

6098 Sayılı (Yeni) Türk Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilik ve Değişiklikler (I – Genel Hükümler)

Av. M. Hakan ERİŞ¹, LL.M

Bilindiği gibi, yürürlükteki (818 Sayılı) Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun yerini almak üzere hazırlanan 6098 sayılı (Yeni) Türk Borçlar Kanunu² (çalışmada kısaca “**Kanun**” olarak adlandırılmıştır) herhangi bir değişiklik olmaz ise, 01 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Kanun, özü itibarıyla yukarıda yürürlükten kaldıracağından bahsedilen kanunların bir kısım temel hükümlerini tekrar etmekle birlikte, güncel gelişmeler ve uygulamada Yargıtay tarafından benimsenmiş bir kısım prensipleri de yeni hükümler olarak kapsamına almıştır. Bahsedilen hususların kısaca irdelenmeye çalışıldığı serinin bu ilk yazısında, Kanunda “*Kira Sözleşmesi*” olarak adlandırılan sözleşmenin genel hükümlerine ilişkin bir değerlendirme yapılmıştır.

1- Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Süresi

Kira ilişkisi, taşınır veya taşınmaz herhangi bir “şey”in konu alındığı bir nitelik taşır. Kanun, kira sözleşmesinin tanımını yürürlükteki hükümlerden farklı bir şekilde yapmıştır. Buna göre kira sözleşmesi : “*Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme*” şeklinde tanımlanmaktadır (m. 299). Bu tanım, tarafların temel borçlarının neler olduğunu da ortaya çıkartmaktadır. Halen yürürlükteki Borçlar Kanununun 248’inci maddesinde “*yararlanma*” unsuruna yer verilmemektedir. Böylece yürürlüğe girecek düzenlemenin, kiraya verenin³, kiracının kira sözleşmesine konu “şey”den yararlanmasına da katlanmak yükümlülüğünde olduğuna işaret etmekte olduğu anlaşılmaktadır.

Yürürlükteki mevzuattan farklı olarak Kanun’da, kira süresine ilişkin açık bir düzenlemeye de yer verilmiştir. Kanunun 300’üncü maddesine göre : “*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir (f.1). Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır (f.2)*”.

¹ İzmir Barosu Üyesi.

² Kanun metni için bkz. 04.02.2011 gün ve 27836 sayılı Resmi Gazete.

³ Yürürlükteki kanunda yer alan “*Kiralayan*” tabiri, Kanunda “*Kiraya veren*” olarak değiştirilmiştir. Böylece, uygulamada, yürürlükteki kanunun metninde yer alan “*kiracı*” - “*kiralayan*” terimlerinden kaynaklanan çeşitli karışıklıklara da son verilecektir.

Bu düzenlemenin önemi, kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin uygulanmasında ortaya çıkacaktır. Nitekim, Kanunun 327. maddesi sözleşmenin genel sona erme sebepleri arasında sürenin geçmesini saydığı gibi; konut ve çatılı işyeri kiralalarında sona erme sebeplerinden olan bildirim ile ilgili hususlar da, 347. maddede düzenlenmiştir⁴.

2- Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Üçüncü Kişinin Üstün Hak Sahipliği

Kira sözleşmesinin konusunu oluşturan “şey”, diğer bir deyişle “kiralanan”, özü itibariyle mülkiyete konu teşkil edecektir. Bu niteliği ile de, kira sözleşmesi süresi içinde sahibinin değişmesi hukuken mümkündür. Kanun bu durumu dikkate alarak, 310’uncu maddesinde özel bir düzenlemeye yer vermiştir. Madde hükmüne göre : “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur (f.1). Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır (f.2).”

Bahsedilen düzenleme, kiracıyı yeni malik karşısında koruyacak niteliktedir. Zira, kiralananın mülkiyetinin herhangi bir sebeple el değiştirmesi hâlinde, yeni malik, kanun gereği kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Uygulamada el değiştirmeler, çoğunlukla kira konusunu oluşturan taşınmazların satışı, trampası, mirasın intikali, vs. şeklinde olabildiği gibi, kiralananın iflâsın tasfiyesi veya cebri icra sureti ile satışı ile de gerçekleşmektedir.

Madde metninde tüm bu hâllerden ayrı ayrı bahsedilmemekle birlikte, Kanunun madde gerekçesinde⁵; “İcra ve İflâs Kanununun 135’inci maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi hâlinde, belirtilen maddenin uygulanması olanağı ortadan kaldırılmamaktadır.” şeklinde bir açıklamaya yer verilmiş olduğu görülmektedir. Bilindiği gibi kanunların gerekçeleri, kanunların özü itibariyle uygulanmasına ilişkin olarak gerçekleştirilen “yorum” faaliyetine⁶ ışık tutmakta ve kanunun ne maksatla çıkarıldığına ilişkin açıklamalar içermektedir.

⁴ Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hususlar, başka bir çalışmada irdeleneceği için, bahsedilen hususlara bu çalışmada yer verilmemiştir.

⁵ Kanunun Genel ve Madde Gerekçeleri için bkz. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 2011.

⁶ Kanunların yorumlanmasına (yorum faaliyetine) ilişkin olarak bkz. **Zevkliler**, Aydın/ **Havutçu**, Ayşe/ **Gürpınar**, Damla : Medeni Hukuk, Temel Bilgiler, 6. Bası, Ankara 2008, s.38 vd; **Oğuzman**, Kemal/**BARLAS**, Nami : Medenî Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, 15. Bası, İstanbul 2008, s. 60 vd.; **Akipek**, Jale G./**Akıntürk**, Turgut/ **ATEŞ KARAMAN**, Derya: Türk Medenî Hukuku, Başlangıç Hükümleri – Kişiler Hukuku, 1. Cilt, Yenilenmiş 7. Baskı, İstanbul 2009, s. 114 vd.

Bu açıklamalar dikkate alındığında, özellikle kiralanan taşınmazı icradan satın alacak yeni malikin, (İcra ve İflas Kanununun 135. maddesindeki sair koşulları sağlaması kaydı ile) kiracının tahliyesini sağlayabileceği; diğer bir deyişle, kiracının mevcudiyetine katlanmak zorunda olmayacağı kabul edilmelidir.

3- Kira Bedeli ile Yan Giderlere Katlanma Yükümlülüğü ve Buna Aykırılık

Her ne kadar işin niteliği açıkça gerektirmekte ise de, yürürlükteki kanunlarımızda, kiracının kira bedeli ödemek yükümlülüğünü taşıdığına ilişkin açık bir düzenleme yer almamakta iken; Kanunun 313'üncü maddesinde "*Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür.*" şeklinde açık bir hükme yer verilerek, kiracının öncelikli borcunun kira bedeli ödemek olduğuna işaret edilmiştir.

Prensip olarak kira bedeli, kiralananın kullanılması ve yararlanılmasının karşılığıdır. Ancak, kiralananın kullanılması sırasında, kira bedeli dışında bir kısım giderlerin de ortaya çıkması mümkündür. Kanun, bunları temelde "*Yan Giderler*" şeklinde adlandırmaktadır⁷.

Kanun 303'üncü maddesinde, niteliği itibariyle "*Kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere*"⁸ kiraya verenin katlanması gerektiğini düzenlemiştir. Ancak taraflar, bahsedilen düzenlemenin aksini sözleşme ile kararlaştırabilirler. Diğer bir deyişle, yan gider olarak değerlendirilebilecek türden giderlerin de kiracı tarafından, kira bedelinden ayrı olarak ödeneceği kararlaştırabilir⁹.

Bu gibi durumlarda, yan gider olarak adlandırılacak kalemlere ilişkin bedeller de kiracı tarafından ödenecektir. Kiracının kira bedeli (ve aksi kararlaştırılmış ise yan giderleri) ödememesi hâli, Kanunun 315'inci maddesinde, sözleşmenin temerrüt nedeni ile feshi sebebi olarak düzenlenmiştir.

Bahsedilen düzenlemeler karşısında, tarafların kira sözleşmesi düzenlerken, yan giderlerin kime ait olacağını açıkça kararlaştırabilecekleri, böyle bir düzenlemeye yer verilmemesi hâlinde ise, yan giderlerin kiraya verene ait olacağı sonucuna varılmaktadır.

⁷ Konut ve çatılı işyeri kiralarda ayrıca "*ısıtma, aydınlatma ve su gibi*" şeklinde ifade edilen ve "*Kullanma Giderleri*" olarak adlandırılan gider kalemleri de söz konusudur. Genel bir yorumla, bahsedilen nitelikteki giderlerin de yan gider olduğu kabul edilebilir ise de, anılan hususlar, bu çalışmanın kapsamı dışında tutulmuştur.

⁸ Kanunda sayılan hususlar, yan giderlerin neler olacağı konusunda genel bir çerçeve ile fikir vermekte ise de; bunların kapsamı, uygulamada Yargıtay kararları ile daha belirginleşecektir. Ancak, tarafların düzenleyecekleri sözleşmelerde, yan gider olarak kabul edilecek hususların neler olacağı konusunda bir mutabakata varmaları da geçerli sayılmalıdır.

⁹ Bahsedilen "*aksi kararlaştırılmama hâline*" madde gerekçesinde, açıkça işaret edilmektedir.

4- Kiracının Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Yürürlükteki kanunlarımızda, kiracıların çevrelerine verecekleri rahatsızlıklarla ilgili düzenlemeler, salt kiralananın bulunduğu taşınmazda yaşayan kişiler açısından¹⁰. Ancak, Kanun'un 316/1'inci maddesinin tahliye ile yaptırımlanan düzenlemesi, kiracıların: “Kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlü” olduklarına açıkça işaret etmektedir¹¹.

5- Kiracının Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

Halen yürürlükte olan kanunlarımızda, kiraya verenin kiralananı satışa çıkartması veya kira sözleşmesinin feshedilmesine karşın, henüz kiracının tahliye süresinin sona ermediği durumlarda “tamirci, müstakbel alıcı veya müstakbel kiracıların” kiralananı girmelerine, gezip görmelerine imkan veren açık bir düzenleme mevcut değildir. Uygulamada bu tip ihtiyaçlar, çoğunlukla kiraya verenlerce adliyeye yansıtılan uyuşmazlıkların çözümüne yönelik mahkeme kararları ile karşılanmaktadır. Ancak bu durum, özellikle tarafların kira sözleşmelerinde bu tip bir hususa yer vermediği hâllerde, kiraya verenlerin bahsedilen ihtiyaçlarının “varlığı ve çözümünü” tamamen mahkemelerin takdirine terk etmektedir.

Kanunun 319/2, 3'üncü maddesindeki bu konulara kısmen de olsa çözüm getirecek nitelikteki: “Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür (f.2). Kiraya veren, çalışmalarını ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır.” düzenlemeleri, tarafların sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kararlaştıracakları hususların, gereğinde sözleşmeye aykırılık şeklindeki tahliye ile yaptırıma bağlanmasını sağlayacaktır. Bu nedenle, yeni düzenlenecek kira sözleşmelerinde, bu hususların da dikkate alınması uygun olacaktır.

¹⁰ Her ne kadar Türk Medeni Kanununda (TMK) Komşuluk Hukuku ile ilgili çeşitli düzenlemeler 737 ilâ 750'nci maddelerde, vs. yer almakta ise de; kira sözleşmeleri ile ilgili Borçlar Kanunu 256/1'inci maddesinde “Kiracı, kiralananı kullanırken tam bir ihtimam dairesinde hareket ve apartman kiralananında bina dahilinde oturanlara karşı icabeden vazifeleri ifa ile mükelleftir.”; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 18/1-2'nci maddesinde ise “...gerek kat malikleri, gerekse kiracılar ve sükna hakkı sahipleri veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlar, gerek bağımsız bölümlerini gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken..” şeklinde düzenlemeler mevcuttur. Bu durumda, kiracının aynı binada oturmayan kişilere verdiği rahatsızlık, vs. hâllerinin tahliye sebebi olarak kabul edilip edilmeyeceği tartışma konusu olabilmektedir. Kanundaki komşu kavramının geniş anlaşılması gerektiği, diğer bir deyişle aynı binada yaşamayan kişilerin de komşu sayılması gerektiği sonucunu doğuran düzenleme, bu tereddütlere son verecektir.

¹¹ Kanunda “kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler” ile “komşular”ın ayrı ayrı ve açık şekilde düzenlenmiş olması, uygulamadaki tâbiri ile “komşu kavramının” geniş anlaşılması gerektiği, diğer bir deyişle aynı binada yaşamayan kişilerin de komşu sayılması gerektiği sonucunu doğurduğu gibi, yukarıda 10 numaralı dip notta bahsedilen bu tereddütlere de son verecektir.

6- Kiracının Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapması

Özellikle taşınmaz kiralalarında kiracılar, kiralananı kullanırken kendi ihtiyaçları veya arzuları nedeni ile çeşitli değişiklik veya yenilikler yapmaktadırlar. Uygulamada kira sözleşmelerine bu gibi hâller düşünülerek çeşitli hükümler konulmakta, özellikle konut ve işyerlerinin mimari projelerine aykırılık sureti ile yaratılan (bir kısmı projeye aykırılık teşkil etmesi nedeni ile TCK m. 184 ile cezai yaptırıma bağlanan imar kirliliği suçunu da oluşturabilen) durumlarda nasıl davranılacağına dair düzenlemeler yapılmaktadır.

Yürürlükteki hükümlerden farklı olarak Kanun, bu gibi değişikliklerle ilgili yeni bir kısım düzenlemeler içermektedir. Nitekim m. 321 hükümlerine göre: “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilir (f.1)¹². Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez (f.2). Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez (f.3)¹³”.*

Madde metninde açıkça yazılı rızaya yer verilmiş olması, uygulamada (özellikle kiracılar tarafından yapılan ve mevzuata açıkça aykırı olması nedeni ile imar kirliliği yaratıldığı iddiasıyla kiraya verenlerin yargılandığı ceza davaları ve belediyeler tarafından yine mal sahibi durumundaki kiraya verenlere uygulanan imar/idari para cezalarına karşı açılacak iptal davalarında) karşılaşılan ispat problemlerinin de önüne geçecek sonuçlar doğuracaktır. Zira, özellikle kiracı tarafından imar mevzuatına aykırı değişiklik yapıldığını bilmeyen ve fakat ceza veya yaptırımla karşılaşan kiraya verenlerin, bu konularda çeşitli ispat sorunları yaşadığı bilinmektedir.

7- Kiralananın Kiraya Verene Geri Verilmesi Sırasındaki Gözden Geçirme Yükümlülüğü

Kira sözleşmesinin herhangi bir sebeple ortadan kalkması durumunda, kiracının kiralananı iade etmesi gereklidir. Ancak uygulamada kiraya verenler kiralananı teslim aldıktan sonra kontrol etmeyi ihmal edebildikleri gibi, yeniden kiraya verme süresinin uzaması hâlinde, eski kiracıları tarafından depo edilen teminatları (Kanundaki tabiri ile

¹² Madde metnine göre, kiracının değişiklik yapabilmesi için, yazılı rızanın varlığı zorunludur. Ancak, kiraya verenin yazılı rızası olmaksızın değişiklik yapılması ve kiraya veren bunu görmesine karşın ses çıkartmaması da mümkündür. Bu gibi durumların çözümünde, genel uygulamanın TMK m. 2’de yer alan iyiniyet prensipleri çerçevesinde bir değerlendirme yapılabileceği düşünülmektedir.

¹³ Madde metninin bütününden anlaşılan, kiracı tarafından yapılacak değişikliklere ilişkin yedek hukuk kuralları oluşturmak istendiğidir. Bu yüzden tarafların (yazılı olmak kaydı ile) aralarındaki hukuku düzenlemeleri mümkündür.

güvence paralarını¹⁴) iade etmekten kaçınmaya çalışmaktadırlar. Bu gibi durumların önüne geçilmesi açısından, Kanunda özel bir kısım düzenlemelere yer verilmiştir.

Nitekim, Kanunun 335'inci maddesine göre : “*Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır*¹⁵. *Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.*” Kiraya verenin bu yükümlülüklerini yerine getirmemesi, şüphesiz hak kaybına sebebiyet verecektir.

SONUÇ :

Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümleri, uygulamadaki eksiklikleri gidermek amacı ile çeşitli değişiklik ve ilaveler içerecek şekilde düzenlenmiştir. Ancak, çoğunluğu “aksi kararlaştırılabilir” nitelikteki düzenlemelerden yararlanmak veya en azından etkilenmemek için, bunların neler olduğunun bilinmesi ve düzenlenecek sözleşmelerde yer verilecek hususların, kanunun bu niteliği dikkate alınarak hazırlanması uygun olacaktır. Böylelikle, muhtemel ihtilaflar, daha oluşmadan çözülebilecektir veya ihtilafların çözümünde, taraflarca kararlaştırılan hususlara öncelik verilecektir.

¹⁴ Uygulamadaki önemi nedeni ile depozito olarak da adlandırılan güvence paralarına ilişkin hususlar, ayrı bir inceleme konusu yapılacaktır.

¹⁵ Kanunda yazılı bildirim şeklinde ifade edilen husus, bildirim şekli açısından önem arz edecektir. Ancak, yazılı bildirim ispatı uygulamada ayrı bir sorun teşkil edebilecektir. Bu nedenle, yazılı bildirim noter kanalı ile veya telgrafla yapılması “*bildirim içeriği ve yapıldığının ispatı açısından*” uygun olacaktır.