

BORÇLAR KANUNU TASARISI'NIN HAKSIZ EYLEM SORUMLULUĞU VE KİRA İLE İLGİLİ DÜZENLEMESİYLE GETİRİLEN YENİLİKLER

*Prof. Dr. Halûk BURCUOĞLU**

GİRİŞ:

Borçlar Kanunu Tasarısı'nı hazırlamakla görevlendirilmiş ve 7 yılı aşkın bir süredir görev yapmakta olan Komisyon'un kendi üyeleri arasında oluşturduğu ve yine Bakanlık'ça görevlendirilen Alt Komisyon en son toplantısını 4 Eylül – 8 Eylül 2006 tarihleri arasında Ankara'da yapmıştır. Yapılan bu son toplantıda özellikle Türk Sanayici ve İş Adamları Derneği'nin (TÜSİAD'ın) Komisyon'a geç ulaşan Borçlar Kanunu Tasarısı hakkındaki görüşleri değerlendirilmiş ve Komisyon'a ulaşmış çeşitli kurum ve kuruluşlardan gelen raporlar, belli bir sistematik dahilinde yeniden ele alınmıştır. Böylece, Komisyon'ca Tasarı'nın tamamı bir kez daha gözden geçirilmiştir.

Önemle belirtmek gerekir ki Tasarı'nın önemli yenilikler içeren bölümlerinin başında kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler gelmektedir. Bu yenilikler aslında uygulamada rastlanılan güçlüklerin giderilmesi amacını taşımaktadır ve öğreti tarafından bu konulara ilişkin olarak getirilmiş önerilere yer vermeye çalışılmıştır. Aşağıda bu çalışmanın ana konularının ayrıntılarına girmeden, hemen vurgulanması gereken husus, özellikle kira sözleşmesi ile ilgili olarak gerek Büyük Komisyon, gerek Alt Komisyon'un temel hedefinin, yerleşik uygulamanın Tasarı'ya aktarılması olmuştur.

KİRA SÖZLEŞMESİ KONUSUNDAKİ YENİLİKLER:

Ülkemizde 1955 yılından beri 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlüktedir. Bu kanun, belediye sınırları içinde bulunan ve üstleri ka-

* İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Öğretim Üyesi

PROF. DR.
TURGUT AKINTÜRK'E
ARMAĞAN

Beta

palı taşınmazların kira sözleşmelerine uygulanmaktadır. Borçlar Kanunu'nun kira ile ilgili hükümleri, 6570 sayılı Kanunun uygulama alanına giren taşınmaz kiralalarında, ancak bu kanun ile bağdaştıkları ölçüde uygulanabilecektir. Halen yürürlükte olan 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve bu Kanun'a ilişkin yerleşik uygulamada, kiracının kiraya veren karşısında korunduğu gözden kaçırılmamalıdır (Örnek olarak bkz. Y. HGK'nun 27.01.1993 t. ve E. 710, K. 6 sayılı kararı için Hasan ERDOĞAN, Tahliye Davaları, Ankara 2002, s. 801: "... Belirtmek gerekir ki, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, özü itibari ile sosyal amaçlıdır. Bu niteliği gereği de ekonomik yönden daha güçsüz olan kiracıyı, kiralayana karşı koruma eğilimi taşımaktadır"). Borçlar Kanunu Tasarısı'nı hazırlamakla görevli komisyon, 1955 yılından beri uygulanmakta olan 6570 sayılı Kanun hükümlerinin, uygulamada karşılaşılan güçlüklerin aşılması gereği de dikkate alınarak, doğrudan Tasarı içerisine yerleştirilmesini benimsemiştir. Yine, tüm çağdaş ülkelerin hukuk sisteminde, örneğin Fransa, Almanya ve İsviçre'de yasal değişiklikler yapılarak kiracının korunmasına özel önem verildiği (İsviçre'de kiracının korunması yönündeki gelişmelerle ilgili olarak bkz. Cevdet YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 4. Bası, İstanbul 1996, s. 240) de unutulmamalıdır. Örneğin, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nda 1990 yılında yürürlüğe sokulan yeni kira düzenlemesinde bu eğilim ciddi biçimde görülmektedir. Yürürlükteki Borçlar Kanunu'nda ve 6570 sayılı Kanun'da olmayıp da Tasarı metninde yer verilen hükümler de zaten İsviçre Borçlar Kanunu'nun yeni kira düzenlemesinden alınmış bulunmaktadır.

Kiracı lehine getirilen koruma anlayışı, yürürlükteki 6570 sayılı Kanun'da olduğu gibi, iki yönden kendini göstermektedir: Bir yandan kira sözleşmesinin sona erdirilmesi olanaklarının sınırlı sayıda oluşu; diğer yandan da, yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedellerinin belirlenmesine, belli ölçütlerin benimsenmesi suretiyle sınırlama getirilmiş oluşu. Bu açılardan yaklaşıldığında, Tasarı'nın önceki ve şimdiki hali ile yürürlükteki hukukumuz ve uygulama arasında önemli farklılıklar olduğunu ve hele hele bu farklılıkların tümünün kiracı lehine olduğunu söylemek doğru ve yerinde olmayacaktır.

Tasarı'nın son halindeki kira hükümlerinin değerlendirilmesi:

a) Genel değerlendirme :

Tasarı metninde ilk göze çarpacak olan, "kiralayan" kavramı yerine "kiraya veren" sözcüklerinin kullanılmış olmasıdır. Böylece, halk arasında "kiralamak" ve "kiralayan" sözcüklerinin gerek kiraya verenler, gerek kiracılar bakımından kullanılmasının yaratabileceği karışıklık önlenmek istenmiştir. Tasarı'nın 298 ile 337. maddeleri arasındaki hükümler, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler

anlamındadır. 338 ila 355.. maddeler arasında Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları başlığı altında esas itibariyle, bugün 6570 sayılı Kanun kapsamında kalan kira sözleşmeleri düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu ayırımda, 6570 sayılı Kanun ve bu kanun hükümlerinin uygulanmasına ilişkin Yargıtay İçtihadı göz önünde tutulmuştur. Bu kapsamdaki kira sözleşmelerinin sona ermesinin, bugünkü yasal düzenleme ve uygulamada da olduğu gibi, bildirim yoluyla ve dava yoluyla olmak üzere iki bakımdan sağlanabileceği dikkate alınarak, Tasarı metninde bu iki yol ayırt edilmiştir. Dava yoluyla sona erdirmeye olanakları da, yine bugünkü hukukumuzda da var olan tahliye nedenlerinin "kiraya verenden kaynaklanan nedenler" ve "kiracıdan kaynaklanan nedenler" olarak ayırt edilmesi suretiyle açıklık getirilmiştir. 356 ila 377. maddeler ise Ürün Kirası'na ilişkin olup, son bölümde 375 ila 377. maddelerde Hayvan Kirası'na ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Bu çalışmada hemen hiçbir değişiklik getirilmemiş olan ürün kirası ve hayvan kirasına yalnızca değinmekle yetinilecek, esas itibariyle, Tasarı'ya doğrudan aktarılmış sayılabilecek olan 6570 sayılı Kanun'a tabi kira sözleşmeleri üzerinde durulacaktır.

Tasarı'nın kira sözleşmesi ile ilgili düzenlemesinin ilk kısmı tüm kira sözleşmelerinde uygulama olanağı bulacak olan genel hükümlere ayrılmıştır. Öte yandan, konut ve çatılı işyeri kiraları başlıklı bölümde, kira sözleşmesinin sona erme nedenleri sistematik biçimde, *bildirim yoluyla sona erme ve dava yoluyla sona erme* başlıkları altında düzenlenmiş; dava yoluyla sona erme nedenleri de kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olarak ayrılmıştır.

b) Maddelerin değerlendirilmesi:

Bu bölümde yalnızca yürürlükteki düzenlemeden önemli farklılıklar içeren Tasarı hükümlerine yer verilecektir.

ba) Kira düzenlemesinin genel hükümleri

298. madde: Kira sözleşmesinin tanımına ilişkindir. Tanımda, tüm kira sözleşmelerini kapsama düşüncesiyle "*kullanma*" yanında "*yararlanma*" sözcüğüne de yer verilmiştir. Bu madde, kira hukuku bağlamında genel hükümlerden biri oluşturmaktadır. Bu nedenle tüm kira sözleşmesi türlerini kapsamalıdır. "*kullanma*" sözcüğünün yanında "*yararlanma*" sözcüğüne de yer verilmiş olmasının nedeni de budur. Kira sözleşmelerinin önemli türlerinden biri olan ürün kirasında kiracının kiralananı yalnızca kullanmakla yetinmeyip, kiralananı (örneğin saksimelerinden) yararlandığı da düşünülürse, "*yararlanma*" sözcüğüne yer verilmiş olması kendiliğinden anlaşılacaktır.

BK.'nın 249. maddesindeki belli miktarda parayı ifade eden "ücret" sözcüğü yerine "bedel" sözcüğüne yer verilmiştir. Böylece kiracının asıl borcunun paradan başka bir şey olabileceği de dikkate alınmış olmaktadır.

299. madde: Kira sözleşmesinin *belirli veya belirli olmayan bir süre için* yapılabileceğine ilişkin olan bu madde, yenidir. Ancak, zaten öğreti ve uygulamada benimsenmiş, çok sayıda örnekleri de olan bir durumun açıklanması anlamındadır.

300. madde: Kiraya verenin asıl borcu olan *teslim borcuna* ilişkindir. Madde BK.'nın 249. maddesinin 1. fıkrasını karşılamaktadır. Teslim borcu yürürlükteki hukukumuzda olduğu gibi, kullanma elverişliliğin hem kiralanan kiracıya verildiği anda, hem de kira sözleşmesinin süresi boyunca sağlanmasını kapsamaktadır. Maddeye konut ve çatılı işyeri kiralaları ile genel işlem koşulları içeren kira sözleşmeleri açısından konulan hükümler, zaten, Tasarı'nın Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları düzenlemesindeki 342. maddenin ve Genel İşlem Koşullarına ilişkin hükümlerin bir gereğidir.

303. madde: Bu madde ile *kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu* düzenlemesi başlatılmıştır. Madde BK'nun 249/ II ve III. hükümleri ile kısmen 250 ve 251. maddeleri hükümlerini karşılamaktadır ve kiraya verenin kiralananın teslim anındaki ayıplarından sorumluluğu düzenlemektedir. Maddedeki *önemli ayıp - önemli olmayan ayıp* kavramlarının içeriğinin belirlenmesi, mevcut hukukta olduğu gibi uygulamaya bırakılmıştır. Maddede, kiralananın teslim anındaki ayıplarından sorumluluğun, sonradan ortaya çıkan ayıplar halindeki sorumluluk ile özdeşleştirildiği görülmektedir.

304. madde: Madde BK.'nın 249/ II ve III hükümlerini ve 250. maddesini kısmen karşılamaktadır ve kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesini ele almaktadır. Maddede kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda *kiracıya tanınan seçimlik haklar* açıkça yer düzenlenmiştir. Bu seçimlik haklar *ayıpların giderilmesini isteme, kira bedelinde indirim yapılmasını isteme, zararın giderilmesini isteme* ve nihayet *önemli ayıp halinde sözleşmenin feshi* haklarıdır. Seçimlik haklardan herhangi birinin zararın giderimini isteme halinde de kullanılabileceği belirtilmiştir.

305 ila 307. maddeler: Bu maddelerde ayıp halinde kiracıya tanınan seçimlik hakların içerikleri ve nasıl kullanılacakları düzenlenmektedir.

308. madde: Bu madde ile birlikte kiraya verenin kiralananın zaptı nedeniyle sorumluluğu başlatılmıştır. Madde BK.'nın 253. maddesini karşılamaktadır. Maddeye göre, bir üçüncü kişinin kiracının hakkı ile bağdaşmayan bir hakkı ile

sürmesi halinde, kiraya veren kiracının kendisine yapacağı bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlü olacaktır.

309. madde: Maddede, BK.'nın 254. maddesinin 1. fıkrasındaki satım ile kira infisah eder hükmü değiştirilmiş ve sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi halinde, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı kuralı benimsenmiştir.

310. madde: Zapttan sorumluluk düzenlemesi içerisinde, üçüncü kişinin kiralanın üzerinde sınırlı bir aynî hakkı olması halini düzenleyen bu madde de yenidir ve BK.'nda karşılığı bulunmamaktadır. Maddede İsviçre Borçlar Kanunu'nun 261 a maddesinden yararlanılmıştır. Madde metin olarak yeni olmasına rağmen, mülkiyet hakkına ilişkin düzenlemelerin, kıyas yoluyla diğer aynı haklar bakımından da uygulanacağı genel kabul gördüğünden, maddi içerik itibarıyla bir yenilik oluşturduğu söylenemez.

312. madde: Bu madde ile kiracının borçları düzenlemesi başlatılmıştır ve kiracının asıl ve temel borcu olan kira bedeline yer verilmiştir.

313 ve 314. maddeler: *Kiracının temerrüdü* halini düzenleyen bu maddelerin en önemli yanı, bugünkü uygulamadan farklı olarak, kiracının kira bedelini ödeme borcu ile, sözleşme ile üstlenmiş olduğu yan giderleri ödeme borcunun eş düzeye getirilmiş olmasıdır. Böylece, yan giderlerin ödenmemesi halinde de, kira bedelinin ödenmemesinde olduğu gibi, kiracı direnime düşürülebilecek ve sözleşme feshedilebilecektir.

Önemle belirtilmelidir ki, yerleşik uygulamada, yan giderlerin ödenmesindeki aksaklık halinde, kiraya verenin direnime nedeniyle fesih olanağı kabul edilmemektedir (Örnek olarak bkz. **Nihat YAVUZ**, Türk Kira Hukuku, Cilt I, Uygulamada ve Öğretide Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, Ankara 2003, s. 168: "*Kira borcu, kiralananda oturmanın karşılığı olmak üzere sözleşmede yüklenilen ve genellikle bir miktar paradan ibarettir. ... Kiracı bu borcunun yanı sıra sözleşmede başka borçlar da yüklenebilir; kapıcı parası, temizlik ve aydınlatma resimlerinin kendisine aidiyetini kabul etmek; bu parasını tediye etmek vs. gibi bir takım yükümler de sözleşmenin özel şartlar bölümünde yer almış olabilir. Bunlar kira parasından sayılmamaktadır. Değişik bir anlatımla 'çöp, fener, su, kapıcı paralarının da kiracı tarafından ödenmesi açıkça kararlaştırılmış olsa dahi, bu paraların ödenmemesi kiracının tahliyesini gerektirmez'*"; Aynı yönde bkz. **Celal ERDOĞAN**, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, 10. Baskı, Ankara 2000, s. 519: "*Su, elektrik, aydınlatma – temizleme ... bedeli kira parası sayılmadığından bunların ödenmemesi kiracıyı temerrüde düşürmez*".

04.03.1968 t. ve E. 14, K. 7 sayılı YİBK da aynı doğrultudadır: "Temizleme ve aydınlatma resminin kira parası sayılmayacağına ve kira parasının bir cüz'ü olmadığına ve bu resim ödenmediğinden BK. 260. Maddesine dayanılarak temerrüt sebebiyle kira akdinin feshi istenilmeyeceğine ilk görüşmede üçte ikiyi aşan oy çokluğuyla karar verildi").

Tasarı'nın 313 ve 314. maddelerinin bu içeriği karşısında, kiracının Tasarı'da aşırı biçimde korunduğu eleştirilerinin pek de haklı olmadığı kolayca görülecektir.

315. madde: Kiralananın özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu düzenleyen bu madde, BK.'nın 256. maddesinin 1 ve 2. fıkralarını karşılamaktadır. Maddenin 2. fıkrasında, kiracının bu borcuna aykırılık etmesi halinde, buna son vermesi için kendisine kiraya veren tarafından tanınacak sürenin en az 30 gün olacağı belirtilmiş, böylece duruma açıklık kazandırılmış ve Tasarı'nın 314. maddesinin kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcuna aykırılık hali ile koşutluk sağlanmıştır. Kiracının kiralanan kasten ağır zarar vermesi veya kiracıya verilecek sürenin yararsız kalacak ya da kiracının davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler bakımından çekilmez olması hallerinde, süre verilmesine de gerek olmaksızın, (yazılı bildirim ile) derhal fesih olanağı muhafaza edilmiştir. Dikkat edilirse, bu düzenleme yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından gündemde olacaktır. Diğer kira sözleşmeleri bakımından ise, kiraya verenin ihtarda bulunması dahi aranmamış ve yazılı bildirim ile sözleşmenin hemen feshi olanağı tanınmıştır.

Maddenin konut ve işyeri kiralari ile ilgili olan 3. fıkrasında, kiracının kiralanan kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağı'nın anlaşılması ve kiracının davranışının kiraya veren ya da aynı taşınmazda oturanlar ve komşular bakımından çekilmez olması durumlarında, sözleşmenin yazılı bildirim ile hemen feshi olanağı tanınmıştır. 3. fıkrada yer verilen bu durumlar, bugünkü uygulamada da, bildirimsiz feshe yol açacak olan sözleşmeye aykırı kullanım halleri olarak kabul edilmektedir (Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 31.10.1989 t. ve E. 14112, K. 16290 sayılı kararı için Aytaç MALKOÇ/ Mustafa KILIÇOĞLU, Kira, Tahliye, Tesbit ve Tazminat Davaları, Ankara 1991, s. 241; Y. 6. HD.'nin 28.04.1989 t. ve E. 6329, K. 7653 sayılı kararı için Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1990, Sayı 2, s. 250 - 251; Y. 6. HD.'nin 21.11.1988 t. ve E. 12266, K. 17604 sayılı kararı için MALKOÇ/ KILIÇOĞLU, age, s. 248; Y. 6. HD.'nin 10.09.2001 t. ve E. 6198, K. 6186 sayılı kararı için Hasan ERDOĞAN, age, s. 416). Böylece, BK.'nın 256. maddesinin 2. fıkrasındaki "açıktan açığa fena kullanma"ya uygulamada getirilen yorum benimsenmiş olmaktadır.

318. madde: Madde kiracının kiralanandaki ayıpların giderilmesine ve kiralanın gösterilmesine katlanma borcunu düzenlemektedir. Bu içeriği ile madde bir yandan BK.'nin 251. maddesinin 1. fıkrasını karşılamakta, öte yandan, BK.'nda açıkça yer almayan ancak öğreti ve uygulamada kiracının borcu olarak kabul edilen, kiralananın gösterilmesine katlanma borcuna yer vermektedir. Kiracının bu borcunu yerine getirmesinde, kiraya verenin kendisine uygun bir süre önceden bildirimde bulunması aranmıştır. Madde içeriği İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257 h maddesinden çeviri suretiyle alınmıştır.

319. madde: İsviçre BK.'nun 260. maddesi göz önünde tutularak düzenlenen bu maddede, kiraya verene, belli koşullar altında, kira sözleşmesi devam ederken, kiralananda yenilik ve değişiklik yapma olanağı tanınmıştır.

320. madde: İsviçre Borçlar Kanunu'nun 260 a maddesi göz önünde tutularak düzenlene bu maddede, kiracının kiralananda yenilik ve değişiklik yapma olanağı tanınmıştır. BK.'nda bu içerikte bir düzenleme olmasa da, öğreti ve uygulamada, kiraya verenin izniyle, kiracının kiralananda yenilik ve değişiklikler yapabileceği zaten kabul edilmektedir. Kiraya veren tarafından verilecek olan iznin geçerli olması, yazılı şekilde verilmiş olmasına bağlanmıştır. Son fıkrada, kiracının, kiraya verenin yazılı izniyle kiralananda yaptığı yenilik ve değişikliklerin kiralananda önemli bir değer artışı yaratması halinde, bu değer artışının karşılığını kiraya verenden talep edebileceği belirtilmiştir. Bu hüküm, son fıkra metninden açıkça anlaşılacağı üzere, emredici değildir. Değer artışının önemli olup olmadığı, hiç kuşkusuz, uygulama tarafından belirlenecektir.

321. madde: Madde BK.'nun 259. maddesi ile 6570 sayılı GKHK.'un 12. maddesini karşılamaktadır. BK.'nun 259. maddesinde olduğu gibi, kiracının alt kiraya verme veya kullanma hakkını devir yetkisi, kiraya verene zarar vermemek koşuluna bağlanmıştır. İkinci fıkrada, konut ve çatılı işyeri karalarında, alt kira veya kullanım hakkının devri kiraya verenin yazılı rızasına bağlanmıştır. Alt kiracının kiralananı, kiracıdan farklı şekilde kullanmasının önlenmesi amacıyla, bu tür bir kullanımdan kiracının sorumlu olacağına ve kiraya verenin gerek alt kiracıya, gerek kullanım hakkını devralana karşı, kiracısına karşı sahip olduğu haklara sahip olacağına açıkça yer verilmiştir.

322. madde: Madde, BK.'nda yer almayan, sözleşmenin devri niteliğindeki kira ilişkisinin devrini düzenlemektedir. Maddenin kaleme alınmasında İsviçre BK.'nun 263. maddesi göz önünde tutulmuştur. Kira ilişkisinin devri için kiraya verenin yazılı rızası aranmıştır. İşyeri kiralari bakımından, kiraya verenin rıza vermekten kaçınması için haklı bir sebebi olması aranmış; buna karşılık, işyeri kiralalarının devrinde, devreden kiracının, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en

fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olacağı öngörülmüştür. Maddedeki haklı sebep kavramı hiç kuşkusuz uygulama tarafından yorumlanacaktır.

323. madde: Kiralananın kullanıma elverişli olduğu sürece, kiracının kiralananı kullanmaması veya sınırlı olarak kullanması hallerinin kiracının kira bedelini ödeme borcunu etkilemeyeceğine ilişkin olan bu madde BK.'nın 252 maddesinin 1. ve 2. fıkralarını karşılamaktadır. Maddenin kaleme alınmasında İsviçre BK.'nın 264. maddesi göz önünde tutulmuştur. BK.'nın 252. maddesinin son fıkrasına yer verilmemiş olması, Tasarı'nın 330. maddesinde "önemli sebep" in olağanüstü fesih yollarından biri olarak düzenlenmiş olması nedeniyledir.

324. madde: Madde BK.'nın 252. maddesinin ikinci fıkrasını kısmen karşılamaktadır. Maddenin kaleme alınmasında İsviçre Borçlar Kanunu'nun 264. maddesinin 1. fıkrası göz önünde tutulmuştur. Madde kiralananın kiracı tarafından erken tahliyesi halini düzenlemektedir. Bilindiği gibi, Yüksek Yargıtay'ın son derece yerinde olan yerleşik uygulamasında, erken tahliye halinde, ilke olarak kiracının sözleşme süresince sorumluluğunun devam ettiği, ancak, BK.'nın 98/ II. hükmündeki yollama ile sözleşmeye aykırılık hallerinden uygulama olanağı bulan 44. maddesi çerçevesinde, zarara uğrayanın zararı artırmama yükümlülüğünde olduğu kabul edilmektedir. Yerleşik uygulamada, erken tahliye halinde, kiracının sorumluluğunun kiralananın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlı olacağı kabul edilmektedir (Bkz. N. YAVUZ, age, Cilt IV, Uygulamada Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2003, s. 4513: "*a*) Kural olarak sözleşmeyi haksız olarak fesheden davalı (kiracı), kira akdinin sonuna kadar gerçekleşecek olan kira bedellerinden kiralayana karşı sorumludur. Ne var ki, kiralayan da bu yeri kiraya vermekten kaçınamayacağı gibi, kiracının zararını arttırmamak amacıyla bu yerin kira kontratosundaki koşullar ve bedelle kiraya verilmesi konusunda gereken ve kendisinden beklenen çabayı göstermekle yükümlüdür [BK. mad., 98/2 delaletiyle BK. mad. 44]"; aynı yönde bkz. Müslim TUNABOYLU, Açıklamalı – İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarlama, Tesbit, Alacak Davaları, cilt II, Ankara 2000, s. 1705 – 1707; Y. 13. HD.'nin 25.05.2000 t. ve E. 4307, K. 5190 sayılı kararı için bkz. N. YAVUZ, age, Cilt IV, s. 4514 – 4516; Y. 13. HD.'nin 04.12.1997 t. ve E. 947, K. 9947 sayılı kararı için bkz. TUNABOYLU, age, Cilt II, s. 1765; Y. 13.HD.'nin 25.02.1991 t. ve E. 8119, K. 2042 sayılı kararı için bkz. TUNABOYLU, age, Cilt II, s. 1744- 1745; Y. HGK.'nın 13.11.1991 t. ve E. 1991/ 13 – 438, K. 1991/ 566 sayılı kararı).

Erken tahliye eden kiracının, bu makul sürenin dolmasından önce, benzer koşullarla kiralananı devralmaya-hazır, ödeme gücüne sahip ve kiraya verence

kabul edilmesine engel olacak bir aksaklığı olmayan yeni bir kiracı bulması halinde de sorumluluğunun sona ereceği kabul edilmiştir. Maddede yer verilen bu yeniliğin, yerleşik uygulamada benimsenmiş bulunan BK.'nın 44. Tasarı'nın 52. maddesinin gereği olduğundan kuşku duymamak gerekir. "Kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek ... yeni kiracı" kavramının uygulama tarafından belirleneceği açık ve tartışmasızdır.

325. madde: İsviçre BK.'nın 265. maddesi göz önünde tutularak kaleme alınan maddede, kira sözleşmesi taraflarının, kira sözleşmesinden doğan alacaklarını takas etme hakkından önceden feragat edemeyecekleri düzenlenmiştir. Böylece, Tasarı'nın 144. (BK.'nın 144.) maddesindeki takastan önceden feragat edilebileceğine ilişkin kurala, emredici bir ayırk getirilmiş olmaktadır.

326. madde: Belirli süreli kira sözleşmesinin, kural olarak sürenin bitiminde sona ereceğine ilişkin olan bu madde BK.'nın 263. maddesini karşılamaktadır. Maddenin kaleme alınışında İsviçre BK.'nın 266. maddesi göz önünde tutularak, madde iki fıkra haline dönüştürülmüştür.

327. madde: İsviçre BK.'nın 266 a maddesi göz önünde tutularak kaleme alınan, belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin olan bu madde BK.'nın 262. maddesini kısmen karşılamaktadır. Yürürlükte olan hukukta ve uygulamada da olduğu gibi, fesih bildirim süreleri ve fesih dönemleri ayırımı gözetilmiştir. Fesih dönemlerinin belirlenmesinde kira sözleşmesinin başlangıcının esas alınacağına açıkça yer verilmiştir. Yerleşik uygulama da bu yöndedir.

328. madde: Madde belirsiz süreli taşınmaz ve taşınır yapı kiralarda, yerel adette belirlenmiş olmayan fesih dönemlerinin altışar aylık, fesih bildirim sürelerinin ise üçer aylık olduğunu düzenlemektedir. Madde BK.'nın 262. fıkrasının 1 ve 2 no.lu bentlerini karşılamaktadır.

329. madde: Madde belirsiz süreli taşınır kiralarda, kira sözleşmesinin üç gün önceden yapılacak bir bildirimle her zaman feshedilebileceğini öngörmektedir. Madde bu içeriğiyle BK.'nın 262. maddesinin 2. fıkrasının 3 no.lu bendini karşılamaktadır.

330. madde: Madde olağan üstü fesih hallerinden olan önemli sebepler nedeniyle feshi düzenlemekte ve BK.'nın 264. maddesini karşılamaktadır. BK.'nın 264. maddesinin 2 ve 3. fıkralarındaki düzenlemelerden ayrılmış ve maddenin 2. fıkrasında olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını bütünüyle hakimnin takdirine bırakmıştır.

331. madde: Madde BK.'nın 261. maddesini karşılamaktadır. 261. maddeden farklı olarak, maddede "kiracının, kiralananın tesliminden sonra iflas etme-

si" vurgulanmıştır. Tasarı'nın 97. maddesinde, ifadan önce iflas halinde, zaten güvence verilinceye kadar ifadan kaçınma olanağına yer verilmiş bulunmaktadır. Maddede kiraya verenin güvence isteminin kiracıya ve iflas masasına yazılı olarak bildirilmesi gereği öngörülmüştür. Maddenin kaleme alınışında İsviçre BK.'nın 266 h maddesi göz önünde tutulmuştur.

332. madde: İsviçre BK.'nın 266 i maddesi göz önünde tutularak kaleme alınan madde kiracının ölümü halinde kira sözleşmesinin akıbetine ilişkin olup BK.'nın 265. maddesini karşılamaktadır. BK.'un 265. maddesinden farklı olarak kiracının ölümü halinde, yasal fesih bildirim süresine ve fesih dönemlerine uygun olarak kira sözleşmesini feshetme hakkı yalnızca kiracının mirasçılara tanınmıştır.

333. madde: İsviçre BK.'nın 267. maddesi göz önünde tutularak kaleme alınan ve kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiralananın geri verilmesine ilişkin olan madde, BK.'nın 266. maddesini kısmen karşılamaktadır. 266. maddenin son fıkrası, ispat yükü ile ilgili ve bu konuda TMK.'nın 6. maddesi uygulanacak olduğundan, 333. madde metnine alınmamıştır.

334. madde: İsviçre BK.'nın 267 a maddesi göz önünde tutularak kaleme alınan ve sözleşmenin sona ermesi üzerine geri verilen kiralananın kiraya veren tarafından gözden geçirilmesi ve durumun kiracıya bildirilmesi yükümü ile ilgili olan bu madde, BK.'nda düzenlenmeyen bir konuyu ele almıştır. Kiraya verene, kiralananın geri verilmesi sırasında kiralananın durumunu gözden geçirme ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirme külfeti yüklenmiştir. Kiralananda olağan incelemeyle saptanamayacak olan sonradan ortaya çıkan eksiklikler ve ayıpların varlığı halinde de, hemen yazılı bildirim külfetine yer verilmiştir. Bugünkü uygulamada, kiraya verenlerce mahkeme kanalıyla tespit yaptırma yoluna gidildiği bilinmektedir. Tasarı'nın 334. maddesindeki hüküm, olağan incelemeyle saptanabilecek olan eksiklikler ve ayıplar için kiraya verenin, bu tespitten önce, bunun dışındaki eksiklikler ve ayıplar için ise, bu tespitten sonra yazılı bildirimde bulunmasını gerekli hale getirmektedir.

335 ila 337. maddeler: Bu maddeler kiraya verenin hapis hakkı ile ilgili olup, BK.'nın 267 ila 269. maddelerini karşılamaktadır. Tasarı'nın 337. maddesinde, 269. maddeden farklı olarak, hapis hakkının uygulanmasında sulh hakimi yanında icra müdürünün kararına da yer verilmiştir. Böylece İİK.'nın 271. maddesi de göz önünde tutulmuş olmaktadır.

bb) Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler:

Tasarı'nın konut ve çatılı işyeri kiralaları düzenlemesine yöneltilen eleştirilerin ortak noktası *kiracının aşırı biçimde korunduğu* düşüncesidir. Bu düşünce-

nin çok haklı olmadığı kanısındayım. Gerçekten, daha genel hükümlerde (Tasarru m. 312 - 314, önceki 318 - 320) kiracının yan giderleri ödemede aksaklığının, direnir sebebiyle kira sözleşmesinin feshine yol açabileceği benimsenmiş bulunmaktadır. Bunun dışında, kira bedelinin belirlenmesinde, yerleşik uygulama büyük ölçüde kural haline getirilmiş ve özellikle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesinde, bugünkü uygulamaya oranla, kiraya verene belli kolaylıklar getirilmiş, nihayet, kira sözleşmesinin belli bir sürenin geçmesine bağlı olarak, hiçbir sebep gösterilmeksizin feshi olanağına yer verilmiştir. Aşağıda yer geldiğinde, bu yenilikler vurgulanacaktır.

338. madde: Maddede konut ve çatılı işyeri kiralari düzenlemesinin uygulama alanı belirlenmiştir. 6570 sayılı GKHK.'un 1. maddesinde, bu kanunun uygulama alanının bölgesel olarak sınırlandırılmasına ilişkin belediye teşkilatı olan yerler, iskele, liman ve istasyonlar ölçütü terkedilmiştir. Böylece bir yandan ülke genelinde konut ve çatılı işyeri kiralari açısından eşitlik sağlanmış, öte yandan da, iskele, liman ve istasyondan ne anlaşılması gerektiğine ilişkin uygulamada rastlanan duraksamalara açıklık getirilmiştir.

Maddenin 1. fıkrasının 2. cümlesinde bu tür kiralara ilişkin düzenlemenin, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralanmaları halinde uygulanmayacağı belirtilmiştir. Bu hüküm ile, uygulamada sıkıntısı duyulan günlük, haftalık aylık ya da sezonluk kiralarda kiracının sezon bitiminde kiralanana terk etmemesi halinde kiraya verenlerin karşılaştıkları güçlükler terkedilmiş olmaktadır.

Maddenin 2. fıkrası ile kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyerleri ile ilgili olarak yaptıkları kira sözleşmelerinde de bu düzenlemenin uygulanacağı belirtilmiştir. Böylece bugün, özellikle Belediyeler ve vakıfların konut ve işyerlerini kiraya vermelerinde bir yandan BK., 6570 sayılı GKHK, öte yandan özel bazı hükümlerin uygulanmasının yaratabileceği belirsizlik giderilmek istenmiştir.

Önemle belirtiyim ki, bugünkü uygulamada kamu kurum ve kuruluşlarının da, özellikle kira sözleşmelerine son verdirmek için, diğer kiraya verenlerin yaptıkları gibi, BK. ve 6570 sayılı GKHK hükümlerine başvurdıkları bir gerçektir (6570 sayılı GKHK.'un Belediyelerce yapılan kira sözleşmeleri için de uygulanacağına ilişkin olarak bkz. C. ERDOĞAN, age, s. 756: "Belediyelerin kiraya verdiği barakalar muntazam yapılmış bir tesisse musakkaf sayılır. Gayri muntazam ise taşınır mal sayılarak 6570 sayılı Kanunun kapsamı dışında kalır"; Bu yöndeki uygulamaya örnek olarak bk. Y. 6. HD.'nün 29.06.1999 t. ve E: 492, K. 5847 sayılı kararı için bk. C. ERDOĞAN, age, s. 777 - 778; Y. 6. HD.'nin

05.11.1973 t. ve E. 4910, K. 4178 sayılı kararı için bkz. C. ERDOĞAN, age, s. 1087; Y. 6. HD.'nin 02.06.1976 t. ve E. 3614, K. 3369 sayılı kararı için bkz. C. ERDOĞAN, age, s. 1088; Y. 6. HD.'nin 20.11.1986 t. ve E. 11467, K. 13192 sayılı kararı için bkz. C. ERDOĞAN, age, s. 1094; Y. 6. HD.'nin 04.12.1987 t. ve E. 7531, K. 12629 sayılı kararı için bkz. C. ERDOĞAN, age, s. 1095 – 1096; Y. 6. HD.'nin 19.10.1993 t. ve E. 10924, K. 11571 sayılı kararı için bkz. C. ERDOĞAN, age, s. 1098; Y. 6. HD.'nin 08.02.1999 t. ve E. 2, K. 754 sayılı kararı için bkz. C. ERDOĞAN, age, s. 1108; Y. 6. HD.'nin 07.03.1977 t. ve E. 1549, K. 1180 sayılı kararı (Vakıflar Genel Müdürlüğü ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmış) için bkz. C. ERDOĞAN, age, s. 882 – 993; Y. 6. HD.'nin 13.11.1979 t. ve E. 7158, K. 8837 sayılı kararı (Vakıflar Genel Müdürlüğü ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmış) için bkz. C. ERDOĞAN, age, s. 885 – 886; Y. 6. HD.'nin 24.09.1980 t. ve E. 3676, K. 8695 sayılı kararı (SSK lojman ihtiyacı için dava açmış) için bkz. C. ERDOĞAN, age, s. 887).

339. madde: İsviçre BK.'nün 254. maddesi göz önünde tutularak kaleme alınan madde yenidir. Hüküm ile, kira ilişkisinde genel olarak üstün taraf olan kiraya verenin, kira sözleşmesinin kurulması veya sürdürülmesi için, kiracıya kendisine hiçbir yarar sağlamayacak olan bir borcu dayatması önlenmek istenmiştir.

340. madde: İsviçre BK.'nün 257 a ve 257 b maddeleri göz önünde tutularak kaleme alınmış olan madde, BK.'nün 258. maddesinin 2. fıkrasını kısmen karşılamaktadır. Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine yerel adet yoksa, konut ve çatılı işyeri kiralarında kullanma giderleri kiracının borcu olarak kabul edilmiştir.

341. madde: İsviçre BK.'nün 257 e maddesi göz önünde tutularak kaleme alınan maddenin BK.'da karşılığı yoktur. Madde 6570 sayılı GKHK.'un 16. maddesini kısmen karşılamaktadır. Madde sözleşme ile kiracıya güvence verme borcu getirilmesi halini düzenlemektedir. Dikkat edilirse, güvence kiracı tarafından bankaya vadeli bir tasarruf hesabına yatırılacak ya da depo edilecek, ancak, iki tarafın rızası veya kesinleşmiş bir icra takibi ya da mahkeme kararı olmadan kiracı tarafından geri alınamayacaktır. Böylece uygulamada güvence parasının yatırıldığı güçlükler önlenmek istenmiştir. Bu güçlükler, kiraya verene verilmiş güvence parasının, kira sözleşmesinin bitiminde nasıl iade edileceğine ilişkindir.

342. madde: Madde 6570 sayılı GKHK.'un 9. maddesini karşılamaktadır. Böylece yürürlükteki hukukumuzun kiracıyı kollayıcı anlayışının en belirgin göstergesi olarak nitelendirilebilecek olan “kira sözleşmesinde kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı” ilkesi muhafaza edilmiştir.

343. madde: Madde yenidir BK.'nda ve 6570 sayılı GKHK.'nda karşılığı yoktur. Bilindiği gibi, 6570 sayılı GKHK.'un kira bedellerini en son 1953 yılı rayiçleri üzerinden donduran 2. ve 3. Maddeleri Anayasa Mahkemesi'nin 26.02.1963 t. ve E. 3, K. 67 sayılı kararı ile mülkiyet hakkının özüne dokunduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi iptal kararının altı ay sonra yürürlüğe gireceğini belirtmiş ve böylece yasa koyucuya iptal edilen hükümlerine yerine yenilerinin getirilmesi için altı ay süre verilmişti. Aradan 42 yılı aşkın bir süre geçmesine karşın, yasa koyucu kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin BK.'nda da, 6570 sayılı GKHK.'da da yeni hükümler getirmedir. Bu nedenle yenilenen kira sözleşmelerinde, yeni dönem kira bedelinin belirlenmesi bağlamında ülkemizde yargının olağanüstü yoğunlukta ve kanımca aynı ölçüde başarılı bir hukuk yaratma çabasına tanık olundu. Özellikle Yargıtay'ın bu konudaki yaratıcı başarısı dikkate alınarak, Tasarı'da kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olmasına gerek olmadığı savları dahi ileri sürüldü. Yeni bir kanun yapma girişiminde, uygulamada en sık rastlanan sözleşmelerden biri olan kira sözleşmelerinin kiracı tarafının temel ve asıl borcunu oluşturan kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hüküm getirilmemesinin düşünülmesi bile kanımca mümkün sayılmalıdır.

Öte yandan ve asıl önemlisi, Tasarı'nın 343. maddesi eleştirilirken, her nedense bu maddenin çatısını ve temelini yerleşik uygulamanın oluşturduğu unutulmaktadır.

6570 sayılı GKHK.'un 2 ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmesinden sonra, yeni dönem kira bedelinin belirlenmesinde uygulamanın geçirdiği evreler şöyle özetlenebilir (Bu konuda bkz. **Halûk BURCUOĞLU**, Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarılama, İstanbul 1995, s. 15 - 28; **Halûk BURCUOĞLU**, Kira Tesbit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları, 2000 ve 2001 Yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 Sayılı Yasa, Gerekçesi - Komisyon Görüşmeleri, Değerlendirilmesi ve Uygulaması, İstanbul 2001, s. 4 - 34; **Fahrettin ARAL**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 2. Bası, Ankara 1999, s. 217 - 229; **Aydın ZEVLİLİLER**, Borçlar Hukuku, özel Borç İlişkileri, 8. Baskı, Ankara 2004, s. 193 - 206)

a) **18.11.1964 t. ve E. 2, K. 4 sayılı YİBK** (Bkz. RG 27.11.1964. S. 11867): Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı yenilenen kira sözleşmesinde kira bedelinin sınırlandırılması düşüncesini ortadan kaldırmamıştır. Bununla birlikte kanunda bir sınırlama hükmü de yoktur. O halde, yeni dönem kira bedelinin tespitinde benimsenecek olan sınırlama *olağan rayiç* ölçütü olmalıdır (Bu yöndeki uygulamaya örnek olarak Y. 3. HD.'nin 14.11.1967 t. ve E. 5359, K. 5738, 23.11.1967

t. ve E. 7294, K. 6008 sayılı kararları için bkz. **Halûk TANDOĞAN**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, 3. Bası, İstanbul 1985, s. 28, 83 no.lu dipnotu).

b) 18.11.1964 tarihli YİBK'ndan sonra, kısa bir süre devam eden uygulamada, rayicin belirlenmesi için *emsal taşınmazlarla ilgili kira* sözleşmelerinin dik-kate alınacağı benimsenmiş ise de, başvurulacak olan emsallerin kiralanan ile tam bir benzerlik göstermesi zorunlu addedilmemiştir (Bu yöndeki uygulamaya örnek olarak Y. HGK.'nın 27.04.21968 t. ve E. 1967/ 4 – 287, K: 289 sayılı kararı için bkz. Resmi Kararlar Dergisi 1968, Sayı 9 – 10, s. 177 – 180).

c) Olağan rayice uygun kira bedelinin tespiti olanaksız bulunduğu hallerde, kira bedelinin tespiti istenen kiralananın, tespite ait kiranın yürütüleceği yıla uygun rayiç alım – satım değeri, rayiç alım – satım değerinin yokluğu halinde ise itibari metre kare değeri ve itibari inşa metre kare değerinin, kiralananın metre karesi ile çarpımı suretiyle bulunan *mülk değeri* kavramlarına başvurulduğu gözlenmiştir. Bu şekilde bulunacak olan rayiç alım – satım değeri veya mülk değerinin onda biri yıllık kira bedelini, bu bedelin onikide biri ise aylık kira bedelini oluşturacaktır (Bkz. yukarıda a bendinde zikrolunan kararlar).

d) Rayiç alım – satım değeri ve mülk değeri dışında, özellikle bu değerler saptanamadığında, *ekonomik olgular ve hak ve nasafet* kavramlarına dayanıldığı görülmüştür (Örnek olarak bkz. Y. HGK.'nın 22.03.1972 t. ve E. 1970/ 3 – 172, K. 199 sayılı kararı için Ankara Barosu Dergisi 1973, s. 52 vd.).

e) 1970 li yılların sonlarında kira bedelinin tespiti konusunda belirleyici ölçüt olarak *toptan eşya fiyatları endeksindeki artış* ölçütünün benimsendiği söylenebilir. Bu uygulamada yeni dönem kira parasının belirlenmesinde bir önceki yılın kira bedelinin, o yıl gerçekleşen toptan eşya fiyat endeksindeki artışın yansıtılması suretiyle artırılması yöntemi gündeme gelmiştir (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 18.04.1978 t. ve E. 2332, K. 2623 sayılı kararı için Ankara Barosu Dergisi 1978, s. 1007- 1008; Y. 3. HD.'nin 16.09.1978 t. ve E. 4923, K. 5142 sayılı kararı için YKD 1979, Sayı 1, s. 23; Y. 3. HD.'nin 20.09.1978 t. ve E. 5344, K. 5337 sayılı kararı için YKD 1979, Sayı 1, s. 24).

f) Ülkemizde ekonomik koşulların giderek büyük çoğunluğu dar ve sabit gelirli kişilerden oluşan kiracılar aleyhine gelişmesi üzerine, 1979 yılından itibaren, uygulamada *toptan eşya fiyat endeksindeki artışın belli bir oranının önceki yıl kira bedeline yansıtılması* suretiyle yeni dönem kira bedelinin saptanması yönteminin benimsendiği görülmüştür. Bu yeni görüşe göre endeksteki artış % 20'ye kadar olduğu takdirde aynen; % 20 - % 40 arasında olduğunda % 20 olarak; % 40 aştığı takdirde de yarısı oranında yansıtılmaktaydı (Örnek olarak bkz.

Y. 3. HD.'nin 01.02.1979 t. ve E. 399, K. 703 sayılı kararı için Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1979, Sayı 2, s. 221 vd.; Y. 3. HD.'nin 23.01.1979 t. ve E. 278, K. 340 sayılı kararı için YKD 1979, Sayı 3, s. 334 vd.).

g) Ekonomik koşulların daha da kötüleşmesi ve toptan eşya fiyatları endeksindeki artışın % 100'leri aşmaya başlaması üzerine, uygulamada, önceki dönem kira parasına *yansıtılacak oranın % 30'u geçmeyeceği* kabul edilmiştir (Örnek olarak bkz. Y. HGK.'nın 22.04.1981 t. ve E. 3-337, K. 304 sayılı kararı için YKD 1981, Sayı 8, s. 946 – 948; Y. 3. HD.'nin 22.06.1981 t. ve E. 3214, K. 3168 sayılı kararı için YKD 1981, Sayı 10, s. 1257 – 1258; Y. 3. HD.'nin 02.02.1981 t. ve E. 500, K. 557 sayılı kararı için YKD 1981, Sayı 3, s. 288 – 289).

h) Yeni dönem kira bedellerinin belirlenmesinde benimsenen yöntemlerin sonucunda oluşan kiraya verenlerin elde ettikleri kira bedelleri ile emlak vergisini ödeyemez duruma düşmesinin dikkate alınması üzerine, uygulamada *kira bedellerinin emlak vergisi asgari beyan değerinin belli bir yüzdesinin altında olamayacağı* ilkesi benimsenmiştir. Bu oran 1983 – 1986 yılları arasında yıllık kira bedeli için asgari beyan değerinin % 7'si, 1986 yılında emlak vergisinde indirim yapılması üzerinde asgari beyan değerinin % 5'i olarak kabul edilmiştir (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 16.05.1983 t. ve E. 2327, K. 2423 sayılı kararı için YKD 1983, Sayı 7, s. 973 vd.; Y. 3. HD.'nin 13.02.1984 t. ve E. 547, K. 595 sayılı kararı için YKD 1984, Sayı 4, s. 558 – 559; Y. 3. HD.'nin 06.01.1987 t. ve E. 10133, K. 117 sayılı kararı için Nihat YAVUZ, Kira Paralarının Gelişmesinin Sistematik Açıklaması, Yargıtay Dergisi 1988, Sayı 1 – 2, s. 136, 2 no.lu dipnotu).

i) 1988 yılından itibaren kira bedelinin belirlenmesinde yeniden *hak ve nasafet* ölçütüne dönüldüğü söylenebilir. Bu uygulamaya göre, kiralananın kullanılma biçimi, konumundaki ekonomik ve sosyal açıdan değişiklikler ve hak ve nasafet dikkate alınmak suretiyle yeni dönem kira bedeli belirlenecektir (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 04.19.1988 t. ve E. 7213, K. 8269 sayılı kararı için Edip DOĞRUSÖZ/ Nihat YAVUZ, Kira Tesbit Davaları, Ankara 1992, s. 499 – 500; Y. 3. HD.'nin 24.01.1989 t. ve E. 11668, K. 892 sayılı kararı için DOĞRUSÖZ/ YAVUZ, age, s. 502 – 503; Y. 3. HD.'nin 22.09.1994 t. ve E. 10687, K. 11849 sayılı kararı için İstanbul Barosu Dergisi 1994, Sayı 10 – 12, s. 437 – 438; Y. 3. HD.'nin 24.01.1994 t. ve E. 15173, K. 665 sayılı kararı için İstanbul Barosu Dergisi 1994, Sayı 10 – 12, s. 436). Hak ve nasafete uygun olarak belirlenecek kira bedelinin toptan eşya fiyat endeksindeki artıştan daha az olamayacağı da benimsenmiştir (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 19.12.2002 t. ve E. 14522, K. 15040 sayılı kararı için Erkan ERTÜRK, Kanunlar, Açıklamalar ve İçtihatlarla Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarılma Davaları, Ankara 2005, s. 208; Y. 3.

HD.'nin 12.11.2002 t. ve E. 11937, K: 13210 sayılı kararı için **ERTÜRK**, age, s. 208 – 209. Burada Y. HGK.'nun 03.03.2004 t. ve E. 3- 143, K. 137 sayılı kararının yerleşik uygulamadan farklılık gösterdiğinin belirtilmesinden yarar vardır. Y. 3. HD.'nin 03.07.2003 t. ve E. 8552, K. 8675 sayılı kararını benimseyen HGK, hak ve nasafete göre belirlenecek olan kira bedelinin toptan eşya fiyat artışı endeksinin altında da olabileceğini kabul etmiştir. Bu karar için bkz. **ERTÜRK**, age, s. 167 – 168).

i) Uygulamada kiraya verenler lehine geliştirilen hak ve nasafete göre kiranın belirlenmesi yöntemi bağlamında, kiracıların yararları da dikkate alınmış ve hak ve nasafete göre saptanacak kira bedelinin kiralananın bulunduğu yörede oluşan kira paraları ile aşırı oransızlık içinde olmaması (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 14.03.1989 t. ve E. 1503, K. 2725 sayılı kararı için **DOĞRUSÖZ/ YAVUZ**, age, s. 505; Y. 3. HD.'nin 30.05.1989 t. ve E. 4301, K. 5121 sayılı kararı için **DOĞRUSÖZ/ YAVUZ**, age, s. 510 – 511) ve yeni dönem kira bedelinin, kiralanan boş olarak kiralansaydı getireceği kira bedelinden daha düşük olması aranmayı başlanmıştır (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 28.10.1991 t. ve E. 12590, K. 11309 sayılı kararı için **DOĞRUSÖZ/ YAVUZ**, age, s. 498 – 499; Y. 3. HD.'nin 14.11.1991 t. ve E. 15412, K. 12979 sayılı kararı için **DOĞRUSÖZ/ YAVUZ**, age, s. 534; Y. 3. HD.'nin 30.09.1993 t. ve E. 4929, K. 15334 sayılı kararı için YKD 1994, Sayı 3, s. 369 – 370; Y. HGK.'nun 21.03.1990 t. ve E. 13, K. 193 sayılı kararı için **YAVUZ**, age, Cilt I, Uygulamada ve Öğretide Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, Ankara 2003, s. 246 - 249).

Hak ve nasafete göre kira bedelinin belirlenmesi yöntemine getirilen bir diğer sınırlama da, bu yöntem çerçevesinde kira bedelinin saptanması halinde, bir sonraki dönemde yeniden hak ve nasafet yönteminin uygulanmayacağı ve hak ve nasafete göre belirlenmiş bulunan kira bedeline toptan eşya fiyat endeksindeki artışın uygulanacağını kabul edilmesidir (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 05.03.1991 t. ve E. 2873, K. 2328 sayılı kararı için **C. ERDOĞAN**, age, s. 1495; Y. 3. HD.'nin 07.05.1991 t. ve E. 6754, K. 4644 sayılı kararı için **C. ERDOĞAN**, age, s. 1495).

j) Ülkemizde yaşanan 1994 krizi ve bunun sonucunda yeniden % 100'leri aşan toptan eşya fiyat endeksi artışı karşısında, yeni dönem kira bedellerinin belirlenmesinde bir önceki kira yılı *kira bedelinin ancak % 65 oranında artırılabilceği* kabul edilmiştir (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 06.12.1994 t. ve E. 14420, K. 15771 sayılı kararı için YKD 1995, Sayı 3, s. 388 – 391; Y. 3. HD.'nin 18.01.1995 t. ve E. 15703, K. 41 sayılı kararı için bkz. **Halûk BURCUOĞLU**, ... Uyarılama, s. 25 vd).

k) Uygulamada tavan artış oranı olarak benimsenen % 65'in, daha sonra belli ölçüde yumuşatıldığı ve bu % 65 oranının ancak üç yıl için uygulanabileceği, sonraki kira yılı için ise rayiç ve hak ve nafaset ölçütlerinin gündeme getirildiği görülmüştür (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 02.04.1996 t. ve E. 3377, K. 4339 sayılı kararı için YKD 1996, Sayı 7, s. 1051 - 1052; Y. 3. HD.'nin 18.05.1999 t. ve E. 4746, K. 5254 sayılı kararı için TUNABOYLU, age, s. 1617 - 1619; Y. 3. HD.'nin 18.03.1999 t. ve E. 2156, K. 2790 sayılı kararı için TUNABOYLU, age, s. 1623; Y. 3. HD.'nin 09.10.2003 t. ve E. 12108, K. 12002 sayılı kararı için ERTÜRK, age, s. 195; Y. 3. HD.'nin 02.12.2004 t. ve E. 13648, K. 13383 sayılı kararı için Legal Hukuk Dergisi Ocak 2005, Sayı 25, s. 162 - 163).

l) Bugünkü kira bedelinin tespiti uygulamasının yukarıda yer verilen evreler sonucunda, kural olarak endekste ki artış oranının yansıtılması yöntemiyle belirlendiği kanısındayım. Belirteyim ki, kira sözleşmesinde kira bedelinin artış oranlarının belirlenmiş olması halinde, önceki uygulamada Y. 3. Hukuk Dairesi'nce benimsenmiş olan, bu artış oranının ancak yenilenen ilk kira yılı için geçerli olacağı içtihadı (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 07.10.1988 t. ve E. 3012, K. 8399 sayılı kararı için DOĞRUSÖZ/ YAVUZ, age, s. 46; Y. 3. HD.'nin 16.05.1989 t. ve E. 514, K. 4586 sayılı kararı için DOĞRUSÖZ/ YAVUZ, age, s. 47 - 48), sonradan değişikliği uğramış ve kira sözleşmesinde öngörülmüş olan artış oranlarının sonraki yeni kira dönemleri için de geçerli olacağı benimsenmiştir (Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 01.03.2005 t. ve E. 2004/ 11083, K. 2005/ 1678 sayılı kararı için Yargı Dünyası Temmuz 2005, Sayı 115, s. 105 - 106; Y. HGK.'nin 09.02.2005 t. ve E. 2005/3-23, K. 2005/ 48 sayılı kararı için YKD 2005, Sayı 6, s. 829 - 833).

Tasarı'nın 343. maddesi değerlendirilirken, kira tespit davası ile ilgili uygulamada geçirilen tüm bu evreler dikkate alınmalıdır. Bu evrelerin ortak noktasını, kira bedelinin belirlenmesinde tam serbesti esasına yer verilmediği oluşturmaktadır. Bir diğer söyleyişle, Yargıtay'ın, 6570 sayılı GKHK.'un kira bedelini donduran 2 ve 3. maddelerini iptal eden kararından sonraki, iptal kararına rağmen, kiracının korunması gerektiği düşüncesinin halen egemenliğini koruduğu görülmektedir. Bunun yanında, ülkemizde yıllarca olağanüstü enflasyon oranları ile mücadele edilmiş ve bu mücadeleye devam edilmektedir. Bizzat Maliye Bakanlığı'nın verilerine göre diğer fiyatların sabit kalıp, kiralarda % 100 artışı enflasyona etkisi % 16.2 olmaktadır (Bkz. Halûk BURCUOĞLU, ... 4531 Sayılı Yasa, s. 39). Ülkemizdeki ekonomik gelişmeler hangi yönde olursa olsun, kiracıların büyük çoğunluğunu dar ve sabit gelirli kişilerin oluşturacağı açıktır. Tasarı'da tüm bu hususlar dikkate alınmak istenmiştir.

Tasarı'nın 343. maddesinde ilk göze çarpacak olan değişiklik toptan eşya fi-

yat endeksindeki artış oranının yerine üretici fiyat endeksindeki artış oranının alınmasıdır. Bu değişikliğin nedeni, artık ülke genelinde üretici fiyat endeksinin benimsenmiş olmasıdır.

Maddenin 1. fıkrasında, tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının geçerliliği bir önceki yılın üretici fiyat endeksindeki artış oranı ile sınırlandırılmıştır. İkinci fıkrada, tarafların yeni dönem kira bedeline ilişkin anlaşmalarının olmaması halinde, kira bedelinin belirlenmesi, üretici fiyat endeksi artış oranını geçmemek kaydıyla, hakkaniyet çerçevesinde hakimın takdirine bırakılmıştır. 343. maddenin 3. fıkrası, üretici fiyat endeksindeki artış oranı sınırlamasının beş yıl için hüküm ifade edeceğini, beş yıldan sonra yenilenen ilk kira yılı için üretici fiyat endeksindeki artış, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak, hakkaniyete göre kira bedelinin belirlenmesini hakimın takdirine bırakmaktadır. Aynı fıkrada, beşinci yıldan sonra bu şekilde belirlenen kira bedelinin sonraki beş yıl için artışlarında ilk iki fıkradaki düzenlemenin uygulanacağı belirtilmiştir. Kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmış olması halinde 4. fıkra göre, beş yıl süre ile artış yapılamayacağı, beş yıldan sonra ise yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmüne göre kira bedelinin belirleneceğine yer verilmiştir.

Dikkat edilirse, 343. maddenin düzenlemesinin, bugünkü uygulamada benimsenmiş olan yöntemle çok fazla çeliştiğinin söylenemeyeceği görülecektir. Gerçekten, bugünkü uygulamada, yeni dönem kira bedelinin belirlenmesinde, toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranına yer verilmektedir. Yine, yukarıda açıklandığı üzere, yerleşik uygulamada sıklıkla rastlanan üç yıl süre ile belli bir oranla (% 65 oranıyla) sınırlama ilkesi ile de, belli ölçüde, koşutluk sağlanmıştır.

Yabancı para ile belirlenmiş olan kira bedellerinin 5 yıl süre ile dondurulmasının temelinde, kira sözleşmelerinde kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmasının mümkün olduğu ölçüde önlenmesi düşüncesi yatmaktadır.

344. madde: Kira bedelinin belirlenmesi davasının süresine ilişkindir. BK.'nda ve 6570 sayılı GKHK.'da karşılığı bulunmamakla birlikte maddenin hükmü bu konudaki yerleşik uygulamayı tümüyle yansıttığı söylenebilir. Gerçekten, bugünkü uygulamada olduğu gibi (Bkz. ERTÜRK, age, s. 44; N. YAVUZ, age, cilt I, s. 443), kira tespit davasının açılması herhangi bir süreye tabi değildir. Bununla birlikte, yine bugünkü uygulamada, 6570 sayılı GKHK.'un 11. maddesinden hareketle kabul edildiği gibi, tespit edilecek olan kira bedelinin bir sonraki dönem için geçerli olması isteniyorsa, kira süresinin bitiminden belli bir

süre önce (bugünkü uygulama onbeş günden daha önceki bir tarihte; 344. maddede ise otuz gün önce), dava dilekçesinin kiracıya tebliğ edilmiş olması aranmaktadır. 344. madde, bugün yerleşik uygulamada olduğu gibi, bu süre içinde kiracıya kira bedelinin artırılacağı bildirilmesinde bulunulmuş olması halinde (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 15.02.1976 t. ve E. 1021, K. 1318 sayılı kararı için N. YAVUZ, age, Cilt I, s. 458 - 459; Y. 3. HD.'nin 15.02.1980 t. ve E. 2227, K. 2362 sayılı kararı için N. YAVUZ, age, Cilt I, s. 461; Y. 3. HD.'nin 03.02.1987 t. ve E. 12212, K. 1024 sayılı kararı için N. YAVUZ, age, Cilt I, s. 466), yeni dönem içinde açılacak davada belirlenecek olan kira bedelinin bu yeni dönemin başından itibaren hüküm ifade edeceği kabul edilmiştir. Nihayet, yine bugünkü uygulamada olduğu gibi, kira sözleşmesinde yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hükmün bulunması halinde, ihtara da gerek olmaksızın, yeni dönem sonuna kadar açılacak davada belirlenecek olan kira bedelinin o dönemin başından itibaren geçerli olacağı (Örnek olarak bkz. Y. 3. HD.'nin 17.02.1987 t. ve E. 13321, K. 1618 sayılı kararı için N. YAVUZ, age, s. 467; Y. 3. HD.'nin 14.02.1989 t. ve E. 637, K. 1702 sayılı kararı için N. YAVUZ, age, Cilt I, s. 470; Y. HGK.'nın 14.02.1996 t. ve E. 1026, K. 59 sayılı kararı için N. YAVUZ, age, Cilt I, s. 486 - 487) öngörülmüştür.

345. madde: Maddenin BK.'nda ve 6570 sayılı GKHK.'da karşılığı yoktur. Maddede bugünkü uygulamadan farklı olarak, kira sözleşmesinde kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde kiracıya sözleşme cezası yükletileceğine ve sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçerli olmaya-acağı öngörülmüştür. Bu düzenleme, yürürlükteki uygulamaya göre kiracıyı daha fazla kollayıcı gözükse de, burada, yine uygulamada benimsenmiş olan şu konuya da dikkat edilmesinde yarar vardır. Bugünkü uygulamada, kira sözleşmelerinde bir kira bedelinin ödenmemesi halinde, kalan tüm kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin hüküm bulunduğu, bu hükme geçerlilik tanındığından, kiraya veren 6570 sayılı GKHK.'un 7. maddesinin (e) bendinde düzenlenen bir kira yılı içinde iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açamamaktadır. Zira, ihtarın yapıldığı sırada muaccel olmuş tüm kira bedelleri ancak bir tek ihtarın konusunu oluşturabilir; ilk kira bedelinin ödenmesindeki gecikme ile tüm kira bedelleri muacceliyet kazanacağından, tüm kira bedelleri için ancak bir ihtarla bulunulması söz konusudur (Örnek olarak bkz. **Halûk BURCUOĞLU**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s. 264; Y. 6. HD.'nin 16.11.1988 t. ve E. 15596, K. 17610 sayılı kararı için bkz. Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1990, Sayı 1, s. 104 - 105; Y. 6. HD.'nin 01.02.1999 t. ve E: 4, K. 410 sayılı kararı için bkz. **C. ERDOĞAN**, age, s. 1210).

Doğal olarak bu düzenlemede, kira bedelinin ödenmesindeki aksaklıklar nedeniyle direnir ve iki haklı ihtara bağlı sonuçlar uygulama olanağı bulacaklardır.

346. madde: Maddenin BK.'nda karşılığı yoktur ve 6570 sayılı GKHK.'un 11. maddesini kısmen karşılamaktadır. Maddede bildirim yoluyla, her iki taraf bakımından kira sözleşmesinin herhangi bir sebep gösterilmeksizin feshi düzenlenmektedir. Maddenin 1. fıkrasının 1. cümlesinde, 6570 sayılı GKHK.'un 11. maddesinde kiracıya tanınan, kira süresinin bitiminden onbeş gün önce yazılı bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirmeye olanağı yansıtılmış bulunmaktadır.

Maddedeki asıl önemli ve yeni olan düzenleme, belli bir sürenin geçmesi üzerine kiraya verene de tanınan, herhangi bir sebep göstermeksizin, bildirim ile sözleşmeyi feshetme hakkıdır. Bugünkü uygulamada, kira sözleşmesi ne kadar sürerse sürsün, kiracının sözleşmeden doğan borçlarını gereği gibi yerine getirmesi ve kiraya veren bakımından da tahliye davasının dayandırılabilmesi sebeplerden herhangi birinin gerçekleşmemiş olması halinde, kira sözleşmesini kiraya veren tarafından feshedilmesi mümkün değildir. Yeni düzenleme, kira sözleşmesinde belirlenmiş olan süreden sonra, onbeş yıl yenilenmiş olan kira sözleşmelerinde, bu onbeş yılı izleyen yeni kira yılının bitiminden üç ay önceden bildirimde bulunmak kaydıyla, kira sözleşmesini feshedebilecektir. Böylece, örneğin 1 yıl süreli bir kira sözleşmesinin yapılmış olması durumunda, kiraya veren, 1 + 15 + 1 yılın, yani 17 yılın bitiminde basit bir yazılı bildirimle kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Aynı yöntem ve olanak belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından yinelenmiştir.

Maddenin 3. fıkrasında kira düzenlemesinin genel hükümleri kapsamında düzenlenen fesih hallerine yollamada bulunulmuştur.

347. madde: Madde 6570 sayılı GKHK.'un 11. maddesini karşılamaktadır. Bu 11. maddede olduğu gibi, Tasarı'nın 354. maddesinde de, kira sözleşmesini sona erdirecek olan bildirimin yazılı olarak yapılması gerekli görülmüştür.

348. madde: Madde kiralananın aile konutu niteliğinde olması halinde sözleşmenin feshini düzenlemektedir. 4721 sayılı TMK.'nın 194. Maddesi hükmü ile koşutluk sağlanmıştır. Son fıkrada, kiracı olmayan eşin, sonradan kiraya verene yapacağı bildirim ile kiracı sıfatını kazanması halinde, kiraya verenin fesih bildirimini ile fesih uyarısına bağlı bir ödeme süresini her iki eşe ayrı ayrı iletmesi gerekli görülmüştür.

349. madde: Bu madde ile birlikte, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri-

nin sona erdirmeye yollarından biri olan dava yoluyla sona erdirmeye halleri ele alınmıştır. Bu ve devamı maddelerdeki düzenleme, yürürlükteki hukukumuzda da var olan, kira sözleşmesinin bildirim yoluyla feshi ve kiralananın sona ermiş kira sözleşmesinin tasfiyesi anlamında iadesine yönelik BK.'nın 266. maddesi hükmü ile 6570 sayılı GKHK.'un 7. maddesinde yer verilen tahliye sebeplerine dayanılarak açılacak tahliye davası ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi şeklindeki ikili düzenlemeye açıklık getirilmiştir. Yürürlükteki hukukta, kira sözleşmesinin direnme, sözleşmeye aykırılık, iflas, ölüm veya olağanüstü sebeple feshi halinde kiralananın iadesine yönelik olarak açılan davaya da tahliye davası denilmekte ve karışıklığa yol açılmaktadır. Oysa, BK.'nın 266. maddesine dayanan iadeye yönelik davada, Mahkeme'nin vereceği kararın kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından kurucu bir rolü ve anlamı yoktur; Mahkeme, sözleşmenin son bulmuş olduğunu tespit edecek ve bu yüzden kiralananın iadesine karar verecektir. 6570 sayılı GKHK.'daki tahliye sebeplerine dayanılarak açılan davalarda ise, Mahkeme'nin vereceği karar kira sözleşmesini sona erdirecek olan karardır; yani kuru niteliktedir (Bu konuda bkz. **BURCUOĞLU**, ... Tahliye, s. 23 - 40; **Nihat YAVUZ**, *Ecrimisil Davalarının Uygulamada Duraksama Yaratıcı Sorunları*, *Yargıtay Dergisi*, Ocak - Nisan 1992, Sayı 1 - 2, s. 152; **Abdülkadir ARPACI (HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI)**, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, İstanbul 1992, s. 210).

Tasarı'nın Dava Yoluyla Sona Erdirme düzenlemesinin ikinci olumlu yanı, 6570 sayılı GKHK.'nda bir arada sıralanmış bulunan tahliye nedenlerini kiraya verenden kaynaklanan nedenler ve kiracıdan kaynaklanan nedenler olarak ayırt etmiş olmasıdır.

Tasarı'nın 349. maddesi, kira sözleşmesinin kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle dava yoluyla sona erdirilmesini düzenlemektedir. Maddede, 6570 sayılı GKHK.'un 7. Maddesinin b, c ve ç bendlerindeki tahliye nedenlerine yer verilmiştir. Dikkat edilirse, özellikle tahliye davasının dayandırılabilmesi gereksinim hali bakımından, gereksinimi ileri sürülebilecek olan kişilerin sayısı 6570 sayılı GKHK.'un 7 b ve c bendlerine göre artırılmış bulunmaktadır. Gerçekten, bugünkü uygulamada, 7. maddenin b ve c bendlerinin metinlerine harfiyen uyulmakta ve ihtiyacı ileri sürülebilecek kişiler eş ve çocuklar olarak sınırlandırılmakta, örneğin ana - babanın (Bkz. Y. 6. HD.'nin 25.02.1992 t. ve E. 2393, K. 2782 sayılı kararı için YKD 1992, Sayı 6, s. 873 - 874; Y. 6. HD.'nin 27.03.1995 t. ve E. 3122, K. 3226 sayılı kararı için **Mustafa KILIÇOĞLU**, *Tahliye, Kira Tesbiti ve Uyarılma Davaları*, 2. Baskı, Ankara 1996, s. 230; Y. 6. HD.'nin 09.02.1993 t. ve E. 1088, K. 1370 sayılı kararı için **C. ERDOĞAN**, age, s. 951), torunun (Bkz. Y. 6. HD.'nin 03.04.1980 t. ve E. 2940, K. 3264 sayılı kararı için

N. YAVUZ, age, Cilt 3, s. 3955; Y. 6.HD.'nin 07.03.2000 t. ve E. 1983, K. 2109 sayılı kararı için H. ERDOĞAN, age, s. 836 – 837. Y. 6. HD.'nin 20.09.1973 t. ve E. 4308, K. 3298 sayılı kararında ise dedenin, çocuğu ölmüş ise ölen çocuk-tan olma torunlarının ihtiyacını ileri sürebileceği kabul edilmiştir. Bu karar için bkz. BURCUOĞLU, ... Tahliye, s. 393), kardeşlerin (Bkz. Y. 6.HD.'nin 02.03.1993 t. ve E. 1662, K. 2642 sayılı kararı Y için C. ERDOĞAN, age, s. 952; Y. 6. HD.'nin 03.02.1997 t. ve E. 664, K. 751 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 966) ihtiyacının ileri sürülemeyeceği kabul edilmektedir. Buna karışılık, uygulama, kiraya verenin eşyasını veya hayvanını yerleştirme ihtiyacının ileri sürülebileceğini de kabul etmektedir (Örnek olarak bkz. kiraya verenin eşeğini bağlamak için gündeme getirdiği ihtiyacı kabul eden Y. 6. HD.'nin 16.10.1961 t. ve E. 2434, K. 5435 sayılı kararı için Senai OLGAC, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun Açıklaması ve Uygulaması, Tahliye, Kira Parasını Tesbit Davaları, Ankara 1978, s. 119 – 120; eşyaların muhafazası için ihtiyacı kabul eden Y. 6. HD.'nin 11.11.1992 t. ve E. 12338, K. 12848 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 950; Y. HGK.'nun 17.09.1982 t. ve E. 549, K. 811 sayılı kararı için H. ERDOĞAN, age, s. 793).

Tasarı'nın 349. maddesinde kiraya verenin gereksinimi ileri sürebileceği kişiler arasına eş ve çocukların yanında, tüm altsoy ve üstsoy, kanun gereği kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler de dahil edilmiştir.

349. maddenin 2. bendi 6570 sayılı GKHK.'un 7. maddesinin 4 bendinde düzenlenen ve yeniden inşa ve imar amacı olarak özetlenen tahliye sebebini ele almıştır.

Maddenin son kısmı, gereksinim ya da yeniden inşa veya imar amacıyla açılacak olan davaların açılması gereken süreyi düzenlemektedir. Bugünkü uygulamada bu tahliye sebeplerine dayanılarak açılacak davalar için herhangi bir süre belirlenmiş değildir. Yerleşik uygulama, İİK.'nin 272. maddesindeki bir aylık süreyi, tahliye davasının açılma süresi olarak benimsemiş ve tahliye davasının kira sözleşmesinin süresinin bitiminden itibaren 1 ay içinde açılması gerektiğini kabul etmiş bulunmaktadır (Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 20.12.1996 t. ve E. 12134, K. 12406 sayılı ve 20.01.1997 t. ve E. 11814, K. 40 sayılı kararları için N. YAVUZ, age, Cilt III, s. 3973; Y. 6. HD.'nin 14.06.1995 t. ve E. 5894, K. 6074 sayılı kararı için N. YAVUZ, age, Cilt III, s. 4111). Uygulamada benimsenmiş bulunan kira sözleşmesinin süresinin bitiminden itibaren bir aylık dava açma süresi, Tasarı'nın 349. (önceki 356.) maddesinin son kısmına aynen alınmıştır.

350. madde: Madde 6570 sayılı GKHK.'un 7. maddesinin d bendini karşılamaktadır. Kiralananı sonradan edinen kişinin gereksinimi ileri sürebileceği ki-

şiler, kiraya verenin gereksinimi ileri sürebileceği kişiler gibi düzenlenmiştir. 6570 sayılı GKHK.'un 7. maddesinin d bendine uygulamada getirilen, yeni malikin dilerse edinim tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya bildirimde bulunmak suretiyle, yine edinim tarihinden başlayarak altı ay geçtikten sonra dava açma olanağının yanında mevcut kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açma olanağından da yararlanabileceği (Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 29.01.1992 t. ve E. 758, K. 1150 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 1135; Y. 6. HD.'nin 14.11.2000 t. ve E. 3515, K. 9790 sayılı kararı için H. ERDOĞAN, age, s. 840 - 841) maddede açıkça belirtilmiştir.

351. madde: Bu madde kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesinde dayanılabilecek olan *kiracıdan kaynaklanan nedenler* düzenlenmiştir. Madde, 6570 sayılı GKHK.'un 7. maddesinin (a) ve (e) bendlerindeki tahliye sebeplerini ve son fıkrasındaki tahliye sebebini karşılamaktadır.

Maddenin 1. fıkrasında kiracının kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği durumda, kiraya verenin bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini sağlayabileceği belirtilmiştir. 1. fıkradaki hüküm, bugünkü uygulamanın yansıtılmasından ibarettir (Örnek olarak bkz. Y. HGK.'nun 03.07.1991 t. ve E. 1991/ 6 - 291, K. 395 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 791 - 792; Y. 6. HD.'nin 05.10.1994 t. ve E. 9196, K. 9652 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 824 - 825).

Maddenin 2. fıkrası 6570 sayılı GKHK.'un 7. maddesinin e bendinde düzenlenen iki haklı ihtar nedeniyle tahliye hükmünü karşılamaktadır. Bilindiği gibi iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davalarına ilişkin uygulamada, bir yıldan daha az süreli kira sözleşmelerinde, kiraya verenin iki haklı ihtarına dayanarak tahliye davası açamayacağı kabul edilmektedir (Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 30.10.1987 t. ve E. 8267, K. 10588 sayılı kararı için Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1988, Sayı 2, s. 264; Y. 6. HD.'nin 27.11.1984 t. ve E. 11626, K. 11876 sayılı kararı için YKD 1985, Sayı 6, s. 814 - 815; Y. 6. HD.'nin 05.07.1995 t. ve E. 6744, K. 6940 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 1199 - 1200). Yine bugünkü uygulamada, bir yıldan daha uzun süreli olan, ancak yıldan sonra kalan sürenin bir yıl olmadığı kira sözleşmelerinde, kalan süre içinde iki haklı ihtarla dayanılamayacağı kabul edilmektedir. Örneğin, 20 aylık bir kira sözleşmesinde, birinci yılın bitiminden sonra kalan 8 aylı sürede kira bedellerinin ödenmesinde aksaklık gösteren kiracıya karşı bu tahliye yolu kullanılamamaktadır (Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 15.12.1982 t. ve E. 1665, K. 1606 sayılı kararı için Ali Haydar KARAHACIOĞLU, Tahliye Davaları, Ankara 1984, s. 177 ve bu kararın eleştirisi için bkz. BURCUOĞLU, ... Tahliye, s. 263). Ta-

sarı'nın 351. maddesi, uygulamadan farklı olarak bir yıldan daha az süreli kira sözleşmelerinde ve uzun süreli, ancak, bir kira yılının bitiminden sonra kalan sürenin bir yıldan daha az olduğu kira sözleşmelerinde de iki haklı ihtara dayanılarak dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi olanağını tanımaktadır. Böylece kiraya verenler lehine bir düzenleme getirilmiş olmaktadır.

İki haklı uyarıya dayanılarak açılacak olan dava bir yıldan daha kısa süreli sözleşmelerde sözleşme süresinin bitim tarihinden, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise, uyarıların yapıldığı kira yılının veya kira yılından arta kalan sürenin bitiminden başlayarak bir ay içinde açılması öngörülmüştür. Böylece, kiraya veren bakımından, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, kira süresinin bitimini bekleme zorunluluğu kaldırılmış olmaktadır. Örneğin, 5 yıllık bir kira sözleşmesinin ilk kira yılı içerisinde iki haklı uyarı gerçekleşmiş ise, kiraya veren, ilk kira yılının bitiminde bu davaya açabilecektir. Oysa, 6570 sayılı GKHK.'un 7. maddesinin e bendinde ve bu hükme ilişkin yerleşik uygulamada, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasını, ancak kira sözleşmesi süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açılabilmesi kabul edilmektedir (Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 06.02.1997 t. ve E. 840, K. 993 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 1205).

Maddenin 3. fıkrası, 6570 sayılı GKHK.'un son fıkrasının kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutu nedeniyle tahliye davasını düzenleyen hükmünü karşılamaktadır. 6570 sayılı GKHK.'un son fıkrasına ilişkin yerleşik uygulamada bu hükme dayanan tahliye davası nedeni kolay kolay anlaşılacak olan *mutlak dava* şeklinde nitelendirilmektedir (Örnek olarak bkz. Y. HGK.'nın 28.12.1977 t. ve E. 6- 36032, K. 958 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 1221- 1222; Y. 6. HD.'nin 19.02.1982 t. ve E. 10640, K. 10890 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 1234. Y. 6. HD.'nin 10.10.1983 t. ve E. 9256, K. 9369 sayılı kararında bu davanın mutlak nitelikte olduğu şöyle açıklanmıştır: "6570 sayılı Kanunun 7. Maddesinin son fıkrasının sebep ve amacı bir kimsenin aynı şehir ve belediye hudutları içerisinde evi bulunduğu halde, başkasına ait meskende daha ucuz oturmasını önlemeye yöneliktir. Bu bakımdan madde hükmü mutlaktır". Bu karar için bkz. C. YAVUZ, age, s. 337, 39 no.lu dipnotu).

Uygulamada, bu nitelemeden hareketle, bu davanın açılabilmesi için kiraya verenin kiracısının bu durumunu bilip bilmemesi önem taşımamakta ve kiracısının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun bulunduğunu bilerek kira sözleşmesi akdetmiş olan kiraya verenin de bu davayı açabileceği kabul edilmektedir (Örnek olarak bkz. Y. HGK.'nın 01.04.1992 t. ve E. 158, K. 218 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 1222 - 1223; Y. 6. HD.'nin 20.09.1989 t. ve E. 11154, K. 13343 sayılı kararı için MALKOÇ/ KILIÇOĞLU, age, s. 208). Hatta, uygu-

lamada, kiraya verenin kiracının durumunu bilmesi yanında, sözleşmede bu haktan feragat etmesinin bile, davanın açılmasını engellemeyeceği kabul edilmektedir. Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 09.07.1981 t. ve E. 5216, K. 11715 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 1232 – 1233. Bu uygulamanın eleştirisi için bkz. BURCUOĞLU, ... Tahliye, s. 352 – 353; Halûk TANDOĞAN, age, s. 269). Tasarı'da, kiraya verenin bu nedenle dava açması, onun kira sözleşmesinin kurulması sırasında bu durumu bilmemesi koşuluna bağlanmıştır. Tasarı'nın bu düzenlemesinin çok daha adil olduğu kanısındayım.

Öte yandan, bugünkü uygulamada kiracının veya eşinin konutu nedeniyle tahliye davasının herhangi bir süreye tabi olmadan açılabilmesi kabul edilmektedir (Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 19.02.1982 t. ve E. 10640, K. 10890 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 1234; Y. HGK.'nın 02.12.1992 t. ve E. 630, K. 724 sayılı kararı için N. YAVUZ, age, Cilt III, s. 4222 – 4223). Tasarı'nın 358. maddesinin son fıkrasında, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutu nedeniyle açılacak davanın, diğer davalar gibi, kira sözleşmesinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açılması belirtilmiştir.

Nihayet, bugünkü uygulamada, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun bulunduğu yer bakımından benimsenmiş olan büyük esneklik de Tasarı'da terkedilmiştir. Gerçekten, bugünkü uygulamada, özellikle büyük şehirlerde, aynı şehir veya belediye sınırları içinde bulunma son derece geniş yorumlanmakta ve örneğin İstanbul gibi çok sayıda belediyeyi barındıran bir büyük kentin herhangi bir yerindeki bir konut bile, bu davanın açılması için yeterli sayılmıştır (Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 07.12.1977 t. ve E. 7968, K. 8139 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 1228; Y. 6. HD.'nin 24.01.1986 t. ve E. 15457, K. 628 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 1239 – 1240; Y. 6. HD.'nin 07.10.1992 t. ve E. 10276, K. 10938 sayılı kararı için C. ERDOĞAN, age, s. 1247). Tasarı'da kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin davaya dayanak oluşturacak konutunun bulunacağı belediye, ilçe veya belde belediyesi olarak belirlenmiştir. Böylece, özellikle büyük kentlerdeki ulaşım güçlüğü dikkate alınmış olmaktadır. Ayrıca, kira sözleşmesini sona erdirecek olan bu davanın açılmasında, kiraya verenin herhangi bir gereksiniminin veya kiracının kira sözleşmesine aykırılık etmesinin aranmayacağı da göz önünde tutulursa, yerleşik uygulamada bu davaya getirilen *mutlak* nitelemesinden hareketle benimsenen görüşün pek doğru ve yerinde sayılamayacağı kanısındayım.

352. madde: Madde BK.'nda ve 6570 sayılı GKHK.'da bulunmayan bir düzenleme içermektedir. Bununla birlikte, 6570 sayılı GKHK.'un tahliye nedenlerine ilişkin uygulamada genel kabul görmüş bir konuyu hüküm haline getirmiş bulunmaktadır. Gerçekten, yerleşik uygulama, taahhüt nedeniyle açılan dava ve-

ya yapılan icra takipleri dışında, tüm diğer tahliye sebeplerine dayanılarak açılan davalarda, dava süresi içinde kiracıya yapılacak bir bildirim ile, konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle ya da yeniden inşa ve imar amacıyla açılacak davalarda, yeni kira dönemi sonuna kadar dava açma hakkının saklı tutulmuş olduğunu kabul etmektedir (Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 20.09.1991 t. ve E. 10883, K. 10610 sayılı kararı için YKD 1991, Sayı 11, s.1648- 1650; Y.6.HD.'nin 17.01.1990 t. ve E.16712, K.330 sayılı kararı için **MALKOÇ/KILIÇOĞLU**, age, s. 62. Y. 6.HD.'nin 12.04.1985 t. ve E.3855, K.4756 sayılı kararında iki haklı ihtardan sonra yapılacak bir bildirim ile de dava açma hakkının yeni dönem sonuna kadar saklı tutulduğunun kabul edildiği izlenimi edinilmektedir. Bu karar için bkz.İstanbul Barosu Dergisi 1985, Sayı 4-6, s.419-420). Buna karşılık, uygulamada, kiracının boşaltmayı üstlenme nedenine dayanılarak açılacak olan tahliye davalarında, davanın açılması gereken bir aylık süre içinde yapılacak bildiriminin dava açma hakkını saklı tutmayacağı kabul edilmiştir (Örnek olarak bkz. Y.6.HD.'nin 18.05.1999 t. ve E.4455, K. 4473 sayılı kararı için **H. ERDOĞAN**, age, s. 768-769; Y.6.HD.'nin 25.12.1989 t. ve E. 17911, K. 19643 sayılı kararı için **MALKOÇ/ KILIÇOĞLU**, age, s. 63; Y.6.HD.'nin 05.07.1984 t. ve E.7644, K.7943 sayılı kararı için **C. ERDOĞAN**, age, s.801). Üstlenmeye dayanan tahliye için bir aylık süre içinde icra takibinin yapılmış olması halinde, dava hakkının saklı tutulmuş sayılacağı kabul edilmektedir. Bu yönde örnek olarak bkz.Y.6.HD.'nin 27.10.1992 t. ve E.11500. K.12090 sayılı kararı için **C. ERDOĞAN**, age, s.817). Tasarı'nın 359. maddesiyle, dava açma süresi içinde kiracıya yapılacak yazılı bildirim ile dava açma hakkının yeni kira dönemi sonuna kadar saklı tutulması tüm dava sebepleri için kabul edilmiştir. Böylece, kiraya verene kolaylık getirilmiştir.

353. madde: Madde 6570 sayılı GKHK.'un 8. maddesini kısmen karşılamaktadır. 8. madde tahliye nedenlerinin kanunda sınırlı sayı ilkesine tabi olduğunu belirtmektedir. Uygulamada da bu konuda görüş birliği bulunmaktadır (Örnek olarak bkz. Y. 6. HD.'nin 27.12.1982 t. ve E. 5405, K. 5501 sayılı kararı için **C. ERDOĞAN**, age, s. 1260). Tasarı, hukukumuzda belirlenmiş olan ve hiç kuşkusuz kiracının korunması düşüncesinden kaynaklanan bu eğilimi devam ettirmiştir.

354. madde: Madde 6570 sayılı GKHK.'un 15. maddesini karşılamaktadır. 15. maddede olduğu gibi, Tasarı'nın 354. maddesinde de, gereksinim veya yeniden inşa ve imar amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağlayan kiraya verene, üç yıl geçmeden, eski kiracıdan başkasına kiraya verme yasağı benimsenmiştir. Bu yasak, ancak haklı sebeplerin varlığı halinde kalkabilecektir. Haklı sebeplerin değerlendirilmesi hiç kuşkusuz yargının işidir.

Maddenin son fıkrasında, bu yasağa aykırılık halinde kiraya verene bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere, tazminat ödeme yükümlülüğü getirilmiştir. 6570 sayılı GKHK.'un 16. maddesinde bu yasağa aykırılık halinde öngörülen ceza yaptırımına Tasarı'da yer verilmemiştir. Tasarı'yı hazırlayan komisyon, özel hukuk ilişkilerinden mümkün olduğunca ceza yaptırımlarına yer verilmemesi gerektiği düşüncesindedirler.

355. madde: Madde 6570 sayılı GKHK.'un 13. maddesini karşılamaktadır. Maddede, kiracının ölümü halinde kira sözleşmesinin sürdürülmesi düzenlenmektedir.

bc) Ürün kirasına ilişkin hükümler:

Tasarı'nın ürün kirası düzenlemesi, çok büyük ölçüde Borçlar Kanunu'nun hükümlerine bağlı kalmıştır. Bu yüzden, Tasarı'nın ürün kirası ile ilgili düzenlemelerine yöneltilen eleştiriler son derece sınırlı kalmıştır.

356. madde: Madde BK.'nun 270. maddesini karşılamaktadır. Herhangi bir hüküm değişikliği yoktur. Genel hükümlerdeki kira sözleşmesi tanımında yapıldığı gibi, "ücret" sözcüğünün yerine "bedel" kullanılmıştır. Ayrıca, "iştirakli kira" ibaresi yerine "ürüne katılmalı kira" ibaresine yer verilmiştir.

357. madde: Maddenin BK.'nda karşılığı yoktur. Tasarı'nın kira düzenlenmesinde Genel Hükümler'e yer verildiğinden, ürün kirasına ilişkin üçüncü ayırımında özel hüküm bulunmadıkça, genel hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir.

358. madde: Madde BK.'nun 271. maddesini karşılamaktadır. 271. maddenin "defter tesbiti" ibaresi yerine "tutanak düzenleme" ibaresi getirilmiştir.

359. madde: Ürün kirasında kiraya verenin borçlarını düzenleyen hükümlerin ilkinin oluşturan madde BK.'nun 272. maddesinin 1. fıkrasını karşılamaktadır. 272. maddenin adi kira hükümlerine yollamada bulunan 2. fıkrası alınmamıştır; çünkü, Tasarı'nın 357. maddesi ile genel hükümlere yollama zaten yapılmış bulunmaktadır.

360. madde: Madde BK.'nun 273. maddesini karşılamaktadır. 273. maddenin "esaslı tamirat" ibaresi, "büyük onarımlar" olarak değiştirilmiştir.

361. madde: Ürün kirasında kiracının borçlarını düzenleyen hükümlerin ilkinin oluşturan madde, BK.'nun 281. maddesinin 1 ve 2. fıkraları ile 288. maddesinin 1. fıkrasını karşılamaktadır. Maddede kiracının temel borcu olan kira bedelini ve kiracı tarafından üstlenilen yan giderleri ödeme borcu düzenlenmiştir. Dikkat edilirse, ürün kirasında da kiracının yan giderleri ödeme borcu, kira be-

delini ödeme borcu düzeyine çıkartılmış ve yan giderleri ödeme borcundaki aksaklığın da kira sözleşmesinin kiracının direnimi nedeniyle feshini sağlaya.ileceği kabul edilmiştir.

362. madde: Madde BK.'nın 282. maddesini karşılamaktadır. 282. maddenin kenar başlığındaki "*Felaketli vakalarda tenzil*" ibaresi maddenin kenar başlığında "*Olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim*" şeklinde ifade edilmiştir.

363. madde: Madde kiracının kiralananı kullanma ve işletme borcunu düzenlemektedir. BK.'nın 278. maddesini karşılamaktadır.

364. madde: Madde kiracının kiralananın bakımını sağlama borcunu düzenlemektedir. BK.'nın 279. maddesini karşılamaktadır.

365. madde: Madde BK.'nın 284. maddesini karşılamaktadır. Maddede kiralanan ile ilgili alt kira ve kullanım hakkının devri yasağı ve bu yasağın kapsamı düzenlenmiştir. İkinci fıkrada, kiracının başkasıyla yaptığı kira sözleşmelerine, alt kiraya ilişkin kuralların uygulanacağı belirtilmiştir. Bu fıkrada kendisine yollamada bulunulan hüküm Tasarı'nın "Alt kira ve kullanım hakkının devri" ile ilgili 327. maddesidir.

366. madde: Ürün kirası sözleşmesinin sona ermesini düzenleyen hükümlerin ilkinin oluşturan madde BK.'nın 287. maddesini karşılamaktadır. Sözleşmede öngörülen sürenin bitiminde kendiliğinden sona erecek olan sözleşme, ilişkinin örtülü olarak sürdürülmesi halinde, birer yıl için yenilenmiş olacaktır.

367. madde: Belirsiz süreli ürün kirası sözleşmelerinde fesih bildiriminin nasıl yapılacağını düzenleyen bu madde, BK.'nın 285. maddesini karşılamaktadır.

368. madde: Önemli sebeplerle olağanüstü fesih halini düzenleyen bu madde BK.'nın 286. maddesini kısmen karşılamaktadır.

369. madde: Kiracının iflâsı halini düzenleyen Borçlar Kanunu'nun 290. maddesini karşılamaktadır.

370. madde: Kiracının ölümü halini düzenleyen Borçlar Kanunu'nun 291. maddesini karşılamaktadır.

371. madde: Bu madde ile, ürün kirası sözleşmesinin sona ermesinin sonuçları düzenlemesi başlatılmıştır. Madde, BK.'nın 292. maddesini karşılamaktadır ve sona ermenin ilk ve asıl sonucu olan kiralananın geri verilmesini ele almaktadır.

372. madde: Sözleşmenin sona ermesi üzerine kiralananın kiraya verene geri verilmesinde tutanağa geçirilmiş eşyalarla ilgili düzenleme içeren madde BK.'nun 293. maddesini karşılamaktadır.

373. madde: Tarımsal bir kiralananın, sözleşmenin sona ermesi üzerine geri verilmesi sırasında devşirilmemiş olan ürünlerle ilgili düzenleme içeren madde BK.'nun 294. maddesini karşılamaktadır.

374. madde: Sözleşmenin sona ermesi üzerine kiraya verene iade edilecek olan kiralananda bırakmak zorunda kalacağı saman, gübre ve benzerleri konusunda düzenleme içeren madde, BK.'nun 295. maddesini karşılamaktadır.

375. madde: Bu madde ile ürün kirasının bir türünü oluşturan hayvan kirası düzenlemesi başlatılmıştır. Madde BK.'nun 296. maddesini karşılamaktadır.

376. madde: Hayvan kiracısının sorumluluğunu düzenleyen bu madde BK.'nun 297. maddesini karşılamaktadır.

377. madde: Belirsiz süre için yapılmış hayvan kirası sözleşmesinin feshi ni düzenleyen madde, BK.'nun 298. maddesini karşılamaktadır.

KAYNAKÇA

ARAL, Fahrettin Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 2. Bası, Ankara 1999

ARPACI, Abdülkadir (HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI), Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992

BURCUOĞLU, Halûk Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama, İstanbul 1995

BURCUOĞLU, Halûk Kira Tesbit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları, 2000 ve 2001 Yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 Sayılı Yasa, Gereği - Komisyon Görüşmeleri, Değerlendirilmesi ve Uygulaması, İstanbul 2001

BURCUOĞLU, Halûk Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kira-cının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993

DOĞRUSÖZ, Edip / YAVUZ, Nihat Kira Tesbit Davaları, Ankara 1992

ERDOĞAN, Celal Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, 10. Baskı, Ankara 2000

ERDOĞAN, Hasan Tahliye Davaları, Ankara 2000

ERTÜRK, Erkan Kanunlar, Açıklamalar ve İçtihatlarla Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları, Ankara 2005

KARAHACIOĞLU, Ali Haydar Tahliye Davaları, Ankara 1984

KILIÇOĞLU, Mustafa Tahliye, Kira Tesbiti ve Uyarlama Davaları, 2. Baskı, Ankara 1996

MALKOÇ, Aytaç/ KILIÇOĞLU, Mustafa Kira, Tahliye, Tesbit ve Tazminat Davaları, Ankara 1991

OLGAÇ, Senai Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun Açıklaması ve Uygulaması, Tahliye, Kira Parasını Tesbit Davaları, Ankara 1978

TANDOĞAN, Halûk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, 3. Baskı, İstanbul 1985

TEKİNAY, Selahatin Sulhi/ Sermet AKMAN/ Halûk BURCUOĞLU/ Atilla ALTOP, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul 1993

TUNABOYLU, Müslim Açıklamalı - İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarlama, Tesbit, Alacak Davaları, cilt II, Ankara 2000

YAVUZ, Cevdet Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 4. Baskı, İstanbul 1996

YAVUZ, Nihat Türk Kira Hukuku, Cilt I, Uygulamada ve Öğretide Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, Ankara 2003; Cilt III, Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinin Feshi Davaları ile 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Göre Kiracının Tahliyesi, Ankara 2003; Cilt IV, Uygulamada Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2003.

YAVUZ, Nihat Kira Paralarının Gelişmesinin Sistematiik Açıklaması, Yargıtay Dergisi 1988, Sayı 1 - 2

YAVUZ, Nihat Ecrimisil Davalarının Uygulamada Duraksama Yaratan Bazı Sorunları, Yargıtay Dergisi, Ocak - Nisan 1992, Sayı 1 - 2

ZEVLİLER, Aydın Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 8. Baskı, Ankara 2004

YARARLANILAN DERGİLER

Ankara Barosu Dergisi

İstanbul Barosu Dergisi

Legal Hukuk Dergisi

Resmi Kararlar Dergisi

Yargı Dünyası

Yargıtay Kararları Dergisi

Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi