

Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler

Prof. Dr. Erzan ERZURUMLUOĞLU*

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 299-378. maddeleri arasında, konusu bir şeyin kullanma ve yararlanma hakkının bırakılması olan Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Ürün Kirası başlıkları altında üç tür kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Bu çalışmada birbirleriyle biraz daha iç içe olan Genel Hükümler (adi kira) ile konut ve çatılı iş yeri kirası sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ve giderimleri incelemeye çalışacağız. Böylece konumuzu da sınırlamış olacağız.

I. KIRAYA VERENİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

TBK, bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakan kiraya verenin yükümlülüklerini 301-312. maddeleri arasında değişik kenar başlıkları altında düzenlemiştir. Bu düzenlemelerden teslim borcu dışında sadece parasal ya da giderim amaç ya da sonuçlu yükümlülükler üzerinde duracağız.

A. Kiralanana Teslim Yükümlülüğü

Kiraya verenin birincil temel borcu, kiraya konu şeyi sözleşmede öngörülen tarihte yine sözleşmede belirlenen amaca uygun olarak, kullanmaya ve yararlanmaya elverişli olarak kiracıya teslim etmek ve sözleşme bitene dek kullanma ve yararlanmaya elverişli olarak tutmaktır.

Kiraya verenin bu borç ya da yükümlülüğü (yasa bu iki sözcüğü özdeş olarak kullanıyor) her ne kadar parasal nitelikte değilse de, gerçekleşmediği takdirde zarar isteminin söz konusu olacağı ya da daha sonra inceleyeceğimiz yükümlülükler bakımından temel yükümlülük olduğu açıktır.

B. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma Yükümlülüğü

TBK'nın 302. maddesine göre, kiralananla ilgili ve zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle, sözleşmede aksi öngörülmüş olmadıkça ya da kanunda belirtilmedikçe kiraya veren katlanır. Yasa'nın emredici nitelikte olmayan bu dü-

* Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı Öğretim Üyesi.

zenlemesine karşın (Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Hakkında Kanun (KÇİYK) m. 346)'da emredici bir hükümlerle, “*kiracıya, kira ve yan giderler dışında bir ödeme yükümlülüğü getirilemez*” denilmektedir. Yasa'nın 302. maddesindeki düzenlemede belirtilen vergi, sigorta ve benzeri yükümlülükler kanımızca ancak kira bedelinden düşülmek koşulu ile kiracıya yüklenebilir. Çünkü söz konusu giderlerin, yan gider ya da şeyin kullanılması ile ilgisi yoktur. Aksini düşünmek malik ya da mülkiyet kavramlarının doğasına aykırıdır.

C. Yan Giderlere Katlanma Yükümlülüğü

TBK'nın 303. maddesinde düzenlenen “*yan giderlere katlanma borcu*” terimi, kira hukukumuzda tartışmaya konu olan “*yan gider – kullanma giderleri – temizlik giderleri*” kavramlarının kapsamı, varsa birbirlerinden farklılıkları neler olduğu konusunda önem taşımaktadır.

TBK'nın 303. maddesinin kenar başlığı “*yan giderlere katlanma*”, buna karşın 341. maddesinin kenar başlığı “*kullanma giderleri*”, 317. maddesinin kenar başlığı ise “*temizlik ve bakım giderleri*” olarak düzenlenmiştir.

Yasa'nın 303. maddesi “*kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere*” derken, 317. madde “*kiracı kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ...,*” 341. madde “*kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse ... ısıtma, aydınlatılma, su gibi kullanma giderlerine...*” demektedir. Uygulamada matbu olarak kullanılan “*kira sözleşmesi*” belgesinin özel şartlar başlığını taşıyan kısmında “*elektrik – su – doğalgaz – kalorifer – apartman giderleri ile kat mülkiyetinden ve diğer mevzuattan gelecek yönetim giderleri kiracıya aittir, çöp vergisi kiracıya aittir.*” denmektedir.

Sözleşme yapma serbestisi ilkesi çerçevesi içinde düşünüldüğünde, emredici düzenleme olmadıkça anılan giderlerin kiraya veren ve kiracıya yüklenmesinde hiçbir engel bulunmadığı söylenebilir. Ancak 346. maddedeki “*kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez ..*” emredici hükmü dikkate alındığında, nelerin yan gider olup olmadığının kalın çizgilerle belirlenmesi zorunludur.

TBK'nın 303. maddesinin gerekçesine göre, anılan maddede yan giderlere katlanma borcu “*341. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından kullanma giderleri*” başlığı altında kiracının borcu olarak ayrıca düzenlenmiştir.

TBK'nın 303. maddesinde kiraya verene yüklediği yan giderleri en azından örneklenmediği halde 341. maddesinde kullanma giderleri başlığı altında “*ısıtma, aydınlatma ve su giderleri gibi*” giderler belirtilerek uygulama ile örtüşen bir düzenleme yapılmıştır.

Yasa anılan gerekçedeki ifadeye göre, sanki yan gider terimi ile kullanma gideri terimini aynı anlamda kullandığı izlenimini vermektedir. Kanımızca bu ifade karışıklığa neden olacak bir ifadedir. Eğer ısıtma, su, elektrik gibi giderler “*kullanma gideri*” ise, 303. maddede belirtilen kiralananın kullanmayla ilgili olmak üzere, kiraya verenin kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan ve katlanmak zorunda olduğu giderler “*Yan giderler*” başka bir anlam ve nitelik taşıyan giderler olmalıdır. Nitekim 317. maddenin gerekçesindeki “*Tamir kiralayana aittir, ifadesi kiralayanın borçlarından biri olarak 302. maddede düzenlendiği için madde metnine alınmamıştır.*” ifadesinden çıkarılabilecek sonuç kanımızca yan giderlerin bizatihi kiralananın kullanımına katkı sağlayan kolaylaştıran ve değerini artıran giderler olduğudur. Örneğin kömürden doğalgaza geçilmesi, apartman ya da dairelerin tümü için hizmet verecek sabit tesisler yapılması veya asansör tesis giderleri gibi. Yasa’nın 317. maddesinde düzenlenen temizlik ve bakım giderleri, eğer kiracının doğrudan yararlandığı nitelikte ise, kuşkusuz kullanım gideri olarak kabul edilebilir. Örneğin sitelerde “*fitnes*” diye nitelenen ve belirli bir bedel karşılığı yararlanabilen tesislerin bakım ve temizlik giderleri kiracıya ait olmamalıdır. Çünkü TBK’nın 346. maddesinde düzenlenen “*yan giderler*” kiracının kullanım ve yararlanması ile ilgili doğrudan giderlerdir.

Kullanma giderleri ile yan gider ayrımının kesinlikle yapılması, kavramların doğru anlaşılması için zorunlu olduğu kadar, Kanun’un kiracının ifa zamanını düzenleyen 314. ve temerrüdü düzenleyen 315. maddesi açısından da zorunludur. Görüleceği üzere “*yan gider*” doğru bir anlatımla kullanma gideri ödenmediği takdirde borçlu kiracı sözleşmenin feshi yaptırımı ile karşı karşıya kalabilecektir. Çünkü TBK’nın 315. maddesinin gerekçesinde açıkça “*... kira bedeli borcunun ödenmesinde temerrüt ile yan gider (kullanma gideri) ödenmesinde temerrüt halinde arasındaki fark ortadan kaldırılmıştır.*” denilmektedir.

Tüm bunlar göz önünde tutulduğunda yan gidere katlanma (TBK m. 303), kiraya verenin katlanması gereken borç ya da yükümlülük ise kiracı, neden (TBK m. 315) yan gideri ödemediği için temerrüde düşsün sorusu akla gelmektedir.

II. KİRAYA VERENİN SÖZLEŞMEYE AYKIRILIK VE YASADAN DOĞAN GİDERİM YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A. Zararının Giderimi

Kiraya veren TBK’nın 308. maddesine göre kusurlu olduğu kanıtlanmadıkça, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları gidermekle yükümlüdür. Kuş-

kusuz buradaki yükümlülük kiracının ayıp nedeniyle kullandığı seçimlik hakkının karşılayamadığı oranda sınırlıdır.

B. Zapttan Sorumluluk

TBK'nın 309. maddesinde, üçüncü bir kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi halinde, kiracı durumu kiraya verene bildirirse, davaya katılmasını ya da üstlenmesini isterse, kiraya veren kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlü olur.

C. Olağan Üstü Fesih

TBK'nın 331. maddesinde yapılan düzenleme ile kira sözleşmesinin taraflardan biri açısından çekilmez hale gelmesi durumunda, kira sözleşmesini çökmezlik iddiasında bulunan tarafın sözleşmeyi feshedebileceğini düzenlemiştir. Yasa bu fesih hakkını sözleşmenin her iki tarafına da tanımıştır. Yargıtay önemli nedenleri, sözleşmenin kurulması sırasında sözleşmeye temel oluşturan kişisel ve maddi koşullarla ilgili nedenler olarak nitelemektedir. Ancak Yasa önemli nedenlerin ortaya çıkması sonucu çekilmez hale gelen sözleşme ilişkisinin feshi hakkı, kim tarafından kullanılırsa kullanılsın, istem konusu alacak giderinin miktarının belirlenmesini taraflara değil yargıca bırakmıştır. Yargıç mevcut durumu ve koşulları göz önünde tutarak fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlayacaktır.

D. Yeniden Kiralama Yasağı

TBK 305. maddesinde yaptığı düzenleme ile kiraya verenin gereksinim nedeniyle boşaltılmasını sağladığı kiralananı haklı bir neden olmaksızın, üç yıl süreyle eski kiracısından başkasına kiraya vermeyeceğini; kiraya verenin yeniden imar ve inşaa amacıyla boşaltılan taşınmazını yine üç yıl geçmeden eski kiracısından başkasına kiraya veremeyeceğini, imarı gerçekleştirilen taşınmazın eski kiracısının yeni durum ve yeni bedelle öncelikle kiralama hakkı olduğunu ve bu hakkın kiraya verenin bildirimini izleyen bir ay içinde kullanılması gerektiğini düzenlemiştir. Kiraya veren anılan düzenlemeye aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına, kiracısının son kira yılında ödemiş olduğu bir yıllık kira tutarından az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür. Görüldüğü üzere kiraya verenin kira sözleşmesine aykırı davranmakla beraber akde vefa ve dürüstlük kuralına da aykırı olan davranışından kaynaklanan giderinin belirlenmesi konusunda yasa, taraflara olanak tanımamıştır, kendi giderim miktarını belirlemiştir.

III. KIRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Sistematik açıdan ayrıntılı (Kazuistik) yöntemi benimseyen TBK, bu hal için bir düzenleme yapmıştır. Ancak biz daha önce belirttiğimiz üzere parasal ya da giderim amaç ya da sonuçlu yükümlülükler üzerinde duracağız. Diğer yükümlülükleri ise kısaca belirtmekle yetineceğiz.

A. Kira Bedelini Ödeme Borcu

1. Genel Olarak

TBK 313. maddesinde tek bir cümleyle kiracının kira bedelini ödeme borcunu düzenlemiştir. İlke dışında burada bir ayrıntıya girmemiştir.

2. İfa Zamanı

Kiracı TBK'nın 314. maddesi gereğince sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadığı ya da yerel bir adet olmadığı taktirde, kira bedeli ve gerekiyorsa yan giderleri her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Maddede anılan “*gerekiyorsa yan giderleri ifadesinin 315. maddede ifade edilen “... kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmezse” ifadesiyle bağdaştırmak kolay görünmemektedir.*

3. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Borcu

Sözleşmenin toplumsal yaşamın bir gereği olarak, kiracıya yüklenilen bu yükümlülük Türk Medeni Kanunu'nun 737. maddesindeki düzenlemenin bir tamamlayıcısı niteliğindedir.

Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması, kiraya verenin sözleşmeyi feshedebileceği bir yaptırıma uygulayabileceği dikkate alındığında, kuşkusuz önemli bir yükümlülüktür.

B. Kiracının Parasal Sonuçlu Yükümlülükleri

1. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Yükümlülüğü

TBK 317. maddesinde yaptığı düzenleme ile “*kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür*” diyerek temizlik ve bakım giderlerini hükme bağlamıştır. Kuşkusuz daha önce de değindiğimiz fitnes örneğinde olduğu üzere kiracı, kullanmaya bağlı olarak kirlenen ya da tamir dışı bakımı gerektiren kullanma giderlerini ödemekle yükümlüdür. Kabul gören görüşlere göre, bu konuda bir anlaşmazlık söz konusu değildir. Anlaşmazlık özensiz kullanılan değerlerden kaynaklanmaktadır.

2. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Yükümlülüğü

Yasa 318. maddesinde yaptığı düzenleme ile “*kiracı, kendisinden gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür*” diyerek kiracın ayıpları kiraya verene bildirme yükümlülüğünü hükme bağlamıştır. Kiracı ayıbı bildirme yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde doğacak zarardan sorumlu olacaktır. TBK’nda öngörülen bildirim yükümlülüğü, hakkın doğumuna değil, ayıpla birlikte doğan hakkın talebine ilişkindir. Bu nedenle savsaklanmadan yerine getirilmesi gerekir.

3. Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Yükümlülüğü

Yasa 313. maddesinde yaptığı düzenleme ile “*kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür*” diyerek kiralananın gösterilmesine katlanma yükümlülüğünü hükme bağlamıştır. Kiraya verenin uygun bir süre önce bildirdiği ve bu aşamada kiracının da çıkarlarını göz önünde tuttuğu takdirde, kiracının uyması gereken bu yükümlülüğünden, doğması olası zarar giderimi ve kira indirimine ilişkin hakları saklıdır. Başka bir deyimle anılan hallerde bir zarar ya da indirim isteme durumu ortaya çıkarsa kiracı bu hakkını kullanabilecektir.

SONUÇ

Bu çalışmada kiracının ve kiraya verenin para borcu oluşturan yükümlülükleri ve giderim borçlarının incelenmesi amaçlanmıştır. Kira sözleşmesinin türlerinden biri olan ürün kirası, çalışmanın kapsamı dışında bırakılmıştır. Kuşkusuz kira sözleşmesinde, yukarıda anılanlar dışında, kiraya veren ve kiracını iyi niyet kuralları veya yasa gereği isteyebileceği başkaca hususlar olabilir. Nitekim yasa da bu tür düzenlemeler vardır. Bu çalışma tarafların parasal sonuçlu yükümlülük ve giderimleri ile sınırlı olduğundan diğer hususlara gerekmedikçe değinmekten kaçınılmıştır.