

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN
HÜKÜMLERİN UYGULAMA ALANI (TBK. m. 339)**

*Scope of Application of Provisions Governing the Leasing of the
Residential Premises and Business Premises with Roof
(Turkish Code of Obligations Art. 339)*

*Doç. Dr. Emre GÖKYAYLA**

Giriş

Uzun yıllar süren çalışmanın ardından, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı 11 Ocak 2011’de Türkiye Büyük Millet Meclisinde birkaç saat içerisinde kabul edilmiş ve Cumhurbaşkanının da onaylamasının ardından 4 Şubat 2011’de Resmi Gazete’de yayımlanmıştır¹. 1 Temmuz 2012’de yürürlüğe giren Türk Borçlar Kanunu ile 818 sayılı Borçlar Kanununa nazaran önemli bazı değişiklikler yapılmış, yenilikler getirilmiştir. Genel işlem şartlarının ilk defa Borçlar Kanununda düzenlenmesi, kefalet sözleşmesine ilişkin hükümlerin kefil koruyacak şekilde büyük ölçüde değiştirilmesi dikkati çeken yenilikler arasındadır. Benzer şekilde kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde de önemli değişiklikler yapıldığı görülmektedir. Gerçekten Türk Borçlar Kanununun İkinci Kısımının dördüncü bölümünde yer alan kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler üç ayırım altında toplanmıştır. İlk olarak kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler düzenlenmiş, ikinci ayırımında konut ve çatılı işyeri kiralarına yer verilmiş ve son ayırımında da ürün kirasına ilişkin hükümler yer almıştır. Oysa 818

* Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

¹ R.G. 27836.

sayılı Borçlar Kanununda kira sözleşmesine ilişkin iki alt bölüm bulunmakta ve önce adi (olağan) kira hükümleri ve ardından da ürün (hâsılat) kirasına ilişkin hükümler yer almakta idi. Fakat kira sözleşmeleri hakkında uygulanacak hükümler sadece 818 sayılı Borçlar Kanununda yer alanlarla sınırlı değildi. 18.05.1955 tarihinde kabul edilen ve 01.06.1955'de² yürürlüğe giren 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun³da kira sözleşmesine ilişkin hükümler mevcuttu. Geniş bir uygulama alanı bulan 6570 sayılı Kanun da, 6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesiyle 818 sayılı Borçlar Kanunu ile birlikte yürürlükten kaldırıldı. Fakat yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Kanun hükümleri, büyük ölçüde korunarak 6098 sayılı Kanunun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri arasında ikinci ayırmda düzenlendi ve bu ayrıma "*Konut ve çatılı işyeri kiraları*" başlığı verildi. Böylece "*Konut ve çatılı işyeri*" kavramı ilk defa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yasada düzenlenen bir terim olarak Türk hukuk literatürüne girmiş oldu. Daha önce yasal bir terim olarak "*konut ve çatılı işyeri*" kavramı mevcut değildi. Fakat tam olarak birbiriyle örtüşme de, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun, belirli yerlerde bulunan taşınmazlara uygulanıyordu. Gerçekten 6570 sayılı Kanunun uygulama alanına giren taşınmazlar ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda ifade edilen konut ve çatılı işyeri kavramı pek çok durumda birbiriyle örtüşmektedir. Bununla birlikte 6570 sayılı Kanun hükümleri ile 6098 sayılı Kanunun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri arasında bazı farklılıklar da bulunmaktadır.

Diğer taraftan, 6570 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten bu yana, zengin bir içtihadın oluştuğu görülmektedir. 6570 sayılı Kanunun yürürlükten kalkması, bu Kanun ile hukuk hayatına dâhil olan esasların tamamen değişmesi sonucunu doğurmayacak, içtihatlarla kabul edilen esaslar bütünüyle etkisiz ya da geçersiz olmayacaktır. Zira, bazı farklılıklar bulunsa dahi, 6570 sayılı Kanunda yer

² R.G., 27.05.1955, S. 9013.

³ Bundan böyle "6570 sayılı Kanun" olarak anılacaktır.

alan düzenlemelerin “*ratio legis*”inin korunarak 6098 sayılı Kanuna dâhil edildikleri görülmektedir. Ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler hazırlanırken bir yandan 6570 sayılı Kanun hükümlerinden diğer taraftan da zaman içinde yerleşen içtihatlardan büyük ölçüde yararlanıldığı anlaşılmaktadır.

1926’da yürürlüğe giren 818 sayılı Borçlar Kanununa hâkim olan liberal düşünce, bu kanunda yer alan kira sözleşmesine ilişkin hükümler bakımından da geçerlidir. Esas itibarıyla Borçlar Kanununun çağdaşı olan yabancı kanunlarda da aynı özelliği görmek mümkündür. Fakat bütün dünyada ve Türkiye’de yaşanan iktisadî, politik, sosyal gelişmeler, bazı hukukî düzenlemelerde liberal düşünce yerine sosyal düşüncelerin ön plâna çıkmasına yol açmıştır. Liberal anlayışın yerini sosyal anlayışa bıraktığı konulardan birisi de kira sözleşmelerinde karşımıza çıkar. Gerçekten liberal düşüncenin ve sözleşme serbestisi ilkesinin geçerli olduğu hükümlerin, zayıf durumda olan kiracılar bakımından uygulanmasının sakıncalarını tespit eden yasakoyucu, 1955 yılında kiracının korunmasının esas alındığı 6570 sayılı Kanunu kabul etmiştir. Böylece 6570 sayılı Kanunun uygulama alanına giren kira sözleşmeleri (ve bu sözleşmelerde kiraya veren) bakımından sözleşme serbestisi ilkesi sınırlandırılmıştır. Hazırlanan Yeni Kanun (6570 sayılı Kanun), genellikle emredici hükümler içermekte ve kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin sona ermesini güçleştirmektedir. Benzer düşüncelerin konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından da mevcut olduğunu söylemek mümkündür. Örneğin konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı kiracı aleyhine daraltılamaz.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler, özellikle sözleşmenin sona ermesine ilişkin hükümler bakımından önem taşır. Kiracı lehine pek çok düzenleme içeren Türk Borçlar Kanununun 339 vd. hükümlerinin düzenlenmesinde yatan temel düşüncenin, zayıf durumda olduğu bir varsayım ile kabul edilen kiracının, kiraya verene karşı korunması olduğunu söylemek yanlış olmaz. Gerçekten, sözleşmeden doğan borçlarını yerine getiren ve kiralananı kullanmaya devam etmek isteyen kiracının, kiraya veren tarafından kiralandan tahliye edilmesi neredeyse imkânsızdır. Zira bir taraftan

kiraya verenin kiracıyı kiralananndan çıkarabilmesi Kanunda sınırlı sayı ilkesine göre sayılan sebeplerin bulunmasına, diğer taraftan da yine Kanunda sayılan şartlara uyulmasına bağlıdır. Örneğin sözleşme süresinin sona ermesi, kiraya verenin kiracıyı kiralananndan çıkarabilmesi için yeterli değildir. Sözleşmeden doğan borçlarını yerine getiren kiracıya karşı, sürenin kira sözleşmesinin sona erdirici etkisi, ilke olarak (sadece) kiracının bu doğrultuda beyanda bulunmasıyla mümkün olabilir (m. 347 müstesna). Hükme göre 10 yıllık uzama süresi dolduktan sonra kiraya veren de gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirebilir). Sadece sözleşmenin sona ermesine ilişkin esaslar bakımından değil, kira bedelinin belirlenmesi, kiracı aleyhine düzenleme yasağı gibi konular açısından da sözleşmenin Türk Borçlar Kanununun 339 vd. hükümlerine tâbi olup olmadığı önem taşır. Zira sözü edilen konularda da kiracıya adeta imtiyaz tanınmıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümler düzenlenirken, İsviçre Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinden yararlandığı görülmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin olarak da İsviçre Borçlar Kanunu hükümlerinden yararlanmış, fakat hükümler 6098 sayılı Kanuna aynen dâhil edilmemiştir.

Belirtmek gerekir ki, yapılan değişikliklerde, 1955 yılından beri yürürlükte olan 6570 sayılı Kanunun uygulanması sırasında oluşan içtihatlardan da büyük ölçüde yararlanmış. Ayrıca 6570 sayılı Kanunun uygulanması sırasında karşılaşılan güçlükler, doktrinde ileri sürülen eleştiriler de yeni kanunun hazırlanmasında etkili olmuştur.

Yukarıda açıklanan bütün bu sebepler, kira sözleşmelerine uygulanacak hükümlerin belirlenmesini ve bu belirleme yapılırken de, eski kanun ile yeni kanun arasındaki farklılıkların ve benzerliklerin ortaya konulmasını zorunlu kılar. Bu çalışmada da, 6098 sayılı Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin ikinci ayırımında düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı incelenmiştir.

I. Konu Bakımından

1. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun Bakımından

a. Genel olarak

6570 sayılı Kanunun konu bakımından uygulama alanı birinci maddede belirlenmiştir. Buna göre Kanun, musakkaf (üstü örtülü) olan taşınmazlar için uygulanabilir. Kanun, bir taraftan *taşınmazlar* için uygulama alanı bulurken, diğer taraftan bütün taşınmazlar kapsama alınmamış ve taşınmazın *musakkaf* olması da bir şart olarak aranmıştır.

b. Kiralananın musakkaf olması

Arapça kökenli olan musakkaf sözcüğü, üstü dam veya tavanla örtülmüş anlamına gelmektedir. Doktrinde de⁴ musakkaf teriminden hareketle, taşınmazın üstünün örtülü olması ve etrafının da az ya da çok duvarla çevrili bulunması gerektiği ifade edilmektedir.

Taşınmazın musakkaf olması Kanunun uygulanması için zorunlu olduğu için öncelikle taşınmazın bu niteliğe sahip bulunup bulunmadığı belirlenmelidir⁵. Bir taşınmazın musakkaf niteliğe sahip bulunup bulunmadığı, genellikle kolayca tespit edilebilir. Örneğin boş bir tarlanın⁶, yazlık sinema olarak kullanılan arsanın⁷, oto alım satımı yapmak üzere kiralanan açık arazinin⁸ musakkaf olmadığı ve

⁴ Tandoğan, Halûk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I/2, İstanbul 1992, s. 19; Akıncı, Şahin: "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi" (AÜHFD., C. 57, S. 3, s. 39); Doğan, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s. 31.

⁵ Yarg. 3. HD., 13.03.2001, 1816/2125 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 3. HD., 05.02.2002, 649/1160 (Kazancı içtihat bankası).

⁶ Yarg. HGK., 22.05.2002, E. 2002/6-440, K. 2002/417 (Kazancı içtihat bankası). Krş. Yarg. 13. HD., 28/11/2002, 10159/12942 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 6. HD., 30.06.1992, 7962/8396 (Kazancı içtihat bankası).

⁷ Yarg. 12. HD., 31.12.1973, 12075/11912 (Kazancı içtihat bankası).

⁸ Yarg. 6. HD., 13.09.1978, 5703/5826 (Kazancı içtihat bankası).

6570 sayılı Kanunun uygulama alanı dışında kaldığı kolayca söylenebilir.

Taşınmazın üstünün örtülü olması gerekli ve yeterlidir. Yoksa belirli bir inşa tarzıyla taşınmazın örtülmüş olması, bir çatısının bulunması zorunlu değildir.

Hangi tarih itibariyle taşınmazın musakkaf niteliğinin bulunduğu önem taşıyabilir. Doktrinde⁹ ve uygulamada¹⁰, taşınmazın musakkaf niteliğinin sözleşmenin kurulduğu an itibariyle araştırılması gerektiği kabul edilmektedir. Sözleşmenin kurulmasından sonra taşınmazın niteliğinde meydana gelebilecek değişikliğin, uygulanacak hükümlerde de değişikliğe yol açması benimsenmemiştir. Örneğin boş arsa olarak kiralanan taşınmaz üzerine sözleşmenin kurulmasından sonra atölye inşa edilmesinin kiralananın niteliğini ve uygulanacak hükümleri değiştirmeyeceği kabul edilmiştir¹¹.

Bir arsanın kiraya verilebilmesi için üzerinde bina bulunması ya da inşa edilmekte olan binanın tamamlanmış olması zorunlu değildir. Henüz inşa halindeki bir bina da kira sözleşmesine konu olabilir. Fakat inşa hâlindeki taşınmazın kiraya verilmesi durumunda, uygulanacak hükümlerin belirlenmesi, musakkaf niteliğin bulunup bulunmaması ile de yakından ilgilidir. Yargıtay bir kararında, arsa üzerinde tamamlanmamış bina bulunması durumunda, bunun üzeri -hukuka aykırı biçimde- örtülse bile 6570 sayılı Kanunun uygulanmayacağı sonucuna ulaşmıştır¹². Kiralananın üzerinin sonradan

⁹ **Arpacı**, Abdülkadir (Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona): Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1993, s. 175; **Arpacı**, Abdülkadir: Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002, s. 42; **Doğan**, s. 35.

¹⁰ Yarg. 6. HD., 23.11.1998, 10032/10033 (Kazancı içtihat bankası).

¹¹ Yarg. 6. HD., 10.02.1992, 1332/1881 (Kazancı içtihat bankası).

¹² Yarg. 13. HD., 11.05.2006, 4087/7576: "Taraflar arasında düzenlenen 1.7.1998 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile davalı kayyım tarafından idare edilen 35 parsel sayılı arsa vasfındaki taşınmazın üzerindeki natamam inşaat ile birlikte ve natamam inşaat olarak kullanılmak üzere davacıya kiralandığı hususu ihtilafsızdır. Taşınmaz kira sözleşmesinde arsa olarak tanımlanmış olup üzerinde bulunan natamam inşaatın sözleşmenin özel şartlar başlıklı kısmının 6. maddesinde yazılı "kiracı kiralanan yeri teslim tutanağında belirtilen şekliyle kullanmak mecburi-

örtülmesi, tek başına kira sözleşmesine 6570 sayılı Kanunun uygulanması için yeterli olmayacağı gibi hukuka aykırı biçimde taşınmaza musakkaf niteliğin kazandırılması da kira sözleşmesine uygulanacak hükümlerde değişiklik yapılmasına yeterli değildir.

Bazen, boş arsa olarak kiralanan bir taşınmazın üzeri daha sonra kiracı tarafından kapatılarak kiralanan musakkaf hâle getirilebilir. Üzerinin hukuka ya da sözleşmeye aykırı biçimde kapatıldığı hâllerde, uyuşmazlığın çıktığı zaman taşınmazın üzeri musakkaf diye 6570 sayılı Kanunun uygulanacağını kabul etmek doğru değildir. Fakat başlangıçta boş arsa olarak kiralanan yere sonradan ve tarafların ortak iradesiyle ve sözleşmeye uygun olarak sabit bir yapı inşa edilmişse uyuşmazlığın 6570 sayılı Kanuna göre çözüleceği gerek doktrin¹³ gerekse Yargıtay¹⁴ tarafından da benimsenmektedir.

Kiralananın hem üzeri açık olan alanları hem de musakkaf yapıları içermesi durumunda bir ayırım yapılmalıdır. Kiraya konu eşyanın bazen hem boş alanlarının bulunması hem de binalardan oluşması mümkündür. Benzin istasyonları, halı sahalar, çay bahçeleri örnek olarak verilebilir. Sözü edilen yerlerin tamamını kapsayacak şekilde kira sözleşmesi yapılması durumunda, öncelikle kiralananın musakkaf olup olmadığı belirlenmelidir. Örneğin bir çay bahçesinin açık kısmına ilişkin olarak ayrı, musakkaf kısmına ilişkin ayrı kira sözleşmesi yapılabilir. Bu durumda üzeri açık kısma 6570 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmayacağı, musakkaf kısmın ise 6570

yetindedir. Kiracı kiralanan yer üzerinde hiçbir suretle sabit tesis yapamaz. Ancak ilgili kamu kuruluşlarından izin almak kaydıyla temelsiz geçici işyeri ve tesisler yapılabilir. Bu tesisler kira süresi sonunda kaldırılarak taşınmaz mal teslim alındığı şekliyle kayıma teslim edilir," hükmüne aykırı olarak tamamlanması, taşınmazın niteliğini değiştirmez. Mahkeme kabulünün aksine, kira sözleşmesinin mahiyeti itibarıyla olayda 6570 Sayılı Yasanın uygulanma olanağı bulunmamaktadır. Yukarıda açıklanan hususlar gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı düşünceyle kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır.", (Kazancı içtihat bankası). Krş. Doğan, s. 36.

¹³ Gümüş (Borçlar), s. 311; Doğan, s. 36.

¹⁴ Yarg. HGK., 30.02.2005, E. 2005/6-181, K. 2005/208 (Kazancı içtihat bankası).

sayılı Kanunun kapsamına dâhil olduğu –genellikle- kolayca söylenebilir. Bir eşya üzerinde tek bir mülkiyet hakkının bulunması, o eşyaya ilişkin birden fazla kira sözleşmesi yapılmasına engel değildir. Eşyanın farklı kısımları hakkında farklı kira sözleşmeleri akdedilebilir.

6570 sayılı Kanunun uygulanıp uygulanmayacağı, özellikle kiralananın hem musakkaf hem de musakkaf olmayan kısımlardan oluştuğu ve taşınmazın tek bir kira sözleşmesine konu olduğu hâller açısından belirlenmelidir. Yerleşmiş içtihadı göre, taşınmazın üstün (galip, hâkim) vasfı musakkaf ise 6570 sayılı Kanunun uygulanacağı esası benimsenmektedir¹⁵. Doktrinde de aynı görüşün benimsendiği görülmektedir¹⁶. Örneğin benzin istasyonu olarak kiraya verilen yerin niteliğinin araştırılması ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiği kabul edilmektedir¹⁷. Benzer şekilde, bina şeklinde kapalı

¹⁵ Örneğin bkz. Yarg. 3. HD., 05.11.1974, 8871/8391: Çiçek yetiştirilen ve ağaçlarından yararlanılan bir arsada aynı zamanda binalar olduğu ileri sürülüyorsa, üstün (galip) vasfının musakkaf olup olmadığının tespiti gerektiği sonucuna ulaşılmıştır, (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 6. HD., 19.01.2004, E. 2003/9529, K. 2004/121: Çay bahçesi, büfe ve kafeterya olarak kiralananın yerin özelliğinin keşif suretiyle üstün vasfının tespiti gerektiği vurgulanmıştır, (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 6. HD. 12.09.2005, 6670/8058: Karara konu uyumsuzlukta kiralananın 96m²'lik kısmı açık alan, 110 m²'lik kısmı ise kapalı alan olarak tespit edilmiştir (Kazancı içtihat bankası). Belirtmek gerekir ki üstün vasfı belirlenirken kapalı alan ile açık alan arasında büyüklük açısından yapılacak değerlendirme tek başına yeterli değildir.

¹⁶ **Burcuoğlu**, Halûk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s. 19; **Akıncı**, s. 39-40; **Gümüş** (Borçlar), s. 311; **Doğan**, s. 33. Krş. **Tandoğan**, s. 20.

¹⁷ Yarg. 6. HD., 24.09.2001, 6771/6913: "Kiralanan davalıya benzin istasyonu olarak kiraya verilmiştir. Taraflar arasındaki akdi ilişki sözlü olarak kurulmuş olmakla birlikte, kiralananın, gaz tankı, yağ tankı, dört adet yağ çekme pompası, üç adet yağ fiçilerine takılan pompa, iki adet valvalın kovası, bir adet ara yağ çekme cihazından ibaret yazılı malzeme listesi ile beraber kiracıya teslim olunduğu anlaşılmaktadır. Esasen bu husus anlaşmazlık konusunda yapılmamış olup, tarafların kabulündedir. Bu durumda kiralanan işletme tesisleriyle birlikte benzin istasyonu olarak işletilmek üzere kiralananmıştır.- Davacı akdin başlangıç tarihini 1.1.1981 davalı ise Mayıs 1980 olarak bildirmiştir. Öncelikle taraf delilleri toplanarak akdin başlan-

alanı bulunsa da açık halı sahanın¹⁸; üzerinde baraka şeklinde büro bulunan arsanın¹⁹; sörf istasyonu ve çevresindeki duş kabini, tuvalet kabini, otopark ile sörf rampası olarak kiralanın yerin²⁰; bir çayın suyunun²¹; çocuk trafik eğitim pisti, aile çay bahçesi ve büfe olarak bir taşınmazın²²; akaryakıt istasyonu, lokanta ve çayhane olarak kiralanın taşınmazın²³ kiralanmasında musakkaf niteliğinin bulunmadığı ve 6570 sayılı Kanun kapsamında yer almadığı tespit edilmiştir.

Karşılaşılan örneklerden görüldüğü gibi tereddüt, kısmen açık kısmen de örtülü alanı bulunan işyeri kiralarında yaşanmaktadır. Şüphesiz bahçe/arsa/arazi içinde bir konutun kiralanması da mümkündür. Bu ihtimalde, uygulanacak hükümlerin tespiti hususunda bir problemle karşılaşıldığını tespit edemedik. Fakat işyeri kiralarında kabul edilen *üstün vasıf* kriterinin konut kiraları bakımından da geçerli olduğunu söylemek yanlış olmaz.

*Boş arsa olarak kiralanın ve üzerine sökülüp götürülebilir tesis yapılan taşınmaz hakkında ise 6570 sayılı Kanun uygulanmaz*²⁴. Bu durumda taşınmazın niteliğinde bir değişiklik olmaz. Örneğin boş arsa üzerine bir lunaparkın kurulduğu ve çalışanların barınması için geçici barakanın inşa edildiği hâllerde böyledir²⁵. Esas

gıcı ve süresinin tesbit edilmesi, ayrıca kiralananda keşif yapılarak 6570 Sayılı Yasaya tabi olup olmadığının saptanması ve bundan sonra işin esası hakkında karar vermek gerekirken, noksan inceleme ile kiralananın 6570 Sayılı Yasaya tabi olduğundan bahisle davanın reddine karar verilmesi hatalı olmuştur.”, (Kazancı içtihat bankası).

¹⁸ Yarg. 3. HD., 18.09.2008, 12844/15010 (Kazancı içtihat bankası).

¹⁹ Yarg. HGK., 27.05.1998, E. 1998/3-361, K. 1998/373 (Kazancı içtihat bankası).

²⁰ Yarg. HGK., 11.10.2000, E. 2000/13-1187, K. 2000/1261 (Kazancı içtihat bankası).

²¹ Yarg. 3. HD., 05.07.2010, 8361/11998 (Kazancı içtihat bankası).

²² Yarg. 6. HD., 25.03.2004, 1902/2041 (Kazancı içtihat bankası).

²³ Yarg. 6. HD., 11.06.1997, 5035/5355 (Kazancı içtihat bankası).

²⁴ Yarg. HGK., 28.12.1984, E. 12-467, K. 1134 (Kazancı içtihat bankası).

²⁵ Krş. Yarg. HGK., 28.12.1984, E. 12-467, K. 1134 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 6. HD., 27.01.2003, 267/369 (Kazancı içtihat bankası).

itibariyle sözü edilen hâllerde Yargıtay, kiralananın musakkaf olup olmamasından ziyade, kiralananın taşınmaz niteliğinde mi yoksa taşınır yapı vasfında mı olduğundan hareket etmektedir. Yargıtay bir kararında, prefabrik çelik konstrüksiyon binanın da musakkaf olmadığını belirlemiştir²⁶. Fakat belirtmek gerekir ki, prefabrik çelik konstrüksiyon bir binanın üstü kapalı olabilir. Üzerinde durulması gereken, bu tip yapıların sadece üstünün örtülü olup olmaması değil, ayrıca taşınmaz niteliğinin bulunup bulunmamasıdır.

c. Kiralananın taşınmaz olması

6570 sayılı Kanun, musakkaf nitelikli taşınmazlar için uygulanabilir. 6570 sayılı Kanunda taşınmaz (Kanunun ifadesiyle gayrimenkul) kavramı tanımlanmış değildir. Öyleyse, taşınmaz kavramının Medenî Kanuna göre belirlenmesi gerekir. Medenî Kanunun 704. maddesinde, taşınmaz mülkiyetinin konusunu arazinin, tapu kütüğünde ayrı sayfada kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların ve kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümlerin konu olabileceği hükme bağlanmıştır. Medenî Kanunda taşınmaz olarak nitelendirilen eşya hakkında 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanabilir. Fakat Medenî Kanunun 704. maddesinde taşınmaz olarak sayılan eşyanın tamamı hakkında 6570 sayılı Kanunun uygulanması güçtür. Üzerinde bir bina olan arazi ve kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümler hakkında 6570 sayılı Kanun uygulanabilir. Buna karşılık tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilebilen bağımsız ve sürekli haklar Kanunun uygulama alanına girmez.

Taşınmazın tapuya kayıtlı olması şart değildir. Taşınmazın tapuya kayıtlı olup olmamasının önemli bazı sonuçları varsa da, 6570 sayılı Kanun bakımından böyle bir ayırım yapılmamıştır ve tapusuz taşınmazlara da 6570 sayılı Kanun uygulanabilir²⁷. Taşınır nitelikteki eşyaya, örneğin reklam panoları hakkındaki sözleşmelere ise 6570 sayılı Kanunun uygulanmayacağı açıktır²⁸.

²⁶ Yarg. 6. HD., 25.04.2006, 2243/4461 (Kazancı içtihat bankası).

²⁷ **Gümüş** (Borçlar), s. 310.

²⁸ Yarg. 6. HD., 22.05.2001, 4054/4261 (Kazancı içtihat bankası).

Baraka, büfe gibi yerlerin kiralanmasında 6570 sayılı Kanunun uygulanmayacağı kabul edilmektedir. 6570 sayılı Kanunun uygulanması için, taşınmaz üzerinde sabit, kalıcı bir tesisin bulunması gerektiği ifade edilmektedir²⁹. Yargıtay da baraka, büfe gibi yerlerin 6570 sayılı Kanun kapsamında olmadığı kabul edilmektedir³⁰. Yargıtay bir kararında, sökülüp götürülebilir olduğu için büfenin kiralanmasına ilişkin sözleşme hakkında 6570 sayılı Kanunun uygulanması reddedilmiştir³¹. Başka bir kararda ise³², temeli olmayan basit bir büfenin taşınır niteliğinde bulunduğundan hareketle aynı sonuca ulaşılmıştır. Bu çözüm tarzının eşya hukuku hükümleriyle uyumlu olsa da, iktisaden zayıf durumda bulunan kiracıların korunması düşüncesiyle uyumlu olmadığı ifade edilmektedir³³. Gerçekten taşınır yapılara da 6570 sayılı Kanunun uygulanması gerektiği savunulmaktadır³⁴.

d. Kanunun kapsamı dışında tutulmamış olması

Kiralanması yasaklanmak suretiyle mabetler için de Kanunun uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır (m. 1/II). Fakat yasak, ibadet için tahsis edilen yerlere ilişkindir. Buna karşılık bir ibadethaneye gelir getirmek amacıyla inşa (ve tahsis) edilmiş bulunan taşınmaz hakkında 6570 sayılı Kanun uygulanabilir³⁵.

²⁹ **Tunçomağ**, Kenan: Türk Borçlar Hukuku C. II, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1977, s. 618.

³⁰ Yarg. 12. HD., 09.10.1987, 13686/9981 (YKD., 1987/12, s. 1792-1793); Yarg. 6. HD., 20.06.2011, 2635/6649 (İBD., 2012/4, s. 365). Eski tarihli kararlarda Yargıtayın görüşü olumlu olduğu hâlde, sonradan görüşünü değiştirdiği görülmektedir. Kararlar için bkz. **Tandoğan**, s. 19-20.

³¹ Yarg., 6. HD., 27.01.2003, 267/369 (Kazancı içtihat bankası).

³² Yarg. 6. HD., 05.12.1996, 11111/11275 (Kazancı içtihat bankası).

³³ **Arpacı** (Hatemi/Serozan), s. 175; **Arpacı**, s. 40.

³⁴ **Burcuoğlu**, s. 19; **Gümüş** (Borçlar), s. 310.

³⁵ Yarg. 6. HD., 05.03.1992, 2875/3295 (Kazancı içtihat bankası). Niteliği gereği mabetlerin bazı özel hukuk ilişkilerine ve kira sözleşmelerine konu olması mümkün değildir. Buna rağmen kira sözleşmesine ilişkin özel bir kanunda mabetlerin kiraya verilmesi hususunda yasaklayıcı bir düzenlemenin yapılması, dönemin siyasî özelliklerinden ve bu doğrultuda karşılaşılan bazı olumsuz uygulamalardan kaynaklanmaktadır.

Benzer şekilde, Hazinesinin tahsis yoluyla Maliye Bakanlığına bıraktığı taşınmazdaki lojman hakkında 6570 sayılı Kanunun uygulanmayacağı gerek doktrin³⁶ gerekse uygulamada³⁷ kabul ediliyordu.

2. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından

a. Genel olarak

6098 sayılı Kanunda, “musakkaf gayrimenkul” teriminin yerine “konut ve çatılı işyeri” terimi tercih edilmiştir. Buna karşılık Kanunda (en azından uygulama alanını düzenleyen 339. maddede) konut ve çatılı işyerlerinin taşınmaz niteliği taşımasının zorunlu olup olmadığı hususunda bir tereddüt bulunmaktadır. Gerçi bazı hükümlerde taşınmazlardan söz edildiğine rastlanmaktadır (örneğin 339. maddenin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde taşınmaz ifadesi kullanılmaktadır). Fakat, uygulama alanını düzenleyen ve konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin ilk hüküm olan TBK. 339/I hükmünün ilk cümlesinde taşınmazdan söz edilmemektedir. Kira sözleşmelerine ilişkin ikinci ayırımın başlığı da “konut ve çatılı işyeri kiraları”dır. Yoksa 6570 sayılı Kanunun başlığı gibi “taşınmaz kiraları” değildir.

Ayrıca, 6570 sayılı Kanunun uygulama alanına girebilmesi için, taşınmazın musakkaf niteliğine özel olarak vurgu yapıldığı hâlde, Türk Borçlar Kanununda konut bakımından bir ayırım yapılmamış, işyeri bakımından ise “çatılı” olma şartı açıkça aranmıştır. Bu yönüyle de iki kanun arasında bir farklılık ortaya çıkmaktadır.

b. Konut ve çatılı işyeri kavramı

aa. Genel olarak

Yasakoyucu, gerek konut gerek çatılı işyeri kavramını tanımlamamıştır. Bu kavramların içinin doldurulması doktrin ve uygulamaya bırakılmıştır. Konut ve çatılı işyeri kavramlarının ayrı ayrı belirlenmesi isabetli olur.

³⁶ Aral, Fahrettin: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara 2007, s. 212.

³⁷ Yarg. HGK., 17.03.1964, E. 1964/6-806, K. 1964/202 (Kazancı içtihat bankası).

Her türlü konut ve çatılı işyeri Kanunun uygulama alanına dâhildir. Konutun veya çatılı işyerinin büyüklüğü, niteliği, özellikleri uygulama alanının belirlenmesi bakımından bir farklılık meydana getirmez. Konutun lüks olması ya da asgarî sayıda odasının bulunması da önemli değildir. Oysa İsviçre Borçlar Kanununun 253b/II hükmüne göre, lüks nitelikteki ve mutfak hariç altı ya da daha fazla odası bulunan konutlar (bağımsız bölüm/apartman dairesi) ile müstakil evler hakkında konut ve işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmaz. Belirtilen özelliklere sahip kiralananlara konut ve işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmamasının temelinde, kiracıyı koruma ihtiyacının bulunmadığı düşüncesi yatar. Bu yönüyle Türk Borçlar Kanununun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı İsviçre Borçlar Kanunundan daha geniştir.

Diğer taraftan yasakoyucu her türlü konut için TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulanmasını benimsediği hâlde, işyerleri bakımından eleştiriye açık bir şekilde çatısız işyerlerinin kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere (TBK. 299 vd.) tâbi olmasını benimsemiştir.

Kiralanan bir konut ya da çatılı işyerinin tekrar kiraya verilmesi hâlinde de TBK. 339 vd. hükümleri uygulanır³⁸. Kiralanan kapalı garaj ya da park yerinin ayrı ayrı üçüncü kişilere kiralanmasında durum böyledir.

Konut ve çatılı işyerinden söz edilen TBK. 339/I, c.1'de "taşınmaz" ifadesi kullanılmamış, buna karşılık kapsam dışı bırakılan kira sözleşmelerine ilişkin TBK. 339/I, c. 2'de "taşınmaz" ifadesi kullanılmıştır. Başka bir deyişle, konut ve çatılı işyerinin taşınmaz niteliğine sahip olması kanunen bir şart olarak aranmamış, fakat TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulama alanı dışında bırakılan kira sözleşmeleri düzenlenirken, *niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlardan* söz edilmiştir. Yasakoyucunun konuyu düzenleyiş tarzı, konut ve çatılı işyerlerinin "taşınmaz niteliğine sahip olması zorunlu mu, değil mi?" tartışmasına yol açacak niteliktedir. Konu, özellikle taşınır yapı niteliğini taşıyan büfe, prefabrik ev, bungalov tipi yapılar vb. bakımından önem taşımaktadır.

³⁸ Walter, Art. 253a-b, N. 9.

Bir görüşe göre, TBK. 339/I, c. 2 hükmünde geçen “taşınmaz” terimi sebebiyle, taşınır sayılan mekânlar hakkında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanması güçtür³⁹. Taşınır yapıdan ne anlaşılması gerektiği hakkında Medenî Kanununun 728. maddesine müracaat edilmelidir. Hükme göre, başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine ait olur ve taşınır hükümlerine tâbi olan bu yapılar tapu kütüğünde gösterilmez.

Buna karşılık 6098 sayılı Kanunda taşınmazlar ile taşınır yapıların aynı hükme tâbi tutulduğu düzenlemelere rastlamak mümkündür. Örneğin TBK. 329 hükmünde, taşınmaz veya taşınır yapılar hakkındaki feshi bildirme süreleri aynı kadere tâbi tutulmuştur. Hükme göre, yerel âdetin bulunmaması durumunda altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık feshi bildirim sürelerine uyularak taşınmazlar veya taşınır yapılar hakkındaki belirsiz süreli kira sözleşmeleri feshedilebilir. Taşınır yapı ile taşınmazın tâbi olacağı hükümler, özellikle kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından önem arz etmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanını belirleyen TBK. 339/I hükmünün ilk cümlesinde taşınır – taşınmaz ayrımı yapılmadığı hâlde, uygulama alanını sınırlayan TBK. 339/I hükmünün ikinci cümlesinde “taşınmaz” ifadesi kullanılmıştır. Buradan hareketle, TBK. 339 vd. hükümlerinin sadece taşınmazlar için uygulama alanı bulabileceği düşünülebilir. Fakat bir taraftan hükmün mehazı olarak gösterilen İsviçre Borçlar Kanununun 253a hükmünde böyle bir ayrımın yapılmaması, diğer taraftan da kiracının korunması düşüncesinin taşınır yapı niteliği bulunan kiralananlar için de söz konusu olabilmesi karşısında, söz konusu hükümlerin 6570 sayılı Kanun bakımından olduğu gibi sadece taşınmazlarla sınırlandırılması amaca uygun değildir. Ayrıca yasakoyucunun, bilinçli olarak TBK. 339 vd. hükümlerinin sadece taşınmazlar için uygulanmasını istediğini söylemek de güçtür⁴⁰.

³⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 257. Krş. Doğan, s. 29, 30.

⁴⁰ Inceoğlu da (s. 247), istisnâî hâllerde de olsa konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin taşınır için de uygulanabileceğini benimsemektedir.

bb. Konut kavramı

Öncelikle belirtmek gerekir ki, konut (ve çatılı işyeri) kavramlarının belirlenmesinde, fizikî bir takım kıstasların yanında tarafların bu konudaki iradeleri ve sözleşmeyi yapmaktaki amaçları, kiralananın hangi amaçla kullanılacağı da önemli rol oynar⁴¹. Kanunda, konut için ayrıca “çatılı” ifadesi kullanılmış değildir. Fakat her hâlde konutun, kişinin tabiatın etkilerinden kişiyi koruyucu ve konaklama (barınma) ihtiyacını giderici nitelikte bulunması şarttır. Fizikî olarak bu şartları taşıyan bir yapının ayrıca bir çatısının bulunması ise zorunlu değildir.

Konut, barınma ihtiyacının giderildiği, kişinin özel hayatını sürdürmesine imkân veren yeri ifade eder⁴². Yasakoyucunun konut için “çatılı” ifadesini kullanmamasının temelinde, barınma ihtiyacını karşılaması beklenen konutun, işin niteliği gereği üstünün örtülü olması gerektiği düşüncesi yatmaktadır⁴³. Gerçekten, kira sözleşmesi bakımından “konut”tan anlaşılması gereken, kiralananın kiracının barınma ve çevre etkilerine karşı asgarî düzeyde de olsa koruma sağlayan bir mekândır⁴⁴. Bu yüzden “konut”tan söz eden TBK. 339 hükmünde, 6570 sayılı Kanunundan farklı olarak “musakkaf” ya da bu anlama gelecek bir ifadenin kullanılmaması tereddüde yol

⁴¹ **Permenn**, Art. 253a-b, N. 2; **Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Ankara 2012, s. 222. Krş. **Honsell**, Heinrich: Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, 9. Auflage, Bern 2010, s. 209.

⁴² Krş. **Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 9. Baskı, İstanbul 2011, s. 257; **Schmid**, Jörg/**Stöckli**, Hubert: Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, Zürich 2010, N. 895; **Honsell**, s. 209; **Aral/Ayrancı**, s. 222.

⁴³ Aynı görüşte **Doğan**, s. 29. Krş. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 257.

⁴⁴ **Weber**, Roger: Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I Art. 1-529 OR, 4. Aufl. (Herausgeber: Heinrich HONSELL/Nedim Peter VOGT/Wolfgang WIEGAND), Basel und Frankfurt am Main 2007, Art. 253a-b, N. 4; **Permenn**, Art. 253a-b, N. 2; **Gümüş**, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na göre Kira Sözleşmesi (TBK. M. 299-356), İstanbul 2011, s. 23.

açmamalıdır⁴⁵. Toplu hâlde yaşanan bir barakanın, bedeli karşılığında kalınan yurdun bu özelliği taşımadığı kabul edilmektedir⁴⁶.

Bir eşyanın konut sayılabilmesi için, yukarıda da belirtildiği gibi kişinin barınma ihtiyacını karşılaması ve çevresel etkilerden koruması gerekir. Fakat bir eşyanın konut sayılabilmesi için, kişinin bütün ihtiyaçlarının karşılanması zorunlu değildir. Kiralananın büyüklüğü, tek bir odanın bulunması, tuvaletinin kiralananın bünyesine dâhil olmaması (dışarıda olması ya da diğer dairelerle müşterek kullanıma tâbi olması), mutfağının bulunmaması önemli değildir⁴⁷.

Kiralananın ayıplı olması da konut kirası olarak nitelendirme bakımından önem taşımaz⁴⁸. Kiralananın yerleşimyeri olarak kullanılması da zorunlu değildir⁴⁹.

Kiralananın bir taşınır yapı olmasına da engel yoktur. Örneğin bir baraka, büfe, mesken olarak kullanılan konteyner de konut kirasına konu olabilir⁵⁰. Buna karşılık otopark, garaj, karavan, koridor, banyo kirası konut kirası olarak nitelendirilemez⁵¹.

Konutun belirli niteliklere sahip olması, örneğin çok lüks olması, birden fazla kattan oluşması, oda sayısının fazlalığı vb. TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulanması bakımından fark etmez. 6098 sayılı Kanunda, konutun sözü edilen nitelikleri bakımından bir ayırım yapılmamıştır. Buna karşılık İsviçre Borçlar Kanununda, kiracıyı koruyan bazı hükümler bakımından⁵², mutfak hariç altı veya daha

⁴⁵ Nitekim *İnceoğlu* da, "konut" un, zorunlu olarak üstü kapalı olma unsurunu içerdiğini belirtmektedir. Bkz. *İnceoğlu*, M. Murat: "Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi", (Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler - Tebliğler, İstanbul 2012, s. 247, dn. 6).

⁴⁶ *Weber*, Art. 253a-b, N. 4; *Gümüş*, s. 23; *Aral/Ayrancı*, s. 222. Aksi görüşte *Higi*, Art. 253a-b, N. 10.

⁴⁷ *Weber*, Art. 253a-b, N. 4; *Gümüş*, s. 24.

⁴⁸ *Gümüş*, s. 24.

⁴⁹ *Weber*, Art. 253a-b, N. 4; *Gümüş*, s. 24.

⁵⁰ *Gümüş*, s. 24. Krş. *Permann*, Art. 253a-b, N. 2. *Yazarlar*, bir teknenin de aynı niteliğe sahip olabileceği görüşündedir.

⁵¹ *Permann*, Art. 253a-b, N. 1; *Gümüş*, s. 24.

⁵² Sözü geçen hükümler kira bedeline ilişkindir.

fazla odası bulunan ve nitelikte olan konutlar⁵³ ile müstakil evler (*luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhaeusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche*⁵⁴) kapsam dışı bırakılmıştır (İBK. 253b/II). Söz konusu konutlar bakımından, kiracının özel olarak korunması ihtiyacının bulunmadığı düşüncesiyle farklı bir esas benimsenmiştir⁵⁵. İsviçre Borçlar Kanunundaki düzenlemenin Türk Borçlar Kanununa aktarılmamasının sebebi hakkında gerekçede bir açıklık yoktur. Fakat itiraf etmek gerekir ki, belirli nitelikleri haiz (örneğin lüks) ve belirli büyüklüğü aşan konutlar bakımından kiracıyı koruma düşüncesinin (ya da koruma ihtiyacının), diğer konutlarda barınan kiracılara nazaran daha az olduğunu söylemek yanlış olmaz. Karşılaşılabilecek olaylarda kiralananın lüks olup olmadığı belirlemenin zaman zaman güçlük arzedeabileceği düşüncesiyle bütün kira sözleşmelerinin aynı kefeye konulması ise doğru değildir. Bu bakımdan İsviçre Borçlar Kanunundaki düzenlemenin Türk Borçlar Kanununa alınmaması bir eksiklikler ve yasakoyucu bu konuda bir fırsatı kaçırmıştır.

cc. Çatılı işyeri kavramı

Kanunun uygulama alanına girebilmesi için işyerinin çatılı olması ise bir şart olarak aranmaktadır. Bu, çatısız işyerlerinin bilinçli olarak Kanunun uygulama alanı haricinde bırakılmak istendiğini gösterir.

İşyeri, kişinin, ticarî, sınaî, ekonomik, meslekî faaliyetlerini yürüttüğü ya da mesleğinin icrasına hizmet eden mekân olarak tanımlanabilir⁵⁶. Kiralananın, en azından baskın karakteri bu faaliyet-

⁵³ Bir konutun lüks olup olmadığı, inşaat standartlarıyla, konforla, yöresel özellikler dikkate alınarak belirleneceği ifade edilmektedir. Örnekler için bkz. **Permann**, Art. 253a-b, N. 5. Krş. **Higi**, Art. 253a-b, N. 71 vd.

⁵⁴ İsviçre Borçlar Kanununun 253b/II hükmünün Almanca metni çok başarılı değildir. Lüks nitelikte bulunmanın ve altı ya da daha fazla oda sayısına sahip olmanın gerek konutları (bağımsız bölümler) gerekse müstakil evleri tamlayıp tamlamadığı hususunda tereddüt edilebilir. Bu tereddüt, ancak Almanca ve Fransızca metinler birlikte okunduğunda giderilebilir.

⁵⁵ **Weber**, Art. 253a-253b, s. 6. Bkz. yukarıda I, 2, bb.

⁵⁶ **Weber**, Art. 253a-b, N. 11; **Gümüş**, s. 25; **Doğan**, s. 30; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 257-258; **Walter**, Hans Peter: Kurzkomentar OR Art. 1-529 (Herausgeber:

lerin yürütülmesine ilişkin olmalıdır⁵⁷. Bu, bir eşyanın kiralanması ile meslekî, ticarî faaliyet arasında bağlantının bulunmasını zorunlu kılar⁵⁸. Bir mağaza, dükkân, yazıhane, imalathane, fabrika, depo vb. nitelikteki bir mekân işyeri olarak sayılabilir⁵⁹. Asıl amacı ticarî bir faaliyetin yürütülmesi olmayan dernek ve vakıfların yaptıkları kira sözleşmeleri de işyeri kirası sayılabilir⁶⁰. Amacın siyasî, sportif, sanatsal olması farketmez. Buna karşılık, bir işletme tarafından kiralanmış olsa bile, mesleğin icrası ile doğrudan ilgisi bulunmayan yerlerin kiralanması durumunda, işyeri kirasından söz edilemez⁶¹. Benzer amaçlar için de kullanılmaya elverişli bir mekân, ticarî ya da meslekî faaliyetlerin icrası için değil de, hobi olarak kullanılmak üzere ya da meslekî, ticarî faaliyet haricinde bir sebeple kiralanmışsa, TBK. 339 vd. anlamında bir işyerinden söz etmeye imkân yoktur⁶². Örneğin bir özel okulun, çalışanlarının sosyal ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kiraladığı lokal ya da kullanılmayan eşyanın konulduğu bir depo hakkında bir işyeri kirasından söz etmek güçtür⁶³.

Heinrich Honsell), Basel 2008, Art. 253a-b, N. 6; **Aral/Ayrancı**, s. 222; BGE 124 III 108.

⁵⁷ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 258.

⁵⁸ **Gümüş**, s. 25.

⁵⁹ Örneğin satın alınan çeyiz ya da ev eşyasının saklanması amacıyla depo kirasına ilişkin yapılan sözleşme bakımından işyeri kirasından söz edilemezken, bir fabrikada üretilen ürünlerin saklanması için aynı deponun kiralanması durumunda işyeri kirası söz konusu olur. Örnekler için bkz. **Gümüş**, s. 25. İlk örnekte belirtilen depo kirasının bir işyeri kirası niteliği taşımadığı şüphesizdir. Kişinin meslekî, ticarî faaliyeti ile ilgili olmayan bir amaçla bir eşya (depo) kiralanmaktadır. Verilen örneklerden ve yukarıda verilen işyeri tanımından hareketle, meslekî ya da ticarî faaliyetle ilgili olma unsurunun kiracı açısından arandığı şeklinde bir sonuç ortaya çıkmaktadır.

⁶⁰ **Weber**, Art. 253a-b, N. 12; **Gümüş**, s. 25.

⁶¹ **Permman**, Art. 253a-b, N. 11; **Gümüş**, s. 26

⁶² **Permman**, Art. 253a-b, N. 11; **Walter**, Art. 253a-b, N. 6.

⁶³ **Permman**, Art. 253a-b, N. 11; **Gümüş**, s. 26-27. Krş. **Weber**, Art. 253a-b, N. 13.

Kiralanan bir taraftan konut diğer taraftan da işyeri olarak kullanılıyor olabilir. Bu durumda da TBK. 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulur.

Kira sözleşmesine ilişkin İkinci Ayrım'da yer alan hükümler, her türlü işyeri için değil sadece çatılı işyerleri hakkında uygulanabilir. Çatısız işyerleri hakkında TBK. 339 vd. hükümleri değil, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır (TBK. 299 vd.). Bunun pratik sonucu, çatısız işyeri kiraları bakımından, kiracının korunması düşüncesinin ön plânda bulunduğu konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmamasıdır. Fakat çatısız işyeri kiralarının söz konusu hükümlerin uygulama alanı dışında bırakılması eleştirilmekte, kiracının korunması düşüncesinin akaryakıt istasyonu, açık otopark, çay bahçesi gibi çatısız işyeri kiralarında da geçerli olduğu belirtilerek, çatılı - çatısız işyeri ayrımının kaldırılması gerektiği ileri sürülmektedir⁶⁴. Yapılan eleştirinin, verilen örnekler göz önünde tutulduğunda haklı olduğu görülmektedir. Gerçekten kiracının korunması ihtiyacının sadece çatılı işyerleri bakımından mevcut olduğunu, buna karşılık çatısız (ya da üstü kapalı olmayan) kiralanlar bakımından böyle bir ihtiyacın bulunmadığını genel bir ilke olarak kabul etmek doğru değildir. Örneğin akaryakıt istasyonunun bünyesinde yer alan ve ondan ayrı olarak kira sözleşmesine konu olan bir büfe TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulama alanı içine girdiği hâlde, bizzat akaryakıt istasyonunun TBK. 339 vd. hükümlerinin koruması altına girmesinin uygun olmadığını düşünmek çelişkilidir⁶⁵. Ayrıca, yüksek bir maliyet altına girerek arsası üzerine bina inşa ederek kiraya veren kişinin kiracı karşısında hukuken daha zayıf durumda olduğu hâlde, hiçbir emek ve zahmete girmeden boş arsayı

⁶⁴ Bkz. Akıncı, s. 40-43; Gümüş, s. 22. Akıncı (s. 42), özellikle büyükşehirlerde arsa bulmanın neredeyse imkânsız olması nedeniyle de kiracının zayıf durumda olduğunu belirtmektedir.

⁶⁵ Krş. Gümüş, s. 25. Gümüş, (s. 25) "çatılı işyeri" kavramının benimsenmesinin, yasakoyucunun 6570 sayılı Kanunun etkisinden kurtulamamasının bir sonucu olduğunu ileri sürmektedir. Gerçekten verilebilecek pek çok örnek bakımından çatısız işyerlerinin TBK. 339 vd. hükümlerine tâbi olmasını izah etmek güçtür.

kiraya verenin kiracı karşısında daha güçlü durumda olması da çelişkili görülmektedir⁶⁶.

Mevcut TBK. 339 hükmü karşısında, boş bir arsanın kiralanması durumunda konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanması mümkün olmayacaktır. Başlangıçta boş olan fakat sonradan sözleşmeye aykırı biçimde üzerine bir yapı inşa edilen arsa bakımından da aynı sonuca ulaşmak mümkündür. Yargıtay'ın 6570 sayılı Kanunun uygulanması bakımından kabul ettiği esaslar 6098 sayılı Kanun bakımından da geçerli sayılmalıdır⁶⁷.

c. Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz

1. 6570 sayılı Kanunda bulunmayan bir sınırlama ilk defa TBK. 339 vd. maddelerinin uygulanması için getirilmekte ve söz konusu hükümlerin niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralanması hâlinde uygulanmaması benimsenmiştir. Başka bir deyişle, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar hakkında, bazı şartların varlığı hâlinde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmayacaktır. TBK. 339/I, c. 2 hükmünde, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı haricinde kalabilmesi için iki şart aranmaktadır. İlk olarak kira sözleşmesinin süresi altı aydan kısa olmalıdır. İkinci olarak da kira sözleşmesi niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz hakkında olmalıdır. TBK. 339/I, c. 2 ile yapılan sınırlama İsviçre Borçlar Kanununun 253a/II hükmüyle tam olarak uyumlu değildir. İsviçre Borçlar Kanununun 253a/II hükmünde, süresi en fazla üç ay olan tatil konutları (Ferienwohungen) için konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı haricinde kalması benimsenmiştir. 6098 sayılı Kanun, hem kira sözleşmesinin süresi bakımından (üç ay değil altı ay) hem de konut ve çatılı işyeri kiralarının tamamında uygulanmaya elverişli olması bakımından (İsviçre'de sadece tatil konutları kapsam haricinde bırakılmıştır) İsviçre Borçlar Kanunundan ayrılmaktadır. Ayrıca İsviçre Borçlar

⁶⁶ Örnek için bkz. **Akıncı**, s. 42.

⁶⁷ Bkz. yukarıda I, 1 altında yapılan açıklamalar.

Kanununda, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenme bir şart aranmamaktadır. Fakat hükümde “tatil konutları”ndan söz edildiği için, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenme şartı bakımından bir benzerliğin (yeknesaklığın değil) bulunduğu söylenebilir. Şüphesiz geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz, sadece tatil amacıyla kiralanın konutlardan ibaret değildir. Panayır ya da fuar yerleri için kiralanın büro veya stant da bu kapsamdadır.

2. “Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz” kavramından ne anlaşılması gerektiği Kanunda belirtilmiş değildir. Kavramın neyi ifade ettiği hususunda özellikle iki konuyu ayrı ayrı değerlendirmek uygun olur:

a. Kavram, kiralanın niteliğiyle ilgili olabilir. Örneğin fuar için tahsis edilen bir kapalı mekânda yer alan büro, stand; mevsimlik ürünlerin satılması amacıyla kiralanın dükkân bu mahiyette sayılabilir. Fakat bu tip taşınmazların geçici olarak değil sürekli olacak şekilde kiralanması da mümkündür. Bu durumda TBK. 339 vd. hükümleri, niteliği itibariyle geçici kullanıma özgülenmeye elverişli taşınmaz için de uygulanır. Karşılaşılabilecek bir başka ihtimal ise, niteliği itibariyle geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmazın özellikle bir şirket tarafından sürekli biçimde kiralanması ve daha sonra üçüncü kişilere alt kiraya verilmesidir. İlk kiracı ile alt kiracı arasındaki sözleşme de niteliği itibariyle bir kira sözleşmesidir. Bu durumda kiraya veren ile ilk kiracı arasındaki ilişkiye TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulanması söz konusu olduğu hâlde, ilk kiracı ile alt kiracı arasındaki ilişkiye TBK. 339 vd. hükümleri uygulanmayabilir. İlk kiracı ile alt kiracı arasındaki sözleşmeye TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulanıp uygulanmaması, özellikle sözleşmenin geçici bir süre için akdedilip akdedilmediği ve tarafların bu konuda ortak iradesinin ne olduğu hususları tespit edilerek incelenir.

b. Kavram, kiralanın niteliği ile değil tarafların sözleşmeden bekledikleri menfaat ile yakından ilgili olabilir. Örneğin bir alışveriş merkezinde kısa bir süreliğine (genellikle birkaç haftalığına) kurulan stantlara dair kira sözleşmelerinin geçici kullanıma özgüldüğü söylenebilir. Benzer şekilde bir sayfiye kasabasında bulunan müstakil bir ev bir sezonluğuna (genellikle iki ya da üç ay) kiralanmış olabilir.

Bu durumda kurulan kira sözleşmesi TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulama alanı dışında kalır. Fakat böyle olmayıp, taşınmazın sürekli kullanım amacıyla kiralanması da mümkündür. Örneğin sayfiye kasabasındaki müstakil ev, orada sürekli ikamet etmek durumunda olan bir memura kiralanmış olabilir⁶⁸. Bu durumda akdedilen kira sözleşmesi TBK. 339 vd. hükümlerine tâbi olur.

3. TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulama alanı dışında kalabilmesi için kira sözleşmesinin süresinin de önemi vardır. Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz hakkında kurulan kira sözleşmesinin TBK. 339 hükümlerin tâbi olmaması için, sözleşmesinin en fazla altı ay süreli olması gerekir. Sözleşmenin süresi altı aydan uzun ise, geçici kullanım amacı bulsun ya da bulunmasın TBK. 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulur. Benzer şekilde, sözleşme sürekli kullanım amacıyla kurulmuş fakat altı aydan daha kısa bir süre içerisinde sözleşmenin sona erdirilmesi arzu edilmişse, yine TBK. 339 vd. hükümleri uygulanacaktır.

Sözleşme süresinin altı aydan kısa tutulduğu ve kiralanana geçici kullanıma özgülediği hâlde, kiracının altı ayı aşan bir süre boyunca kiralanana kullanması da mümkündür. Hatta tarafların (aslında kiraya verenin), TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulamasından kurtulmak amacıyla sözleşmenin süresini kısa tutmalarına ve kiralananın geçici kullanıma özgülediğine dair sözleşmeye bir hüküm koymalarına da rastlanabilir. Bu gibi hâllerde, sözleşmenin TBK. 339 vd. hükümlerine tâbi olduğu kabul edilmelidir.

Benzer şekilde sözleşme belirsiz bir süre için akdedilmişse, yine sözleşmenin TBK. 339 vd. hükümlerine tâbi olduğu kabul edilmelidir⁶⁹. Zira geçici kullanıma özgülenmek ile belirsiz bir süreliğe kullanıma özgülenmek birbiriyle bağdaşır nitelikte değildir.

4. TBK. 339/I, c. 2 hükmünde açıkça, geçici kullanıma özgülenmiş “*taşınmaz*”dan söz edilmektedir. Bu düzenlemenin isabetli olmadığı ve geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmaz ile yine geçici

⁶⁸ Benzer şekilde alışveriş merkezlerinde bulunan stantlarda da sürekli kullanıma özgülenebilir.

⁶⁹ **Gümüş**, s. 29.

kullanıma özgülenmiş bir taşınır yapı hakkında yaz aylarını kapsayacak şekilde yapılacak kira sözleşmesini farklı hükümlere tâbi tutmanın doğru olmadığı dile getirilmektedir⁷⁰. Bu konuda aynı görüşte olduğumuzu belirtmek isteriz. Bir taraftan İsviçre Borçlar Kanununda kabul edilmeyen bir ayırımın yapılması, diğer taraftan 6570 sayılı Kanundan kalma alışkanlıklardan kurtulamama, nihayet TBK. 339/I, c. 1 hükmünde yapılmayan bir sınırlandırmanın 339/I, c.2'de yapılması gibi gerekçelerde, hükümde “taşınmaz” ifadesinin kullanılmasını doğru bulmuyoruz.

5. Doktrinde⁷¹, “geçici kullanım”ın belirlenmesinde karşılaşılabilecek güçlükler sebebiyle “geçici kullanıma özgülenme” ölçütünün doğru olmadığı ve dar yorumlanması gerektiği ileri sürülmektedir. “Geçici kullanıma özgülenme” kavramının belirlenmesinde, bazen güçlük yaşanabilir. Fakat geçici kullanıma özgülenmiş eşyanın kiralanmasında TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulanması doğru değildir. Özellikle sayfiye yerlerinde bulunan konutlar hakkında yapılan kira sözleşmeleri hakkında karşılaşılan problemler bu şekilde düşünmemize sebep olmaktadır⁷². Kısa (ve geçici) bir süre için bir eşyayı kiralayan kimsenin, TBK. 339 vd. hükümleri kapsamında korunmasının -genellikle- gerekli olmadığı kanaatindeyiz. Buna

⁷⁰ **Gümüş**, s. 29.

⁷¹ **Gümüş**, s. 29. Yazar örnek olarak yurt dışından burslu gelen bir öğrencinin konut ihtiyacını karşılamak için beş aylık burs süresi için akdettiği kira sözleşmesinin TBK. 339 vd. hükümlerine tâbi olmayacağını belirterek, bunun isabetsiz olduğu savunmaktadır.

⁷² Sayfiye yerlerinde akdedilen kira sözleşmeleriyle ilgili karşılaşılan tipik problem şu idi: Örneğin Çeşme’de iki aylığına akdedilen bir kira sözleşmesi, 6570 sayılı Kanunun 11. maddesine göre kiracı tarafından sona erdirilmezse, otomatik olarak bir yıl için uzuyordu. Bir yılın sonunda, yine sadece kiracı tarafından sözleşme feshi ihbar ile sona erdirilebiliyordu. Böylece, kiracı tarafından sona erdirilmediği takdirde, Kanunda yazılı haklı sebeplerden biri de yoksa, kiraya veren sözleşmeyi sona erdiremiyordu. Başlangıçta iki aylığına akdedilen kira sözleşmesi uzayıp gidiyordu. Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazın TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulama alanından çıkarılması, bu tip problemleri de çözüme kavuşturacak niteliktedir.

karşılık, konut ya da çatılı işyeri kirası da olsa, TBK. 339 hükümlerinin uygulama alanından çıkacağı için TBK. 339/I, c. 2 hükmünün dar yorumlanması gerektiği fikrine biz de iştirak ediyoruz. Esasen TBK. 339/I, c. 2 hükmünün lafzı da dar yorum yapılmasını gerektirir. Tereddüt hâlinde kiralananın geçici kullanıma özgülenmediği kabul edilmelidir.

d. Konut ve çatılı işyeri ile birlikte kiracıya bırakılan eşya

1. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmelerde, kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulanması esası benimsenmiştir. Kullanımı kiracıya bırakılabilecek eşya hakkında ise bir ayırım yapılmamıştır. Kanunda sadece “kullanımı kiracıya bırakılan eşya” dan söz edildiğine göre, gerek taşınır gerekse taşınmaz eşya bu kapsamda değerlendirilebilir. Ayrıca eşyanın bütünleyici parça ya da eklenti niteliği taşıması da mümkündür⁷³.

Karşılaşılabilecek bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

Kiracıya bırakılan eşya taşınmaz, özellikle de müstemilat niteliği taşıyabilir: Müstakil bir evin kapalı garajı, tamirhanesi, deposu, samanlığı, kömürlüğü örnek olarak sayılabilir. Verilen örnekler, eşya hukuku hükümlerine göre asıl eşyanın (müstakil ev) kaderine tâbi oldukları için (MK. 684; 686), “kiracıya bırakılan eşya” kavramının bunlar yönünden önemli olduğu söylenemez.

Kiracıya bırakılan eşya taşınır da olabilir: Mobilya, beyaz eşya, halı, kombi, mutfak araç gereçleri vb. İşyerinde kiracıya bırakılan taşınır eşyaya ise, tezgâh, raf, masa, sandalye örnek olarak verilebilir.

Hükümde geçen “kullanımı kiracıya bırakılan eşya”nın yan eşya olarak isimlendirildiği görülmektedir⁷⁴.

2. Görüldüğü gibi kiracıya bırakılan eşya ile kiralanan konut ya da çatılı işyeri arasında genellikle bir bağıllık bulunur. Sözü edilen eşya, kiralananın kullanımına hizmet eder⁷⁵. Nitekim doktrinde de,

⁷³ Gerek Medenî Kanunu gerekse Kat Mülkiyeti Kanunu anlamında eklenti bu kapsamdadır.

⁷⁴ **Gümüş**, s. 27.

⁷⁵ **Gümüş**, s. 27; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 258.

kiracıya bırakılan eşya ile kiralanan asıl eşya arasında bir bağıllığın bulunması gerektiği kabul edilmektedir⁷⁶. Bağıllık genellikle maddî – fiziksel nitelik taşır ve kolayca görülür. Herhâlde kiralananın bünyesine yapısal olarak dâhil olan eşya bakımından bu bağıllığın tespiti kolaydır. Fakat mutlaka fiziksel bir bağıllığın bulunması zorunlu değildir. Taraf iradeleriyle, kiralananın kullanımın terki, kiralananı dâhil edilen bir eşya ile birlikte gerçekleştirilebilir. Örneğin bir işyerinin kiralanmasında, kiralananın bünyesine dâhil olmayan rafların kiraya veren tarafından monte edilmesi ve bunların kullanımının da kiracıya bırakılması kararlaştırılabilir. Kira sözleşmesinin kurulduğundan önce ya da sonra eşyanın kullanımının kiracıya bırakılması önem taşımaz⁷⁷.

3. Kiralanana ek olarak, başka bazı eşyanın da kiracının kullanımına bırakılacağına kararlaştırılması, ilke olarak, TBK. 340 anlamında bir bağlantılı sözleşme değildir. Örneğin kiralananın içindeki eşya ile birlikte kiralanağına dair sözleşme hükmü bir bağlantılı sözleşme olmadığı gibi, her zaman şarta bağlı bir işlem de değildir⁷⁸; fakat sözleşme şartı olarak değerlendirilebilir.

4. Kiralanan ile birlikte bazı eşyanın kullanımı da kiracıya bırakıldığında, bu eşya da kiralanan ile birlikte aynı kaderi paylaşır ve TBK. 339 vd. hükümlerinin koruması altına girer. Örneğin kararlaştırılan kira bedeli, kullanımı kiracıya bırakılan eşya ile birlikte kiralananın kullanımın terkinin karşılığını oluşturur.

Tespiti gereken hususlardan biri, kiraya verenin sadece “kullanımı kiracıya bırakılan eşya”ya ihtiyaç duyması hâlinde gereksinim sebebiyle (TBK. 350) tahliye davası açıp açamayacağıdır. Örneğin kiraya veren, kapalı garajı olan bir müstakil eve ya da samanlığı bulunan bir konuta ya da deposu bulunan bir işyerine ihtiyaç duymaktadır. Sadece samanlığın ya da deponun tahliye edilerek kiraya verene teslimi sonucunu doğuracak bir çözümün kabul edilmesi mümkün değildir. Fakat söz edilen eşyaya ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesinin feshedilmesi imkânı mevcuttur.

⁷⁶ Gümüş, s. 27; Aral/Ayrancı, s. 221.

⁷⁷ Gümüş, s. 28.

⁷⁸ Fakat şarta bağlanmasına bir engel yoktur.

II. Kişi Bakımından

1. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun Bakımından

6570 sayılı Kanuna tâbi olmak bakımından kiracının ya da kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi olması fark etmez. Kiralananın mülkiyetinin kime ait olduğu da önemli değildir. Önemli olan, yukarıda açıklandığı gibi kiralananın musakkaf olmasıdır. Kiralananın bir kamu kurumuna ait olması (dolayısıyla kiraya veren sıfatına bir kamu kurumunun sahip olması) ve ihale mevzuatına göre kiralınması da sonucu değiştirmez⁷⁹. Fakat aksi yönde Yargıtay kararları da bulunmaktadır⁸⁰. Gerçekten ihale mevzuatı kapsamında

⁷⁹ Yarg. HGK., 11.10.2000, E. 2000/13-1187, K. 2000/1261 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. HGK., 08.07.2009, E. 13-282, K. 320 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 13. HD., 28.09.1995, 7150/8215: 6570 sayılı yasanın birinci maddesi belediye teşkilatı olan yerlerle iskele, liman ve istasyonlardaki taşınmazların (musakkaf olmayanlar hariç) kiralınmalarından kiralayanla kiracı arasındaki hukuki ilişkilerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulaması esasını kabul etmiş aynı yasanın 7. maddesi ihtiyaç ve belirtilen diğer nedenler davanın ne zaman açılacağını ve nelerin tahliye nedeni yapılabileceğini belirtmiştir. Bu itibarla sözleşme 2886 sayılı yasa hükümlerince yapılmış olsa dahi, kiralanan musakkaf ve belediye sınırları içinde olduğundan 6570 sayılı yasa uygulanacaktır.” (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 13. HD., 12.12.1995, 10946/11155 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 13. HD., 27.05.1996, 4929/5197 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 12. HD., 15.09.1992, 2610/10278 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 13. HD., 10.04.2002, 2288/3900 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 13. HD., 15.02.2002, E. 2001/12771, K. 2002/1613 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 13. HD., 20.04.2011, E. 2010/16666, K. 2011/6316 (Kazancı içtihat bankası).

Buna karşılık ihale mevzuatına tâbi olarak kiralanan yerin üstü kapalı değilse, 6570 sayılı Kanunun uygulanma imkânı bulunmamaktadır. Örneğin bir spor kulübüne kiralanan boş arsa niteliğindeki taşınmaz hakkında 6570 sayılı Kanun uygulanmayacaktır. Bkz. Yarg. 1. HD., 22.10.1996, 11302/11997 (Kazancı içtihat bankası).

⁸⁰ Yarg. 13. HD., 28.05.2004, E. 2003/16681, K. 2004/8264: “Dava konusu taşınmaz devletin özel mülkü olduğu gibi, arsa olarak davacılara 2886 sayılı Yasaya göre kiraya verilip, üzerindeki tesisler davacılar tarafından yapıldığından taraflar arasındaki kira sözleşmesi hakkında 6570 sayılı Yasa

kurulan kira sözleşmelerinde, 6570 sayılı Kanunun uygulanmıyacağı, sözleşmenin süresinin sona ermesine rağmen kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesi durumunda ecri misil talep edilebileceği, 11. maddeye göre kira sözleşmesinin yenilenmesinin söz konusu olmadığı kabul edilmektedir⁸¹. Kanunun uygulanmasını reddeden kararların, 6570 sayılı Kanunun 14. maddesi ile uyumlu olduğu da söylenemez.

6570 sayılı Kanunda, kiracının ya da kiraya verenin sıfatı, bu arada kiralananın mülkiyetinin kime olduğu hususunda bir ayırım

hükümleri uygulanamaz. Kira sözleşmesindeki üç yıllık süre bitmemiş ise de, davacıların kiralaları, kendilerine gönderilen ihtara ve verilen süreye rağmen ödemediklerinden, kira sözleşmesine aykırı davrandıklarından, 2886 sayılı Yasanın 62. maddesine göre kira sözleşmelerinin fesih edildiğine, bu nedenle davacıların fuzuli şağil durumuna düştüklerinden kiracılık sıfatlarının kalmadığına dair, davalı idarenin savunmasına ve dosyaya sunulan bu konudaki belgelere, davacılar tarafından karşı çıkılmamış, kirayı süresinde ödediklerini temerrüde düşmediklerini ileri sürmemişler, sadece kira sözleşmesinin 6570 sayılı Yasaya tabi olduğunu ve kira süresinin bitmediğini bildirmişlerdir. Öyle olunca, 2886 sayılı Yasaya göre kiraya verilen taşınmazın kira sözleşmesinin, davacıların sözleşmeye aykırı davranışları nedeniyle idarece 2886 sayılı Yasanın 62. maddesine göre feshedilip, aynı Yasanın 75. maddesine göre işlem yapılması da yasaya uygundur. Davacıların kiracılık sıfatları kalmamıştır. Mahkemece bu nedenlerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, aksi düşüncelerle yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.”, (Kazancı içtihat bankası). Karara konu olayda dikkati çeken, boş arsa olarak kiralanan taşınmazın üzerine tesis inşa edilmiş olmasıdır.

⁸¹ Yarg. 3. HD., 03.02.2009, E. 2008/21012, K. 2009/1236: “Davalı belediye kiralananı 2886 sayılı Kanun hükümlerine kiralamıştır. Anılan Kanun'un 75/3. maddesinde; tahliyeyle ilişkin koşullar ile birlikte kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edileceği, aksi halde ecri misil alınacağı hükmü yer almaktadır. Belediyelere ait taşınmazların kira sözleşmelerinde 6570 sayılı Kanun'un 11. maddesinin uygulanma olanağı kalmamıştır. Öyle olunca, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin kira süresinin dolduğu 11.03.2008 tarihinde sona ereceği düşünülmesi, davalı belediyenin kira süresini uzatmayacağını yazı ile bildirip kiralananın tahliye edilmesini istediği de dikkate alınarak davanın reddine karar verilmelidir.”, (Legalbank - Kararbank).

yapılmamıştır. Bu itibarla kiralananın bir kamu kurum ya da kuruluşuna ait olması ve ihale mevzuatına göre kiralanması, sözleşmeye 6570 sayılı Kanunun uygulanmasına engel değildir. 6570 sayılı Kanunda, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu sözleşmelerin de kapsamda olduğunun belirtilmemesi de bir eksiklik değildir ve aksine bir uygulamanın kabulü için gerekçe gösterilemez.

2. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından

6098 sayılı Kanunda, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu kira sözleşmelerine de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanabileceği açıkça hükme bağlanmıştır (TBK. 339/II). Kamu kurum ve kuruluşunun hangi usul ve esaslara bağlı olarak kira sözleşmesini akdettiği de önemli değildir. Aslında kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu kira sözleşmelerine de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanabileceği hususunda tereddüt edilmemesi gerekir. Bu yönüyle konu ele alındığında, 6098 sayılı Kanunda, özel bir hüküm ile konunun düzenlenmesinin gerekli olmadığı düşünülebilir. Fakat 6570 sayılı Kanunun yürürlükte bulunduğu dönemde aksi yönde kararların verilmesi karşısında, konunun özel olarak vurgulanmasını gereği duyulmuştur.

TBK. 339/II hükmü de dikkate alındığında, kiracının ya da kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi olması, özel hukuk ya da kamu hukuku kişisi sıfatını taşıması arasında fark yoktur. İçtihatlarla konu olaylarda, genellikle kiraya verenin bir kamu kurum ya da kuruluşu olduğuna tanık olunmaktadır; fakat TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulanabilmesi için kamu kurum ve kuruluşunun kiracı ya da kiraya veren olması bakımından da bir farklılık bulunmamaktadır.

III. Zaman Bakımından

1. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun Bakımından

6570 sayılı Kanun 18/05/1955'de kabul edilmiş ve 27/05/1955 yılında Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Kanunun muvakkat birinci ve ikinci maddeleri ile geçici maddelerinde, değişik ihtimaller düşünülerek hükümlerin zaman bakımından uygulanması düzenlen-

miştir. Bugün artık hükümlerin zaman bakımından uygulanması yönünden bir özellik bulunmadığı için söz konusu hükümlerin açıklanmasına da gerek yoktur. Fakat şu kadarının belirtilmesi yararlı olur: 6570 sayılı Kanunun zaman bakımından uygulanması yönünden ticarî – ticarî olmayan kira ayrımı yapılmamıştır. Benzer şekilde, 6570 sayılı Kanunda, kiracının ya da kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi olması bakımından da bir farklılık yoktur.

2. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından

1. 6098 sayılı Borçlar Kanunu 1 Temmuz 2012'den itibaren uygulanacaktır. Yeni Borçlar Kanununun zaman bakımından uygulanması konusunda ilk olarak göz önünde tutulması gereken tarih, Kanunun yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012'dir.

2. 6098 sayılı Borçlar Kanunu, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Oysa, Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş bulunan ve hâlâ devam eden kira sözleşmeleri ile karşılaşılacağı aşikârdır. Bu durumda önceki kanun (818 sayılı Kanun) döneminde kurulan ve yeni kanun (6098 sayılı Kanun) döneminde hâlâ devam eden sözleşmelere hangi hükümlerin uygulanacağıının belirlenmesi önem taşır.

a. Bu konuda 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un 1. maddesinde konuyu çözecek bir hüküm bulunmaktadır. Hükme göre, bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Örneğin sözleşme 1 Temmuz 2012'den önce kurulmuşsa, sözleşmenin geçerli olup olmadığı 818 sayılı Borçlar Kanununa göre belirlenecektir. Fakat 6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonraki fiil ve işlemlere ilişkin gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tâbidir (m. 1/c. 2). Buna göre, 1 Temmuz 2012'den sonra kira sözleşmelerinde ilişkin temerrüt, sona erme ve tasfiyeye ilişkin uyuşmazlıklarda, sözleşme 818 sayılı Kanunun yürürlükte olduğu dönemde akdedilmiş olsa bile, 6098 sayılı Kanun hükümleri uygulanacaktır. Kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıkların büyük çoğunluğunun

sözleşmenin sona ermesi ve sona ermenin sonuçları ile ilgili olduğu düşünülürse, 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Kanun yürürlükte iken akdedilmiş kira sözleşmelerine de, genellikle 6098 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanacağı sonucu çıkar.

b. Konut ve çatılı işyeri kiralari hakkındaki hükümlerin (TBK. 339 vd.) geçmişe etkili olarak uygulanıp uygulanmayacağına ayrıca tespiti gerekir. 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un 1. maddesinde "geçmişe etkili olmama" genel bir kural olarak düzenlendikten sonra, geçmişe etkili olma kuralı düzenlenmiştir (bkz. m. 2-4). Özellikle "*kamu düzeni ve genel ahlâk*" başlıklı ikinci maddenin konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanıp uygulanmayacağı önem taşır. Hükme göre Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır. Yargıtayın yerleşmiş içtihatlarına göre 6570 sayılı Kanun hükümleri emredicidir ve kamu düzenine ilişkindir⁸². Konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilişkin hükümlerin de (kiracı lehine) emredici olduğu hakkında bir tereddüt yoktur (krş. TBK. 346, 354). Tereddüt TBK. 339 vd. hükümlerinin de kamu düzenine ilişkin olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. 6570 sayılı Kanun, liberal düşünce ile hazırlanan 818 sayılı Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinin kiracıyı yeterince korumadığı düşüncesiyle, özellikle de sosyal, sosyo-ekonomik sebeplerle hazırlanmıştı. TBK. 339 vd. hükümleri de benzer düşüncelerle Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri arasında yerini aldı. Hâl böyle olunca, 6570

⁸² 6570 sayılı Kanun hükümlerinin kamu düzenine ilişkin olduğu hakkında örnek olarak bkz. Yarg. HGK., 19.10.1988, E. 1988/3-668, K. 1988/811; Yarg. 11. HD., 30.03.2004, E. 2003/8586, K. 2004/3279; Yarg. 6. HD., 03.07.1981, 6447/11348; kira parasının tespiti davasının kamu düzeni ile ilgili olduğu hakkında bkz. Yarg. HGK., 18.05.2011, E. 2011/3-283, K. 2011/333; Yarg. HGK., 20.02.1985, E. 1983/3-265, K. 1985/110; 6570 sayılı Kanundaki süreye ilişkin hükümlerin kamu düzeniyle ilgili olduğu hakkında bkz. Yarg. HGK., 01.04.1992, E. 1992/6-107, K. 1992/232; Yarg., 6. HD., 24/01/2001, 140/325; 6570 sayılı Kanunun 11. maddesinin kamu düzeni ile ilgili olduğu hakkında bkz. Yarg. HGK., 17.10.1979, E. 1978/12-997, K. 1979/1309 (kararlar için bkz. Kazancı içtihat bankası).

sayılı Kanun hükümleri gibi TBK. 339 vd. hükümlerinin de kural olarak kamu düzeniyle ilgili olduğu söylenebilir⁸³. Kamu düzeni ile ilgili olduğu kabul edilince de, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un 2. maddesi karşısında, TBK. 339 vd. hükümlerinin geçmişe etkili olarak uygulanabileceğini tespit edilmiş olur.

3. 6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012'de, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun yürürlükten kalkmıştır (Yür.K. 10). 6570 sayılı Kanunun 12/III hükmü gereğince açılmış davalara sulh hukuk mahkemesinde, temyiz aşamasında ise Yargıtayın ilgili dairesinde görülmeye devam edecektir (Yür. K Geçici m. 1).

4. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 347. maddesine göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya veren, on yıllık uzama süresinin sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirebilir. Yukarıda da belirtildiği gibi, 6098 sayılı Kanun 1 Temmuz 2012'de yürürlüğe girmiştir. Kanunun yürürlüğe girdiği sırada henüz on yıllık uzama süresinin dolmadığı veya kira sözleşmesinin daha yeni kurulduğu ya da kiracının zaten on yıllık uzama süresinden daha uzun bir zamandan beri kiralananda bulunduğu farklı örneklerle karşılaşılabılır. Bu farklı örneklerle göz önünde tutulduğunda, on yıllık sürenin hangi andan itibaren hesap edilmesi gerektiği tereddüt uyandırabilir. İşte Yürürlük Kanununun Geçici 2. maddesinde, bu problemleri çözmeye yönelik özel bir düzenleme getirilmiştir:

- Kira sözleşmesinde on yıllık uzama süresi dolmamış fakat geri kalan süre beş yıldan kısa ise, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl,
- On yıllık uzama süresi dolmuş ise Kanunun yürürlüğe girmesinden iki yıl sonra

⁸³ Kamu düzeni kavramının zamana, mekâna, içinde bulunulan şartlara göre değişkenlik gösterebileceği de unutulmamalıdır. Fakat konu ile doğrudan ilgili olmayan bu husus üzerinde durmayı gerekli görmüyoruz.

6098 sayılı Kanununun 347. maddesindeki düzenleme uygulanabilir.

5. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda, 6570 sayılı Kanuna paralel biçimde, ticarî - ticarî olmayan kira ayrımı yapılmamıştır. Benzer şekilde, kiracının ya da kiraya verenin sıfatına, gerçek ya da tüzel kişi olmasına bağlı bir farklılık da kabul edilmemiştir. Fakat, 11.01.2011 tarihinde TBMM'de kabul edilen ve 04.02.2011 tarihinde yayımlanan⁸⁴ 6098 sayılı Borçlar Kanununun Resmî Gazetede yayımlanmasından sonra, 6217 sayılı Kanunla⁸⁵, *tacirlerin ve tüzel kişilerin kiracı sıfatıyla akdettiği* kira sözleşmelerinde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kiracıyı koruyan bazı hükümlerinin yürürlüğü beş yıl süre ile ertelenmiştir (Geçici madde 2). Belirtilen sözleşmelerde, sözleşme serbestisinin esas alınacağı benimsenerek, kiracıyı koruyan bazı hükümlerin uygulanmaması hedeflenmiştir. Doktrinde, tacir sıfatını taşıyan kiracının korunması gerektiği dile getirildiği⁸⁶ hâlde, yasakoyucu aksine bir anlayışı benimsemiş ve tacir veya tüzel kişi sıfatını taşıyan kiracıyı değil, onun karşısında yer alan kiraya vereni korumayı tercih etmiştir. Hukukî işlemlerde, hatta daha geniş bir bakış açısıyla hukukî ilişkilerde yasakoyucu belirli bir hukuk politikasını benimseyebilir ve tercihini farklı şekillerde ortaya koyabilir. Fakat bir taraftan kiracının daha fazla korunmaya layık olduğu kabul edilerek konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler düzenlenmesi, diğer yandan doktrinde tacir sıfatını taşıyan kiracının daha fazla korunması gerektiğinin ileri sürülmesi karşısında, 6217 sayılı Kanun ile kabul edilen düzenlemenin isabetli olduğunu söylemek güçtür⁸⁷.

⁸⁴ R.G. 04.02.2011, S. 27836.

⁸⁵ R.G. 14.04.2011, S. 27905. 6217 sayılı Kanun, "Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" başlığını taşımaktadır.

⁸⁶ **Gümüş** (Borçlar), s. 311.

⁸⁷ 6217 sayılı Kanunun yukarıda incelenen geçici birinci maddesi, ne hükümetin teklif ettiği Tasarı metninde ne de Adalet Komisyonunda kabul edilen Tasarı metninde yer almaktadır. Adalet Bakanlığı Kanunlar Genel Müdürlüğü'nün konu ile ilgili <http://www.kgm.adalet.gov.tr/>

Daha 6098 sayılı TBK. yürürlüğe girmeden kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde değişiklik yapılmış, fakat 6217 sayılı Kanunla yapılan değişiklik, Kanunun yürürlüğe girdiği günlerde bir kere daha değiştirilmiştir. Gerçekten, 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi, 04/07/2012 tarihinde TBMM.'de kabul edilen ve 12/07/2012'de Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 53. maddesi ile değiştirilmiştir⁸⁸. Değişikliğin sebebi, 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinin ilk metninde madde numaralarının sıralanmasında yanlışlık yapılmasıdır. İlk metinde, yürürlüğü ertelenen hükümler Türk Borçlar Kanununun 322., 324., 330., 339., 341., 342., 342., 343., 345. ve 353. maddeleriydi. 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinin düzenlenmesinin altında yatan temel sebebin belirli sıfatı taşıyan kişilerce akdedilen kira sözleşmelerinde, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmasından muaf tutmak olduğu anlaşılmaktadır. Başka bir deyişle, belirli kişilerce akdedilen kira sözleşmelerinde kiracıyı koruyan hükümlerin uygulanmasını engellemektir. Fakat uygulaması ertelenen hükümler ile yasakoyucunun amacına ne derece ulaşacağı tereddüde açıktı. Zira bir taraftan konut ve çatılı işyerleri bakımından kiracıyı koruyan bazı hükümler uygulaması ertelenen hükümler arasına dâhil edilmiş, diğer taraftan da konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından özellik arzetmeyen bazı hükümlerin uygulaması da ertelenmişti. Örneğin TBK.'nın "Kiralananın kullanılmaması/Genel olarak" başlıklı 324. maddesinde kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebebi ileri sürerek kiralananı kısmen ya da tamamen kullanmadığını ileri sürerek kira bedelini ödemekten kaçınamayacağı düzenlenmektedir. Görüldüğü gibi, hüküm kiracı değil kiraya veren lehine bir düzenlemeyi içermektedir. Buna karşılık hükmün uygulanması ertelenmişti. Benzer şekilde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin ve kiracı lehine olan TBK. 344. maddenin uygulanması ertelenmemiştir.

kanunlasan/2011y/6217ss.pdf site adresinden bu husus teyit edilebilir. Hükümün gerekçesi de bulunmamaktadır.

⁸⁸ R.G. 12/07/2012, S. 28351.

Diğer taraftan, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanını düzenleyen TBK. 339 hükmünün uygulanması ertelendiği hâlde, yürürlüğü ertelenmeyen aynı ayırım (konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin ikinci ayırım) altında bulunan diğer hükümlerin nasıl uygulanacağı da ayrı bir tartışma konusuydu: Uygulama alanı belirsiz hâle gelen İkinci Ayırımıda yer alan ve 1 Temmuz 2012'de yürürlüğe giren diğer hükümler hangi kira sözleşmeleri hakkında geçerliydi?

Bu ve benzeri bazı soruların kaynağı 6217 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sırasında yanlış maddelerin metinde sıralanmasıdır. Maddelerin yanlış sıralandığı fark edilince, 6353 sayılı Kanunla 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi değiştirilmiş ve 323., 325., 331., 340., 342., 343., 344., 346 ve 354. maddelerin yürürlüğü ertelenmiştir⁸⁹. Fakat yapılan değişiklik ile, sadece yürürlüğü ertelenen maddelerin numaralarının düzeltilmesi ile yetinilmemiş, ayrıca *beş yıllık erteleme süresi sekiz yıla* çıkarılmıştır. Ayrıca, sözleşme serbestisinin esas olduğu hakkındaki düzenlemeye, sözleşmede hüküm bulunmaması durumunda mülga Borçlar Kanununun uygulanacağı kabul edilmiştir. TBK.'nın 1 Temmuz 2012'de yürürlüğe girdiği göz önünde tutularak söz konusu hükümlerin yürürlüğünün de 1 Temmuz 2012'den itibaren (geriye etkili) uygulanacağı da belirtilmiştir.

Yürürlüğü ertelenen hükümler bakımından dikkati çeken hususlar⁹⁰ şu şekilde sıralanabilir:

- Yürürlüğü ertelenen hükümler sadece işyeri kiralarına ilişkindir; konut kiraları bakımından bir erteleme söz konusu değildir. İşyerinin çatılı ya da çatısız olması bakımından bir ayırım yapılmamıştır.

⁸⁹ Bu yönüyle 6127 sayılı Kanunun geçici 2. maddesi, emsalsiz bir örnek olarak hukuk tarihimizdeki yerini almıştır.

⁹⁰ Yürürlüğü ertelenen hükümlerinin her biri ile ilgili farklı ihtimaller ile karşılaşılabılır. Bu çalışmanın amacını ve kapsamını aşacağı için her bir maddenin uygulanmasında karşılaşılabilecek ihtimaller üzerinde ayrıca durulmamıştır.

- Yürürlüğü ertelenen hükümler, sadece kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu hâllerde geçerlidir. Kiracının esnaf olması yeterli değildir⁹¹. Tacir sıfatını taşıyan kiracının gerçek ya da tüzel kişi olması ise fark etmez.
- Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerin bütün olarak yürürlüğü ertelenmemiştir. Kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu işyeri kiralarında, yine, kiralananın çatılı işyeri niteliğine sahip olup olmadığı tespit edilmelidir.
- Kiraya veren lehine olan sona erme sebeplerinin yürürlüğü ertelenmemiştir. Buna karşılık dava sebeplerinin sınırlı olduğunu düzenleyen 354. maddesinin yürürlüğü ertelenmiştir. Demek ki kiraya veren, hem Kanunda yazılı sona erme sebeplerinden yararlanabilecek hem de sözleşmeye, kanunda belirtilmeyen sona erme sebeplerini dâhil edebilecektir.
- Yürürlüğü ertelenen hükümler bakımından sözleşme serbestisi geçerli olduğu hâlde, hüküm bulunmayan hâllerde mülga (818 sayılı) Borçlar Kanunu uygulanacaktır.
- Yürürlüğü ertelenmeyen hükümler hakkında da sözleşme serbestisinin geçerli olup olmadığı tartışılabilir. Örneğin konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmenin sona erme sebeplerini düzenleyen TBK. 350-352 hükümlerinin uygulanması ertelenmemiştir. Sona erme sebeplerinden biri de, geniş bir uygulama alanı bulan gereksinim (ihtiyaç) sebebiyle tahliye davasıdır (TBK. 350/b.1). Kiraya veren, hükümde sınırlı sayıda sayılan kişiler (kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu, kanunen bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler) için gereksinim iddiasını ileri sürebilir. Gereksinme duyan kişilerin kapsamının sözleşmeyle genişletilmesi, örneğin kiraya verenin yakın arkadaşlarının da dâhil edilmesi mümkün değildir. Acaba 6217 sayılı Kanunun kapsamına giren sözleşmelerde, gereksinme duyan kişilerin kapsamı, sözleşme serbestisi ilkesinin geçerli olduğu ileri sürülerek genişletilebilir mi? 6217

⁹¹ Gümüş, s. 15.

sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinde yürürlüğü ertelenmeyen hükümler bakımından da sözleşme serbestisi ilkesinin geçerli olduğu ileri sürmek doğru değildir. Dolayısıyla tam bir sözleşme serbestisi bulunduğu kabul edilemez. Sözleşme serbestisini genel olarak sınırlayan TBK. 27 hükmü (eBK. 19/II, 20/I hükümleri) söz konusu sözleşmeler bakımından da geçerlidir. “Sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur” ifadesinden hareketle, sözleşme ile TBK. 27 hükmünün bertaraf edilmesi söz konusu değildir⁹².

- Yürürlüğü ertelenen bir konuda sözleşmede hüküm yoksa mülga (818 sayılı) Borçlar Kanunu uygulanır. 818 sayılı Borçlar Kanununda da hüküm yoksa hangi hükümlerin uygulanacağı tereddüt konusu olabilir. Bunun tipik örneği kira bedelinin artış oranı ve kira parasının belirlenmesi davası hakkındadır. 818 sayılı Borçlar Kanununda hüküm olmadığı için söz konusu problem ile ilgili boşluk, Yargıtay’ın farklı tarihlerde farklı biçimde belirlediği esas ve oranlar kullanılarak doldurulmuştu. Herhâlde benzer bir uygulamanın devam etmesi düşünülebilir.

Mülga (818 sayılı) Borçlar Kanununda hüküm bulunmayan fakat (yine) mülga 6570 sayılı Kanunda hüküm bulunan hâllerde acaba 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanabilir mi? Bilindiği gibi kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıklarda, 1 Temmuz 2012’ye kadar 6570 sayılı Kanun çok geniş bir uygulama alanı bulmuştur. Kira sözleşmesine ilişkin bazı hükümler de sadece 6570 sayılı Kanunda yer almıştır. Fakat 6217 sayılı Kanunda mülga Borçlar Kanununa atıf yapıldığı hâlde 6570 sayılı Kanuna atıf yapılmamıştır. Yaşanabilecek kanun boşluğunun 6570 sayılı Kanun hükümleriyle doldurulması düşünülebilir⁹³. Fakat yürürlükten kaldırılmış ve (818 sayılı mülga Borçlar Kanununa atıf yapıldığı hâlde) kendisine atıf yapılmamış bir kanunun uygulanması benimsemek kolay ve uygun değildir.

⁹² Krş. **Gümüş**, s. 17.

⁹³ Bu görüşte **Gümüş**, s. 17.

- Yürürlüğü ertelenen hükümler, kiraya verene özellikle şu konularda esneklik sağlamaktadır: Kiraya veren kira sözleşmesi ile bağlantılı sözleşme yapılmasını isteyebilir (krş. m. 340), güvencenin miktarını belirleyebilir (krş. m. 342), kira parasının artış oranı hakkında Kanundaki (m. 344) sınırlamalara bağlı değildir, kiracının ceza koşulu ödemesi kararlaştırılabilir (krş. m. 346). Herhâlde TBK. 27 (eBK. 19/II, 20/I) hükmü göz ardı edilmemelidir. Sözleşme serbestisi esasının kabul edilmesi ve mülga 818 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmasının benimsenmesi, 6098 sayılı Kanunla (Borçlar Kanununda) ilk defa kabul edilen genel işlem koşullarına ilişkin hükümlerden de kurtulma kastıyla hareket edildiğini göstermektedir.

IV. Yer Bakımından

1. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun Bakımından

6570 sayılı Kanun her türlü üstü örtülü taşınmaz hakkında değil, belirli yerlerde bulunan üstü örtülü taşınmazlara uygulanabilir. Birinci maddesine göre 6570 sayılı Kanun, belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlarda bulunan üstü örtülü taşınmazlara uygulanabilir. Kanunun uygulama alanının yer bakımından sınırlı tutulmasının gerekçesini, köylerde konut ve işyeri sıkıntısının kentlere nazaran az olması; göç sebebiyle kentlerdeki nüfus yoğunluğu artarken, köylerde durumunda tersine olması, (özellikle şehirlerde) inşaat maliyetleri, boş arazi bulma imkânı başlıca sebepler olarak gösterilebilir⁹⁴. Bu bakımdan belediye teşkilatı olan yerler ile sınırlı olarak (köyler dâhil edilmeden) kiracının korunmasını hedefleyen hükümler içeren 6570 sayılı Kanunun uygulanmasını kabul etmek mantıkîdir. İskele, liman ve istasyonlar hakkında 6570 sayılı Kanunun uygulanması ise özellikle işyeri kiraları için söz konusu olacaktır. İskele, liman ve istasyonların dar yorumlanmaması gerektiği, sadece bu yapıların içinde bulunan ya da bunların müşte-

⁹⁴ Krş. Doğan, s. 39.

milatı niteliğindeki yerlerin değil, iskele, liman ve istasyonların bulunduğu yerleşim yerindeki bütün örtülü taşınmazın kapsama dâhil olduğunun kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır⁹⁵.

Kira sözleşmesinin akdi sırasında 6570 sayılı Kanunun yer bakımından uygulama alanına girmeyen bir taşınmazın bulunduğu yerde daha sonra belediye teşkilatı kurulur veya iskele, liman ya da istasyona dâhil olursa, artık kira sözleşmesine 6570 sayılı Kanun uygulanır⁹⁶.

Taşınmazın belediye sınırları içerisinde bulunup bulunmadığının öncelikle araştırılmalıdır⁹⁷. Zira köy sınırları içinde bulunan yerlere 6570 sayılı Kanun değil 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır⁹⁸.

Önemli olan taşınmazın belediye sınırları içinde ya da iskele, liman, istasyonda bulunmasıdır. Kira sözleşmesinin türü önemli değildir⁹⁹. Belediye sınırları içinde, iskele, liman ve istasyonlarda bulunan kiralananın taşınmaz niteliğine sahip olması gerektiği de şüphesizdir¹⁰⁰.

2. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından

6098 sayılı Kanun bakımından önemli olan kiralananın konut ya da çatılı işyeri olmasıdır. Ayrıca konut ya da çatılı işyerinin belirli

⁹⁵ **Burcuoğlu**, s. 14-15; **Gümüş** (Borçlar), s. 310; **Doğan**, s. 40.

⁹⁶ **Tandoğan**, s. 22; Yarg. 11. HD., 27.04.2006, E. 2005/3772, K. 2006/4766 (Kazancı içtihat bankası).

⁹⁷ Yarg. 3. HD., 26.02.2004, 1075/1370 (Kazancı içtihat bankası).

⁹⁸ Örneğin bkz. Yarg. 6. HD., 16.09.2004, 6146/6274 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 6. HD., 03.07.2000, 5963/6103 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 12. HD., 28.01.2002, 578/1517 (Kazancı içtihat bankası).

⁹⁹ Köyde yer alan ürün kirasına konu pansiyon hakkında 6570 sayılı Kanunun uygulanmayacağı yolundaki içtihat için bkz. Yarg. 13. HD., 07.03.2002, E. 2001/12645, K. 2002/2230 (Kazancı içtihat bankası).

¹⁰⁰ Örneğin şehir hatlarına ait gemide kiralanan büfe hakkında 6570 sayılı Kanun uygulanmaz. Bkz. Yarg. 13. HD., 29.09.1987, 3256/4526 (Kazancı içtihat bankası).

yerlerde olması aranmamaktadır. Gerek belediye sınırları içerisinde gerekse iskele, liman ve istasyonlarda ve gerekse köylerde 6098 sayılı Kanun uygulama alanı bulur. Başka bir deyişle, 6570 sayılı Kanunun yer bakımından uygulanmasıyla ilgili sınırlandırma, 6098 sayılı Kanun ile kaldırılmaktadır. Böylece ister belediye sınırları içinde ister köylerde, isterse liman, iskele ve istasyonlarda olsun TBK. 339 vd. hükümleri uygulanabilir. Hatta bir tarımsal arazi içindeki konut ya da çatılı işyerlerinde dahi sözü edilen hükümlerin uygulanabileceği belirtilmektedir¹⁰¹.

Köylerde bulunan konut ve çatılı işyerlerinin de uygulama alanına dâhil edilmesini haklı kılan bir sebebin bulunmadığı da belirtilmektedir¹⁰². Kanunun gerekçesinde ise konu hakkında herhangi bir açıklama bulunmamaktadır.

V. Kira Sözleşmesinin Türü Bakımından

1. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun Bakımından

Kira sözleşmesi, adi (olağan) kira ya da ürün (hâsılat) kirası biçiminde akdedilebilir. Ürün kirasını adi kiradan ayıran temel kıstas işletme yükümlülüğüdür¹⁰³. Ayrıca ürün kirasına konu kiralananın, “ürün verme” özelliğine de sahip olması gerekir. Bu husus Kanunda açıkça belirtilmişse de (BK. 270; TBK. 357/I), böyle bir ifade Kanunda yer almasaydı da aynı sonuca ulaşmak mümkündür.

Adi kirada kiracı, kiralananı kullanıp kullanmamakta, onu işletip işletmemekte serbesttir. Sözleşmenin niteliği açısından kul-

¹⁰¹ Bkz. **İnceoğlu**, s. 247.

¹⁰² Gerçekten **Doğan** (s. 41) tarafından haklı olarak belirtildiği gibi, eskiye nazaran köylerde nüfusun azalması, ulaşım imkânlarının artması sebebiyle konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin yer bakımından uygulama alanının genişletilmesini haklı kılan önemli bir sebebin bulunmadığı belirtilmektedir.

¹⁰³ Yarg. 12. HD., 03.05.2002, 8232/9420 (Kazancı içtihat bankası). Krş. **Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Ankara 2010, s. 169-170.

lanma ya da işletme yükümlülüğünden söz edilemez. Buna karşılık ürün kirasında kiracı sadece kira bedelini ödemekle değil aynı zamanda kiralananı kullanmak ve işletmekle yükümlüdür. Ürün kirasına taşınır ve taşınmazların yanısıra haklar da konu olabilir. 6570 sayılı Kanunun uygulama alanı bakımından ise sadece taşınmazlar önem taşır. Taşınırların ve hakların 6570 sayılı Kanunun uygulama alanına girmediği hususunda bir tereddüt bulunmamaktadır. Ürün kirasına konu olan taşınmazlar açısından da 6570 sayılı Kanunun uygulanıp uygulanmayacağına araştırılmasına gerek yoktur. Zira ülkemizde genellikle belediye sınırları içerisinde bulunmayan tarımsal arazilerin ürün kirasına konu olduğu görülür. 6570 sayılı Kanunun uygulanması için ise hem taşınmazın üstü örtülü olması hem de belediye sınırları içerisinde (ya da iskele, liman ya da istasyonda bulunması) gereklidir. Böyle olunca ürün kirasına konu olan her türlü kiralanan bakımından değil, sadece belediye sınırları içinde ya da iskele, liman ve istasyonlarda yer alan ve üstü örtülü bulunan taşınmazlar bakımından 6570 sayılı Kanunun uygulanıp uygulanmayacağı belirlenmelidir¹⁰⁴.

Bazı Yargıtay kararlarına göre ürün kirası sözleşmelerine 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz. Kiralanan musakkaf bir taşınmaz olsa ve belediye sınırları içerisinde ya da iskele, liman veya istasyonlarda olsa bile sonuç değişmez¹⁰⁵. Bazı kararlarında ise Yargıtay, öncelikle kira sözleşmesinin adi kira mı yoksa ürün kirası mı olduğunun belirlenmesi ve sonucuna göre uygulanacak hükümlerin tespitinin gerektiğine işaret etmektedir¹⁰⁶. Yargıtay'ın bu yakla-

¹⁰⁴ Örneğin zeytinlik vasfında ve ürün kirasına konu taşınmaz hakkında 6570 sayılı Kanunun uygulanmayacağı açıktır. Bkz. Yarg. HGK., 09.07.2008, E. 2008/14-491, K. 2008/492 (Kazancı içtihat bankası)

¹⁰⁵ Örneğin bkz. Yarg. 3. HD., 30.06.2003, 4863/4975: "Dava konusu edilen kiralanan 12.7.1994-31.12.1994 tarihleri arasında davalıya tuvalet olarak kullanılması için kiralananmıştır. Kiralananın niteliği itibarıyla taraflar arasındaki kira ilişkisi hasılat kirasıdır. Hasılat kirasına tabi sözleşmelerde, kiralanan musakkaf olsa dahi uyuşmazlığın Borçlar Kanununun hasılat kirasına ilişkin hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir.", (Kazancı içtihat bankası).

¹⁰⁶ Yarg. 6. HD., 17.10.2005, 7573/9472 (Kazancı içtihat bankası).

şımı, ürün kirasına ilişkin sözleşmelerde, 6570 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmayacağı düşüncesini zımnen ortaya koymaktadır. Bazı Yargıtay kararlarında ise, yer bakımından 6570 sayılı Kanunun kapsamına giren ve musakkaf nitelikteki taşınmaz ürün kirasına konu olsa bile 6570 sayılı Kanun uygulanır. Örneğin bir katlı otoparkın kiralanması¹⁰⁷, bazı demirbaş eşyasıyla birlikte bir otelin kiralanmasını¹⁰⁸; su dolum ve dağıtım tesisinin kiralanmasında¹⁰⁹, hamamın kiralanmasında¹¹⁰ 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanabilir.

Doktrinde de¹¹¹, ürün kirasına ilişkin sözleşmeler hakkında da, uygulama alanına girmesi durumunda 6570 sayılı Kanun hükümlerinin (özellikle sona ermeye ilişkin) uygulanabileceği savunulmaktadır. Sırf kira sözleşmesinin türünden hareketle, ürün kirasına ilişkin sözleşmenin 6570 sayılı Kanunun kapsamı dışında tutulmasının uygun olmayacağı dile getirilmektedir¹¹². Ayrıca konu ve yer bakımından uygulama alanına dâhil olduğu takdirde, özel kanun niteliğindeki 6570 sayılı Kanunun uygulanmasını engelleyecek bir hüküm de bulunmamaktadır¹¹³.

6570 sayılı Kanunda, ticarî - ticarî olmayan kira ayrımı ise yapılmamıştır. Tacir sıfatını taşıyan kiracının daha fazla korunmaya muhtaç olduğu doktrinde dile getirilmişse de¹¹⁴, bu görüş yasa koyucu tarafından benimsenmemiştir.

¹⁰⁷ Yarg. 6. HD., 22.09.1997, 6475/6743 (Kazancı içtihat bankası).

¹⁰⁸ Yarg. 6. HD., 07.03.1994, 2289/2657 (Kazancı içtihat bankası).

¹⁰⁹ Yarg. 6. HD., 24.01.1991, 188/687 (Kazancı içtihat bankası).

¹¹⁰ Yarg. 6. HD., 19.02.2002, 1001/1150 (Kazancı içtihat bankası).

¹¹¹ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 177-178; **Arpacı** (Hatemi/Serozan), s. 175; **Arpacı**, s. 41; **Burcuoğlu**, s. 8; **Gümüş** (Borçlar), s. 310; **Altaş**, Hüseyin: Hasılat ve Şirket Kirası (BK. Mad. 270-298), Ankara 2008, s. 242; **Doğan**, s. 34-35; **Aker**, Halit: Ticarî İşletme Kirası, Ankara 2012, s. 186 vd.

¹¹² **Arpacı** (Hatemi/Serozan), s. 175; **Arpacı**, s. 41; **Aker**, s. 186 vd. Krş. **Altaş**, s. 69 vd.

¹¹³ Krş. **Altaş**, s. 69 vd.

¹¹⁴ **Gümüş** (Borçlar), s. 311.

2. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından

1. Taşınmaz kiralarna ilişkin Kanun, ayrı ve özel bir kanun olarak kabul edilmişti. Buna karşılık 6098 sayılı Borçlar Kanununda, 6570 sayılı Kanunda yer alan hükümler büyük ölçüde muhafaza edilerek Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri arasında ayrı bir ayırım altında (İkinci Ayırım, TBK. 339 vd.) düzenlenmiştir. Ürün kirası ise, yine kira sözleşmesine ilişkin hükümler arasında, konut ve çatılı işyeri kiralarnın düzenlendiği ayırımdan hemen sonra Üçüncü Ayırımda tanzim edilmiştir (TBK. 357 vd.). Ürün kirasına ilişkin hükümler arasında, konut ve çatılı işyeri kiralarna atıf yapan bir madde ya da fıkra da bulunmamaktadır. Buna karşılık kira sözleşmesinin genel hükümlerine atıf yapan bir düzenleme mevcuttur (TBK. 358). Bu yeni düzenleniş biçimi karşısında, konut veya çatılı bir işyeri ürün kirasına konu ise, 6098 sayılı Kanunun 339 vd. hükümlerinin ürün kiralarna da uygulanıp uygulanmayacağı hakkında iki görüş ileri sürülebilir. Birincisi, sistematik olarak konut ve çatılı işyeri kiralarnın ayrı ayırımda düzenlenmesi ve kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere atıf yapıldığı hâlde konut ve çatılı işyeri kiralarna herhangi bir yollamada bulunulmaması sebebiyle, yasakoyucunun iradesinin, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin ürün kirasına uygulanmaması yolunda tercihini kullandığı ileri sürülebilir. İkincisi ise, yasakoyucunun doktrinde ve uygulamada öteden beri devam eden tartışma hakkında görüş bildirmekten bilinçli olarak kaçındığı ve bu hususun yine doktrinde ve uygulamada tartışılmasını benimsediği söylenebilir. Belirtmek gerekir ki, 6098 sayılı Kanunun gerekçesinde bu konuda herhangi bir açıklama bulunmamaktadır. Yasakoyucunun tercihi Kanunun gerekçesinde belirtilseydi, şüphesiz uygulanacak hükümlerin tespitinde doktrin ve uygulamaya yol gösterilmiş olurdu.

Hangi görüşün benimsenmesi gerektiği hususundaki görüşümüzü belirtmeden önce, tercih edilecek görüşün benimsenmesinde hangi kıstastan hareket edilmesinin isabetli olduğunu tespit etmek uygun olur. Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin Kanundaki düzenleniş yeri (Kira sözleşmesine ilişkin hükümler arasında, genel hükümlerin ardından bağımsız bir ayırımda düzenlenmiş

olması, TBK. 339 vd.) ve ürün kirasına ilişkin hükümler arasında kira sözleşmesinin genel hükümlerine atıf yapan bir düzenlemenin bulunması da dikkate alınarak yapılacak sistematik ve lafzî yorum, birinci görüşe üstünlük tanınması sonucunu doğurur. Buna karşılık amaçsal yorum yapıldığı takdirde, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin konuluş amacı ve hangi menfaati koruma düşüncesiyle hareket edilmesini zorunlu kılar. Bilindiği gibi gerek 6570 sayılı Kanun hükümlerinin gerekse konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin düzenlenmesindeki amaç, kiraya verene karşı zayıf durumda olan (veya öyle olduğu varsayılan) kiracının korunması düşüncesidir.

Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre¹¹⁵, TBK. 358 hükmünün, ürün kirasına ilişkin uyuşmazlıklar hakkında hüküm bulunmayan hâllerde kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere atıf yapması sebebiyle, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin (TBK. 339 vd.) ürün kirası sözleşmelerine uygulanması mümkün değildir¹¹⁶.

Sistematik ve lafzî yorum, yukarıda belirtilen görüşlerden ilkinin tercih edilmesini zorunlu kılar. Fakat sistematik ve lafzî yorumdan değil, amaçsal yorumdan hareket edilerek sonuca ulaşılması doğrudur. Zira tercih edilecek görüşün belirlenmesinde üstünlük tanınması gereken husus, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelerde kiracının kiraya veren karşısında zayıf durumda olduğu faraziyesidir. Bu faraziyenin, sadece 6570 sayılı Kanunun kapsamında giren ya da sadece 6098 sayılı Kanunun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelerle (m. 339 vd. hükümleri) ilgili olarak mevcut olduğunu söylemek, yasakoyucunun amacıyla bağdaşmaz. Bir taşınmaz konut ve çatılı işyeri niteliğini taşıyorsa, sözleşme ürün kirası niteliğini taşıyor diye TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulama alanı dışına çıkarılamaz. Zira bir taşınmazın hem olağan kira hem de ürün kirasına konu olması mümkündür. Bu,

¹¹⁵ **Gümüş**, s. 5.

¹¹⁶ Belirtmek gerekir ki *Gümüş* (s. 5), bu sonuca ulaşmakla birlikte, yapılan düzenlemeyi olumlu bulmamakta ve eleştirmektedir.

(konut ve çatılı işyerleri bakımından) kiralananın niteliğiyle değil, tarafların iradesiyle ilgili bir husustur. İşletme yükümlülüğünün bulunmasından hareketle ürün kirasına konu konut ya da çatılı işyerini TBK. 339 vd. hükümlerinin kapsamı dışına çıkarmak, kiracıyı koruma düşüncesiyle hazırlanan hükümlerden yararlandırmamak sonucunu doğurur. Yasakoyucunun, aynı nitelikteki kiralanan için olağan kira olması durumunda başka, ürün kirası olması hâlinde başka bir çözümü benimsediğini ya da arzu ettiğini söylemek işin niteliğine uygun değildir. Hatta, işletme yükümlülüğünün bulunduğu kira sözleşmelerinde, bir yönüyle kiracıyı koruma düşüncesinin, olağan kira sözleşmelerine nazaran daha ağır bastığı dahi söylenebilir. Zira işletme yükümlülüğü bulunan bir kiralanan hakkında kira sözleşmesi akdeden kiracı, genellikle olağan kira sözleşmesi akdeden kiracıya nazaran, kiralananı daha fazla yatırım, masraf ve emek harcamak durumundadır. Bir taraftan kiracının daha fazla yatırım yapmasını, işletme yükümlülüğünün bir sonucu olarak beklemek, diğer yandan da, kiracıyı koruma düşüncesinin bulunmadığını kabul etmek birbiriyle bağdaştırılabilir değildir. Diğer taraftan, işletme yükümlülüğü, (her zaman değilse de) pek çok örnekte, kiraya verenin de lehinedir. Ürün kirasına ilişkin TBK. 358 hükmünde kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere atıf yapıldığını buna karşılık konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlere (TBK. 339) herhangi bir yollamanın bulunmadığı belirtilerek *argumentum a contrario* (mefhum-u muhaliften sonuç çıkarma) ilkesinden hareket edilmesi de uygun değildir¹¹⁷.

2. Kira sözleşmesine ilişkin bir unsurun bir karma sözleşmeye dâhil edilmesi ya da kira sözleşmesinin başka sözleşmelerle bir araya getirilerek bileşik sözleşmenin kurulduğu hâllerde de konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanabilir¹¹⁸.

¹¹⁷ Nitekim doktrinde de ziraî nitelikli olmayan ürün kiralaları hakkında da söz konusu hükümlerin uygulanabi-leceği kabul edilmektedir. Bkz. **Walter**, Art. 253a-b, N. 10.

¹¹⁸ **Permann**, Art. 253a-b, N. 14; **Walter**, Art. 253a-b, N. 11. Krş. **Weber**, Art. 253a-b, N. 17 vd.

Sonuç

1. 1 Temmuz 2012’de yürürlüğe giren Türk Borçlar Kanunu ile 818 sayılı Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri büyük ölçüde yenilenmiş ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun hükümleri de yeni Türk Borçlar Kanunu hükümlerine gözden geçirilerek dâhil edilmiştir. Böylece kira sözleşmesine ilişkin hükümler tek bir kanun altında toplanmaya çalışılmıştır. Yeni düzenlemede, kira sözleşmesine ilişkin hükümler üç ayırım altında toplanmış ve Birinci Ayırım altında kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere, İkinci Ayırım altında konut ve çatılı işyeri kiralarına ve Üçüncü Ayırım altında da ürün kirasına ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Kira sözleşmelerine ilişkin olarak, bugüne kadar olduğu gibi, bundan sonra da, kamuoyunu ve uygulamayı en çok meşgul edecek hükümlerin başında hiç şüphesiz ikinci ayırım altında düzenlenen “Konut ve çatılı işyeri kiraları”na ilişkin hükümler gelecektir. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin (TBK. 339 vd.) hangi kira sözleşmelerine uygulanacağı ise, “Uygulama alanı”nı düzenleyen TBK. 339 hükmüne göre belirlenecektir. Bu çalışmada da, TBK. 339 vd. hükümlerinin hangi kira sözleşmelerine uygulanacağı belirlenmeye çalışılmıştır.

2. TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulanabilmesi için kiralananın konut ya da çatılı işyeri olması gerekir. Konutun belirli büyüklüğe sahip olması gerekli olmadığı gibi, oda sayısı, kullanılan malzemenin niteliği de önemli değildir. İşyeri için de aynı esas geçerlidir, fakat işyerinin çatılı olması zorunludur. Aksi hâlde kira sözleşmesine TBK. 339 vd. hükümleri uygulanmaz. Fakat hiçbir ayırım yapılmaksızın bütün konutlar hakkında TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulanması tereddüde yol açacak niteliktedir. Ayrıca TBK. 339 vd. hükümleri niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralınması hâlinde uygulanmaz.

Konutun ya da çatılı işyerinin mutlaka taşınmaz niteliğine sahip olması gerekmez. Taşınır yapı niteliğindeki büfe vb. yapılara da TBK. 339 vd. hükümleri uygulanabilir. 6570 sayılı Kanun döneminden kalma alışkanlıkla TBK. 339/I, c. 2 hükmünde geçen “taşın-

maz" ifadesinden hareketle aksi sonucun kabul edilmesi uygun değildir.

Konut ve çatılı işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da TBK. 339 vd. hükümleri uygulanabilir.

3. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için kiracının ya da kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi olması, özel hukuk ya da kamu hukuku hükümlerine tâbi olması farketmez.

4. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, TBK.'nın yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012'den itibaren uygulanabilir. 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un 1. maddesine göre, bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Örneğin sözleşme 1 Temmuz 2012'den önce kurulmuşsa, sözleşmenin geçerli olup olmadığı 818 sayılı Borçlar Kanununa göre belirlenecektir. Fakat 6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonraki fiil ve işlemlere ilişkin gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tâbidir (m. 1/c. 2).

Fakat 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi gereğince, *tacirlerin ve tüzel kişilerin kiracı sıfatıyla akdettiği* kira sözleşmelerinde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kiracıyı koruyan bazı hükümlerinin (323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddeler) yürürlüğü sekiz yıl süre ile ertelenmiştir. Bu tip sözleşmelerde, sözleşme serbestisi esas alınır, sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde mülga (818 sayılı) Borçlar Kanunu uygulanır. Hukukî ilişkilerde yasakoyucunun belirli bir hukuk politikasını benimsemesi olağandır. Fakat bir taraftan kiracının daha fazla korunmaya layık olduğu kabul edilerek konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler düzenlenmesi, diğer yandan doktrinde tacir sıfatını taşıyan kiracının daha fazla korunması gerektiğinin ileri sürülmesi karşısında, 6217 sayılı Kanun ile kabul edilen düzenlemenin isabetli olduğunu söylemek güçtür.

5. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, herhangi bir yer sınırlaması olmaksızın bütün konut ve çatılı işyerlerine uygulanabilir. 6570 sayılı Kanunda kabul edilen “belediye sınırları içinde, iskele, liman ve istasyonda” bulunma şartı TBK. ile kaldırılmıştır. Böylece, köylerde bulunan konut ve çatılı işyerleri için akdedilen kira sözleşmeleri hakkında da TBK. 339 vd. hükümleri uygulanabilir. Köylerde TBK. 339 vd. hükümlerinin uygulanmasının yerinde olup olmadığı ise tartışmaya açıktır.

6. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, gerek olağan gerekse ürün kirasına ilişkin kira sözleşmeleri bakımından uygulanabilir. Önemli olan bir konutun ya da çatılı işyerinin kiraya verilmesidir, yoksa konutun ya çatılı işyerinin ne tür bir kira sözleşmesiyle kiralanması değildir.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

- Aker**, Halit: Ticarî İşletme Kirası, Ankara 2012.
- Akıncı**, Şahin: "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", (AÜHFD., C. 57, S. 3, s. 33-50).
- Altaş**, Hüseyin: Hasılat ve Şirket Kirası (BK. Mad. 270-298), Ankara 2009.
- Aral**, Fahrettin: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara 2007.
- Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Ankara 2012.
- Arpacı**, Abdülkadir (Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona): Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1993.
- Arpacı**, Abdülkadir: Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002.
- Burcuoğlu**, Halûk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.
- Doğan**, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011.
- Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, İstanbul 2008 (Borçlar).
- Gümüş**, Mustafa Alper: "Yeni" 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, İstanbul 2012.
- İnceoğlu**, Murat: "Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi", (Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler - Tebliğler, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, İstanbul 2012, s. 245-260).
- Higi**, Peter: Zürcher Kommentar, Teilband V2b, erste Lieferung, Obligationenrecht, Die Miete (Art. 253-265), 4. Aufl., Zürich 1994.
- Honsell**, Heinrich: Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, 9. Auflage, Bern 2010.

- Permann**, Richard: Mietrecht, Kommentar, mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, Zürich 2007.
- Schmid**, Jörg/**Stöckli**, Hubert: Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, Zürich 2010.
- Tandoğan**, Halûk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I/2, İstanbul 1992.
- Tunçomağ**, Kenan: Türk Borçlar Hukuku C. II, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1977.
- Walter**, Hans Peter: Kurzkomentar OR Art. 1-529 (Herausgeber: HeinrichHonsell), Basel 2008.
- Weber**, Roger: Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I Art. 1-529 OR, 4. Aufl. (Herausgeber: Heinrich HONSELL/Nedim Peter VOGT/Wolfgang WIEGAND), Basel und Frankfurt am Main 2007.
- Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 9. Baskı, İstanbul 2011.
- Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Ankara 2010.