

**TÜRK BORÇLAR KANUNU TASARISININ KİRA
SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ**
Yrd.Doç.Dr. Ayşe ARAT* **

**THE PROVISIONS OF TURKISH DRAFT LAW OF
OBLIGATIONS RELATED TO EXPIRATION OF LEASE
CONTRACT**

ÖZET

Kira sözleşmeleri, ülkemizde her zaman güncelliğini koruyan bir konudur. Şehirleşme ile artan konut ihtiyacı, kira sözleşmelerinden kaynaklanan problemlerin artmasına yol açmıştır. Bu sebeple hukukumuzda kira konusunda pek çok düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenlemeler genellikle kiracıyı korumaya yönelik olsa da, çoğu zaman tatmin edici bulunmamaktadır. Kira sözleşmelerinden kaynaklanan ihtilaflar hukukumuzda, Borçlar Kanunu, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve Yargıtay içtihatları ile oluşan uygulamalar çerçevesinde çözüme kavuşturulmaktadır.

Borçlar Kanunu Tasarısı, kira sözleşmeleri konusunda çeşitli değişiklikler içermektedir. Söz konusu değişiklikler kapsam itibariyle son derece geniş olduğundan çalışmamız sadece kira sözleşmesinin sona ermeye ilişkin hükümleriyle sınırlandırılmıştır. Bu çerçevede sona erme hükümleri, mevcut kanunlar ve tasarıdaki hükümlerle karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.

Anahtar kelimeler; Kira sözleşmesi, kira sözleşmesinin sona ermesi, Borçlar Kanunu Tasarısı'nda kira sözleşmesinin sona ermesi.

* Selçuk Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Öğretim Üyesi

** Bu makalenin bir kısmı, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mezunlar Derneği tarafından 09.05.2009 tarihinde düzenlenen Borçlar Kanunu Tasarısı Paneli'nde bildiri olarak sunulmuştur.

ABSTRACT

Lease contracts is always an issue that keeps up to date in our country Housing demand, increasing with urbanization, has led to increase in the problems caused by lease contracts. For this reason many regulations have been made in our law on rent. Although the regulations are intended to protect the tenants, they are not satisfactory most of the time. In our law, disputes caused by lease contracts are solved within applications of Debts Act, Law on the Lease of Real Property No. 6570 and the Supreme Court case law.

Draft Law of Obligations includes several changes in lease contracts. As the scope of changes in question is extremely broad, our study is limited to only the provisions relating to expiration. In this context, provisions on expiration were evaluated by comparing with the provisions of existing laws and the draft.

Key Words: Lease contract, expiration of lease contract , expiration of lease contract in Draft Law of Obligations.

I.GENEL DEĞERLENDİRME

Yaklaşık 8 yıllık bir çalışmanın ürünü olan Türk Borçlar Kanunu Tasarısı (TBKT), TBMM. Genel Kurulu'na gelmiştir. Kanun yürürlüğe girdiğinde Borçlar Hukuku alanında önemli değişiklikler gerçekleşmiş olacaktır. Bu tür değişikliklerin mevcut olanı daha ileri götürmek adına yapıldığı bir gerçektir. Ancak Tasarı'nın tümüne yönelik olarak yapılan, kullanılan dil ve madde numaralarının değiştirilmesi konusundaki eleştirilere katılmamak mümkün değildir. Yerleşmiş hukuk terimlerinin ve madde numaralarının değiştirilmesi, bu zamana kadar oluşmuş bulunan hukukî birikimin gelecek kuşaklara aktarılması bakımından kopukluk doğuracaktır. Bu yönde yapılan eleştiriler yerinde ve haklıdır.

Tasarı kira sözleşmesi konusunda pek çok değişiklik içermektedir. Ancak konunun uzun ve ayrıntılı olması bir sınırlama yapma gereğini doğurmuştur. Bu sebeple çalışmada sadece kira sözleşmesinin sona ermesi üzerinde ana hatlarıyla bilgi verilmiş, mevcut düzenlemelerle Tasarı'nın getirdiği düzenlemeler karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.

II. KIRA SÖZLEŞMESİ

Mevcut Kanunumuz kira sözleşmesini, BK. m. 248-298 arasında, iki fasıl halinde adi kira ve hasılat kirası olarak düzenlemiştir. Ayrıca hukukumuzda belediye sınırları içinde veya iskele, liman ya da istasyonlarda bulunan üstü örtülü (musakkaf) taşınmazların kiralanmasında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK.) uygulanmaktadır. O halde üzerinde bina bulunmayan taşınmazlarla, belediye teşkilatı bulunmayan

yerlerdeki taşınmazların kiralanması Borçlar Kanunu hükümlerine, bunların dışında kalan üstü örtülü taşınmazların kirası GKHK.'na tabidir¹.

Tasarı, Borçlar Kanunu'ndan ayrı, özel bir kanunla düzenlenmiş olan bu konuyu içeriğine dahil etmiştir. Gerçekten de Tasarı'da Ayrım korunmuş ama düzenleme genel kanun içerisine yerleştirilmiştir. Tasarı'ya göre kira sözleşmesi genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiraları ve ürün kirası olmak üzere üç fasıl (ayırım) halinde düzenlenmiştir. Genel hükümler bölümünün oluşturulması yerinde olmuştur. Diğer kiralarla ilgili hüküm bulunmayan hallerde, genel hükümlerin uygulanması mümkündür². Tasarı ile 6570 sayılı Kanunda öngörülen belediye sınırları içinde olup olmama ayrımı kalkmış, tüm konut ve çatılı işyerleri için aynı hükümlerin uygulanması sağlanmıştır (BKT. m. 338). Ancak 6570 sayılı Kanunla getirilen özel düzenlemenin genel kanun içerisinde yer alması eleştirilmiştir. Ekonomik ve sosyal sebeplerle sık sık değişikliğe uğrayan böyle bir konunun, genel kanun içerisinde yer almasının doğru olmayacağı ifade edilmektedir³. Öte yandan 6570 sayılı Kanun'daki düzenlemelerin büyük çoğunluğunun Tasarı metnine dâhil edilmesine rağmen, söz konusu kanunun yürürlükten kaldırıldığına açıkça belirtilmemesi de eleştirilmekteydi. Bu eleştiri kanunkoyucu tarafından dikkate alınmış ve Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun Tasarısı m. 15 ile 6570 sayılı Kanunun yürürlükten kaldırıldığı hükmüne yer verilmiştir.

Tasarı kira sözleşmesinin taraflarını tanımlayan kavramlarda değişiklik yapmıştır. Buna göre mevcut kanunda yer alan kiracı-kiralayan kavramları yerine Tasarı'da kiracı-kiraya veren kavramları kullanılmaktadır. Ayrıca Borçlar Kanunu'ndaki kira tanımı değiştirilerek, sadece kullanmayı değil, kullanmayla birlikte yararlanmayı da içine alacak biçimde genişletilmiştir. Burada, ürün kirasını da kapsayan bir tanım yapılmaya çalışılmıştır. Ancak kullandırma aktlerinden olan kiranın, yararlanmayı da zaten içinde taşıyacağı, bunun da malumun ilanından öte bir şey olamayacağı ifade edilmektedir⁴.

III. KIRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından, Tasarı'nın ağırlıklı olarak kiracıyı koruyan hükümler taşıdığı görülmektedir. Örneğin m. 342 (kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamaması), m. 345 (kira ve yan giderler dışında kiracıya bir yük getirilememesi, cezai şart konulamaması) ve m. 353 (kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilememesi) böyledir. Kira sözleşmesinde korunması gereken, diğer tüm

¹ Aral, 218; Zevkliler, 178; Akıncı, 118.

² Akıncı, Tasarı, 1; Acar, 3686. Genel Hükümler'in diğer kira sözleşmelerinde de uygulanması gerektiği ancak Tasarı'da bu konuya ilişkin bir düzenleme bulunmamasını eleştiren görüş için bkz. Başpınar, 1.

³ Doğanay, 1.

⁴ Yavuz, 52.

sözleşmelerde olduğu gibi menfaatler dengesidir⁵. Yoksa taraflardan biri değildir. Kiracı lehine oluşan aşırı korumacı bu tavrın eşitlik ilkesine ve sözleşme serbestisi ilkesine aykırı olduğu, Tasarı'da kiralananın durumunun da iyileştirilmesi gerektiği görüşü doktrinde hâkimdir⁶.

Borçlar Kanunu'nda adi kiraya ilişkin olan, Tasarı'da genel hükümler başlığı altında düzenlenmiş bulunan sona erme sebepleri şöyledir: Genel hükümlere göre kira sözleşmesi süreli sözleşmelerde sürenin geçmesi durumunda; belirsiz süreli sözleşmelerde ise fesih bildiri ile ya da olağanüstü fesih imkânı doğuran önemli sebeplerin varlığı halinde (kiracının iflâsı veya ölümü gibi) sona erer (m. 326, 327).

Borçlar Kanunu'nda sona erme sebepleri arasında yer alan kiracının temerrüdü, Tasarı'da kiracının borçları başlığı altında düzenlenmiştir. Kiraya verene, sadece kira borcunun değil, kiralananın kullanımı ile ilgili yan giderlerin ödememesi durumunda kiracıya en az 10 gün süre tanıyarak (bu süre konut ve iş yerlerinde 30 gündür) bir yazılı bildirimle sözleşmenin feshedilmesi imkânı tanınmıştır. Bu süre mevcut kanunda kira borcunun ödenmemesi durumunda 60 gündür (BK. m. 288). Yargıtay'ın uygulaması yakıt gideri dışındaki yan giderler için kiracının temerrüde düşmeyeceği yönündedir⁷. Tasarı yan giderleri m. 340'da ısıtma, aydınlatma, su gibi kullanım giderleri olarak tanımlamış, ayrıca m. 316'da olağan kullanım için gerekli temizlik ve bakım giderlerini de kiracıya yüklemiştir. Kapıcı aidatları da bu kapsamda değerlendirilebilir. Dolayısıyla Tasarı'ya göre bunların ödenmemesi durumunda da kiracı temerrüde düşmüş olacaktır.

Kiracının iflâsı BK. m. 290'da kira sözleşmesini sona erdiren bir sebeptir. Eğer kiracı teminat verirse, kiralayan kira senesinin sonuna kadar sözleşmeyi sürdürmekle yükümlüdür. Tasarı'nın düzenlemesi ise (m. 331) kiralayanı, kiracıdan ya da iflâs masasından teminat isteme yükümüne sokmuş, eğer verilmezse sözleşmenin feshedebileceği düzenlenmiştir. Bununla birlikte Tasarı'da teminat verilirse sözleşmenin ne kadar süreceğine ise açıklık getirilmemiştir. Yani kiralayanın durumu ağırlaştırılmıştır.

Kiracının ölümü halinde ise BK. m. 291 hem kiracı hem kiralayana sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı tanırken, Tasarı m. 332 kiralayana bu hakkı vermemiştir.

IV. KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARI BAKIMINDAN SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

Tasarı'nın konut ve çatılı iş yeri kiralari bakımından sözleşmenin sona ermesine ilişkin hükümleri, 6570 sayılı Kanun'da yer alan hükümlerle hemen hemen aynı olmakla birlikte, bazı değişiklikler ve eklemeler yapılmıştır. Tasarı'da konut ve iş yeri kiralalarının sona ermesi konusunun m. 346-355

⁵ Başpınar, 2.

⁶ Yavuz, 58; Kaplan, 28; Arpacı, 3678; Başpınar, 2.

⁷ YHGK. 6.3.1963, E. 6-13, K. 23 (Ankara Barosu Dergisi 1963, S. 2, s.233 vd.).

arasında, bir sistematik altında ele alınması isabetli olmuştur. Bu düzenlemelere göre sona erme bildirim yoluyla veya dava yoluyla gerçekleşebilir. Bildirim yoluyla sona erme m. 346'da düzenlenmiştir. Böylece bu konuda tahliye davası açma yönündeki uygulamadan kurtulma amaçlanmıştır⁸.

Belirsiz süreli kira sözleşmesinde kiracıya her zaman, kiraya verene ise kiranın başlangıcından 15 yıl geçtikten sonra, fesih bildirimlerine uymak şartıyla sözleşmeyi sona erdirebilme imkânı tanımıştır (m. 346). 15 yıllık bir üst sınır getirilmesi yerinde olmuştur. Zira tahliye sebepleri gerçekleşmediği takdirde kiraya verenin sözleşmeyle sonsuza kadar bağlı olması mülkiyet hakkının özüne dokunan bir nitelik kazanabilir⁹. Dolayısıyla kira sözleşmesine üst sınırla ilgili süre konulması isabetli bir düzenlemedir. Ancak işyeri kiralari için ayrı düşünmek gerektiği özellikle kiralanan yeniden kiraya verilecekse sözleşmenin sona ermesi için haklı bir sebebin aranmasının doğru olacağı görüşü de ileri sürülmektedir¹⁰. Ayrıca doktrinde 15 yıllık süreyi çok uzun bulan ve en fazla 10 yıl olması gerektiğini ifade eden görüşler de vardır¹¹. Tasarı yürürlüğe girdiğinde, bu 15 yıllık süreden hemen yararlanmak isteyen kiralayanları engellemek amacıyla kanun koyucu, Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun Tasarısı m. 9 ile bu imkânın, yeni Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak beş yıl geçmedikçe kullanılamayacağı belirtilmiştir.

Tasarının 346. maddesinde genel hükümlere atıf yapılarak tarafların bu hükümler çerçevesinde de haklarını kullanabilecekleri düzenlenmiştir. Örneğin, önemli sebeplerin varlığı (m. 330) ya da kiracının iflası (m. 331) burada da fesih imkânı verebilir.

Tasarı m. 348, aile konutunu düzenleyen MK. m. 194 ile paraleldir. Buna göre aile konutu olarak kiralanan taşınmazda, kiracının eşinin açık rızası olmadan sözleşmeyi feshedemeyeceği düzenlenmiştir. Kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatı kazanan eşe de ayrıca feshin bildirilmesi gerekir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin yazılı yapılması gerekliliği açıkça düzenlemeye kavuşturulmuştur (m. 347).

Dava yoluyla sona ermeye ilişkin hükümler kiraya veren ve kiracı bakımından ayrı ayrı düzenlenmiştir. Bu hükümler 6570 sayılı Kanun m. 7'de alt alta sıralanmış olan hükümlerin sistemli biçimde bir araya getirilmiş halidir.

Tasarı m. 349'a göre, kiraya verenin ihtiyacı ve taşınmazın yeniden inşaa ve imarı durumunda, fesih dönem ve sürelerine uyularak, belirlenen tarihten başlamak üzere bir ay içinde dava açmak suretiyle kira sözleşmesi sona erdirilebilir.

⁸ Acar, 3689.

⁹ Akıncı, Tasarı, 5.

¹⁰ Akıncı, Tasarı, 5. Konut ve işyeri kiralalarının ayrı hükümlere tabi tutulması gerektiği de doktrinde savunulmaktadır. Arpacı, 3678; Yavuz, 58.

¹¹ Hatemi, 3684; Acar, 3691.

Kiraya verenin ihtiyacının kapsamı Tasarı ile genişletilmiştir. 6570 sayılı Kanun kiraya verenin kendisi, eşi veya çocukları için bu imkânı tanımaktadır. Tasarı da ise kiraya verenin kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ev ihtiyacı için tahliye davası açılabilceğini düzenlenmektedir (m. 349/1). Bu olumlu bir gelişmedir. Zira toplumumuzda güçlü olan aile bağları, gerek anne babanın gerekse torunların ihtiyaçlarını kollamayı gerektirmektedir¹². Bu imkân mevcut kiraya verene tanındığı gibi taşınmazı sonradan iktisap eden yeni malike de tanımıştır (m. 350).

Tasarı m. 351, kiracıdan kaynaklanan tahliye davası sebeplerini 3 farklı ihtimal bakımından ayrı ayrı düzenlemiştir.

Kiracının tahliye taahhüdünde bulunması birinci fıkrada yer almaktadır. Tahliye taahhüdü, 6570 sayılı Kanun'da da yer almaktadır. Ancak uygulamanın kiracı aleyhine oluşması üzerine Yargıtay kira sözleşmesinin yapıldığı sırada verilen taahhütleri geçerli kabul etmemektedir¹³. Tasarı'da bu durum göz önüne alınmış ve taahhüdün "kiralananın teslim edilmesinden sonra" verilirse geçerli olacağı belirtilmiştir (m. 351/D).

İki haklı ihtarla tahliye, 351. maddenin ikinci fıkrasında yer almaktadır. Tasarı, mevcut hükümlere göre aranan (6570 sayılı Kanun, m. 7/e), kira sözleşmesinin sona ermesini beklemeden de "ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak 1 ay" içinde dava açılabilceğini düzenlemiştir. Böylelikle sürekli olarak borcunu ihlâl eden kiracının korunmaması sağlanmıştır¹⁴.

Kiracının veya eşinin aynı yerde konutu bulunması sebebiyle tahliye 351. maddenin üçüncüsü fıkrasında düzenlenmiştir. 6570 sayılı Kanun (m. 7/son) bu konudaki düzenlemesinde aynı şehir veya belediye sınırları içinde bulunan konuttan bahsederken, Tasarı aynı ilçe ya da belde belediye sınırlarından bahsetmektedir. Mevcut düzenlemedeki belediye kavramından büyükşehir belediyesinin anlaşılabilceği bununda kiracı aleyhine sonuçlar doğuracağı gerçeği karşısında bu düzenleme isabetli olmuştur¹⁵.

İhtiyaç sebebiyle tahliye edilen kiralanan, haklı sebep olmadan üç yıl geçmedikçe eski kiracıdan başkasına kiralanamaz kuralı korunmakla birlikte (m. 354), 6570 sayılı Kanun'da yer alan cezai hükümler kaldırılmış (m. 16), yerine tazminat yükümlülüğü getirilmiştir. Bir özel hukuk ilişkisinde cezai müeyyidelerin bulunması yerinde olmadığından, müeyyidenin tazminata dönüştürülmesi isabetli olmuştur¹⁶.

Tasarı m. 355'de kiracının ölümü, tekrar konut ve işyeri kiralaları için düzenlenmiştir. Ölen kiracının ortakları, mirasçıları ve kiracı ile birlikte

¹² Akıncı, Tasarı, 5; Acar, 3690.

¹³ YHGK. 21.11.1962, E. 87, K. 66 (Ankara Barosu Dergisi 1963, S. 2, s.257).

¹⁴ Akıncı, Tasarı, 5.

¹⁵ Arpacı, 3681.

¹⁶ Akıncı, Tasarı, 5.

oturanlar, sözleşme ve kanun hükümlerine uydukları sürece kira sözleşmesini sürdürebilirler. Tek başına ölümün gerçekleşmesi kiraya veren bakımından bir tahliye sebebi teşkil etmemektedir.

V. SONUÇ

Türk Borçlar Kanunu Tasarısı., uzun çalışmaların ürünüdür. Bu çalışma süresi boyunca Tasarı tartışılmış, eleştirilmiş, eleştirilerin bir kısmı dikkate alınarak çeşitli değişiklikler yapılmıştır.

Tasarı'nın geneli hakkında, aslında çok fazla değişiklik getirmediği, dilinin ve madde numaralarının değiştirilmesinin doğru olmadığı yönünde çeşitli görüşler ortaya konulmuştur. Bu eleştiriler haklıdır. Ancak Tasarı'nın kanunlaşmasıyla birlikte tüm bu tartışmalar geride kalacaktır.

Kira hukuku bakımından Tasarı'nın en büyük özelliği mevcut ikili sistemi (BK. ve 6570 sayılı GKHK.) tek kanun çatısı altında toplamasıdır. Öte yandan sözleşmenin zayıf tarafı olarak görülen kiracı yine korunmuş, kiralayanın durumu değişmemiştir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiralayana, kira süresinin başlangıcından itibaren 15 yıl sonra sözleşmeyi feshedebilme imkanı tanınması; ihtiyaç sebebiyle tahliyede 6570 sayılı Kanun ihtiyacı olan kişileri sadece kendisi, eşi, çocukları kabul ederken, Tasarı'nın bu hükmü üst soy ve kanunen bakmakla yükümlü olunan kişileri de içine alacak şekilde genişletmesi, kira sözleşmesinin sona ermesi konusunda getirilen düzenlemelerin başlıcaları olarak sayılabilir.

KAYNAKÇA

- Acar, F.:** Kira Sözleşmesi ve Kefalet, 4. Oturum, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Değerlendirilmesi Sempozyumu, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005 (s. 3685-3691).
- Akıncı, Ş.:** Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, 16.02.2007 tarihinde Kayseri Barosu ve Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nin birlikte düzenledikleri "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Değerlendirilmesi Sempozyumu"nda bildiri olarak sunulmuştur, (<http://www.sahinakinci.com/tebligler>).
- Akıncı, Ş.:** Karşılaştırmalı Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Türk-Kazak Hukuku, Konya 2004.
- Aral, F.:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2000.
- Arpacı, A.:** Kira Sözleşmesi ve Kefalet, 4. Oturum, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Değerlendirilmesi Sempozyumu, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005 (s. 3677-3681).
- Başpınar, V.:** Hukuk Tekniği Açısından Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Değerlendirilmesi, 16.02.2007 tarihinde Kayseri Barosu ve Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nin birlikte düzenledikleri "Türk Borçlar

Kanunu Tasarısı'nın Değerlendirilmesi Sempozyumu"nda bildiri olarak sunulmuştur, (<http://veyselbaspinar.com/index.php/oezgecmi>).

Doğanay, İ.: Yeni Türk Borçlar Kanunu Tasarısı, (http://www.haberinyeri.net/Makaleler/Yeni-Turk-Borclar-Kanunu-Tasarisi_12273.html)

Hatemi, H.: Kira Sözleşmesi ve Kefalet, 4. Oturum, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Değerlendirilmesi Sempozyumu, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005 (s. 3682-3685).

Kaplan, İ.: Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim, Terazi Hukuk Dergisi, Eylül 2008, Sayı: 25.

Yavuz, N.: Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler, Terazi Hukuk Dergisi, Nisan 2008, Sayı: 20.

Zevkliler, A.: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2004.