancak toplu

⁶²Tandoğan,s.148.

⁶³Yarg. 6.H.D. 17.1.2011, E. 2010/9991,K. 2011/103 (İnceoğlu, C.I,s.383, dpn. 1567).

⁶⁴Acar, s.428.

⁶⁵İnceoğlu, C.I, s.385.

⁶⁶Herdem Belen,Duygu Koçak Diker, "6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümleri Uyarınca Kiracının Borçları",Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan, İstanbul: Der Yayınları, 2015, s.207.

⁶⁷Acar, s.420;Belen/Koçak Diker, s.207, dpn. 27; İnceoğlu, C.I, s.387.

⁶⁸Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.155.

yapı tipindeki yerleşim yerleri için bu yükümlülüğün geniş tutulması yararlı olacaktır⁶⁹.

Kanunda komşu ifadesinden kimlerin anlaşılacağı da net bir şekilde belirtilmemiştir. Ancak komşu kavramını TMK m.737 ve KMK m.2 bent a'ya göre belirlemek mümkündür⁷⁰. Komşunun kim olduğunu belirlemede önemli olan "etkileme"dir. Bu sebeple kat mülkiyetine tabi bir taşınmazda bağımsız bölümler bitişik olmasa dahi kiracı diğer tüm kat maliklerine ve onların kiracılarına karşı saygılı davranmaya yükümlüdür⁷¹.

Kiraya veren ve yakınlarının kiracı ile aynı taşınmazda oturması durumunda kiracının onlara saygı gösterme borcu olduğu açıktır. Yargıtay'ın çeşitli kararlarında saygı gösterme borcunun kapsamı geniş tutulmuş ve kiraya verenin kiracı ile aynı taşınmazda oturmaması veya komşu olmaması durumlarında da kiracının kiraya verene saygı gösterme borcuna aykırı davranmasını TBK m.316'ya aykırılık olarak kabul etmiştir⁷². Doktrinde Yargıtay'ın bu görüşünü kabul eden yazarlar vardır⁷³. Bunun aksi yönde olarak, TBK m.316'nın lafzından böyle bir çıkarım yapılamayacağından ve kiracının saygı gösterme yükümlülüğünün kapsamının bu kadar genişletilmesi de doğru olmayacağından, kiracının kiraya verenin sahip olduğu tüm malvarlığı ve kişi varlığı değerlerine saygı gösterme gibi bir zorunluluğunun olmadığını, böyle bir durumun varlığı halinde TBK m.331'e göre kira sözleşmesinin feshedilmesi gerektiğini kabul eden bir görüş de vardır⁷⁴. Ancak ülkemizde çoğunlukla kiraya veren, kiracı ile aynı taşınmazda oturmayacağı veya komşuluk ilişkisi kurmayacağı için, aynı taşınmazda oturanlar ve komşular açısından kira sözleşmesinin feshi, kiraya verene göre daha öncelikli olmalıdır⁷⁵. Bu sebeple aynı taşınmazda oturmayan kiraya verenin kendisine veya yakınlarına karşı kiracının saygısız bir davranışının bulunması halinde TBK m.316 kapsamında değil, TBK m.331 kapsamında bir ihlal olarak kabul edilmesi daha uygun olacaktır.

Komşusunun arazisine taşıp uyarılara rağmen burayı terk etmeyen kimse, TBK m.316 kapsamında komşusuna karşı saygı yükümlülüğünü ihlal etmektedir. TMK m.737'de de komşuları olumsuz etkileyen taşkınlık yapılması yasaklanmıştır. TBK m.316 ve TMK m.737 birbirinin içine geçmiş nitelikte hükümler olmasına rağmen, bu iki hükmün her zaman örtüşebilmesi mümkün olmayabilmektedir. Çünkü TMK m.737'ye bağlı taşkınlığın belirlenmesinde mülkiyet hakkı ön planda iken, kira sözleşmesinde kiracıya tanınan kullanma yetkisi daha dar ve sözleşme ile sınırlandırılmış niteliktedir⁷⁶. Yargıtay çeşitli kararlarında doktrinde farklı görüşler

⁶⁹Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 12.b., İstanbul: Beta Yayınları, 2013, s.245.

⁷⁰Belen/Koçak Diker, s.208.

⁷¹Acar, s.425; İnceoğlu, C.I, s.388.

⁷²Bkz. Yarg.6.H.D. 28.4.1987, E. 1987/3708, K. 1987/5313 (www.kazancı.com).

⁷³Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.156.

⁷⁴Acar, s.418; İnceoğlu, C.I, s.390.

⁷⁵Belen/Koçak Diker, s.212.

⁷⁶Acar, s.427-428.

ileri sürülmüş olmasına rağmen ortak yerlerin taşkın kullanılmasını sözleşmeye aykırı bir kullanım olarak görmemiştir. Bu hallerde el atmanın önlenmesi davasının açılması gerektiği kabul edilmektedir⁷⁷.

Kiracı, komşulara saygı borcu kapsamında üçüncü kişilerin davranışlarından da sorumludur. Saygısız davranışlarda bulunan kişinin kiracının çalışanı veya aile üyelerinden olması zorunlu değildir. Kiracı ile birlikte yaşadığı sabit olan bir kişinin hareketleri de saygı gösterme borcuna aykırılık taşıyor ise kiracının sorumluluğu söz konusu olur⁷⁸. Yargıtay'ın bir kararında, her ne kadar davalı kiracının doğrudan doğruya kiraya verene ve komşulara karşı bir eylemi bulunmasa da davalı ile birlikte yaşadığı sabit olan kişinin hareketleri iyi komşuluk ilişkilerine aykırı olduğu için kiracının kira sözleşmesinin feshi gerektiğine karar vermiştir⁷⁹. Kiracının sorumluluğu TBK m.116 hükmünden kaynaklanır. Bu noktada TBK m.116 hükmü geniş yorumlanmalı ve işyeri kiralarda kiracının müşterilerinin veya konut kiralarda misafirlerin saygısız davranışlarından dolayı da kiracının sorumlu olacağı kabulü gerekir⁸⁰. Burada kiracının sorumluluğundan bahsedebilmek için, bu kişilerin kiracının rızası ile kiralananda bulunup bulunmadıkları ve kiracıdan beklenen özeni gösterip göstermediklerinin saptanması gerekir⁸¹.

3.4. TBK m.316'ya Aykırı Haller ile Önemli Sebep Fesih Halleri Arasındaki Farklar

Hem TBK m.316'da hem de önemli sebeple fesih halini düzenleyen TBK m.331'de çekilmezlik olgusundan bahsedildiği için bazı durumlarda ihlalin sonucunda TBK m.331'e göre mi yoksa TBK m.316/III'e göre mi kira sözleşmesinin feshedileceği konusunda farklı görüşler olabilmektedir. Yukarıda belirtmiş olduğumuz gibi her iki madde de kira sözleşmesinin olağanüstü fesih hali olarak düzenlenmişse de aralarında önemli farklar söz konusudur.

6098 Sayılı TBK m.316/III'e göre, sadece kiraya veren açısından değil, aynı taşınmazda yaşayan kişiler veya komşular açısından da bir çekilmezlik durumunda kira sözleşmesinin feshi söz konusu olabileceği için TBK m.316'nın kapsamı TBK m.331'e göre daha geniştir diyebiliriz⁸². TBK m.331'e göre fesih halinde fesih bildirim sürelerine uyulması zorunlu iken, TBK m.316'ya göre ise konut ve çatılı işyeri kiralarda bazı hallerin varlığında ve diğer kira sözleşmelerinde ise her durumda hemen fesih söz konusu olabilmektedir.

Somut olayda her iki hükmün uygulanma koşullarının bir arada gerçekleşmesi halinde hangisine göre kira sözleşmesinin feshedileceği hususunda ise farklı görüşler

⁷⁷Bkz. Yarg. 6.H.D. 2.11.2010, E. 2010/7891, K. 2010/11974 (www.kazanci.com).

⁷⁸Damla Mamük, "Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi", *Ankara Barosu Dergisi*, S.1, 2013, s.417.

⁷⁹Yarg. 6.H.D. 10.12.2007, E. 2007/11721, K. 2007/13590 (Mamük, s.417, d.pn. 44).

⁸⁰İnceoğlu, C.1, s.393.

⁸¹Koçak Diker, s.89.

⁸²Belen/Koçak Diker, s.213-214.

mevcuttur. Bir görüşe göre, borca aykırı davranış aynı zamanda bir de önemli sebep niteliği taşıyorsa, sözleşmeyi feshetmek isteyen için hakların yarışması söz konusu olur. Bu durumda kiraya veren ister TBK m.316'ya göre isterse de TBK m.331'e göre fesihle bulunabilecektir⁸³. Doktrinde bizim de katıldığımız hakim görüşe göre ise, TBK m.331 hükmü ancak diğer olağanüstü fesih hallerinin şartları oluşmamışsa uygulanabilir. TBK m.331 ile TBK m.316 arasında genel hüküm-özel hüküm ilişkisi söz konusudur. TBK m.316, m.331'e göre özel hüküm niteliğindedir. Bu sebeple somut olayda TBK m.316'nın uygulanması mümkünse, genel olağanüstü fesih sebebi olan m.331 uygulanmamalıdır⁸⁴.

Kiracı ile kiraya veren arasında husumetin oluşması, tarafların birbirine hakaret etmesi, şiddet uygulaması gibi durumların TBK m.331 kapsamına alınıp alınmayacağı hususunda farklı görüşler mevcuttur. Yargıtay'ın güncel bir kararında kiraya veren, kiracının kendisine omuz attığı ve merdivenden düşürerek kolunu kırdığından bahisle kira sözleşmesinin kendisi için çekilmez hale geldiğini ve bu sebeple sözleşmenin TBK m.331 gereğince feshini talep etmiştir. Ancak Yüksek Mahkeme iddia edilen müessir fiilin açıktan fena kullanım olarak kabul edilmesi gerektiği, bu sebeple kira sözleşmesinin TBK m.316 gereğince feshedilmesi gerektiğine hükmetmiştir⁸⁵. İnceoğlu'na göre böyle bir durumda somut olayın özelliklerine göre değerlendirme yapmak gerekmektedir. Kiracı ve kiraya verenin aynı taşınmazda yaşaması durumunda aralarındaki husumetin çekilmezlik olarak kabul edilerek önemli sebeple feshe yol açabileceği kabul edilebilirken, tarafların aynı şehirde yaşamamaları durumunda bu husus farklı şekilde ele alınmalıdır⁸⁶.

4. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Borcuna Aykırılığın Sonuçları

4.1. Kiralananın Eski Hale İadesi

6098 Sayılı TBK m.316/2 ve 3. fıkralarında sadece kira sözleşmesinin feshinden bahsedilmiştir. Ancak kiraya verenin genel hükümler çerçevesinde kira sözleşmesinin sona ermesi sebebiyle talep edebileceği haklarından biri de kiralananın eski hale iadesini talep etme hakkıdır. Özellikle aykırılık kiralanan bir şeyin eklenmesi sebebiyle ortaya çıkmışsa kiralananın eski hale getirilerek teslimi talep edilebilir⁸⁷.

TBK m.334'e göre de kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, o durumda geri vermekle yükümlüdür.

⁸³Altınok Ormancı,s.95-96.

⁸⁴Gülşah Sinem Aydın, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333)**, 1.b, İstanbul: On İki Levha Yayınevi, 2013,s.245;Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.307.

⁸⁵Yarg. 3.H.D. 14.12.2017,E.2017/7721,K. 2017/17699 (www.kazancı.com).

⁸⁶İnceoğlu, C.II, s.243.

⁸⁷İnceoğlu, C.I, s.394.

Kiracının kiraya verenin eski hale iade talebine aykırı davranması durumunda, TBK m.113/3 gereği kiraya veren mahkemeye başvurarak kendisinin kiralananı eski hale getirme konusunda yetkilendirilmesini talep edebilir.

4.2. Tazminat

Her ne kadar TBK m.316'da tazminattan bahsedilmemişse de bu durum kiraya verenin kiralananı meydana gelen zararların tazminini talep etme hakkını ortadan kaldırmaz. Kira ilişkisinde maddi zarar daha çok kiralananın kendisinde meydana gelen hasarlar sebebiyle uğranılan kayıplardır. Bu sebeple kiralananın hasar gördüğü bir durum söz konusu ise kiralananın tamir edilmesi veya eski hale getirilmesi için yapılan harcamalar kiracı tarafından tazmin edilecektir⁸⁸. Manevi zarar ise kişilik haklarının sarsılması sonucu ortaya çıkan elem ve kederdir⁸⁹. Örneğin, kiracının kiraya vereni dövmesi ve ona hakaret etmesi sonucu kiraya verenin kişilik haklarının ihlal edildiğinin kabulü gerekir. Kişilik hakları ihlal edilen kiraya veren de manevi tazminat talep edebilmektedir.

Kiraya veren, kira sözleşmesinin erken sona ermesi sebebiyle uğramış olduğu müspet zararları da kiracıdan talep edebilir. Kiraya verenin isteyeceği bu müspet zarar kira sözleşmesinin erken sona ermesi yüzünden ortaya çıkan zarardır. Bu sebeple borca aykırılık sonucu kiralananı meydana gelen zararların tazminatından farklıdır.

6098 Sayılı TBK m.316 hükmü kanundan kaynaklı olarak üçüncü kişiyi koruyucu etkiye sahip olduğundan, kiracının özensiz davranışları sebebiyle zarar gören taşınmazda oturan kişilerin ve komşuların da haksız fiil hükümlerine başvurmaksızın doğrudan TBK m.316'ya aykırılık sebebiyle sözleşme ilişkisinin ihlaline dayanarak uğradıkları zararın tazminini talep edebileceklerine ilişkin görüşün⁹⁰ kabulü ise mümkün değildir. Çünkü kanun koyucu TBK m.316 ile komşulara bir koruma sağlamayı amaçlamamıştır. Kiraya verenin komşulara karşı sorumluluğunun doğmasını engellemeyi amaçlamıştır. Bu sebeple komşular veya kiralanan taşınmazda oturanlar uğramış oldukları zararları TBK m.316'ya dayanarak değil, haksız fiil veya komşuluk hukuku hükümlerine dayanarak talep etmelidirler⁹¹.

4.3. Kira Sözleşmesinin Feshi

Fesih hakkı münhasıran sözleşmenin tarafı olan kiraya verene aittir. Birden fazla kiraya veren varsa, bunların arasındaki ilişkiye bakılmalıdır. Kiraya verenler elbirliği ile malik iseler ve hepsi kira sözleşmesinin tarafı ise fesih beyanında birlikte bulunmalıdırlar. Kiraya verenler arasında paylı mülkiyet söz konusu ise pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınmış olmalıdır⁹². Birden fazla kiracının bulunması durumunda

⁸⁸İnceoğlu, C.I, s.395.

⁸⁹Aydemir, s.202.

⁹⁰Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.156.

⁹¹Acar, s.433; İnceoğlu, C.I., s.395-396.

⁹²İnceoğlu, C.I, s.397.

fesih beyanının kiracıların hepsine yöneltilmesi gerekir. Sadece bir tek kiracıya yöneltilen fesih beyanı yeterli değildir⁹³.

Kiracının davranışlarından rahatsız olan üçüncü kişilerin kira sözleşmesini feshetme yetkisi yoktur. Ancak diğer kat maliklerinin KMK m.18 çerçevesinde bir tedbir olarak tahliye veya taşınmazın geçici olarak kullanılmamasını talep etme hakkı vardır⁹⁴.Ancak buradaki dava, kiraya verenin sözleşmeden doğan borca aykırılık sebebiyle tahliye talebi değil, KMK'dan doğan yasal yükümlülük ilişkisi dolayısıyladır.

Kanunda açıkça hem 2. hem de 3. fıkrada kira sözleşmesinin yazılı bir bildirimle feshedileceği belirtildiğinden yazılı bildirim geçerlilik şartıdır⁹⁵.Fesih beyanında ne zamana kadar bulunulabileceğine ilişkin kanunda bir düzenleme yoktur. Ancak kiraya verenin borca aykırı davranışı artık kanıksadığı gibi bir sonucu doğurmayacak sürede fesih beyanında bulunulması gerekir. Borca aykırı davranışı öğrenen kiraya verenin uzun zaman sonra kira sözleşmesini feshetmesi durumunda kiracı tarafından zımnî muvafakat savunmasında bulunulabilir⁹⁶. Sözleşmeye aykırı davranışın kiracının kusuru ile meydana gelmiş olması veya sözleşmeye aykırı davranış sonucunda zararın meydana gelmiş olması fesih hakkının kullanılabilmesi için zorunlu değildir. Zarar, tazminatın belirlenmesinde önemlidir⁹⁷⁹⁸.

Kira sözleşmesinin feshi sonucunda, kira sözleşmesi sona erecektir ve kiracıdan tazminat talep edilebilecektir. Fesih beyanından sonra ayrıca bir tahliye davası açılmak zorunda değildir. Çünkü fesih hakkının kullanılması ile kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona ereceği için kiracının kiralananı geri verme borcu doğacaktır. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarında feshe rağmen kiracı bu borcu ifa etmezse kiraya veren tahliye davası açabilir. Fesih ve tahliye istemli açılan bir davada mahkemenin hem feshe hem de tahliye karar vermesi gerekir. Burada sözleşmenin feshi halinde kiralananı kavuşmak için açılacak davanın adı tahliye davası değil, iade davasıdır. Çünkü tahliye davasındaki karar kurucu nitelikte olduğu için, tahliye davası sonucunda verilecek kararın kesinleşmesi ile kira sözleşmesi sona erecektir. Oysaki kira sözleşmesinin feshi halinde, sözleşme zaten fesih beyanı ile sona ermiş olduğu için kiralananı kavuşmak için açılacak davada verilecek karar sadece açıklayıcı mahiyettedir. Açılacak iade davasının yasal dayanağı ise TBK m.334'tür⁹⁹

⁹³Inceoğlu, C.I, s.398.

⁹⁴Acar, s.432-433.

⁹⁵Inceoğlu, C.I, s.408.

⁹⁶Müslim Tunaboşlu, **Açıklamalı- İctihatlı Kira Hukuku Tahliye Uyarılma Tesbit Alacak Davaları**, C.I, 1.b., Ankara: Adil Yayınevi, s.160.

⁹⁷Acar, s.434.

⁹⁸Doktrindeki aksi görüşe göre ise, sözleşmenin feshedilebilmesi için ihlal edici davranışların kusurlu biçimde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.Bkz. Akyiğit,s.293.

⁹⁹Ayrıntılı bilgi için bkz.Haluk Burcuoğlu, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi", **Journal of Yasar University**, C.VIII, Özel S.,2013, s.659-661.

Kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için bazı şartların yerine getirilmiş olması gerekir. Bu şartlar açısından, 818 sayılı eBK m.256'da bir fark öngörülmemesine rağmen, TBK m.316/2'de konut ve çatılı işyeri kiralaları ile diğer kira sözleşmeleri açısından farklılıklar öngörülmüştür.

4.3.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Fesih

6098 Sayılı TBK m.316/2'de, TBK m.316/1 kapsamına giren bir ihlal halinde konut ve çatılı işyeri kiralaları için süre tayin edilerek kiracının ihtar edilmesi sonucunda fesih düzenlenmiştir. Ancak söz konusu ihlalin belli bir ağırlıkta yani esaslı bir ihlal olması gerekmektedir. İhlallerin basit-orta-ağır ihlaller olarak ayrılması mümkündür. TBK m.316/2'deki ihlal orta ihlal iken, m.316/3'deki ihlal ağır ihlal olarak kabul edilmelidir. Basit ihlaller ise feshe sebep vermezler¹⁰⁰. İhlalin esaslı nitelikte olup olmadığını hakim somut olaya göre değerlendirecektir.

Gümüş'e göre, söz konusu ihlalin kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getirmesi gerekir. Bu sebeple kanun koyucunun TBK m.316/2'de fesih hakkının kullanılabilmesinin bir şartı olarak düzenlemesi gereken çekilmezlik unsurunu m.316/3'de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin ihtarsız fesih hallerinden biri olarak kabul etmesi son derece isabetsiz olmuştur¹⁰¹. Ancak karşı görüşe göre ise, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257 f hükmünde bu husus açıkça düzenlenmişken, TBK'da sadece sözleşmenin derhal feshedilebileceği hal olarak düzenlenen çekilmezlik halinin sözleşmenin feshi için bir şart olarak aranması kanun koyucunun açık tercihine aykırı olacaktır. Ayrıca ihlalin esaslı olması ile sözleşmenin çekilmez hale gelmesi de her zaman örtüşmek zorunda değildir¹⁰².

Esaslı ihlalin kiralananın kullanımı ile ilgili olması gerekmektedir. Kiralananın kullanımı ile ilgili olmayan fiiller sonucu bir zarar meydana gelmişse, bu ihlaller ancak haksız fiil veya genel koruma yükümlülüğünün ihlali olarak değerlendirilebilir¹⁰³.

6098 Sayılı TBK m.316/2'de, konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz gün süre verilerek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği konusunda yazılı bir ihtar da bulunulacağı belirtilmiştir. Kiraya verenin borca aykırı davranışı öğrenmesinden itibaren ne kadar sürede ihtar da bulunacağına ilişkin kanunda bir düzenleme yoktur. Ancak makul bir sürede ihtar yapılması gerekir. eBK'dan farklı olarak ihtarın yazılı bir şekilde yapılması gerektiği TBK m.316'da açıkça belirtilmiştir. Bu sebeple ihtarın yazılı yapılması geçerlilik koşulu olarak kabul edilmelidir¹⁰⁴. Yine eBK'dan farklı olarak TBK m.316/2'de konut ve çatılı işyeri

¹⁰⁰ Acar, s.402.

¹⁰¹ Gümüş, 6098 Sayılı Türk Borçla Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.330.

¹⁰² Inceoğlu, C.I, s.401.

¹⁰³ Acar, s.400-401.

¹⁰⁴ Akyiğit, s.113.

kiraları için yapılacak ihtarda en az otuz günlük süre verilmesi gerektiği açıkça düzenlenmiştir. Süre, ihtarnamenin tebliğinden itibaren başlar. Kiracıya gönderilecek ihtarda, borca aykırı davranışın ne olduğu belirtilmeli ve bunun tekrarlanmaması ve en az otuz gün içinde eski hale iadesi veya sözleşmeye aykırı durumun ortadan kaldırılması istenmelidir¹⁰⁵. İhtarnamede verilen süre içinde kiralanan eski hale getirilip aykırılık giderilirse feshin koşulları oluşmaz.

Konut ve çatılı işyeri kiraları için TBK m.316/3'de belirtilen durumlardan biri mevcutsa, kiraya veren süre vermesine ve ihtar çekmesine gerek olmaksızın yazılı bir bildirimle kira sözleşmesini hemen feshedebilir. eBK m.256/2'deki açıktan açığa fena kullanmaya uygulamada getirilen yorum TBK'da kanun hükmü haline getirilmiştir¹⁰⁶. Kanunda geçen "hemen" ifadesi borca aykırı davranışı öğrendiği andan itibaren, derhal fesih hakkını kullanacağı olarak anlaşılmalıdır. Kiraya verenin ihlalin giderilmesi için ihtarla birlikte otuz günlük süre vermesi gereksizdir sözleşmeyi feshedebileceği şeklinde anlaşılmalıdır¹⁰⁷.

TBK m.316/3'de belirtilen süre verilmesine gerek olmayan durumlardan ilki, kiracı tarafından kiralanan kasten ağır zarar verilmesidir¹⁰⁸. eBK döneminde bunun karşılığı olarak açıktan fena kullanım halinde kira sözleşmesinin ihtarsız feshedilebilmesi düzenlenmişti. Kiracının verdiği zararın ağır olması gerekir. Örneğin, konutun duvarının yıkılması veya pencere açılması, otomobilin yanması, asansörün kullanılamaz hale getirilmesi kiralanan ağır zarar veren hallerdir. Kiracının zararı kasten vermesi gerekir. Bu sebeple ihmal yeterli değildir¹⁰⁹. Söz konusu ağır zararı kiracı veya yanındaki kişilerin vermiş olması arasında bir fark yoktur. Yanındaki kişilerin vermiş olduğu zararlardan da kiracı sorumludur.

Süre verilmesine gerek olmayan durumlardan ikincisi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağını anlaşılmasıdır. Özellikle kiracı tarafından özensiz davranışın sona ermeyeceği açıklanmışsa veya kiracının davranışlarının süreklilik taşıyorsa ihtarla gerek yoktur¹¹⁰. Kiraya verenin otuz günlük süreyle bildirim yapması yakın ve ağır tehlikenin önlenmesi için elverişli değilse de kiralananın ağır zarar görmesinden sonra fesih bir işe yaramayacağı için beklemek yerine kira sözleşmesinin süre verilmeden feshedilebileceğinin kabulü gerekir¹¹¹.

¹⁰⁵Tandoğan, s.153.

¹⁰⁶Haluk Burcuoğlu, "Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Prof.Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, der. Derya Ateş ve Alper Bulur, İstanbul: Beta Yayınları, 2008, s.22.

¹⁰⁷Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.300.

¹⁰⁸Doktrinde Eski Kanunda da yer verilen zarar verme ifadesini eleştirilmiştir. Zarar malvarlıksal kayıp anlatır. Kişilerin malvarlığı olur; kişiler zarar görür; şeyler ise hasara uğrar ya da telef olur. Bu sebeple zarar verme ifadesi ile kira konusunun nesnesine yönelen aykırı davranış esas alınmıştır. Ancak Eski Kanundaki bir kavram niteliği taşımayan açıktan açığa ifadesi yerine bir kavram niteliği taşıyan kasit ifadesinin Yeni Kanunda yer alması daha isabetlidir. Ayrıntılı bilgi için bkz.Belen/Koçak Diker, s.211.

¹⁰⁹Gümüş, 6098 Sayılı Türk Borçla Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.332.

¹¹⁰Inceoğlu, C.I, s.404-405.

¹¹¹Acar, s.413-414.

Üçüncü hal ise borca aykırı davranışın kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olmasıdır. Çekilmezlik, kiralanan üzerinde verilen yetkinin aşılmasıdır¹¹². Ancak her çekilmezlik oluşturan durum kira sözleşmesinin TBK m.316 kapsamında feshine sebep olmaz. Örneğin kira sözleşmesinin devamı kiracı için artık sürdürülemez nitelikte bir aşırı ifa güçlüğü oluştursa TBK m.316 çerçevesinde kira sözleşmesinin feshi mümkün değildir. Burada TBK m.138 gereği bir fesih veya uyarılama söz konusu olabilir¹¹³. Ya da kira bedelinin ödenmesinde kiracının temerrüde düşmesi veya kira bedelini ödemeyi sürekli geciktirmesi halinde çekilmez bir durum ortaya çıksa da sözleşme TBK m.316 kapsamında feshedilemez. Bu durumda kiraya veren TBK m.315 veya m.352/2'ye göre hareket etmelidir¹¹⁴.

Kiracı kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullansa dahi sürekli gürültü yapıyorsa, balkonda mangal yakıyorsa veya komşulara küfürlü konuşuyorsa söz konusu durum kiraya vereni etkilemiyorsa da üçüncü kişileri etkilediği için kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından hemen feshedilmesi gerekir¹¹⁵. Ancak söz konusu durum aynı taşınmazda oturan kişilere ve komşulara kira sözleşmesini feshetme yetkisi vermez. Çünkü bir sözleşmeyi sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü bir şahsın feshetmesi nispiyet ilkesi ile bağdaşmaz¹¹⁶.

4.3.2. Diğer Kira Sözleşmelerinde Fesih

6098 Sayılı TBK m.316/2'ye göre, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kapsamına girmeyen diğer kira sözleşmelerinde kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. 6098 Sayılı TBK'daki yeni düzenleme ile diğer kira sözleşmeleri için fesih daha kolaylaştırılmıştır. eBK'da fesih hakkı, ihtara rağmen borca aykırılığın devamı veya açıkça kötü kullanma hallerinde tanınmıştır. Bu sebeple eBK'daki düzenlemenin kiracının korunması açısından daha elverişli olduğu kabul edilebilir. Doktrinde çeşitli yazarlar bu durumda yine de kiracıya ihtarname gönderilerek belli bir süre tanınması gerektiğini belirtmişlerdir¹¹⁷.

5. SONUÇ

Her ne kadar TBK m.316'nın başlığında sadece özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcundan bahsedilmişse de söz konusu borcun kapsamına hükmün içeriğinde de açıkça düzenlendiği üzere kiralananın sözleşmeye uygun kullanılması da girmektedir. Sözleşmeye uygun kullanım kiralananın kullanılması durumunda

¹¹²Belen/Koçak Diker, s.212.

¹¹³Acar, s.414.

¹¹⁴Acar, s.414.

¹¹⁵Belen/Koçak Diker, s.213.

¹¹⁶Acar, s.415, dñn. 101.

¹¹⁷Ayrıntılı bilgi için bkz. Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, s.304; İnceoğlu, C.I, s.413.

ortaya çıkmaktadır. Kiralananda kalıcı değişiklikler yapma, kiralananı hor kullanma, kiralananı koruma yükümlülüğüne aykırı kullanma, kiralananın kötü üne sahip olmasına yol açma, kiralanda hayvan besleme ve yan borçlara aykırı davranma gibi durumlarda ise kiralananı özenle kullanma borcuna aykırılık söz konusu olabilir.

Kiracının kiralananı sadece sözleşmeye uygun ve özenle kullanması yeterli olmayıp, aynı zamanda komşulara ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişilere saygı göstermesi de TBK m.316'daki borcunun kapsamındadır. Saygı gösterilmesi gereken kişilere aynı taşınmazda oturanların dahil edilmesiyle birlikte hükmün uygulama alanı genişletilmiştir. Aynı taşınmazda oturanlar ifadesinin hem kiralananın kendisinde, hem kat mülkiyetine geçilmemiş yapının farklı bölümlerinde, hem de aynı arazi üzerinde farklı yapılarda oturanları kapsadığı kabul edilmelidir. Bu denli genişletilmiş saygı borcu ağır olabilecektir ancak özellikle büyük şehirlerde artık sıkça yapılan siteler şeklindeki toplu yapıları düşününce taşınmaz ifadesinin sadece kira konusu ev olarak algılanması günümüz yaşam koşullarındaki sorunları karşılamak açısından yeterli olmayacaktır. Komşunun kim olduğunun belirlenmesinde ise dikkat edilmesi gereken husus "etkileme"dir.

Uygulamada TBK m.331 ile TBK m.316 hükümlerinden hangisinin uygulanması gerektiği karıştırılabilmektedir. Ancak TBK m.331 ile TBK m.316 arasında genel norm-özel norm ilişkisi olduğu kabul edilerek, TBK m.331 genel olağanüstü fesih sebebi olduğunun, bu sebeple somut olayda TBK m.316'nın uygulanması mümkünse genel olağanüstü fesih sebebi olan m.331 uygulanmaması gerektiğinin kabulü gerekir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında borca aykırılık durumunda kiraya veren en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Kanunda belirtilen hallerin bulunması durumunda ise kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Diğer kira sözleşmelerinde herhangi bir ihtar veya süre vermeye gerek olmaksızın sözleşmenin hemen feshedilebilmesi genel olarak zayıf durumdaki kiracıyı korumayı amaçlayan TBK'nın ruhuna uygun olmamıştır. Burada esaslı bir ihlalin olması ve konut ve çatılı işyeri kiralarındaki kadar olmasa da aykırılığın giderilmesi için kiracıya belli bir sürenin tanınması daha uygun olabilirdi.

TBK m.316'ya aykırılık durumunda her ne kadar kanunda sadece kira sözleşmesinin feshinden bahsedilmiş olsa da kiraya veren kiralananın eski hale iadesini ve uğramış olduğu zararlara karşılık olarak maddi ve manevi tazminat talep edebilmektedir. Burada tazminat talep etme hakkının sadece kiraya verende olduğunun, komşuların ve aynı taşınmazda oturanların uğramış oldukları zararları ancak haksız fiil veya komşuluk hukuku hükümlerine dayanarak talep edebileceklerinin kabulü gerekir.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk. **Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-326)**. 3.b. İstanbul: Beta Yayınları. 2016.

AKINTÜRK, Turgut, ATEŞ, Derya. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri**. 26.b. İstanbul: Beta Yayınları. 2017.

AKYİĞİT, Ercan. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**. 1.b. Ankara: Seçkin Yayıncılık. 2012.

ALTINOK ORMANCI, Pınar. **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi**. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2011.

ANTALYA, Gökhan. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**. C.I. 1.b. İstanbul: Legal Yayıncılık. 2016.

ARAL, Fahrettin, AYRANCI, Hasan. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**. 10.b. Ankara: Yetkin Yayınları. 2014.

AYDEMİR, Efrail. **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**. 2.b. Ankara: Seçkin Yayınları. 2013.

AYDIN, Gülşah Sinem. **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333)**. 1.b. İstanbul: On İki Levha Yayınevi. Ekim 2013.

BELEN, Herdem, KOÇAK DİKER, Duygu. **'6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümleri Uyarınca Kiracının Borçları'**. **Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan**. İstanbul: Der Yayınları. 2015.

BURCUOĞLU, Haluk. **'Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler'**. **Prof.Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan**. der. Derya Ateş ve Alper Bulur. İstanbul: Beta Yayınları. 2008.

BURCUOĞLU, Haluk. **'Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi'**. **Journal of Yasar University**. C.VIII. Özel Sayı. 2013.

BUZ, Vedat. **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**. Ankara: Yetkin Yayınları. 2005.

GÜMÜŞ, Alper. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler**. C.I. 3.b. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2013.

GÜMÜŞ, Alper. **“Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2011.

İNCEOĞLU, Murat. **Kira Hukuku.C.I**. 1.b. İstanbul: On İki Levha Yayınları. 2014.

İNCEOĞLU, Murat. **Kira Hukuku.C.II**. 1.b. İstanbul: On İki Levha Yayınları. 2014.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip. HATEMİ, Hüseyin, SEROZAN, Rona, ARPACI Abdulkadir. **Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş-Hukuki İşlem-Sözleşme**. C.I. 6.b. İstanbul: Filiz Kitabevi. 2014.

KOÇAK DİKER, Duygu. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK M.316/II-III)**. 1.b. İstanbul: On İki Levha Yayınları. 2018.

MAMÜK, Damla. **“Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi”**. **Ankara Barosu Dergisi**. S.1. 2013.

OĞUZMAN, Kemal, ÖZ, Turgut.**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**. C.I. 10.b. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2012.

SELİÇİ, Özer. **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**. İstanbul: Fakülteler Matbaası. 1976.

SEROZAN, Rona. **Sözleşmeden Dönme**. 2.b. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2007.

TANDOĞAN, Haluk. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**. C.I/2. 4.b. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2008.

TUNABOYLU, Müslim. **Açıklamalı- İctihatlı Kira Hukuku Tahliye Uyarılama Tesbit Alacak Davaları**. C.I. 1.b. Ankara: Adil Yayınevi.

TUNÇOMAĞ, Kenan. **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**. C.II. 3.b. İstanbul: Sermet Matbaası. 1977.

UÇKAN, Mertkan. **“Ev Ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme**,**Journal of Yasar University**. C.VIII. Özel Sayı. 2013.

YAVUZ, Cevdet, ACAR, Faruk, ÖZEN, Burak. **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**. 12.b. İstanbul: Beta Yayınları. 2013.

YILDIRIM, Abdulkerim. **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**. 1.b. Ankara: Adalet Yayınevi. 2014.

ZEVKLİLER, Aydın. ERTAŞ, Şeref. HAVUTÇU, Ayşe. AYDOĞDU, Murat, CUMALIOĞLU, Emre. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler**. İzmir: Barış Yayınları. 2013.

ZEVKLİLER, Aydın, GÖKYAYLA, Emre. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**. Ankara: Turhan Kitabevi. 16.b. 2016.

Kazancı İçtihat Bankası.