

KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ KİRALANANI GERİ VERME BORCU

Aziz Erman BAYRAM*

ÖZET

Kira sözleşmesinde kiracının en önemli borçlarından biri kiralananı geri verme borcudur. Kiracı, kira sözleşmesinin bitiminde, kira sözleşmesi dolayısıyla teslim almış olduğu kiralananı geri vermekle yükümlüdür. Kiracı, kiralananı geri verme borcunu, taraflar arasında anlaşıldığı biçimde; taraflar arasında anlaşma yoksa kiralananı kiraya verene fiilî olarak teslim ederek gerçekleştirmelidir. Geri verme borcunun yerine getirileceği zamanı taraflar aralarında serbestçe belirleyebilir. Taraflar arasında geri verme zamanına ilişkin bir anlaşmanın bulunmaması durumunda, geri verme borcu, kira sözleşmesinin sona ermesiyle muaccel olur. Kiralananı geri verme borcunun zamanında yerine getirilmemesi, kira sözleşmesine aykırılık oluşturur ve kusuruyla kiralananı geç geri veren kiracı, kiraya verenin zararını gidermekle yükümlü olur.

Kira sözleşmesinin bitiminde kiraya verenin kiralananı geri alması gerekir. Kiraya verenin teklif edilen kiralananı haklı bir neden olmaksızın reddetmesi, alacaklının temerrüdü hükümlerinin uygulanmasını gündeme getirir. Kiraya veren, kiralananın geri verilmesinde kiralananın durumunu gözden geçirmeli ve varsa kiracının sorumlu olduğu ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmelidir.

Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, o durumda geri vermekle yükümlüdür. Kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden zarar gören kiraya veren, kiracının kusurlu olması koşuluyla ondan tazminat talep edebilir. Kira sözleşmesinin taraflarının, kiralananın geri verilmesinden önce, kiracının sözleşmenin bitiminde kiralananın olağan kullanımı dışında kalan kullanımdan kaynaklanan zararları gidermesi dışında başkaca bir tazminat ödeyeceğine ilişkin yaptığı anlaşmalar kesin hükümsüzdür.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Geri Verme, Kusur, Zarar, Tazminat.

* Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı Araştırma Görevlisi.
(azizermanbayram@cankaya.edu.tr)

Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih : 16/10/2017

Yayınlanmasının Uygun Görüldüğü Tarih: 10/01/2018

**THE OBLIGATION OF LESSEE TO RETURN THE LEASED PROPERTY IN
LEASE CONTRACT**

ABSTRACT

One of the most important obligations of lessee in a lease contract is to return the leased property. Lessee is obliged, at the end of the lease contract, to return the leased property, which s/he received within the scope of the contract. Lessee must fulfill this obligation in accordance with the contracting parties' agreement. In the absence of an agreement, s/he must deliver actually the leased property to the lessor. Parties may freely agree on the time of fulfillment of the return obligation. In the absence of an agreement upon the time, the return obligation becomes due as soon as the termination of the lease contract. The violation of return of the leased property in due time constitutes a breach of the lease contract, and as a consequence, lessee is liable to compensate the loss of lessor.

Lessor must accept return/delivery of the leased property at the end of lease contract. In case of rejection of return/delivery by the lessor without any valid reason, the enforcement of provisions concerning default of creditor is possible. In the time of return of the leased property, lessor must inspect its condition and immediately inform the lessee, in written form, of any defects for which s/he is responsible.

Lessee must return the leased property in the same condition that s/he received. Lessor, who incurs any loss due to return of the leased property not in the same condition, may demand compensation from the lessee provided the lessee is at fault. Any clause in the lease contract other than the one, which requires lessee to pay compensation for any loss incurred from extraordinary use of the leased property, is null and void.

Keywords: *Lease Contract, Return, Fault, Loss, Compensation.*

GİRİŞ

Kira sözleşmesinde kiracının kiralananı geri verme borcu, kiracının en önemli borçlarından biridir. Kira sözleşmesiyle kiraya veren, kiralananı kullanma veya kullanmayla birlikte ondan yararlanma hakkını belirli ya da belirsiz bir süre için kiracıya devretmektedir. Kiralananı bir süre kullanan ya da kullanmayla birlikte ondan yararlanan kiracı, kira sözleşmesi kapsamında teslim aldığı kiralananı kiraya verene geri verme borcu altındadır. Kiracının kiralananı geri verme borcu, her bir kira sözleşmesi bakımından önem taşıyan ve bünyesinde pek çok güncel sorunu barındıran, dolayısıyla üzerinde özellikle durulması gereken bir konudur.

Kiracının kiralananı geri verme borcunun ayrıntılı olarak incelenmesi, kira sözleşmesinin uygulamada en çok karşılaşılan sözleşme türlerinden biri olduğu göz önüne alındığında, sadece teoriye değil uygulamaya yönelik de sağlar. Zira kiracının kiralananı geri verme borcu, kira sözleşmesinin her iki tarafını da yakından ilgilendirmektedir. Gerçekten de, kiralananın geri verilmesi meselesi, bir yandan kira sözleşmesinin kiraya verene nazaran zayıf yönünü oluşturan kiracının, kiralananı geri verme borcunu gereği gibi yerine getirmemesi hâlinde, tazminat ödeme tehlikesiyle karşı karşıya kalmasına neden olmaktadır. Diğer yandan ise, söz konusu mesele, kiralananı ileride geri almak üzere (ya da umuduyla) kiracının ellerine teslim eden kiraya vereni kiralananı gereği gibi geri alamama ve bu nedenle zarara uğrama tehlikesiyle karşı karşıya bırakmaktadır.

Bu çalışmada, esas olarak kiraya verenin kiralananın yalnız kullanma hakkını belirli ya da belirsiz bir süre için kiracıya devrettiği adi kira sözleşmesinde kiracının kiralananı geri verme borcu incelenmiştir. Kiraya verenin kiralananın kullanma hakkıyla birlikte ondan yararlanma hakkını da kiracıya devrettiği ürün kirası sözleşmesinde kiracının kiralananı geri verme borcuna ise kural olarak değinilmemiştir. Esasen kanun koyucu da ürün kirası sözleşmesinde kiracının kiralananı geri verme borcunu, ürün kirasının özelliklerini de gözetmek suretiyle ayrı olarak düzenlenmiştir.

I. GERİ VERME KAVRAMI VE KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ ZORUNLULUĞU

A. Geri Verme Kavramı

Geri verme kavramı, bir şeyin iadesini ifade eder. Gerçekten de çoğu kez geri verme yerine iade kavramı da kullanılmaktadır. Bir şeyin geri verilmesinden yahut iade edilmesinden söz edilebilmesi için, öncelikle o şeyin alınmış olması gerekir. Henüz alınmamış bir şeyin geri verilmesi, mümkün değildir.

Kira sözleşmesi bağlamında kiralananın geri verilmesi, kira sözleşmesi dolayısıyla elde edilmiş olan kira konusu şeyin iadesini ifade eder. Ancak söz konusu iade herhangi bir iade değil “*gerçek anlamda*” iadedir. Kiralananın gerçek anlamda iadesinden kasıt, kiracının kiralanan üzerindeki kullanma yetkisini tam anlamıyla kiraya verene geçirmesidir¹. Aslına bakılırsa, geri verme kavramı, içerik bakımından kiracı lehine yapılan teslim işleminin tersine çev-

¹ SVIT-Komm, (*Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 3. Auflage, Zürich 2008) OR Art. 267, N. 3a.

rilmesinden ibarettir. Diğer bir deyişle, kiralananın geri verilmesi suretiyle, bir anlamda, kiranın başlangıcı ile sona ermesi arasındaki zaman diliminde gerçekleştirilen, kiralananın kiracıya teslim edilmesi işlemi tersine çevrilmektedir². Kiralananın kira sözleşmesi kapsamında kiracıya teslim edilmesiyle, kiralanan üzerindeki hâkimiyet kiraya verenden kiracıya geçirilir. Buna karşılık, kiralananın geri verilmesi kiralanan üzerindeki hâkimiyetin kiracıdan kiraya verene geçirilmesini sağlar.

Kiracının, kiraya verenin kira sözleşmesinin kurulmasından önce sahip olduğu hukukî statüye geri dönmelerini sağlamaya yönelik olarak gerçekleştirdiği her fiil, kiralananın geri verilmesi kapsamındadır. Bununla birlikte, somut olayda kiralananın geri verilmesi sonrasında, kiraya verenin, kiralananın kiracıya teslim edilmesinden önceki hukukî statüsüne aynen dönmüş olması da zorunlu değildir. Yeter ki, söz konusu durum kiracıdan değil; kiraya verenden kaynaklansın³.

B. Kiralananın Geri Verilmesi Zorunluluğu

Kira sözleşmesiyle, kiracı, kiraya verenden kiralananın mülkiyetini değil; kiralananı bir süreliğine kullanma hakkını elde ettiğinden, kural olarak kira sözleşmesinin sonunda kiralananı geri vermekle yükümlüdür⁴. Gerçekten de, Türk Borçlar Kanunu'nun⁵ 299. maddesinde, kira sözleşmesinde, kiraya verenin asıl borcunun, bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmak olduğu düzenlenmiş; Kanun'da kira sözleşmesiyle kiralananın mülkiyetinin kiracıya devredilmesinden söz edilmemiştir. Bu nedenle, kira sözleşmesiyle kiralananı kullanma hakkını elde eden kiracının, kira sözleşmesinin sonunda onu geri vermekle yükümlü ol-

² Higi, P.: **Zürcher Kommentar, Band/Nr. V/2b, Die Miete, Zweite Lieferung, Art. 266-268b OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR)**, 4. Auflage, Zürich 1995, Art. 267, N. 10.

³ Higi-ZK OR Art. 267, N. 11.

⁴ Schmid, J./Stöckli, H.: **Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil**, Zürich-Basel 2010, §10, N. 1050; Yavuz, C./Acar, F./Özen, B.: **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Bası, İstanbul 2014, s. 526; Gümüş, M. A.: **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)**, 2. Bası, İstanbul 2012, s. 234; İnceoğlu, M. M.: **Kira Hukuku**, Cilt II, İstanbul 2014, s. 490; Doğan, M.: "Âdi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", **Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt VIII, Sayı 1-2, 2004, s. 444; Higi-ZK OR Art. 267, N. 20.

⁵ R.G. 4. 2. 2011, S. 27836.

ması, kira sözleşmesinin mahiyeti gereğidir⁶. Dolayısıyla, kiralananın geri verilmesinin, istisnasız bütün kira ilişkileri bakımından zorunlu olduğu söylenebilir⁷. Tarafların, sözleşmede kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğünü ortadan kaldırmaları durumunda, söz konusu sözleşmenin kira sözleşmesi olma niteliği bundan etkilenir⁸.

Kiralananın geri verilmesi zorunluluğundan söz edilebilmesi için, kira sözleşmesinin uygulanmaya başlanmış olması gerekir. Dolayısıyla, kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğü kiralananın kiracıya hâlihazırda teslim edilmiş olması hâlinde gündeme gelir. Söz konusu teslimin, kira sözleşmesinin kurulmasından önce ya da sonra gerçekleştirilmiş olması önemli değildir. Ancak kira sözleşmesinin sona ermesinden önce kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması zorunludur⁹.

II. GERİ VERME BORCUNUN YASAL DAYANAĞI, KONUSU, BORÇLUSU VE ALACAKLISI

A. Geri Verme Borcunun Yasal Dayanağı

Kiracının kiralananı geri verme borcunun yasal dayanağını TBK m. 334 oluşturmaktadır. Bu hükme göre, “Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir (f. 1). Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanımdan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir (f. 2).”

Türk Borçlar Kanunu m. 334’ün düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu’nun 267. maddesi göz önünde tutulmuştur¹⁰. Gerçekten de, İBK

⁶ Feyzioglu, F. N.: **Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)**, Cilt I, 4. Bası, İstanbul 1980, s. 594; Arpacı, A. (Hatemi, H./Serozan, R.): **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, 6. Bası, İstanbul 1992, s. 204; Yavuz/Acar/Özen, s. 526; Doğan, s. 444.

⁷ Permann, R.: **Orell Füssli Kommentar, OR Kommentar Schweizerisches Obligationenrecht**, 2. überarbeitete und erweiterte Auflage, Zürich 2009, Art. 267, N. 1; Higi-ZK OR Art. 267, N. 3.

⁸ Doğan, s. 444-445; Gümüş, s. 235; Yavuz/Acar/Özen, s. 526. Örneğin, tarafların, kira süresinin bitiminde kiracının kiralananın mülkiyet hakkını kazanacağını kararlaştırmaları, taksitle satış sözleşmesinin (TBK m. 253) varlığına işaret edebilir (Doğan, s. 445, dipnot 6).

⁹ Higi-ZK OR Art. 267, N. 10.

¹⁰ Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, TBMM Yasama Dönemi 23, Yasama Yılı 3, Sıra Sayısı 321, s. 149.

m. 267/1'de, kiracının (kiralanan) şeyi, sözleşmeye uygun kullanımın sonucunda ortaya çıkan durumda geri vermekle yükümlü olduğu; m. 267/2'de ise kiracının, kira sözleşmesinin bitiminde, meydana gelebilecek zararların karşılanmasını içerenler dışında, bir tazminat ödemeyi önceden yüklediği anlaşmaların geçersiz olduğu düzenlemiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 334. maddesinin uygulanmasında, kira sözleşmesinin hangi nedenle ya da ne zaman sona erdirildiği önem taşımaz. Hükümün uygulanması bakımından önemli olan, kira sözleşmesinin sona ermesidir. Bu nedenle, kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi (TBK m. 325), belirli süreli sözleşmelerde sürenin geçmesi (TBK. 327), sözleşmenin olağan (TBK 328 vd.) ya da olağanüstü feshi (TBK m. 330 vd.) ve benzeri sona erme durumlarında, TBK m. 334'ün uygulanması gündeme gelir¹¹.

Türk Borçlar Kanunu'nun 334. maddesi, kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında düzenlendiği için, sadece genel nitelikli kira sözleşmeleri bakımından değil; aynı zamanda konut ve çatılı işyeri kiralaları (TBK m. 339 vd.) bakımından da uygulama alanı bulur¹². Ayrıca kiralananın taşınır ya da taşınmaz olması, Kanun'un 334. maddesinin uygulanması bakımından önem taşımamaktadır¹³. Ancak, kanun koyucu, kiralananın geri verilmesi konusunu ürün kiralaları bakımından, Kanun'un 372. maddesi ve devamında özel olarak düzenlemiş bulunmaktadır. Böylece, ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi hâlinde, kiralananın geri verilmesi konusunda Kanun'un 372 ve devamı maddeleri öncelikli olarak uygulanır. Bununla beraber, TBK m. 358 uyarınca, ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadığı takdirde, ürün kirası sözleşmesi de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere tâbi olur. Böylece, kiralananın geri verilmesi konusunda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadığı takdirde, kira sözleşmesinde kiralananın geri verilmesi konusunda genel hüküm niteliği taşıyan Kanun'un 334. maddesi ürün kirası bakımından da uygulama alanı bulur¹⁴.

Türk Borçlar Kanunu'nun 334. maddesinin 1. fıkrası nisbî emredici bir hükümdür. Bu nedenle tarafların söz konusu hükümün aksini kiracı aleyhine

¹¹ Higi-ZK OR Art. 267, N. 6; Yavuz/Acar/Özen, s. 527-528.

¹² Ural Çınar, N.: **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul 2014, s. 368; Gümüş, s. 235; Yavuz/Acar/Özen, s. 527.

¹³ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 3a.

¹⁴ Ural Çınar, s. 368.

olacak şekilde kararlaştırmaları mümkün deęildir¹⁵. Aksi hâlde kanun koyucu tarafından kiracıya sağlanan “*en az korumanın*” dahi ortadan kaldırılması söz konusu olur¹⁶. Buna karşılık, kiracının kiralananı teslim aldığı durumda iade etmekle yükümlü olmadığına; kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanmasa bile tazminat ödeme yükümlülüğü olmaksızın kiralananın kiraya veren tarafından kabul edileceğine dair sözleşme hükümleri geçerlidir¹⁷.

Kiracının, sözleşmenin sona ermesi durumunda, kiralananı sözleşmeye aykırı kullanmasından doğabilecek zararları giderme dışında başka bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine dair anlaşmaların geçersiz olduğuna ilişkin TBK m. 334/II ise mutlak emredici bir hükümdür¹⁸. Bu nedenle, tarafların TBK m. 334/II'nin aksini düzenleme konusunda irade serbestisi bulunmamaktadır¹⁹.

Kiracının kiralananı geri verme borcunun karşısında, kiraya verenin kiralananın geri verilmesini isteme hakkı bulunmaktadır. Kiraya verenin, kira sözleşmesinin sonunda kiracıdan kiralananın geri verilmesine yönelik talep hakkı, taraflar arasında kurulan kira sözleşmesinden kaynaklanan bir hakır²⁰. Gerçekten de, kiraya veren, teslim yükümlülüğü çerçevesinde (TBK m. 299) kiracıya teslim ettiği kiralananın, kira sözleşmesinin TBK m. 327 ve devamında düzenlenen sözleşmenin süresinin dolması ya da fesih bildirimine dayalı

¹⁵ Heinrich, P.: **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe**. 184-318 OR, 2. Auflage, Zürich 2012, Art. 267-267a, N. 1; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 1; Higi-ZK OR Art. 267, N. 8; Gümüş, s. 239.

¹⁶ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 1.

¹⁷ Higi-ZK OR Art. 267, N. 8. Öğretide *Yavuz/Acar/Özen*, TBK m. 334/I'in nisbî emredici nitelikte bir hüküm olduğunun belirtilmesinin faydasız olduğunu; bunun kiraya veren lehine anlaşma yapılabileceği anlamına geldiğini belirtmektedir. Zira sözleşmeye uygun kullanıma bağlı eskime ve bozulmalardan zaten kiraya veren sorumludur ve bunun aksine bir anlaşma yapılmasıyla yapılmaması arasında bir fark bulunmamaktadır. Ayrıca, kiracının sözleşmeye aykırı kullanıma bağlı istisnalardan sorumlu olacağına dair bir anlaşma yapılabilecek olması, kanuni düzenlemenin tekrarından ibaret olur (*Yavuz/Acar/Özen*, s. 527).

¹⁸ Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 1; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 1; Higi-ZK OR Art. 267, N. 9; Yargıtay 6. H.D., 16.05. 2016 tarihli, E. 2015/9315, K. 2016/3924 sayılı kararı (www.kazanci.com).

¹⁹ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 1; Higi-ZK OR Art. 267, N. 9.

²⁰ Kunz, T./Wytttenbach, M.: “Die Rückgabe der Mietsache”, **Mietrechtspraxis/mp, Die Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht**, 3/2016, s. 190; Burcuoğlu, H.: **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul 1993, s. 29; Schmid/Stöckli, §10, N. 1050; Higi-ZK OR Art. 267, N. 14.

olarak sona erdirilmesi gibi nedenlerle sona ermesi durumunda, geri verilmesini isteme hakkına sahiptir²¹.

Kiracının kiralananı geri verme borcu ya da kiraya verenin kiralananın geri verilmesini talep hakkı kira sözleşmesinin sona ermesiyle gündeme gelir; ancak bu durum söz konusu hakkın kira sözleşmesinden doğan bir talep hakkı olma niteliğini değiştirmez. Nitekim sona ermeyle birlikte, kira sözleşmesi tasfiye sürecine girmekte, kiralananın geri verilmesi de bu tasfiye ilişkisi çerçevesinde yerine getirilmektedir²². Dolayısıyla kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda, mahkemeden taraflar arasındaki kira sözleşmesine dayanarak kiralananın kendisine verilmesini talep edebilir.

Kiracının kiralananı geri verme borcu bir yönüyle borçlar hukukunu; diğer yönüyle eşya hukukunu ilgilendirmektedir. Zira kiraya verenin aynı zamanda kiralananın maliki olması durumunda, kira sözleşmesinin sona ermesinde kiraya verenin mülkiyet hakkına dayanan aynı istihkak talebi (TMK m. 683/II), kira sözleşmesine dayanan kiralananın geri verilmesini talep hakkıyla (TBK m. 334) yarışır²³. Kira sözleşmesinin sona ermesi hâlinde, kiraya veren malik kiralananın geri verilmesi istemini ister mülkiyet hakkına, isterse de kiracının sözleşmeden doğan iade yükümlülüğüne dayandırabilir. Bu konudaki seçim hakkı kiraya veren malike aittir²⁴. Buna karşılık, kiraya veren kiralananın geri verilmesi konusunda TMK m. 981 ve devamında düzenlenen zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlere başvuramaz. Zira kiraya veren, TBK m. 301 gereğince, kiralananın zilyetliğini kiracıya kendi rızasıyla devretmiştir, bu itibarla herhangi bir zilyetlik gaspı söz konusu değildir²⁵.

²¹ Kunz/Wytenbach, s. 190.

²² Eren, F.: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 2. Bası, Ankara 2015, s. 389; Yavuz/Acar/Özen, s. 528; İnceoğlu, s. 490.

²³ Honsell, H./Vogt, N. P./Wiegand, W.: **Basler Kommentar, Obligationenrecht I: Art. 1-529 OR**, 5. Auflage, Basel 2011, Art. 267, N. 1; Koller, A.: **Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Band I, Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art. 184-318 OR**, Bern 2012, s. 241; Tandoğan, H.: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt I/2, 4. Tıpkı Bası, İstanbul 2008, s. 183; Aydoğdu, M./Kahveci, N.: **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku**, 3. Bası, Ankara 2017, s. 557; Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 4; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 14; Higi-ZK OR Art. 267, N. 15; Yavuz; s. 528; Burcuoğlu, s. 27; Gümüş, s. 235; İnceoğlu, s. 491.

²⁴ Higi-ZK OR Art. 267, N. 15; Aydoğdu/Kahveci, s. 557.

²⁵ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 1; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 14; Higi-ZK OR Art. 267, N. 17; Yavuz/Acar/Özen, s. 528; Gümüş, s. 235; İnceoğlu, s. 491.

B. Geri Verme Borcunun Konusu

Kiracının geri verme borcunun konusunu öncelikle kiralananın kendisi oluşturur. Kiracı kira sözleşmesinin bitiminde, kira sözleşmesi dolayısıyla teslim almış olduğu kiralanan ne ise, onu geri vermekle yükümlüdür. Kiracının kira sözleşmesinin bitiminde kiralananı değil de başka bir şeyi vermesi (*aliud*) durumunda, kiracının geri verme borcunu ifa ettiğinden söz edilemez²⁶. Bu durumda, TBK m. 112 ve devamında düzenlenen borca aykırılığa ilişkin hükümlerin uygulanması gündeme gelir. Kaldı ki, kiraya verenin de kendisine geri verme borcunun ifası amacıyla verilmek istenen “*kiralananın başka bir şeyi*” kabul etme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna karşılık, kiraya verenin kiralananın geri verilmesi kapsamında, kiralananın başka bir şeyi, hiçbir çekince ileri sürmeksizin kabul etmesi durumunda, kural olarak kiracının ifa yerine edimde bulunmak suretiyle geri verme borcunu yerine getirdiği kabul edilmelidir²⁷.

Kira sözleşmesinde kiraya veren, kural olarak taraflarca bireysel özellikleriyle özel ve somut olarak belirlenmiş, diğer mallardan tam olarak ayırt edilmiş nitelikteki bir malın kullanımını kiracıya bırakmayı borçlanır²⁸. Bununla birlikte, istisnaî olarak, kira sözleşmesiyle kiraya veren salt tür özellikleriyle, miktarıyla ya da genel nitelikleriyle soyut bir biçimde belirlenen bir malın, örneğin herhangi bir masanın, kullanılmasını kiracıya bırakmayı borçlandıysa çeşit kirasından (*Gattungsmiete*) söz edilir²⁹. Böyle bir durumda, tarafların anlaşması koşuluyla, kiralanan eşya yerine aynı nitelikteki başka bir eşyanın da geri verilmesi mümkündür³⁰.

²⁶ Higi-ZK OR Art. 267, N. 21; Yavuz/Acar/Özen, s. 529.

²⁷ Higi-ZK OR Art. 267, N. 21.

²⁸ Gümüş, s. 32-33.

²⁹ Bu konuda bkz. Furrer, A./Wey, R.: **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht-Allgemeine Bestimmungen Art. 1-183 OR**, 3. Auflage, Zürich 2016, Art. 97, N. 30; Emmerich, V.: **Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB Band 2: Schuldrecht Allgemeiner Teil §§ 241-432**, 7. Auflage, München 2015, Art. 243, N. 2; Higi-ZK OR Art. 253, N. 16; çeşit kirasının karma sözleşme niteliğinde olduğu görüşünde bkz. Becker, H.: **Berner Kommentar Band/Nr. VI/1, Allgemeine Bestimmungen, Art. 1-183 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht**, 2. Auflage, Bern 1945, Art. 19, N. 4. Buna karşılık, tarafların sözleşmenin bitiminde aynı nitelikteki herhangi bir eşyanın geri verilmesini kararlaştırmaları durumunda, kira sözleşmesinden değil; tüketim ödüllü sözleşmesinden (TBK m. 386) söz edilir (Higi-ZK OR Art. 267, N. 24; Gümüş, s. 33).

³⁰ Higi-ZK OR Art. 267, N. 23.

Kiracı, kira sözleşmesiyle bağlantılı olarak kendisine bırakılmış olan tüm eşyayı kira sözleşmesinin sonunda iade etmekle yükümlüdür. İade yükümlülüğü kira sözleşmesiyle kiracıya bırakılan eklentileri (TMK m. 686) de kapsar³¹. Bu bağlamda, kira sözleşmesinde kiralananla birlikte başka hangi eşyaların kiracıya bırakıldığı açıkça belirtilmiş olsun³² ya da olmasın³³, kiracı kira sözleşmesinin bitiminde, kiralananla birlikte kendisine bırakılmış olan tüm eşyayı (döşemeli kira ilişkisinde, konut ile birlikte teslim edilen buzdolabı, fırın, koltuk takımı, duvardan duvara halı gibi) kiraya verene geri vermeye mecburdur. Kira sözleşmesinin taraflarının, bölünemez bir bütün niteliği taşıyan birden fazla kira sözleşmesi akdetmeleri durumunda ise (örneğin, bir konuta ve park yerine ilişkin ayrı ayrı kira sözleşmeleri), geri verme borcu iki kira sözleşmesi bakımından birlikte yerine getirilmelidir. Bu bağlamda kiracı, her iki kira sözleşmesi dolayısıyla aldığı bütün eşyaları iade etmedikçe geri verme borcunu yerine getirmiş olmaz³⁴.

³¹ Koller, s. 309.

³² Uygulamada genellikle taraflar kira sözleşmesinde, kiralananla birlikte kiracıya devredilen demirbaş eşyaları açıkça kira sözleşmesinde belirtmekte ve bu demirbaşların ve teslim edilen diğer eşyaların kira sözleşmesi bitiminde kiraya verene aynen geri verileceğini kararlaştırmaktadır. Örnek olarak bkz. Yargıtay 6. H. D., 21.06. 2016 tarihli, E. 2016/2720, K. 2016/4858 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 02.06. 2016 tarihli, E. 2015/8742, K. 2016/4355 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 16.05. 2016 tarihli, E. 2015/9315, K. 2016/3924 sayılı kararı (www.kazanci.com).

³³ Kira sözleşmesinde kiralananla birlikte hangi eşyaların kiracıya bırakıldığının açıkça belirtilmiş olması ya da ek bir demirbaş listesinin hazırlanması, kiraya veren bakımından ispat kolaylığı sağlamaktadır. Nitekim söz konusu eşyanın geri verilmemesi nedeniyle mahkemeye başvuran kiraya veren, taraflar arasında düzenlenen ve kiracıya teslim edilen demirbaşların yer aldığı kira sözleşmesini ya da kira sözleşmesine ek demirbaş listesini mahkemeye ibraz etmekle ispat yükünden kurtulmaktadır. Bu durumda Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi gereğince, söz konusu eşyayı geri vermekle yükümlü olan ve eşyaları eksiksiz olarak geri verdiğini iddia eden kiracı, eşyaların geri verildiğini ispat etmekle yükümlüdür. Nitekim Yargıtay bir kararında aynen şöyle demektedir: "... taraflar arasındaki uyuşmazlık, 01/01/2008 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren 10 aylık kira bedelinin ödenip ödenmediği ile davalı kiracıya imzası ile teslim edilen ve sözleşmenin sona ermesiyle davacıya iade edilmesi gereken, davacının ihtarnamesinde belirttiği eşyaların teslim edilmediği noktasındadır. Kira bedelinin ödendiğinin ve demirbaş eşyaların teslim edildiğinin kanıt yükü davalıya aittir." Yargıtay 6. H. D., 02.04. 2014 tarihli, E. 2013/12395, K. 2014/4158 sayılı kararı (www.kazanci.com). Yine başka bir kararında Yargıtay, "*Davalı, davacı kiracıya teslim edilen demirbaşlara ait listeyi mahkemeye ibraz etmiştir. Anılan demirbaşların eksiksiz ve hasarsız olarak kiraya verene teslim edildiğini ispat yükü davacı kiracıya aittir. Davacı kiracı demirbaşların eksiksiz ve hasarsız olarak teslim edildiğini ispatlayamamıştır.*" (Yargıtay 6. H. D., 15.06. 2015 tarihli, E. 2015/2505, K. 2015/5933 sayılı kararı (www.kazanci.com) demek suretiyle, demirbaş listesindeki eşyaların iade edildiğine ilişkin ispat yükünü kiracıya yüklemiştir.

³⁴ Kunz/Wyttenbach, s. 191.

Kiracı, kiralananana ilişkin “*bütün anahtarları*” da geri vermekle yükümlüdür. Kiracının kiralananı kiraya verene maddi olarak teslim etmiş olmasına rağmen, elinde bulunan bütün anahtarları iade etmemesi durumunda, kiralananın geri verilmesi borcunun yerine getirildiğinden söz edilemez³⁵. Zira kiracı, kiralananı kullanmaya yarayan anahtarlardan birini bile elinde bulundursa, kiralananana girebilir ya da onu alıkoyabilir. Buna karşılık, kiralanan taşınmazla ilişkin bütün anahtarların teslimi, kiracının kiralananı sadece kullanmaktan vazgeçtiğini değil; kiralananı kullanma yetkisinden vazgeçtiğini, böylece kiralananı geri verdiğini gösterir³⁶. Kiracı kira sözleşmesiyle sadece kiraya veren tarafından kendisine bırakılmış olan anahtarları değil; “*yedeklenmiş anahtarlar dâhil bütün anahtarları*” geri vermekle yükümlüdür³⁷. Ayrıca kiracı iade ettiği yedek anahtarlar sebebiyle kira verenden herhangi bir tazminat talebinde de bulunamaz³⁸. Kiracı yedeklenmiş anahtarlar dâhil bütün anahtarlarla birlikte ya da bunlardan ayrı olarak, kiralananana girme yetkisi veren kart, yapışkanlı etiket gibi tanıtıcı araçları da iade etmekle yükümlüdür³⁹.

³⁵ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 3b; Higi-ZK OR Art. 267, N. 13; Kunz/Wytenbach, s. 191; Koller, s. 259; Permann-OFK OR Art. 267, N. 3. İsviçre Federal Mahkemesi de bir kararında, geri vermenin gerçekleştiğinden söz edilebilmesi için öncelikle kiraya verene “*bütün anahtarların*” teslim edilmiş olması gerektiğine hükmetmiştir (BGE 4A_220/2008, 7.8. 2008, MP 1/09 s. 21).

³⁶ Higi-ZK OR Art. 267, N. 13; Kunz/Wytenbach, s. 191. Nitekim Yargıtay’a göre de, çatılı taşınmaz, otomobil, kilitli dolaplar gibi şeylerin anahtarlarının teslimi ile birlikte kiralanan üzerindeki tasarruf hakkı teslim alana (kiraya verene) geçer (Yargıtay 6. H. D., 21.10. 2015 tarihli, E. 2014/9367, K. 2015/8763 sayılı kararı; Yargıtay 6. H.D., 21.10. 2015 tarihli, E. 2015/9616, K. 2015/8762 sayılı kararı (emsa.yargitay.gov.tr). Buna karşılık, “*Kural olarak anahtar teslim edilmediği sürece kiralananın kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir.*” Yargıtay 6. H.D., 15.04. 2014 tarihli, E. 2013/14236, K. 2014/4953 sayılı kararı (www.kazanci.com).

³⁷ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 13; Higi-ZK OR Art. 267, N. 13; Permann-OFK OR Art. 267, N. 3. Öğretide Koller ise, konut kiralalarında kiracının sadece “*kendisine teslim edilmiş olan*” anahtarları iade etmekle yükümlü olduğunu; buna karşılık kendisinin yedeklemiş olduğu anahtarları iade etmekle yükümlü olmadığını; ancak kiraya verenin söz konusu anahtarın imhasını talep edebileceği ifade etmektedir (Koller, s. 259). Yine aynı yönde Tandoğan da, kiracının fazla anahtar yaptırmış olması ve bu anahtarları iade etmek istememesi durumunda, söz konusu anahtarları kullanılmaz hâle getirmekle yükümlü olduğunu kabul etmektedir (Tandoğan, s. 184). Buna karşılık, Yargıtay da *yedek anahtar dâhil bütün anahtarların* iade edilmesi gerektiğine hükmetmiştir (Yargıtay 6. H. D., 21.10. 2015 tarihli, E. 2014/9367, K. 2015/8763 sayılı kararı; Yargıtay 6. H.D., 21.10. 2015 tarihli, E. 2015/9616, K. 2015/8762 sayılı kararı (www.kazanci.com).

³⁸ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 13.

³⁹ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 13. Kiracının kiralananana ilişkin bütün anahtarları ya da kiralananana girmeyi sağlayan diğer araçları iade etmemesi durumunda, kiraya veren kilit sisteminin veya elektronik tanıma sisteminin değiştirilmesi yahut tamiri için yapılan

Kiralananın kiracı tarafından kiraya verene geri verilmesinde, kiralananın konut gibi tek bir bütünden oluşması ya da döşenmiş bir oda gibi eşya birliğinden meydana gelmesi önem taşımaz. Kiracının kiralananı geri vermesi, maddi yönden bölünemez bir edimi oluşturur. Bu nedenle, kiralananın sadece kısmen geri verilmesi⁴⁰, kural olarak geri verme borcunun yerine getirilmesi anlamına gelir ve TBK m. 112 ve devamı uyarınca kiracının tazminat sorumluluğunu doğurur⁴¹. Buna karşılık, kiraya veren, uğradığı zararı en aza indirme gerekçesiyle bile olsa, kiralananın kısmen geri verilmesine ilişkin talebi kural olarak reddetmekle yükümlüdür⁴². Kiraya verenin çekince koymaksızın kısmen geri verilen kiralananı kabul etmesi, başka bir deyişle geri alması durumunda, kiracı geri verilen kısım bakımından geri verme borcundan kurtulur⁴³.

Kiralananın, geri verilmeden önce, taraflara yüklenemeyen sebeplerle tamamen ortadan kalkması, diğer bir deyişle geri vermenin sonradan objektif olarak imkânsızlaşması durumunda, TBK m. 136 uyarınca, kiracının geri verme borcu sona erer. Bu durum, beklenmeyen hâlden (örneğin, kiralananın elektrik kontağından çıkan bir yangın sonucu yanması ya da hırsız tarafından çalınması) yahut mücbir sebepten (örneğin, kiralananın meydana gelen depremde yıkılması veya selde sürüklenip gitmesi) kaynaklanabilir. Buna karşılık, kiralananın, geri verilmeden önce kiracının sorumlu tutulabileceği sebeplerle tamamen ortadan kalkması durumunda, kiracının borcu sona ermez. Kiralananın ortadan kalkmasına neden olan kiracı, kiraya verene karşı TBK

masrafların kiracı tarafından giderilmesini talep edebilir. Aynı çözüm kira sözleşmesi boyunca kaybedilen anahtarlar için de geçerlidir (SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 13).

⁴⁰ Kiralananın kısmen geri verilmesi, ayıplı olarak geri verilmesinden farklı bir kavramdır. Nitekim kısmen geri verme, geri verme borcunun niceliğine ilişkin olup, niteliğine ilişkin değildir. Bununla birlikte bazı durumlarda niceliğe ilişkin yetersizlik, nitelikteki eksiklik olarak da etkisini gösterebilir. Ne var ki, somut olayda nicelik bakımından bir yetersizlik mi yoksa nitelikteki bir eksikliğin mi olduğu konusu şüpheliyse, nitelikteki bir eksikliğin (ayıbın) varlığı yönünde yorum yapmak gerekir. Zira kiraya verenin eksik ifayı kabul etmek yükümlülüğü bulunmamaktayken; ayıplı ifayı kabul etme yükümlülüğü bulunmaktadır (Higi-ZK OR Art. 267, N. 27-28).

⁴¹ Higi-ZK OR Art. 267, N. 25-26. İsviçre Federal Mahkemesi, bir kararında alt kiracının, alt kira sözleşmesiyle hangi eşyaları teslim aldıysa, alt kira sözleşmesinin bitiminde onları teslim etmekle yükümlü olduğunu; aksi hâlde kiraya verenin alt kiraya verenden (kiracıdan) sözleşmenin kısmen yerine getirilmemesi nedeniyle tazminat talep edebileceğine hükmetmiştir (BGE 139 III 353 E. 2.1. 2; Huguenin, C.: **Obligationenrecht-Allgemeiner und Besonderer Teils**, 2. Auflage, Zürich-Basel 2014, s. 882).

⁴² Higi-ZK OR Art. 267, N. 26; Kunz/Wyttenbach, s. 191-192.

⁴³ Higi-ZK OR Art. 267, N. 36.

112 ve devamında düzenlenen borca aykırılığa ilişkin hükümler uyarınca tazminat ödemekle yükümlü olur⁴⁴.

C. Geri Verme Borcunun Borçlusu

Kira sözleşmesinde geri verme borcunun borçlusu, kira sözleşmesi kapsamında, ifa edeceği kira bedeli karşılığında bir şeyin kullanılması veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılması kendisine bırakılan kiracıdır. Nitekim TBK m. 334'te "*kiracının*" kiralananı geri vermekle yükümlü olduğu açıkça belirtilmiştir.

Kiralananın geri verilmesi, maddi yönden bölünemez bir edimi oluşturduğundan⁴⁵, birden çok kiracının ve dolayısıyla geri verme borcunun birden çok borçlusunun bulunması durumunda, borçlulardan her biri geri verme borcundan tek başına sorumludur (TBK m. 85/II). Bu nedenle, kiraya veren, kiracıların tamamından ya da içlerinden birinden kiralananın geri verilmesini talep edebilir⁴⁶. Bu imkân özellikle, kiracılardan birinin ya da birkaçının kiralananı ispat edilebilir biçimde tahliye etmiş olması durumunda, tahliye davasının sadece kiralananı henüz tahliye etmemiş bulunan kiracılara karşı açılabilmesi bakımından önem taşımaktadır⁴⁷.

⁴⁴ Higi-ZK OR Art. 267, N. 39.

⁴⁵ Higi-ZK OR Art. 267, N. 25; Aydoğdu/Kahveci, s. 557; Doğan, s. 446.

⁴⁶ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 17. Buna karşılık, öğretide *Aydoğdu/Kahveci*, kiralananı geri verme borcu bölünemediğinden, birden fazla kiracının aynı anda geri verme borcunu yerine getirmesi gerektiğini belirtmektedir. Nitekim iade borcu bakımından birden fazla kiracının müteselsil sorumluluğu taşınmalar bakımından kabul edilebilirse de taşınmazlar bakımından kabul edilemez. Zira müteselsil sorumlulukta borçlulardan birinin borcu yerine getirmesi borcu sona erdirir. Oysa birden fazla kiracıdan sadece birinin kiralananı geri vermesi yeterli değildir (Aydoğdu/Kahveci, s. 557). Bununla birlikte, bölünemeyen borçların ifasında, borçlulardan birinin ifasıyla borcun sona ermesinden söz edilebilmesi için, ifayı gerçekleştiren borçlunun borcun tamamını yerine getirmesi gerekir. İfayı gerçekleştiren borçlunun sadece kendi üzerine düşen edimleri yerine getirmesi, borcun sona ermesi bakımından yeterli değildir. Bu nedenle, kiralanan taşınmazın geri verilmesinde, kiracının sadece kendi üzerine düşen edimleri yerine getirmesi (örneğin, kiralanan dairedeki odasını boşaltması) geri verme borcunu sona erdirmemektedir. Bu nedenle, kiraya veren, kiracıların tamamından ya da birinden kiralanan taşınmazın tamamının tahliye edilmesini talep edebilmelidir.

⁴⁷ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 17. Borçlar hukuku bakımından, her ne kadar bölünemeyen bir borcun birden fazla borçlusunun bulunması durumunda, borcun ifasının borçlulardan herhangi birinden talep edilebileceği kabul edilse de; medenî usûl hukuku bakımından, söz konusu borcun dava konusu yapılması hâlinde, dava edilen birden fazla kişiye karşı hep birlikte hareket edilmesi zorunlu görülmektedir. Bu bağlamda, bölünemeyen bir borcun birden fazla kişiye karşı dava konusu yapılması durumunda, birden fazla kişinin birlikte husumeti gerekmede ve birden fazla kişi arasında mecburi dava arkadaşlığı söz konusu

Kiracının, kiraya veren sıfatıyla kiralananın kısmen ya da tamamen kullanılmasını kira bedeli karşılığında alt kiracıya bıraktığı durumlarda⁴⁸ (TBK m. 322), alt kiracı kiralananı alt kiraya verene geri vermekle; alt kiraya veren kiracı da kiralananı asıl kiraya verene iade etmekle yükümlüdür⁴⁹. Dolayısıyla alt kira sözleşmesi bakımından geri verme borçlusu alt kiracı iken; asıl kira sözleşmesi bakımından geri verme borçlusu kiracıdır. Kiraya veren ile alt kiracı arasında doğrudan bir ilişki bulunmadığından ve kira sözleşmesinden doğan alacak hakkı nisbî nitelik taşıdığından, kural olarak kiraya verenin doğrudan doğruya alt kiracıya başvurarak kiralananın geri verilmesini talep etmesi mümkün değildir⁵⁰. Bununla birlikte, TBK m. 322/III'te, alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeden hareketle, kiracının kendi süresinden fazla bir süre için kiralananı alt kiracıya bırakması ve benzeri durumlarda, kiraya veren ile alt kiraya veren kiracı arasındaki kira sözleşmesinin sonunda, kiraya verenin kiralananın geri verilmesini TBK m. 322/III uyarınca doğrudan alt kiracıdan talep edebileceği kabul edilmektedir⁵¹. Kiraya verenin TBK m. 322/III'ün uygulanma koşulları doğmaksızın doğrudan alt kiracıya başvurması ise; ancak kiraya verenin aynı zamanda kiralananın maliki olması durumunda gündeme gelir. Örneğin, asıl kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen alt kiracının kiralananı geri vermektен kaçınması⁵², alt kiracının kira ilişkisini reddederek kiralananı geri vermektен kaçınması yahut hâlihazırda alt kiracının fiilen kiralananı terk etmesi gibi durumlarda kiraya veren, mülkiyet hakkına dayanarak kiralananın kendisine verilmesini doğrudan alt kiracıdan talep edebilir⁵³.

olmaktadır (Ulukapı, Ö.: **Medeni Usul Hukukunda Dava Arkadaşlığı**, Konya 1991, s. 63). Nitekim Yargıtay da, kira sözleşmesinde birden fazla kiracının olması durumunda, tahliye (kiralananın geri verilmesi) istemi bölünemeyeceğinden, kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğunu ve tahliye isteminin tüm kiracılara birlikte yöneltilmesi gerektiğini kabul etmektedir (Yargıtay 6. H.D., 1.10. 2014 tarihli, E. 2014/9557, K. 2014/10773 sayılı kararı; Yargıtay 6. H.D., 11.3. 2015 tarihli, E. 2015/1618, K. 2015/2439 sayılı kararı; Yargıtay 6. H.D., 27.5. 2015 tarihli, E. 2015/3288, K. 2015/5161 sayılı kararı; Yargıtay 6. H.D., 28.9. 2015 tarihli, E. 2015/5568, K. 2015/7611 sayılı kararı (www.kazanci.com)).

⁴⁸ Gümüş, s. 214; Yavuz/Acar/Özen, s. 459.

⁴⁹ Higi-ZK OR Art. 267, N. 10.

⁵⁰ Higi-ZK OR Art. 262, N. 27; Tandoğan, s. 159; Doğan, s. 447. Krş. Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 1; Yavuz/Acar/Özen, s. 528; Gümüş, s. 235.

⁵¹ Doğan, s. 448.

⁵² Higi-ZK OR Art. 262, N. 27.

⁵³ Higi-ZK OR Art. 267, N. 16.

Kiracının, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkını, TBK m. 322 hükmüne göre devrettiği hâllerde, devralan kişi, kiralananı kullanım hakkını kendisine devredene geri vermekle yükümlüdür⁵⁴. Kiraya verenin, kullanım hakkını devralana doğrudan başvurması konusunda, alt kirada geçerli olan hususlar uygulama alanı bulur⁵⁵.

Kira ilişkisinin devri hâlinde (TBK m. 323), devralan kişi, kanun gereği kiracının yerini almakta ve kira ilişkisinden ya da kanundan doğan bütün haklara ve yükümlülüklerle sahip olmaktadır⁵⁶. Dolayısıyla, devralan yeni kiracı kiralananı geri verme borcunu normal kira ilişkisinde olduğu gibi kiraya verene karşı yerine getirmekle yükümlüdür⁵⁷. TBK m. 323/II uyarınca, kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçeceğinden ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulacağından, kiralananın geri verilmesi borcundan da kurtulur. TBK m. 323/II’te, işyeri kiralalarında devreden kiracının, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olacağı düzenlenmiştir. İşyeri kiralalarında devreden kiracının müteselsil sorumluluğu, sadece kira bedeline ilişkin değil; kira sözleşmesinden veya kanundan doğan ve şahsa bağlı olmayan bütün borçlara ilişkindir⁵⁸. Bu nedenle, işyeri kiralalarında devreden kişi, kiralananın geri verilmesi konusunda, devralan kiracıyla birlikte kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle müteselsilen sorumludur. Kiralananın geri verilmesi borcu, kira sözleşmesinden doğan bir borç olduğundan, TBK m. 323/III’te yer alan “*kira sözleşmesinin bitimine kadar*” ifadesi, devreden kiracının kiralananın geri verilmesinden sorumlu olmasını engellemez.

D. Geri Verme Borcunun Alacaklısı

Kira sözleşmesinde geri verme borcunun alacaklısı, kiraya verendir. Kiraya veren, kiralananı kira sözleşmesi kapsamında kiracıya teslim ettiğinden, kiracı kural olarak kiralananı kiraya verene ya da onun haleflerine geri vermekle yükümlüdür. Kiraya verenin kiralanan üzerinde mülkiyet hakkının bulunmaması, onun kira sözleşmesinde geri verme borcunun alacaklısı olmasına engel değildir. Bu bağlamda, kiraya veren kiralananı malik olmasa bile, kiracı

⁵⁴ Arpacı(Hatemi/Serozan), s. 207; Gümüş, s. 219.

⁵⁵ Krş. Doğan, s. 448.

⁵⁶ Higi-ZK OR Art. 266, N. 44; Yavuz/Acar/Özen, s. 477; Gümüş, s. 231.

⁵⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 529.

⁵⁸ SVIT-Komm, OR Art. 263, N. 30; Yavuz/Acar/Özen, s. 477, dipnot 183.

kiralananı kural olarak kiralananın malikine değil; taraflar arasında kurulan kira sözleşmesinin tarafı niteliğindeki kiraya verene geri vermekle yükümlüdür. Dolayısıyla kiracı, kiralananı, onun maliki olmasa bile, kiraya verene geri vermekle, geri verme borcundan kurtulur⁵⁹.

Kiraya verenin aynı zamanda kiralananın maliki olması durumunda, kiraya veren kiralananın geri verilmesini ister şahsî talep hakkına (TBK m. 334); isterse de mülkiyet hakkına dayandırmış olsun, kiralanan aynı kişiye geri verilir⁶⁰.

Malik olmayan kiraya verenin kiralananın geri verilmesi talebinin tek kaynağı kira sözleşmesidir. Buna karşılık, kira sözleşmesinin tarafı olmayan; ancak kiralananın maliki olan kişinin kiralananın geri verilmesine ilişkin aynî istihkak talebi de söz konusu olabilir. Kiraya verenin şahsî talebiyle, malikin aynî istihkak talebi aynı olayda ileri sürülmüşse, genel saklama sözleşmesinde üçüncü kişilerin iddialarını düzenleyen TBK m. 568 hükmü kıyasen uygulanır⁶¹. Dolayısıyla, bir üçüncü kişinin kiralanan üzerinde aynî hak iddiasında bulunması durumunda, kiralanan hakkında bir ihtiyatî tedbir kararı alınmadıkça veya doğrudan doğruya kiracıya karşı istihkak davası açılmadıkça kiracı, onu sadece kiraya verene geri vermekle yükümlüdür⁶².

Kiracının kiralananı geri vermesi, maddi yönden bölünmez bir edimi oluşturduğundan⁶³, geri verme borcunun birden çok alacaklısının, diğer bir deyişle birden fazla kiraya verenin bulunması durumunda, kiracı geri verme borcunu tüm alacaklılara karşı yerine getirmekle yükümlüdür (TBK m. 85)⁶⁴. Buna karşılık, her bir kiraya veren de, tek başına, geri verme borcunun tüm alacaklılara karşı yerine getirilmesini isteyebilir (TBK m. 85)⁶⁵. Bununla bir-

⁵⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 529.

⁶⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 529.

⁶¹ Tandoğan, s. 183; Yavuz/Acar/Özen, s. 529; Gümüüş, s. 235; Doğan, s. 446; İnceoğlu, s. 495.

⁶² Tandoğan, s. 183; Yavuz/Acar/Özen, s. 529.

⁶³ Higi-ZK OR Art. 267, N. 25; Aydoğdu/Kahveci, s. 557; Doğan, s. 446.

⁶⁴ Serozan, R. (Kocayusufoğlu, N./Hatemi, H./Arpacı, A.): **Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Üçüncü Cilt, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme**, İstanbul 2014, § 9, N. 2; Oğuzman, M. K./Öz, M. T.: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I**, 12. Bası, İstanbul 2014, s. 297; Doğan, s. 446.

⁶⁵ Schmid, J.: “Die gemeinsame Mieta–Ausgewählte Fragen”, **Aktuelle Juristische Praxis**, 01/2016, s. 39; Schmid, H.: “Der gemeinsame Mietvertrag”, **Schweizerische Juristen-Zeitung**, 87/1991, s. 355. Nitekim Zürich Yüksek Mahkemesi de bir kararında, İsviçre Borçlar Kanunu'nun bölünemeyen borçların ifasını düzenleyen (ve TBK m. 85'in mehzazı

likte, müteselsil alacaklılıktan (TBK m. 169) farklı olarak, kiracı kiralananı tek bir kiraya verene iade etmekle geri verme borcundan kurtulamaz. Ancak kiracının kiralananı geri vermesi kendiliğinden tüm alacaklıların yararına olacağından, bu konuya ilişkin uyuşmazlığın doğması pek mümkün olmaz⁶⁶.

Alt kirada (TBK m. 322), alt kiracı, sözleşmenin başında teslim almış olduğu kiralananı, alt kiraya verene geri vermekle yükümlüdür. Alt kiracıdan kiralananı geri alan alt kiraya veren ise, söz konusu kiralananı asıl kiraya verene ya da onun haleflerine iade eder⁶⁷. Buna karşılık, kiracının kendi kira süresinden fazla bir süre için kiralananı alt kiracıya vermesi durumunda, asıl kiraya veren TBK m. 322/III gereğince, alt kiracıdan kiralananın kendisine geri verilmesini isteyebilir⁶⁸. Bu durumda geri verme borcunun alacaklısı, alt kiraya veren kiracı değil; asıl kiraya veren olmaktadır. Kiracı, kiralananı kira sözleşmesine uygun olarak alt kira sözleşmesine konu etmişse, kiralananın maliki olan asıl kiraya veren, kiralananın geri verilmesine ilişkin aynı istihkak talebinde bulunmuş olsa bile, alt kiracı kiralananı alt kiraya verene geri vermekle yükümlüdür. Bununla birlikte, kiralanan hakkında bir ihtiyatî tedbir kararı alınmışsa ya da doğrudan doğruya alt kiracıya karşı bir istihkak

olan) 70. maddesinin 1. fıkrasından hareketle, istisnaî olarak kiralananın geri verilmesi konusunda, kiraya verenlerden “*her birinin*” kiralananın geri verilmesini talep edebileceğini kabul etmiştir (Zürich, Obergericht, 27.06. 2014, Geschäfts-Nr.: PD140006-O/U). Türk hukukunda ise, her ne kadar borçlar hukuku bakımından, alacaklılardan her birinin, tek başına, geri verme borcunun tüm alacaklılara ifasını isteyebileceği kabul edilse de, söz konusu alacağın dava konusu yapılması durumunda, medenî usûl hukuku bakımından, alacağı dava eden birden fazla kişinin hep birlikte hareket etmesi zorunlu görülmektedir. Dolayısıyla, bölünemeyen bir borcun birden fazla kişi tarafından dava konusu yapılması hâlinde, birden fazla kişinin birlikte husumeti gerekmemekte ve birden fazla kişi arasında mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olmaktadır (Ulukapı, s. 63). Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında aynen, “*Bu açıklamalar ışığında eldeki davanın konusunu oluşturan tahliye istemi ele alındığında, bu talep bölünemez bir eda içermesi nedeniyle kira sözleşmesinin tüm tarafları açısından sonuç doğuracak nitelikte olduğundan, birden fazla kiralayanın bulunduğu hallerde tüm hak sahiplerinin katılımı olmaksızın diğerlerinin de haklarını etkileyecek şekilde bir kısım kiralayan tarafından tahliye talep edilemeyeceği açıktır.*” demiş bulunmaktadır. Dolayısıyla Yargıtay, kira sözleşmesinde birden fazla kiraya verenin bulunması durumunda, tahliye (kiralananın geri verilmesi) istemi bölünemeyeceğinden, kiraya verenler arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğunu ve tahliye isteminin tüm kiraca verenler tarafından birlikte yöneltilmesi gerektiğini kabul etmektedir (Yargıtay 6. H. D., 1.3. 2011 tarihli, E. 2010/11504, K. 2011/2241 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 12.3. 2015 tarihli, E. 2015/1469, K. 2015/243 sayılı kararı (www.kazanci.com).

⁶⁶ Schmid, H., s. 355.

⁶⁷ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 16; Higi-ZK OR Art. 267, N. 10; Doğan, s. 447.

⁶⁸ Tunçomağ, K.: **Borçlar Hukuku, Cilt II, Özel Borç İlişkileri**, 2. Bası, İstanbul 1974, s. 289; Doğan, s. 447-448.

davası açılmışsa alt kiracı, kiralananı malik olan kiraya verene geri vermekle yükümlüdür⁶⁹.

Kiracının, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkını devretmesi hâlinde⁷⁰ (TBK m. 322) alt kirada olduğu gibi, kullanım hakkını devralan kişi, kiralananı, kullanım hakkını kendisine devredene geri vermekle yükümlüdür⁷¹.

Kira ilişkisinin devri hâlinde (TBK m. 323), kira ilişkisini devralan kişi, kiralananı geri verme borcunu yine “*kiraya verene karşı*” yerine getirmekle yükümlüdür⁷².

III. GERİ VERME BORCUNUN YERİNE GETİRİLMESİ

A. Geri Verme Borcunun Yerine Getirilme Biçimi

Geri verme borcunun nasıl yerine getirileceği Türk Borçlar Kanunu’nda açıkça düzenlenmemiştir. Buna karşılık, yürürlükten kalkan 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun kiralananın geri verilmesine ilişkin 266. maddesinin 1. fıkrasında “*Kiracı kiralananı...mahalli âdete tevfikân geri vermekle mükelleftir.*” ifadesi yer almaktaydı. Bu hükümden hareketle öğretilen⁷³ ve yargı kararlarında⁷⁴ kiralananın geri verilmesi bakımından o yöredeki geleneklerin gözetilmesi gerektiği ifade edilmekteydi. Türk Borçlar Kanunu’nun kiralananın geri verilmesini düzenleyen 334. maddesinde ise yerel geleneklerden söz edilmemiştir.

Türk Borçlar Kanunu döneminde, taraflar geri verme borcunun yerine getirilme biçimi konusunda aralarında anlaşabilir. Bu durumda, kiralananın geri verilmesi bu anlaşmaya göre gerçekleştirilir. Buna karşılık, bu konuda bir anlaşma yoksa kiralananın geri verilmesi kural olarak, kiralananın kiraya verene yahut onun haleflerine fiilî olarak teslim edilmesi ya da kiralanan üzerindeki hâkimiyetin kiraya verene ya da onun haleflerine sağlanması suretiyle olur⁷⁵. Böylece kiracı, kendisinden kiralananı kullanma yetkisini elde

⁶⁹ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 16.

⁷⁰ Gümüş, s. 217 vd., Yavuz/Acar/Özen, s. 469.

⁷¹ Arpacı(Hatemi/Serozan), s. 207; Yavuz/Acar/Özen, s. 529.

⁷² Yavuz/Acar/Özen, s. 529.

⁷³ Arpacı(Hatemi/Serozan), s. 204-205; Feyzioğlu, s. 597.

⁷⁴ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 21.02.1973 tarihli, K. 4-444/92 sayılı kararı (Feyzioğlu, s. 597, dipnot 267a).

⁷⁵ Higi-ZK OR Art. 267, N. 12; Yavuz/Acar/Özen, s. 530.

ettiği kişi yararına, söz konusu kullanma yetkisinden kesin olarak vazgeçmiş olmaktadır⁷⁶. Nitekim kiracının kiralanan üzerinde sınırlı da olsa kullanma yetkisine sahip olması durumunda, kiralananın gerçek anlamda geri verildiğinden söz edilemez⁷⁷.

Kiracının kiralananı salt kullanmaktan vazgeçmesi ya da onu alıkoymayı bırakması, kiralananın geri verilmesi borcunun yerine getirilebilmesi için yeterli değildir⁷⁸. Nitekim Yargıtay da, konusu taşınmaz olan kira sözleşmeleri bakımından kiracının kiralanan taşınmazı fiilen boşaltmasını kiralananın geri verilmesi bakımından tek başına yeterli görmemekte; kiracının kiralananı boşalttıktan sonra anahtarı da teslim etmesi gerektiğini kabul etmektedir⁷⁹. Zira Yargıtay'a göre, kiralananın tesliminden anlaşılması gereken yasal teslimdir⁸⁰. Çatılı taşınmazlar bakımından yasal teslim, anahtarın bizzat kiraya verene verilmesi ya da notere teslim edilmesi yahut anahtarın bırakılacağı bir tevdi yerinin tayini suretiyle gerçekleştirilir⁸¹.

Anahtarın bizzat kiraya verene ya da yasal temsilcisine⁸² tesliminde, teslim ancak anahtarın “*maddi olarak*” kiraya verene ya da yasal temsilcisine

⁷⁶ Higi-ZK OR Art. 267, N. 12.

⁷⁷ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 3a.

⁷⁸ Higi-ZK OR Art. 267, N. 12 vd; Tandoğan, s. 184.

⁷⁹ Yargıtay 6. H. D., 05.05. 2016 tarihli, E. 2015/9203, K. 2016/3701 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 19.02. 215 tarihli, E. 2015/203, K. 2015/1634 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 25.04. 2016 tarihli, E. 2015/7730, K. 2016/3349 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 06.06. 2016 tarihli, E. 2016/4904, K. 2016/4387 sayılı kararı(emsal.yargitay.gov.tr).

⁸⁰ Yargıtay 6. H. D., 19.01. 2016 tarihli, E. 2015/10884, K. 2016/117 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 6.06. 2016 tarihli, E. 2016/5039, K. 2016/4386 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 1.12. 2016 tarihli, E. 2016/8966, K. 2016/5870 sayılı kararı (www.kazanci.com).

⁸¹ Yargıtay 6. H. D., 21.10. 2015 tarihli, E. 2014/9367, K. 2015/8763 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 21.10. 2015 tarihli, E. 2015/9616, K. 2015/8762 sayılı kararı (www.kazanci.com).

⁸² Yargıtay da, kira sözleşmesini kiraya veren adına yapıp imzalayan kişinin, kiralananın geri verilmesinde kiralananı teslim almaya yetkili olduğunun kabul etmektedir (Yargıtay 13. H. D., 4.7. 2005 tarihli, E. 2005/6810, K. 2005/11463 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 15.1. 2013 tarihli, E. 2012/11086, K. 2013/195 sayılı kararı (www.kazanci.com). Buna karşılık, kiraya veren tarafından anahtarın komşu, apartman görevlisi, yönetici, emlakçı ya da benzeri kişiler tarafından teslim alınması konusunda yetki verilmediği sürece, anahtarın söz konusu kişilere teslimi, geri verme borcunun yerine getirilmesi bakımından geçerli değildir (Yargıtay 6. H. D., 03.10. 2000 tarihli, E. 2000/8032, K. 2000/4146 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 03.03. 2011 tarihli, E. 2010/11653, K. 2011/2491 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 07.07. 2011 tarihli, E. 2010/11148, K. 2011/2491 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 9.11. 2015 tarihli, E. 2014/13460, K. 2015/9625 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 13.6. 2012 tarihli, E. 2012/7070, K. 2012/8861 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 2.3. 2016 tarihli, E. 2015/12318, K. 2016/1566 sayılı kararı (www.kazanci.com).

verilmesiyle gerçekleşir. Dolayısıyla kiracı tarafından kiraya verene anahtarın belirli bir günde verileceğine ilişkin bir bildirim gönderilmesi hâlinde, söz konusu bildirim kiraya verene ulaşmasıyla teslimin gerçekleştiğinden söz edilemez⁸³. Buna karşılık, anahtarın notere ya da tayin edilen tevdi yerine teslim edilmesi durumunda, teslim, anahtarın kiraya veren tarafından maddi olarak alınmasıyla değil; notere teslim hâlinde durumun⁸⁴; tevdi yerine teslim hâlinde ise teslim ilişkili tutanağın kiraya verene tebliğ edilmesiyle gerçekleşir⁸⁵.

Türk Borçlar Kanunu m. 83 hükmüne uygun olarak, kiralananın geri verilmesi borcunun kiracının bizzat kendisi tarafından yerine getirilmesi zorunlu değildir. Kiralananın geri verilmesi borcu, üçüncü bir kişi tarafından da yerine getirilebilir. Örneğin, kiralananın alt kira sözleşmesine konu olması durumunda, kiralanana kiraya verene (ifa yardımcısı niteliğindeki) alt kiracı tarafından da geri verilebilir. Bununla birlikte, kiralananın ifa yardımcısı tarafından geri verilmesi durumunda, geri verme borcunun yerine getirilmesi dolayısıyla doğan zararlardan kiracı sorumludur (TBK 116)⁸⁶.

B. Geri Verme Borcunun Yerine Getirileceği Yer

Geri verme borcunun yerine getirileceği yeri taraflar aralarında serbestçe kararlaştırabilir⁸⁷. Taraflar arasında kiralananın geri verileceği yere ilişkin olarak yapılan anlaşma açık ya da örtülü olabilir⁸⁸ ve kira sözleşmesi henüz sona ermeden önce veya kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra yapılabilir⁸⁹. Taşınmaz kiralalarında, taraflar arasında, geri verme borcunun kiralanana taşınmazın bulunduğu yerde yerine getirileceği konusunda örtülü bir anlaşmanın

⁸³ Yargıtay 6. H. D., 30.11. 2015 tarihli, E. 2015/933, K. 2015/10562 sayılı kararı (www.kazanci.com).

⁸⁴ Yargıtay 6. H. D., 15.03. 2011 tarihli, E. 2010/12730, K. 2011/3054 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 19.01. 2016 tarihli, E. 2015/10884, K. 2016/117 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 06.06. 2016 tarihli, E. 2016/5039, K. 2016/4386 sayılı kararı (www.kazanci.com).

⁸⁵ Yargıtay 6. H. D., 17.01. 2011 tarihli, E. 2010/8929, K. 2011/134 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 28.01. 2014 tarihli, E. 2013/6201, K. 2014/983 sayılı kararı (www.kazanci.com).

⁸⁶ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 5a.

⁸⁷ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 2; Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 2; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 4; Higi-ZK OR Art. 267, N. 42; Kunz/Wytenbach, s. 190; Koller, s. 259.

⁸⁸ Higi-ZK OR Art. 267, N. 42-43; Kunz/Wytenbach, s. 190; Yavuz/Acar/Özen, s. 530.

⁸⁹ Higi-ZK OR Art. 267, N. 43.

varlığı kabul edilir⁹⁰. Bu nedenle, kiracı, çatılı taşınmaz kiralalarında kiralananın anahtarını taşınmazın bulunduğu yerde kiraya verene teslim etmekle ya da taşınmazın bulunduğu yerdeki bir notere teslim ederek kiraya verene bildirim de bulunmakla yükümlüdür.

Taraflar arasında kiralananın geri verileceği yere ilişkin açık ya da örtülü bir anlaşmanın bulunmaması durumunda, Türk Borçlar Kanunu'nun yedek hüküm niteliğindeki 89. maddesi uygulanır. TBK m. 89/T'in 2. bendi uyarınca kiralanan, kira sözleşmesinin kurulduğu sırada kiralanan şey nerede bulunuyorsa orada geri verilmelidir⁹¹. Sözleşmenin kurulduğu sırada, kiralananın nerde olduğu kiracı ve/veya kiraya veren tarafından bilinmiyorsa yahut henüz kiralanan mal mevcut değilse, taraflar arasında kiralananın kiracıya teslim edildiği yerde geri verileceğine ilişkin örtülü bir anlaşmanın var olduğu kabul edilir⁹².

C. Geri Verme Borcunun Yerine Getirileceği Zaman

1. Genel Olarak

Geri verme borcunun yerine getirileceği zamanı taraflar aralarında serbestçe belirleyebilir⁹³. Söz konusu belirleme, belirli bir tarihin kararlaştırılması şeklinde olabileceği gibi, belirli bir sürenin kararlaştırılması biçiminde de olabilir. Hatta taraflar kiralananın kademeli olarak iade edilmesi konusunda da anlaşabilir ve söz konusu iadenin gerçekleştirileceği tarihleri düzenleyebilir⁹⁴.

Taraflar arasında, geri verme borcunun yerine getirileceği zamana ilişkin bir anlaşmanın bulunmaması durumunda, geri verme borcu, kira sözleşmesinin sona ermesiyle muaccel olur⁹⁵. Bu nedenle, geri verme borcunun yerine

⁹⁰ Higi-ZK OR Art. 267, N. 45; Yavuz/Acar/Özen, s. 530.

⁹¹ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 2; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 4; Higi-ZK OR Art. 267, N. 46; Koller, s. 259; Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 2.

⁹² Higi-ZK OR Art. 267, N. 47.

⁹³ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 2a; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 5; Higi-ZK OR Art. 267, N. 49; Kunz/Wyittenbach, s. 190; Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 2; Koller, s. 259.

⁹⁴ Higi-ZK OR Art. 267, N. 47.

⁹⁵ Aydemir, E.: **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, Ankara 2012, s. 93; Higi-ZK OR Art. 267, N. 48; Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 2; Permann-OFK OR Art. 267, N. 2; Arpacı(Hatemi/Serozan), s. 204; Tandoğan, s. 184; Yavuz/Acar/Özen, s. 530; Gümüş, s. 240; İnceoğlu, s. 492. Nitekim Yargıtay da kira sözleşmesi sona ermeden geri verme borcunun doğmayacağını kabul etmektedir (Yargıtay 6. H. D., 2.3. 2010 tarihli, E. 2009/1339, K. 2010/2166 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 16.3. 2010 tarihli, E. 2009/12826,

getirileceği zamanın belirlenebilmesi için kira sözleşmesinin sona erdiği tarihin tespit edilmesi önem taşımaktadır. Kira sözleşmesinin sona erme tarihi ise kira sözleşmesinin türüne (belirli süreli kira sözleşmesi-TBK m. 327; belirsiz süreli kira sözleşmesi-TBK m. 328-330) ve taraflarca belirlenen ya da kanun tarafından düzenlenen sona erdirme şekline (fesih bildirim yoluyla sona erdirme-TBK m. 329-330; fesih hakkının kullanılması yoluyla sona erdirme-TBK m. 332 vb.) yahut sona erdirme türüne (ikale sözleşmesiyle sona erdirme vb.) bağlıdır⁹⁶.

Öğretide geri verme borcunun kira sözleşmesinin son gününde mi yoksa kira sözleşmesinin bitim tarihinin ertesi gününde mi yerine getirileceği konusunda görüş birliği bulunmamaktadır. Öğretide bir görüş⁹⁷, geri vermenin kira sözleşmesinin bitim tarihinin ertesi günü yerine getirilmesi gerektiğini kabul etmekteyken; diğer bir görüş⁹⁸, geri vermenin kira sözleşmesinin son gününde iş saatleri içinde yerine getirilmesi gerektiğini kabul etmektedir. Gerçekten de, belirtildiği üzere kiralananı geri verme borcu, kira sözleşmesinin sona ermesiyle muaccel olmaktadır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin sona erdiği gün, geri verme borcunun da muaccel olduğu gündür⁹⁹. Geri verme borcu kira sözleşmesinin son günü muaccel olduğundan, aynı gün yerine getirilmelidir. Örneğin, belirli süreli bir kira sözleşmesinde, kira sözleşmesinin süresi son günün gelmesiyle ya da son saatin dolmasıyla sona ermektedir¹⁰⁰. Bu nedenle, geri verme borcu, son günün bitmesinden önce ya da son saatin dolmasından önce yerine getirilmek zorundadır. Aksi hâlde kiracı kiralananı kendisine tannan süreden fazla elinde bulundurmuş olur. Bunun yanında, kiralananın kira sözleşmesinin son günü iade edilmesinin kabul edilmesi durumunda, kiraya veren kiralananı kira sözleşmesinin bitiminde geri alma ve hemen ertesi gün yeniden kiralama imkânını elde etmektedir. Söz konusu imkân tanınmazsa, kiraya verenin en az bir günlük kira kaybı söz konusu olur ki, bu durum aylık olarak kiraya verilen bir daire bakımından yılda on iki günlük kira kaybına yol

K. 2010/2853 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 27.10. 2011 tarihli, E. 2011/11704, K. 2011/11794 sayılı kararı (www.kazanci.com).

⁹⁶ Higi-ZK OR Art. 267, N. 50.

⁹⁷ Güntüş, s. 240; Yavuz/Acar/Özen, s. 530; Aydoğdu/Kahveci, s. 566.

⁹⁸ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 2a; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 5; Higi-ZK OR Art. 267, N. 54; Permann-OFK OR Art. 267, N. 3; Kunz/Wytenbach, s. 190; Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 2; Koller, s. 259; Tandoğan, s. 184; Eren, s. 390; İnceoğlu, s. 492.

⁹⁹ Higi-ZK OR Art. 267, N. 48.

¹⁰⁰ Higi-ZK OR Art. 267, N. 51.

açabilir. Ayrıca taşıt kiralalarında olduğu gibi kısa süreli kira sözleşmelerinde, kiralananın kira sözleşmesinin son gününü izleyen günde geri verilmesi işin niteliğine aykırıdır. Dolayısıyla üç günlük bir otomobil kirasında, otomobilin dördüncü günde değil, üçüncü günün sonunda iade edilmesi, geri verme borcunun zamanında yerine getirildiğinden söz edilebilmesi bakımından önemlidir.

2. Kiralananın Erken Geri Verilmesi

Kiralananın erken geri verilmesi, kiralananın kira sözleşmesinin sona ermesinden önce, diğer bir deyişle kira sözleşmesinin son gününden önceki bir tarihte, geri verilmesini ifade eder. TBK m. 96 uyarınca, sözleşmenin hükümlerinden veya özelliğinden ya da durumun gereğinden tarafların aksini kastettikleri anlaşılmadıkça borçlu, edimini sürenin sona ermesinden önce ifa edebilir. Bu nedenle, kiraya veren kural olarak, kira sözleşmesinin bitiminden önce, kendisine kuralına uygun olarak (örneğin, borcun ifa yerinde ve alışıl-gelmiş zamanda) sunulan kiralananı almaktan kaçınmaz¹⁰¹.

Taraflar aksine anlaşmadıkça ya da durumun gereğinden anlaşılmadıkça kiracının kiralananı kullanma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bununla birlikte, kiracının kiralananı kullanma yükümlülüğünün bulunması durumunda, kiracının kiralananı erken geri vermesi, kira sözleşmesine aykırılık oluşturur ve kiracının sözleşmeye aykırılık nedeniyle sorumlu olması sonucunu doğurabilir. Ancak kiracının TBK md. 325 gereğince, kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması durumunda, kiracı kiralananı erken geri vermiş olsa bile, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. Kiracının kiralananı kullanma yükümlülüğünün bulunmadığı kira sözleşmelerinde ise, kiracı, yerine başka birini bulmaksızın kiralananı geri verebilir¹⁰². Bu durumda, TBK m. 325 uyarınca, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının makul sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde ise, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.

¹⁰¹ Higi-ZK OR Art. 267, N. 68. Luzern Yüksek Mahkemesi de bir kararında, kiraya verenin erken geri verme teklifini reddedemeyeceğine hükmetmiştir (LU 12.12. 2011, MP, 4/2012, s. 279).

¹⁰² Kunz/Wyttenbach, s. 194.

3. Kiralananın Geç Geri Verilmesi

Kiracının kiralananı, tam zamanında geri vermemesi durumunda, kiralananın geç geri verilmesinden söz edilir¹⁰³. TBK m. 117/I uyarınca, muaccel borcun borçlusu ancak alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer. Ancak kiracının kiralananı geri verme borcunda temerrüde düşmesi için kiraya verenin ihtarına gerek yoktur. Zira TBK m. 117/II uyarınca, borcun ifa edileceği günün birlikte belirlenmesi veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan birince usûlüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle tespit edilmesi durumunda, bu günün geçmesiyle borçlu kendiliğinden temerrüde düşmüş olur. Kira sözleşmesinde, kiracının kiralananı geri verme borcunu yerine getireceği gün ya taraflar arasında geri verme zamanına ilişkin olarak yapılan bir anlaşmayla ya da kira sözleşmesinin feshi kapsamında belirlendiğinden, kiracının temerrüdü için kiraya verenin ihtarına gerek bulunmamaktadır¹⁰⁴.

Kiralananı geri verme borcunun zamanında yerine getirilmemesi, diğer bir deyişle kiralananın geç geri verilmesi, kira sözleşmesine aykırılık oluşturur. Bu nedenle, kusuruyla kiralananı geç geri veren kiracı, kiraya verenin zararını gidermekle yükümlüdür (TBK m. 118)¹⁰⁵. Kiraya verenin tazmin edilecek zararının kapsamında her şeyden önce, kiralananın geri verilmesi gereken zaman ile gecikmiş geri verme zamanı arasındaki dönem için önceki kira bedeli esas alınarak hesaplanan miktar yer alır¹⁰⁶. Bunun dışında kiracı, TBK m. 118 uyarınca kiraya verenin kiralananın geç geri verilmesi nedeniyle uğradığı diğer bütün zararları da gidermekle yükümlüdür¹⁰⁷. Bu zararların başında kiraya verenin kiralananın geç geri verilmesi nedeniyle yapmış olduğu mas-

¹⁰³ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 6; Higi-ZK OR Art. 267, N. 58.

¹⁰⁴ Higi-ZK OR Art. 267, N. 59; İnceoğlu, s. 493.

¹⁰⁵ Öğretide, önceki kiracının kiralananı geç geri vermesi nedeniyle ayrıca doğrudan doğruya sonraki kiracıya karşı haksız fiilden kaynaklanan tazminat sorumluluğunun bulunduğu ilişkin görüşler de bulunmaktadır (Kunz/Wyttenbach, s. 193).

¹⁰⁶ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 2a; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 6; Higi-ZK OR Art. 267, N. 58; Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 2; Kunz/Wyttenbach, s. 192; Eren, s. 391. Krş. Gümüş, s. 237; Yavuz/Acar/Özen, s. 530. Yargıtay da, kiralananın geç geri verilmesi hâlinde, kiraya verenin zararının hesaplanmasında kiralananın geri verilmesi gereken zaman ile geri verilme zamanı arasındaki süreçte kiraya verenin yoksun kaldığı kira gelirini esas almaktadır (Yargıtay 6. H. D., 3.6. 2014 tarihli, E. 2014/2794, K. 2014/7241sayılı kararı (www.kazanci.com)).

¹⁰⁷ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 2a; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 6; Higi-ZK OR Art. 267, N. 58; Tandoğan, s. 184; Gümüş, s. 237; Yavuz/Acar/Özen, s. 530.

raflar¹⁰⁸ ve kiraya verenin kiralananı başkasına kiralamasına rağmen kiralananı ona teslim edememesi nedeniyle ödemek zorunda kaldığı tazminat¹⁰⁹ gelir. Ayrıca kiraya veren kiralananı başkasına önceki kira bedelinden daha yüksek bir bedelle kiralamışsa ya da daha yüksek bedelle kiralayabilecek olduğunu ispat edebiliyorsa, söz konusu kira bedelleri arasındaki farkı, kiralananı zamanında iade etmeyen kiracıdan talep edebilir¹¹⁰. TBK m. 112 gereğince, kiracı söz konusu tazminat yükümlülüğünden ancak kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmek suretiyle kurtulabilir. Kiralananı zamanında iade etmeyerek temerrüde düşen kiracı, kiralananın büyük bir yangında yanarak zarar görmesi gibi beklenmedik hâllerden de sorumlu olur (TBK m. 119/I)¹¹¹. Kiracı, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını veya borcunu zamanında ifa etmiş olsaydı bile beklenmedik hâlin ifa konusu şeye zarar vereceğini ispat ederek bu sorumluluktan kurtulabilir (TBK m. 119/II)¹¹².

Türk Borçlar Kanunu m. 327/I uyarınca, belirli süreli kira sözleşmelerinde kira sözleşmesi, belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Bu durumda kiracının kiralananı geri verme borcu muaccel olur. Ancak buna rağmen kiracı kiralananı kullanmaya devam ederse ve kiraya veren de kiralananın geri verilmesini talep etmezse TBK m. 327/II uyarınca tarafların açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürmesi söz konusu olur ve kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür. Böyle bir durumda kiracının tazminat ödeme yükümlülüğü bulunmadığı gibi, kiralananı geri verme yükümlülüğü de ancak taraflar arasındaki belirsiz süreli kira sözleşmesinin bitiminde doğar.

Kiralananın aynı kira sözleşmesiyle birden fazla kiracıya kiralınması durumunda kural olarak kiracıların tamamı kiralananın zamanında geri verilmemesi nedeniyle müteselsilen sorumludur. Dolayısıyla kiraya veren TBK m. 163 uyarınca, kiralananın geç geri verilmesinden doğan zararının giderilmesini kiracıların tamamından ya da bir kısmından isteyebilir¹¹³.

¹⁰⁸ Higi-ZK OR Art. 267, N. 58; Kunz/Wytenbach, s. 193.

¹⁰⁹ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 6; Higi-ZK OR Art. 267, N. 58; Kunz/Wytenbach, s. 193; Yavuz/Acar/Özen, s. 531.

¹¹⁰ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 6; Kunz/Wytenbach, s. 193; Yavuz/Acar/Özen, s. 531.

¹¹¹ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 6; Higi-ZK OR Art. 267, N. 58.

¹¹² SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 6; Kunz/Wytenbach, s. 193.

¹¹³ Schmid, J., s. 35; Schmid, H., s. 356.

IV. GERİ VERMEDE KIRAYA VERENİN YÜKLERİ

A. Kiraya Verenin Kiralananı Geri Alma Yükü

Kira sözleşmesinin bitiminde kiraya verenin kiralananı geri alması gerekir. Kiraya verenin kendisine teklif edilen kiralananı haklı bir neden olmaksızın reddetmesi durumunda TBK m. 106 ve devamında düzenlenen alacaklının temerrüdü hükümleri uygulanır¹¹⁴. Bunun için, kiralananın kiraya verene usûlüne uygun bir biçimde önerilmesi zorunludur. Dolayısıyla, kiracının geri verme ediminin ifasını sözleşmede kararlaştırılan biçimde, ifa yerinde ve zamanında önermiş olması gerekmektedir¹¹⁵. Kiraya veren erken geri verilmek istendiği gerekçesiyle kiralananı teslim almaktan kaçınmaz. Kiraya verenin, kendisine teklif edilen kiralananı ayıplı olduğu gerekçesiyle teslim almaktan kaçınması da alacaklının temerrüdüne düşmesine yol açabilir¹¹⁶.

Taşınmaz kiralalarında kiraya verenin alacaklının temerrüdüne düşmesinden söz edilebilmesi için aksine anlaşma olmadıkça kiracının kiraya vereni sözlü olarak almaya çağırması yeterlidir. Buna karşılık, götürülecek borçlarda kiracının kiralananı kiraya verenin yerleşim yerine kadar götürerek burada geri vermeyi fiilî olarak teklif etmesi gerekir¹¹⁷.

Kiraya verenin, geri verme işleminin gerçekleştirilebilmesi için kendisi tarafından yerine getirilmesi gereken işlemleri yapmaması ya da işlemlerin yapılmasına katılmaması da, alacaklı temerrüdüne düşmesine neden olur¹¹⁸.

Alacaklının temerrüdü nedeniyle kiracının kiralananı zamanında geri verememesi durumunda, kiraya veren kiralananın geç geri verilmesi nedeniyle sahip olduğu tazminat hakkını yitirir¹¹⁹. Bununla birlikte, kiraya verenin alacaklının temerrüdüne düşmesi, kiracının kiralananı kullanabileceği anlamına gelmez. Nitekim kiracının geri verme borcu henüz sona ermiş değildir. Kiracı geri verme borcundan ancak TBK m. 107/I uyarınca, hasar ve giderleri kiraya verene ait olmak üzere, kiralananı tevdi ederek kurtulabilir. TBK m. 107/I uya-

¹¹⁴ Higi-ZK OR Art. 267, N. 62; Koller, s. 264; Kunz/Wytenbach, s. 196.

¹¹⁵ Higi-ZK OR Art. 267, N. 62.

¹¹⁶ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 3a; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 8; Higi-ZK OR Art. 267, N. 63; Kunz/Wytenbach, s. 196.

¹¹⁷ Higi-ZK OR Art. 267, N. 62.

¹¹⁸ Higi-ZK OR Art. 267, N. 65.

¹¹⁹ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 8; Higi-ZK OR Art. 267, N. 61; Kunz/Wytenbach, s. 196; Yavuz/Acar/Özen, s. 531.

rınca, tevdi yerini, kiralananın geri verileceği yerdeki hâkim belirler. Ayrıca, kiralanan ticarî mal niteliğindeyse, kiracı hâkim kararı olmadan da kiralananı bir ardiyeye tevdi edilebilir. Bunun dışında, kiraya verenin anahtarı almaktan kaçınması durumunda kiracı anahtarı notere teslim edebilir¹²⁰ ya da iadeli taahhütlü mektupla kiraya verene yollayabilir¹²¹. Kiracı bu nedenle yapmış olduğu masrafların ödenmesini kiraya verenden talep edebilir.

Kiracının, kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşmesinden sonra kiralananı kullanmaya devam etmesi, haksız zenginleşmesine neden olur. Bu nedenle, kiraya veren haksız zenginleşme hükümlerine dayanarak (TBK m. 77 vd.) kiracıdan söz konusu kullanımın karşılığında kendisine bir bedel ödenmesini talep edebilir¹²². Ayrıca kiracı geri verme borcunu yerine getirmediği sürece kiralananı, masrafları kiraya verene yükletilmek üzere, korumakla da yükümlüdür¹²³.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin dolması sonucunda kiracının kiralananı geri verme borcu muaccel olur da kiracı kiralananı kullanmaya devam ederse ve kiraya veren de kiralananın geri verilmesini talep etmezse, TBK m. 327/II uyarınca kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür. Bu durumda, kiracının haksız zenginleşmesinden söz edilemez; ancak kiracının kira bedelini ödeme borcu başta olmak üzere kira sözleşmesinden doğan tüm borçlarını yerine getirmesi gerekir.

B. Kiraya Veren Kiralananı Gözden Geçirme ve İhbar Yükü

1. Genel Olarak

Kanun koyucu, TBK m. 335'te kiraya verene kiralananın geri verilmesinde kiralananı gözden geçirme ve kiracıya ayıpları ihbar etme yükü yüklemiştir. Bu hüküm uyarınca, kiraya verenin, kiralananın geri verilmesi sırasında onun durumunu gözden geçirmesi ve kiracının sorumlu olduğu ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmesi gerekir. Bu bildirim yapılmadığı takdirde, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Bununla birlikte, teslim alma sırasında

¹²⁰ Yargıtay 6. H. D., 16.4. 2015 tarihli, E. 2015/2916, K. 2015/3833 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 26.11. 2015 tarihli, E. 2015/7726, K. 2015/10472 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 28.1. 2016 tarihli, E. 2015/2812, K. 2016/569 sayılı kararı (www.kazanci.com).

¹²¹ Kunz/Wytenbach, s. 196. Yargıtay da bir kararında anahtarın iadeli taahhütlü mektupla gönderilmesini geçerli saymıştır (Yargıtay 6. H. D., 29.3. 2011 tarihli, E. 2010/13197, K. 2011/3850 sayılı kararı (www.kazanci.com)).

¹²² Higi-ZK OR Art. 267, N. 61; Kunz/Wytenbach, s. 197; Yavuz/Acar/Özen, s. 531.

¹²³ Koller, s. 264.

olağan inceleme ile belirlenemeyecek olan ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya verenin, bu tür ayıplar sonradan ortaya çıkarsa bunları da kiracıya hemen yazılı olarak bildirmesi gerekir.

Kanun koyucu TBK m. 335'te kiralayana iki ayrı yük getirmiştir. Bu yüklerden ilki kiralananın geri verilmesinde kiralananı gözden geçirme yükü, diğeri ise söz konusu gözden geçirme sırasında belirlediği ya da sonradan ortaya çıkan ayıpları gecikmeksizin kiracıya bildirme yüküdür. Her ne kadar TBK m. 335'te "*Kiraya veren... kiralananın durumunu gözden geçirmek ve... ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.*" ve "*Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.*" ifadeleri kullanılmış olsa da, kiraya verenin kiralananın geri verilmesinde onu gözden geçirmesi ve varsa ayıpları ihbar etmesi bir borç değil; yüküdür¹²⁴. Dolayısıyla, kiraya verenin söz konusu yüklerini yerine getirmemesi kiracıya karşı sorumlu olması sonucunu doğurmaz; bir tazminat istemine yol açmaz. Aksine kiraya verenin yerine getirmesi gereken yükü yerine getirmemesi, onun bazı haklarını kaybetmesine neden olur. Nitekim kanun koyucu, kiraya veren tarafından söz konusu bildirim yapılmazsa kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur, demek suretiyle bu durumu açıkça ortaya koymuştur.

Kiraya verenin kiralananı gözden geçirme ve ihbar yükünü düzenleyen TBK m. 335, bütün kira ilişkilerine uygulanabilir bir hüküm niteliğindedir¹²⁵. Ayrıca TBK m. 335'in uygulanması, kiralananın geri verilmesinde kiracının kendisinin yarattığı sakatlıklardan bağımsızdır. Bu bağlamda, TBK m. 335'in uygulanabilmesi için geri vermenin erken veya geç; tam ya da kısmî olması önem taşımaz¹²⁶. Önemli olan kiralananın geri verilmesi ve kiraya veren tarafından geri alınmasıdır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 335. maddesi nisbî emredici nitelikte bir hükümdür. Dolayısıyla tarafların söz konusu hükmün aksini kiracı aleyhine olacak şekilde kararlaştırmaları mümkün değildir¹²⁷.

¹²⁴ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267a, N. 5; Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 9; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 1; Higi-ZK OR Art. 267a, N. 7; Gümüş, s. 241; Yavuz/Acar/Özen, s. 534; Aydoğdu/Kahveci, s. 568.

¹²⁵ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 3; Higi-ZK OR Art. 267a, N. 3; Permann-OFK OR Art. 267a, N. 1; Yavuz/Acar/Özen, s. 534.

¹²⁶ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 4.

¹²⁷ Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 1; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 1; Higi-ZK OR Art. 267a, N. 5; Gümüş, s. 241; Yavuz/Acar/Özen, s. 534. Krş. Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267a, N. 1.

2. Kiraya Verenin Kiralanana Gözden Geçirme Yükü

Türk Borçlar Kanunu m. 335 uyarınca, kiraya verenin kiralanana “*kiralananın geri verilmesi sırasında*” gözden geçirmesi gerekir. Dolayısıyla kiralanana henüz kiraya verenin hâkimiyetine girmemişse, kiraya verenin kiralanana gözden geçirme yükünden söz edilemez. Kiraya veren, kiralanana gözden geçirme işlemini, kiralanana fiilen geri verildiği anda ya da geri vermenin hemen ardından gerçekleştirmelidir¹²⁸. İhtilâf konusu olması durumunda, gözden geçirmenin geri vermenin hemen ardından gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini hâkim somut olayın özelliklerine göre takdir etmelidir.

Kiraya verenin kiralanana teslim alır almaz derhâl gözden geçirmesi gerekliliği bakımından, kira sözleşmesinin ne zaman sona erdiği yahut kiralananın erken veya geç teslim edilmiş olması önem taşımaz¹²⁹. Önemli olan kiralananın gerçek anlamda teslim edilmiş olmasıdır. Kiralananın anahtarlarının notere veya tayin edilen tevdi yerine bırakılması yahut iadeli taahhütlü mektupla yollanması durumunda, kiralananın geri verildiği tarih, anahtarın bırakıldığına ilişkin bildirimden kiraya verene ulaştığı tarih olduğundan, kural olarak kiraya veren gözden geçirme işlemini bildirimden alır almaz gerçekleştirmelidir. Bununla birlikte, kiraya veren söz konusu bildirimden henüz almadan kiralanana fiilen teslim almışsa, gözden geçirme işlemini yine derhâl yerine getirmelidir¹³⁰.

Kiraya verenin kiralanana gözden geçirmesi, kiralananın olağan bir biçimde incelenmesini ifade eder. Gerçekten de, TBK m. 335’in 3. cümlesinde teslim alma sırasında “*olağan incelemeyle*” belirlenemeyecek olan ayıplardan söz edilmektedir. Dolayısıyla kiraya veren tarafından yapılacak olan inceleme olağan bir incelemedir ve kiraya verenin söz konusu incelemeyi yüksek

¹²⁸ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267a, N. 3; Higi-ZK OR Art. 267a, N. 14; Gümüş, s. 242. Yargıtay da, kiraya verenin kiralanana gözden geçirme yükü gerçekleştirmesi bakımından kiralananın geri verildiği, diğer bir deyişle yasal teslimin gerçekleştiği tarihi esas almaktadır (Yargıtay 6. H. D., 3.11. 2015 tarihli, E. 2014/12389, K. 2015/9340 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 1.12. 2016 tarihli, E. 2016/8966, K. 2016/5870 sayılı kararı (www.kazanci.com)).

¹²⁹ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 14.

¹³⁰ Yargıtay da bir kararında, “...*kiralanana tahliye ederek, kiralanana ait anahtarları... tarihli emanet tutanağı ile notere teslim etmiştir. Emanet tutanağının davacıya hangi tarihte tebliğ edildiği dosya kapsamından anlaşılamamaktadır ancak davacı... tarihinde kiralananda tespit yaptırmış olup bu durumda kiralananın anahtarlarının en geç bu tarihte davacıya teslim edildiğinin kabulü gerekir.*” Yargıtay 6. H. D., 4.12. 2016 tarihli, E. 2015/9403, K. 2016/5635 sayılı kararı (www.kazanci.com).

derecede dikkat ve özenle detaylı bir biçimde yapması beklenmemektedir¹³¹. Kiraya verenin kiralananın incelenmesinde göstereceği özenin ölçüsü, satış sözleşmesinde alıcıdan beklenen özenin ölçüsünden (TBK 223) daha hafiftir¹³². Bu nedenle, kiraya verenin somut olayın koşullarına göre dürüst bir kiraya verenden beklenebilen özeni göstermesi yeterlidir. Kural olarak kiraya verenin gözle yaptığı genel bir inceleme yeterlidir. Ancak somut olayın özelliğine göre kiraya verenin teknik araçlarla kiralananın işlevini yerine getirip getirmediğini kontrol etmesi de kendisinden beklenebilir¹³³.

Kiraya veren kendisine geri verilen kiralananın tamamını gözden geçirmelidir¹³⁴. Kiralananın bir kısmı geri verildiyse, kiraya verenin kiralananı gözden geçirme yükü sadece kendisine verilen kısım sınırlıdır¹³⁵.

Kiraya veren kiralananı bizzat gözden geçirmek zorunda değildir¹³⁶. Bu bağlamda kiraya veren, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu¹³⁷ m. 400 ve devamında düzenlenen delil tespitine ilişkin hükümler gereğince mahkemeye başvurabilir ya da 1512 sayılı Noterlik Kanunu¹³⁸ m. 61 uyarınca noterden, geri verilen kiralananın durumunun tespitini isteyebilir.

Kiraya verenin kiralananın geri verilmesi sırasında yapacağı olağan inceleme kiralanadaki “*ayıpların*” bulunmasına yöneliktir¹³⁹. Bu bağlamda,

¹³¹ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 14.

¹³² Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267a, N. 3; Gümüş, s. 242; Aydoğdu/Kahveci, s. 569.

¹³³ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 10.

¹³⁴ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 35; Higi-ZK OR Art. 267a, N. 8.

¹³⁵ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 8.

¹³⁶ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 9.

¹³⁷ RG. 4. 2. 2011, S. 27836.

¹³⁸ RG. 5. 2. 1972, S. 14090.

¹³⁹ Türk Borçlar Kanunu m. 335’te kanun koyucu her ne kadar “*eksiklikler ve ayıplardan*” söz etmiş olsa da, mehzaz kanunda (İBK m. 267a) sadece ayıplardan söz edilmiş; maddede eksiklik kavramına ise yer verilmemiştir. TBK m. 335’te yer alan eksiklik kavramı niceliğe ilişkin bir yetersizliği çağrıştırdığından, kiralananın kısmen geri verilmesiyle karıştırılmaya müsaittir. Kuşkusuz ki kiralananın kısmen geri verilmesi ayıplı olarak geri verilmesinden oldukça farklıdır. Kiralananın eksik ya da diğer bir deyişle kısmen geri verilmesi durumunda kural olarak geri verme borcunun yerine getirilmemesi söz konusudur. Oysa kiralananın ayıplı olarak geri verilmesi durumunda, kiracı geri verme borcunu yerine getirmekte; ancak kiralanayı sözleşmeye aykırı olarak kullanarak onda birtakım eskime ve bozulmaların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Kiralananın kısmen geri verilmesiyle ayıplı olarak geri verilmesine bağlanan hukuki sonuçlar da farklıdır. Nitekim kiraya verenin kısmen geri vermeyi kabulden kaçınması, kural olarak onun alacaklının temerrüdüne düşmesine neden olmazken; kiralananın ayıplı olduğu gerekçesiyle kabulden kaçınması onun alacaklının

kiraya veren, kiralananın kiracıya teslim edilmesiyle geri verilmesi arasındaki dönemde, kiralananın sözleşmeye uygun kullanılmasına dayalı eskime ve bozulmalar dışında kalan olumsuz yöndeki değişiklikleri belirlemeye çalışır¹⁴⁰. TBK m. 335 uyarınca, kiraya veren bu tür ayıpları belirler belirlemez kiracıya durumu bildirmelidir. Bununla birlikte, eskimenin ya da bozukluğun olağan bir incelemeyle tespit edilmesi mümkün olmayabilir. Örneğin, kiralanan otomobilde çizik meydana getirilmesi; ancak bu çiziklerin kapatıcısıyla kapatılması ya da kiralanan dairenin elektrik sisteminde gözle görülemeyen, sadece elektrikli bir aletin çalıştırılmasıyla ortaya çıkan bir bozukluğun meydana getirilmesi durumunda ayıbın olağan bir incelemeyle belirlenmesi çoğu kez mümkün değildir. İşte olağan bir incelemeyle belirlenemeyen ayıpların varlığı durumunda, gizli ayıptan söz edilir. TBK m. 335 uyarınca, kiraya veren, sonradan ortaya çıkan gizli ayıpları da kiracıya hemen bildirmelidir; aksi hâlde kiracı söz konusu gizli ayıplara ilişkin sorumluluktan kurtulur.

Kiralananın geri verilmesinde, kiracının kiralananı teslim almasında olduğu gibi, kiralananın durumunu belirten, var olan ayıpları içeren bir anlaşma yapma konusunda taraflar serbesttir. Taraflarca kiralananındaki ayıplara ilişkin olarak yapılan anlaşma, kiracı bakımından kiralananındaki ayıplara ilişkin borcun tanınması niteliğindedir¹⁴¹. Böyle bir anlaşma, ayıpların varlığı ve miktarı konusunda tarafların her ikisini de bağlar¹⁴². Bununla birlikte, söz konusu anlaşmanın sadece olağan incelemeyle tespit edilebilecek ayıplara ilişkin olduğu ve gizli ayıpların bu anlaşmanın kapsamında olmadığı kabul edilir¹⁴³. İhtilaf hâlinde taraflar arasında ayıplara ilişkin yapılan anlaşma sadece ispat fonksiyonu taşır¹⁴⁴.

temerrüdüne düşmesine neden olur. Ayrıca TBK m. 335'te yer alan eksiklik ifadesinin nicelikteki bir eksiklik olarak anlaşılması, kiralananın kısmen geri verilmesini hâlinde de kiraya verene gözden geçirme ve ihbar yükü yüklenmesi anlamında gelir ki; bu tür bir yorum maddenin konulma amacına ve hatta malikin mülkiyet hakkına aykırı olur. Zira kiraya verenin söz konusu "eksiklikleri" bildirmemesi durumunda kiracı "her türlü" sorumluluktan kurtulur. Dolayısıyla TBK m. 335'te yer alan "eksiklikler ve ayıplar" kavramından sadece teknik anlamdaki "ayıplar" anlaşılmalıdır.

¹⁴⁰ Gümüş, s. 241.

¹⁴¹ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 37; Higi-ZK OR Art. 267a, N. 20; Kunz/Wytenbach, s. 197.

¹⁴² SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 37; Kunz/Wytenbach, s. 197.

¹⁴³ Kunz/Wytenbach, s. 197.

¹⁴⁴ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 37; Higi-ZK OR Art. 267a, N. 20; Kunz/Wytenbach, s. 197.

3. Kiraya Verenin Ayıpları İhbar Yükü

Türk Borçlar Kanunu m. 335 uyarınca, kiraya verenin, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmesi ve kiracının sorumlu olduğu ayıpları ona “*derhâl*” yazılı olarak bildirmesi gerekir. Bu durumda, kiraya veren kiralananında olağan incelemeyle belirlemiş olduğu ayıpları derhâl kiracıya yazılı olarak bildirmelidir. Bildirimin derhâl yapıldığından söz edilebilmesi için kaç gün içinde yapılması gerektiği konusunda öğretide fikir birliği bulunmamaktadır. Öğretide bir görüş¹⁴⁵, ayıp ihbarının kiralananın geri verilmesinden itibaren kural olarak iki ya da üç iş günü içinde yapılması gerektiğini kabul etmekte iken; diğer bir görüş¹⁴⁶ ayıp ihbarının kiralananın geri verilmesinden itibaren bir hafta içinde yapılması gerektiğini kabul etmektedir. Başka bir görüş ise, kiraya verene tanınacak olan ihbar süresinin belirlenmesinde somut olayın özelliklerinin dikkate alınması gerektiğini kabul etmektedir¹⁴⁷. Gerçekten de, ihbarın derhâl yapılıp yapılmadığını, hâkim somut olayın özelliklerine göre takdir eder.

Kiracının, kiraya verene yeni adresini vermemesi gibi davranışlarla ihbarın derhâl yapılmasını engellemesi durumunda, ihbarın yapılabileceği süre uzar¹⁴⁸. Kiraya verenin kiracının sorumluluğuna¹⁴⁹ gidebilmesi için olağan incelemeyle belirlediği ayıpları derhâl, sonradan ortaya çıkan gizli ayıpları da ortaya çıkar çıkmaz bildirmesi gerekir.

Ayıp ihbarının zamanında yapılmasından söz edilebilmesi için söz konusu ihbara ilişkin bildirim kiraya veren tarafından zamanında gönderilmiş olması yeterli değildir. Ayrıca bildirim kiracıya zamanında varmış olması da gerekir. Bu bağlamda, kiraya verenin ayıp ihbarının kiracıya derhâl ulaşmasını sağlaması gerekmektedir. Dolayısıyla ayıp ihbarının zamanında, diğer bir deyişle hemen yapılmasında ihbara ilişkin bildirim kiracıya varma anı esas alınmalıdır. İhbarın yapılmasında gecikmeye neden olan taraf söz konusu gecikmenin sonuçlarına da katlanır¹⁵⁰.

¹⁴⁵ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 33. Benzer olarak, Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 9.

¹⁴⁶ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 35.

¹⁴⁷ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267a, N. 3; İnceoğlu, s. 518.

¹⁴⁸ Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 9.

¹⁴⁹ Türk Borçlar Kanunu m. 335 uyarınca kiraya veren tarafından ayıplara ilişkin bildirim yapılmazsa, kiracı geri verme borcunun ihlâlinden doğan sorumluluktan kurtulur. Her ne kadar söz konusu bildirim “ayıba ilişkin” bir bildirim ise de, kiralananın geri verilmesinde kiracının ayıba karşı tekeffül sorumluluğu bulunmamaktadır (Yavuz/Acar/Özen, s. 535; Aydoğdu/Kahveci, s. 568-569).

¹⁵⁰ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 34-35.

Mehaz kanundan (İBK m. 267a) farklı olarak, TBK m. 335'te ayıbın bildirilmesi bakımından yazılı şekil koşulu öngörülmüştür. TBK m. 14 uyarınca, kiraya veren ayıp ihbarını imzalı bir mektup, imzalı telgraf, teyit edilmiş olmak kaydıyla faks veya buna benzer iletişim araçları ya da güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinler yoluyla da yapabilir. Ayrıca, kiraya veren ayıp ihbarını noter aracılığıyla da gerçekleştirebilir. Öğretideki bir görüşe göre, ayıbın bildirilmesinde yazılı şeklin konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından geçerlilik şekli; diğer kira ilişkilerinde ise ispat şekli olarak kabul edilmesi gerekir¹⁵¹. Öğretide ağır basan bir diğer görüşe göre ise, Kanun'da öngörülen yazılı şekil koşulu, geçerlilik şekli değil ispat şekli olarak kabul edilmelidir¹⁵². Gerçekten de, ayıp ihbarına ilişkin şeklin ispat şekli olarak kabul edilmesi durumunda, söz konusu ihbar ikrar ya da yemin gibi yollarla da ispat olunabilir. Böylece kiraya veren sadece ihbarı yazılı olarak yapmadığı gerekçesiyle kiracının sorumluluğuna gidebilme imkânından mahrum bırakılmamış olur.

Kiraya veren tarafından yapılan ihbarın ayıpları belgeleyici nitelikte olması gerekir. Bu bağlamda kiraya veren, kiracının sorumlu olduğu ayıpları ayrı ayrı, fark edilebilir ya da ayırt edilebilir bir biçimde listelemelidir. Ayrıca kiraya veren tarafından yapılan ayıplara ilişkin ihbarda, kiracıya belirtilen ayıplar yönünden bir başvuruda bulunulacağı, ortalama bir kiracı tarafından anlaşılabilir şekilde ortaya konulmalıdır. Bununla birlikte, gönderilen ihbarda söz konusu ayıplar için talep edilecek olan tazminat miktarının açıkça belirtilmesi zorunlu değildir¹⁵³.

Kiralananın geri verilmesi kapsamında, taraflar aralarında kiralananadaki ayıplara ilişkin olarak bir anlaşma yapmışsa ya da kiracı, kiraya veren tarafından kiralananın geri verilmesi sırasında tutulan ayıba ilişkin tutanağı imzalamışsa, kiraya verenin ayıpları ihbar yükü ortadan kalkar¹⁵⁴.

Ayıp ihbarını zamanında ve usûlüne uygun olarak yapan kiraya veren, Kanun'un kendisine yüklemiş olduğu yükü yerine getirmiş olur ve böylece ihbarda yer alan ayıplar bakımından kiracının tazminat talep edebilir. İhtilâf hâlinde ayıp ihbarının zamanında ve usûlüne uygun olarak yapıldığını ispat

¹⁵¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 536

¹⁵² Gümüş, s. 243-244; Aydoğdu/Kahveci, s. 570.

¹⁵³ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 26; Kunz/Wyttenbach, s. 199.

¹⁵⁴ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 28; Kunz/Wyttenbach, s. 198; Yavuz/Acar/Özen, s. 536, dipnot 472.

yükü kiraya verene aittir. Ancak bundan sonra kiracı, söz konusu ihbarın zamanında veya usûlüne uygun olarak yapılmadığını yahut kiralananın ayıplı olarak geri verilmediğini iddia ve ispat edebilir¹⁵⁵. Söz konusu tazminat sorumluluğu bakımından zamanaşımı, olağan incelemeyle belirlenebilecek ayıplar bakımından ayıp ihbarının yapılmasından; gizli ayıplar bakımından ise ayıbın ortaya çıkmasından ve kiracıya başvurma imkânının doğmasından itibaren 10 yıldır¹⁵⁶.

Ayıp ihbarının zamanında veya usûlüne uygun olarak yapılmaması, diğer bir deyişle ihbarın yapılmasının tamamen ya da kısmen ihmâl edilmesi durumunda, TBK m. 335 uyarınca kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur ve dolayısıyla kiraya veren kiralananın geri verilmesindeki ayıplar nedeniyle kiracıdan tazminat talep etme hakkını yitirir¹⁵⁷. Buna karşılık, kiraya verenin kiralananın geri verilmemesi yahut geç geri verilmesi nedeniyle sahip olduğu tazminat hakkı, ayıp ihbarının yapılmamasından etkilenmez¹⁵⁸.

V. KIRACININ KİRALANANI ALDIĞI HÂLİYLE GERİ VERME BORCU VE BU BORCUN YERİNE GETİRİLMEMESİNDEN DOĞAN SORUMLULUĞU

A. Kiracının Kiralananı Aldığı Hâliyle Geri Verme Borcu

TBK m. 334/I'de kiralananın iadesinde kiracının kiralananı hangi durumunda geri vermesi gerektiği düzenlenmiştir. Buna göre, kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanım dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.

Kira sözleşmesiyle, kiraya veren kiralananın kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmakta, kiracı da söz konusu kullanım karşılığında kira bedelini kiraya verene ödemektedir. Kira sözleşmesiyle kiralananı kullanma hakkı elde eden kiracının, kiralananı olağan bir biçimde kullanmasının kiralananın eskimesine ya da bozulmasına yol açması doğaldır. Nitekim kiracı kullanım hakkı karşılığında kiraya verene bir bedel ödemektedir. İşte kiracının, kiralananın olağan bir biçimde kullanılması sonucunda ortaya çıkan eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu olmama-

¹⁵⁵ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 37; Yavuz/Acar/Özen, s. 536.

¹⁵⁶ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 37.

¹⁵⁷ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267a, N. 5; Higi-ZK OR Art. 267a, N. 37.

¹⁵⁸ Higi-ZK OR Art. 267a, N. 38.

sı, kiralananın kullanılması karşılığında bir bedel ödenmesinin gereğidir¹⁵⁹. Kiralananın olağan bir biçimde kullanılması sonucunda kiralanda bir değer kaybı meydana gelmiş olsa bile söz konusu kayıp kira bedeli ödemek suretiyle karşılanmaktadır¹⁶⁰. Dolayısıyla kiraya verenin olağan bir kullanım sonucunda kiralananın değer kaybetmesi durumunda bir zarara uğraması söz konusu değildir¹⁶¹.

Kiracının kiralananı aldığı hâliyle geri vermesi, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanılmış ve “*gereken hâllerde*” temizlenmiş bir biçimde geri vermesini ifade eder¹⁶².

Kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanılmış bir biçimde geri vermesinden söz edilebilmesi için, kiracının sözleşme süresince kiralananı sözleşmede öngörülen biçimde ve olağan bir şekilde kullanmış olması gerekir¹⁶³. Kiralananın sözleşmede öngörülen bir biçimde ve olağan bir şekilde kullanılıp kullanılmadığı, sözleşmede yer alan taraf iradelerinin yorumlanması yoluyla belirlenir¹⁶⁴. Örneğin, taraflar sözleşmede açıkça kiralananın büro, aile konutu ya da fırın olarak kullanılacağını kararlaştırmışlarsa, sözleşmeye uygun bir kullanımdan söz edilebilmesi için, kiralananın büro, aile konutu ya da fırın olarak kullanılması gerekir. Eğer taraflar sözleşmede açıkça kiralananın kullanım amacını kararlaştırmamışlarsa, kiralananın kullanım amacı, sözleşmenin kurulması sırasındaki tüm koşullar dikkate alınarak tarafların iradelerine göre belirlenir ve kiracının kiralananı bu amaca uygun olarak kullanıp kullanmadığı tespit edilir¹⁶⁵.

¹⁵⁹ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 4; Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 5; Higi-ZK OR Art. 267, N. 79; Yavuz/Acar/Özen, s. 532.

¹⁶⁰ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 18; Kunz/Wytenbach, s. 200; İnceoğlu, s. 509.

¹⁶¹ Kunz/Wytenbach, s. 200.

¹⁶² Koller, s. 261. Krş. Yavuz/Acar/Özen, s. 533-534.

¹⁶³ Higi-ZK OR Art. 267, N. 85; Kunz/Wytenbach, s. 200. Yargıtay da TBK m. 334/I uyarınca, kiracının olağan kullanım sonucu meydana gelen yıpranmadan (Yargıtay 6. H. D., 28.4. 2016 tarihli, E. 2016/3982, K. 2016/3516 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 3.12. 2016 tarihli, E. 2015/10242, K. 2016/5593 sayılı kararı (www.kazanci.com) ve sözleşme sınırları içinde kiralananın yararlanması sonucu meydana gelen yıpranma ve bozulmalardan (Yargıtay 6. H. D., 12.4. 2016 tarihli, E. 2015/6352, K. 2016/2969 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 9. 2. 2016 tarihli, E. 2015/10190, K. 2016/710 sayılı kararı (www.kazanci.com) sorumlu olmadığını kabul etmektedir.

¹⁶⁴ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 10; Yavuz/Acar/Özen, s. 532.

¹⁶⁵ Kunz/Wytenbach, s. 200. Yargıtay da olağan kullanımın belirlenmesinde kiralananın kullanım amacının önem taşıdığını kabul etmektedir (Yargıtay 6. H. D., 4.11. 2015 tarihli, E. 2014/12604, K. 2015/9398 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 23.10. 2014 tarihli, E. 2014/8978,

Kiralananın sözleşmede öngörülen biçimde ve olağan bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının tespitinde kira süresi de önemli bir rol oynar. Özellikle kiralanda meydana gelen eskimenin sözleşmeye uygun kullanımının sonucunda oluşup oluşmadığının belirlenmesinde, kira süresi dikkate alınır. Bu bakımdan, kısa süreli kiralarda (örneğin, iki haftalık bir tatil için bir villanın ya da iki günlük bir gezi için bir motosikletin kiralınmasında) kiralanda meydana gelen eskime kural olarak olağan bir kullanımın sonucu değildir¹⁶⁶.

Kiracının sorumlu tutulamayacağı olağan kullanımdan kaynaklanan eskime ve bozulmalar, kira sözleşmesine, kiralananın kullanım amacına, kira süresine ve somut olayın özelliğine göre belirlenmelidir. Örneğin, kiralanan taşınmaz eski bir daire ise olağan kullanımdan kaynaklanan eskime payı yeni bir daireye nazaran daha fazla olur¹⁶⁷.

Kiracının kiralananı aldığı hâliyle geri verme borcu kapsamında, taraflar arasında kiralananın hangi durumda geri verileceğine ilişkin yapılan anlaşmalar, TBK m. 334'ün nisbî emrediciliği karşısında kiracının aleyhine olmamak koşuluyla, geçerlidir¹⁶⁸. Buna karşılık, taraflar arasında kiralananın hangi durumda geri verileceğine ilişkin yapılan anlaşma, kiracının sözleşmeye uygun kullanıma bağlı eskime ve bozulmalardan sorumlu olması sonucunu doğuruyorsa ya da kiracıya kiralananı kendisine teslim edildiğinden daha iyi bir durumda geri verme borcu yüklüyorsa geçersizdir¹⁶⁹. Bunun dışında, taraflar kiralananın kiracıya ne durumda (örneğin, boş ve temiz olarak) teslim edildiğini aralarında kararlaştırmak suretiyle, bir anlamda kira sözleşmesinin bitiminde kiralananın hangi durumda (örnekte, boş ve temiz olarak) geri verileceğini de kararlaştırmış olmaktadır. Zira TBK m. 334/I'in 1. cümlesi uyarınca, kiracı kiralananı aldığı hâliyle geri vermekle yükümlüdür¹⁷⁰. Buna karşılık, tarafla-

K. 2014/1170 sayılı kararı (www.kazanci.com).

¹⁶⁶ Higi-ZK OR Art. 267, N. 86. Yargıtay da olağan kullanımın belirlenmesinde kira (kullanım) süresinin önem taşıdığını kabul etmektedir (Yargıtay 6. H. D., 4.11. 2015 tarihli, E. 2014/12604, K. 2015/9398 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 23.10. 2014 tarihli, E. 2014/8978, K. 2014/1170 sayılı kararı (www.kazanci.com)).

¹⁶⁷ Yargıtay 6. H. D., 1.12. 2016 tarihli, E. 2015/10311, K. 2016/5843 sayılı kararı (www.kazanci.com).

¹⁶⁸ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 4; Higi-ZK OR Art. 267, N. 87; Yavuz/Acar/Özen, s. 534.

¹⁶⁹ Gümüş, s. 239; Yavuz/Acar/Özen, s. 534.

¹⁷⁰ Yargıtay 6. H. D., 25.4. 2011 tarihli, E. 2011/909, K. 2011/5235 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 15.12. 2014 tarihli, E. 2014/3650, K. 2014/13960 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 15.12. 2014 tarihli, E. 2014/4098, K. 2014/13895 sayılı kararı (www.kazanci.com).

rın kiralananın kiracıya ne durumda teslim edildiğini kararlaştırmak suretiyle, kiralananın geri verilmesinde TBK m. 334/I'in 2. cümlesi uyarınca kiracının olağan kullanım nedeniyle meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayacağı kuralını değiştirmeleri mümkün değildir. Nitekim belirtildiği üzere TBK m. 334/I'in 2. cümlesi nisbî emredici bir hükümdür. Dolayısıyla kiralananın kiracıya boyalı, noksansız ve benzeri durumlarda teslim edilmiş (ve bu husus sözleşmede yer almış) olsa bile, kiracının olağan kullanım nedeniyle meydana gelen eskime ve bozulmalardan (örneğin kalorifer peteğinin neden olduğu duvardaki renk değişiminden, halının yıpranmasından, su borusunun paslanmasından) sorumlu olmayacağı kuralı gereğince, kiracı kiralanayı badana ederek veya yıpranan eşyayı onararak yahut değiştirerek geri vermekle yükümlü değildir¹⁷¹.

Yürürlükten kalkan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 266. maddesinin 1. fıkrasında da kiracının kiralanayı hangi durumda teslim aldıysa o durumda iade etmekle yükümlü olduğu düzenlenmişti. Buna karşılık, Kanun'un 266. maddesinin 3. fıkrasında, kiracının kiralanayı iyi bir durumda teslim almış olduğu karinesi yer almaktaydı¹⁷². Dolayısıyla yürürlükten kalkan Kanun döneminde, kiracının kira sözleşmesinin bitiminde kiralanayı iyi bir durumda geri verme borcunun bulunduğu kabul edilmekteydi¹⁷³. Türk Borçlar Kanunu'nun kiralananın geri verilmesini düzenleyen 334. maddesinde kiracının kiralanayı iyi bir durumda teslim almış olduğuna dair bir karineye yer verilmemiştir. Bu

¹⁷¹ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 4; Gümüş, s. 239; Yavuz/Acar/Özen, s. 534. Yargıtay da kiralananın kiracıya boyalı olarak teslim edildiği durumlarda, kiracının olağan kullanım sonucunda kiralananın boyasında meydana gelen eskime (yıpranma) ve bozulmalardan sorumlu tutulamayacağını kabul etmektedir (Yargıtay 6. H. D., 3.12. 2016 tarihli, E. 2015/10242, K. 2016/5593 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 12. 2. 2016 tarihli, E. 2015/3577, K. 2016/1106 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 9. 2. 2016 tarihli, E. 2015/10190, K. 2016/710 sayılı kararı (www.kazanci.com); Yargıtay 6. H. D., 22. 2. 2016 tarihli, E. 2015/5366, K. 2016/1144 (emsal.yargitay.gov.tr). Buna karşılık, Yargıtay bazı kararlarında kiralananın kiracıya boyalı olarak teslim edildiği durumlarda, kiracının olağan kullanım sonucunda meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayacağı kuralını ve söz konusu kuralın kiracı aleyhine değiştirilmesinin geçersiz olduğunu göz ardı ederek, kiracının kiralanayı boyalı olarak iade etmesi gerektiğine, iade etmemesi hâlinde ise boya badana bedelinden sorumlu olacağına hükmetmiş bulunmaktadır (Yargıtay 6. H. D., 25.4. 2011 tarihli, E. 2011/909, K. 2011/5235 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 30.9. 2014 tarihli, E. 2015/933, K. 2015/10562 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 25.6. 2015 tarihli, E. 2014/9251, K. 2015/6483 sayılı kararı (www.kazanci.com); Yargıtay 6. H. D., 16.3. 2016 tarihli, E. 2015/6097, K. 2016/2049 (emsal.yargitay.gov.tr).

¹⁷² Tandoğan, s. 186; Arpacı(Hatemi/Serozan), s. 204.

¹⁷³ Tandoğan, s. 185; Arpacı(Hatemi/Serozan), s. 204.

nedenle, Türk Borçlar Kanunu döneminde kiracının kiralananı iyi bir durumda geri verme borcunun bulunduğundan söz edilemez¹⁷⁴.

Kiracı kiralananı boş bir biçimde teslim almışsa, yine boş bir biçimde geri vermekle yükümlüdür. Bu bakımdan kiralananı geri veren kiracının kiralananda mobilya, kablo, karton kutu¹⁷⁵, çiçek, tablo ve benzeri eşyalarını bırakması kiralananı teslim aldığı durumda geri verme borcuna aykırılık oluşturur¹⁷⁶.

Kiralanana kiracıya temizlenmiş bir biçimde teslim edildiyse, kira sözleşmesinin bitiminde kiracı tarafından temizlenmiş olarak geri verilmelidir¹⁷⁷. Ayrıca kiralananın temizlenmesi kira sözleşmesine uygun kullanımın bir gereği ise, kiracı kiralananı yine temiz bir biçimde geri vermekle yükümlüdür. Bununla birlikte, kiracının kiralananı temizlemesi gereken durumlarda, kiralananı ya da kiralananın parçalarını aşırı bir özenle temizlemesi zorunlu değildir¹⁷⁸. Kiracının kiralananın geri verilmesi kapsamında kiralananın temizlenmesi borcunu dürüstlük kurallarına uygun olarak yerine getirmesi yeterlidir.

Kiracı, kiralananda olağan kullanımın dışında kalan bozulma, kırılma ve benzeri durumlar ortaya çıkmışsa söz konusu durumu geri verme borcunun muaccel olduğu anda eski hâline getirmekle yükümlüdür¹⁷⁹.

B. Kiracının Kiralananı Aldığı Hâliyle Geri Verme Borcunu Yerine Getirmemesinden Doğan Sorumluluğu

1. Genel Olarak

TBK m. 334/I uyarınca kiracı kiralananı aldığı hâliyle geri vermekle yükümlüdür. Kiralananı aldığı hâliyle geri vermeyen kiracı, borcun ifa edilmesinden dolayı TBK m. 112 ve devamında yer alan düzenlemeler uyarınca kiraya verene karşı sorumlu olur.

¹⁷⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 532.

¹⁷⁵ İsviçre Federal Mahkemesi de bir kararında, kiralananı tahliye eden kiracının kiralananda kablo ve kartonlarını bırakmasını geri verme borcuna aykırı bulmuştur (BGE 4A_388/2013, 07.01. 2014, MP 2014 S. 143).

¹⁷⁶ Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 6; Higi-ZK OR Art. 267, N. 89.

¹⁷⁷ Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 6; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 9; Kunz/Wytenbach, s. 195. Yargıtay 6. H. D., 30.11. 2015 tarihli, E. 2015/933, K. 2015/10562 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 6.6. 2016 tarihli, E. 2016/5620, K. 2016/4390 sayılı kararı (www.kazanci.com).

¹⁷⁸ Higi-ZK OR Art. 267, N. 90.

¹⁷⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 533.

Kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden zarar gören kiraya veren, kusurlu olarak (TBK m. 114) kiralananı aldığı hâliyle geri verme borcunu yerine getirmeyen kiracıdan tazminat talep edebilir (TBK m. 112). Bu bağlamda kiraya veren, kiracıdan kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesi, diğer bir deyişle borcun gereği ifa edilmemesi nedeniyle uğramış olduğu müspet zararın (TBK m. 50 vd.) giderilmesini talep edebilir¹⁸⁰.

2. Sorumluluğun Koşulları

a) *Kiralananın Fiilen Geri Verilmiş Olması*

Kiraya verenin, kiracının kiralananı aldığı haliyle geri vermemesinden doğan sorumluluğuna gidilebilmesinin ön koşulu, kiralananın fiilen geri verilmiş olmasıdır. Diğer bir anlatımla, kiralanan henüz geri verilmeden önce kiraya verenin kiracının sorumluluğuna gidebilmesi mümkün değildir. Bu noktada, kiralananın erken ya da geç geri verilmiş olması ya da kiralananın geri verilmesinin sebebi önem taşımamaktadır¹⁸¹.

b) *Kiracının Borca Aykırı Davranışı*

Kiraya verenin TBK m. 112 vd. uyarınca, kiracıdan tazminat talep edebilmesi için kiracının kiralananı aldığı hâliyle geri verme borcunu yerine getirmemiş olması gerekir. Kiracının kiralananı aldığı hâliyle geri vermemesi, onun kiralananı sözleşmeye aykırı olarak ya da özensizce kullanılmış bir biçimde geri vermesi anlamına gelir. Zira TBK m. 316/I uyarınca, kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmakla yükümlüdür. Kiracının davranışı, kiralananın sözleşmeye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğurmuş ve dolayısıyla kiracı kiralananı aldığı hâliyle geri vermemişse, kiraya verene karşı sorumlu olur. Özellikle kiralanda kiraya veren tarafından istenmeyen yenilikler ya da değişiklikler yapan kiracı, kiralananın sözleşmeye aykırı olarak kullanılması nedeniyle kiraya verene karşı sorumludur. Nitekim TBK m. 321/I uyarınca kiracı, ancak kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanan da yenilik ve değişiklikler yapabilir.

Davranışları kiralananın özensizce kullanılması sonucunu doğuran ve bu nedenle kiralananı aldığı hâliyle geri vermeyen kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Kiracının kiralananı özensizce kullanmasından kasıt, onun kiralananı kullanırken gerekli özeni göstermemesi, özellikle kiralananı söz-

¹⁸⁰ Higi-ZK OR Art. 267, N. 101.

¹⁸¹ Higi-ZK OR Art. 267, N. 98.

leşmede öngörülen özen derecesine uymaksızın kullanmasıdır. Kiralananın temizliğinde ve bakımında gereken özeni göstermeyen kiracı, kiralananı özensizce kullanması nedeniyle kiraya verene karşı sorumlu olur. Zira TBK m. 317 uyarınca, kiracı kira süresi boyunca kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini yapmakla yükümlüdür¹⁸².

Kiracının kiralananı aldığı hâliyle geri verme borcunu yerine getirdiğinden söz edilebilmesi için kira süresi boyunca kiralananı sözleşmeye uygun bir biçimde ve özenle kullanması, sözleşmenin bitiminde kiralananı “*ayıpsız*” olarak geri vermesi gerekir. Kiracı kiralananı teslim aldığı hâliyle geri vermekle yükümlü olduğundan, kiralanan kiracıya ayıplı olarak teslim edilmişse, kiralananın aynı ayıplarla geri verilmesinden dolayı kiracının sorumlu tutulamaz. Buna karşılık, kiralanan teslim edilirken ayıplı olmamakla birlikte sonradan ayıplı hâle geldiyse, TBK m. 305 ve devamı uyarınca kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden kiraya veren sorumlu olduğundan, kiralananın bu tür ayıplarla geri verilmesinden de kiracı sorumlu tutulamaz¹⁸³. Ayrıca belirtildiği üzere, TBK m. 344/I uyarınca, kiracı, sözleşmeye uygun kullanım dolayısıyla kiralananında meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan da sorumlu değildir. Nitekim kiracı ancak kiralananı “*hor kullanmasından*” dolayı sorumludur¹⁸⁴.

Kiracı kiraya verene karşı sadece kendi fiillerinden değil, kendisiyle birlikte yaşayan kişilerin, yardımcı kişilerin ve hatta misafirlerin fiillerinden de sorumludur. Bu bağlamda, kiracının kiralananı teslim aldığı gibi iade edememesi, gerek kiracının eşinden, çocuklarından, onunla birlikte yaşayan diğer kişilerden gerekse de misafirlerden kaynaklansın, kiracı kiraya verene karşı sorumludur¹⁸⁵. Kiracı ayrıca sahibi olduğu hayvanların fiillerinden de kiraya verene karşı sorumludur¹⁸⁶. Alt kirada ise alt kiraya veren asıl kiracı, alt kira-

¹⁸² Higi-ZK OR Art. 267, N. 93-96.

¹⁸³ Koller, s. 262.

¹⁸⁴ Yargıtay kiralananın olağan kullanımı dışında kalan kullanımını “*kötü*” ya da “*hor*” kullanım olarak nitelendirmekte ve kiracıyı söz konusu kullanım nedeniyle sorumlu tutmaktadır (Yargıtay 6. H. D., 28.4. 2016 tarihli, E. 2016/3982, K. 2016/3516 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 3.12. 2016 tarihli, E. 2015/10242, K. 2016/5593 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 4.10. 2016 tarihli, E. 2016/3260, K. 2016/5650 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 6.6. 2016 tarihli, E. 2015/8824, K. 2016/4393 sayılı kararı (www.kazanci.com).

¹⁸⁵ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 19; Higi-ZK OR Art. 267, N. 93; Kunz/Wytenbach, s. 201. Yargıtay 6. H. D., 7.5. 2007 tarihli, E. 2007/3515, K. 2007/5502 sayılı kararı (www.kazanci.com).

¹⁸⁶ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 29; Kunz/Wytenbach, s. 201.

cının fiilleri nedeniyle kiraya verene karşı bizzat sorumludur. Nitekim TBK m. 322/III uyarınca, alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde alt kiraya veren asıl kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Kaldı ki, alt kiracı, kiraya veren ile kiracı arasındaki kira sözleşmesinin tarafı değildir¹⁸⁷.

c) Kiracının Kusuru

Kiracının kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesi nedeniyle sorumlu tutulabilmesi için TBK m. 112 uyarınca kusurlu olması gerekir. Nitekim TBK m. 112'ye göre, borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.

Kiracı kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesine bilerek ve isteyerek neden olmuşsa veya bu sonucu göze alarak hareket etmişse yahut kiralananın alındığı hâliyle geri verilebilmesi için gereken özeni göstermemişse kusurludur ve kiraya verenin zararını gidermekle yükümlüdür.

TBK m. 112 uyarınca kiracı kusursuzluğunu ispat etmek suretiyle kiraya verenin zararını gidermekten kurtulabilir¹⁸⁸. Kiracının kusursuzluğunu ispat etmesi, kiralananın alındığı hâliyle geri verilememesinin kendi kusurundan değil de beklenmeyen hâlden ya da mücbir sebepten kaynaklandığını ispat etmesi suretiyle olur¹⁸⁹. Örneğin kiracı, kiralanan aracın kendisinin hiçbir kusurunun bulunmadığı bir kazada zarar gördüğünü yahut komşu binada çıkan yangının sıçrayarak kiralanan binanın çatısının yanmasına neden olduğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir.

d) Kiraya Verenin Zararı

Kiraya verenin kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden dolayı kiracıdan tazminat talep edebilmesi için bir zarara uğramış olması da gerekir. Diğer bir anlatımla, kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesi nedeniyle herhangi bir zararı doğmamışsa kiraya veren kiracıdan tazminat talebinde bulunamaz.

¹⁸⁷ Higi-ZK OR Art. 267, N. 93.

¹⁸⁸ Burcuoğlu, s. 28. Yargıtay 6. H. D., 23.11. 2011 tarihli, E. 2011/8530, K. 2011/12734 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 25.6. 2013 tarihli, E. 2013/6474, K. 2013/11031 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 22.9. 2016 tarihli, E. 2015/10344, K. 2016/5370 sayılı kararı (www.kazanci.com).

¹⁸⁹ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 19; Higi-ZK OR Art. 267, N. 39; Kunz/Wytenbach, s. 201.

Kiraya verenin uğramış olduğu zarar, kiracının kiralanana aldığı hâliyle geri verme borcuna aykırılık oluşturan davranışlarıyla uygun nedensellik bağı içinde kalan zararlardır.

Kiraya verenin uğramış olduğu zararın niteliği müspet (olumlu) zarardır. Nitekim söz konusu zararın kaynağı kiracının borcunu kiraya verenin menfaatine aykırı bir biçimde yerine getirmesidir. Kiracının tazmin etmesi gereken zarar, kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesi nedeniyle kiraya verenin malvarlığında meydana gelen tüm ekonomik kayıplardır¹⁹⁰. Söz konusu kayıplar öncelikle, kiralananın eski hâle getirilmesi, diğer bir deyişle, onarılması ya da aybın ortadan kaldırılması için yapılan masraflardır. Kiralananın onarılması mümkün değilse, kiralananın (ya da parçasının) yerine yenisinin temin edilmesi için yapılan masraflar kiraya verenin malvarlığındaki kayıplar kapsamındadır¹⁹¹. Kiraya veren, fiilî zararının yanında yoksun kaldığı kârın da kendisine ödenmesini isteyebilir¹⁹². Örneğin, kiralanana aracın kiracının kusuruyla zarar görmesi durumunda, aracın tamir giderleri fiilî zarar kapsamında, aracın tamir süresince başkasına kiralanamamış olmasından doğan kayıp da yoksun kalınan kâr kapsamında değerlendirilebilir.

Kiraya verenin kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden doğan zararının hesaplanmasında, kural olarak zarar gören kiralananın yahut parçasının yeni değeri değil; kira bitiminde geri verilmesi gereken hâldeki değeri dikkate alınmalıdır¹⁹³. Örneğin, yedi yıllık bir taşınmaz kirasında, kiralananda bulunan halı, kiracının olağanı aşan kullanımı nedeniyle zarar görmüşse, bir halının bir evde ortalama kullanım süresinin 10 yıl olduğu dikkate alındığında, kiracının yeni bir halının fiyatının sadece yüzde 30'unu tazmin etmesi

¹⁹⁰ Higi-ZK OR Art. 267, N. 101.

¹⁹¹ Higi-ZK OR Art. 267, N. 103-105; Kunz/Wytenbach, s. 204. Kiraya verenin zararının giderilmesini talep edebilmesi için kiralananın mutlaka onarılmış olması veya yerine yenisinin alınmış olması zorunlu değildir. Önemli olan kiralananın alındığı hâliyle verilmemesi nedeniyle kiraya verenin malvarlığında bir kaybın meydana gelmiş olmasıdır (Higi-ZK OR Art. 267, N. 107).

¹⁹² Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 4; Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 7; Higi-ZK OR Art. 267, N. 106.

¹⁹³ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 22; Higi-ZK OR Art. 267, N. 113; Koller, s. 265; Kunz/Wytenbach, s. 203. Yargıtay da kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden doğan zararların hesaplanmasında, hor kullanım nedeniyle oluşan zarardan kullanım süresi ile orantılı olarak hesaplanan yıpranma payının düşüleceğini kabul etmektedir (Yargıtay 6. H. D., 10.12. 2015 tarihli, E. 2015/630, K. 2015/10576 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 6.6. 2016 tarihli, E. 2016/4582, K. 2016/4394 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 2.6. 2016 tarihli, E. 2015/8742, K. 2016/4355 sayılı kararı (www.kazanci.com)).

gerekir¹⁹⁴. Ayrıca kiraya verenin kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden doğan zararının hesaplanmasında, dava veya keşif tarihindeki rayiç değer değil; kiralananın geri verilmesi anındaki rayiç değer dikkate alınır¹⁹⁵.

Kiraya verenin kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden doğan zararının giderilmesi amacıyla kiracı tarafından ödenecek olan tazminatın belirlenmesi ve indirilmesi bakımından, TBK m. 114/II'nin yollaması karşısında, TBK m. 51 ve 52 uygulama alanı bulur. Dolayısıyla TBK m. 51/I uyarınca, hâkim, kiracının ödemekle yükümlü olduğu tazminatın kapsamını ve ödenme biçimini, durumun gereğini ve kiracının kusurunun ağırlığını göz önüne alarak belirler. Bu bağlamda, tazminatın irat biçiminde ödenmesine hükmedilirse, TBK m. 51/II uyarınca kiracı güvence göstermekle yükümlüdür. TBK m. 52/I uyarınca, kiraya veren zararı doğuran davranışa razı olmuş veya zararın doğmasında ya da artmasında etkili olmuşsa yahut kiracının durumunu ağırlaştırmış ise hâkim, tazminatı indirebilir veya tamamen kaldırılabılır¹⁹⁶. TBK m. 52/II uyarınca, kiracı zarara hafif kusuruyla sebep olmuşsa, hâkim kiracının tazminatı ödediğinde yoksulluğa düşecek olmasını ve hakkaniyeti gözetecek, kiracının ödeyeceği tazminatı indirebilir.

3. İspat Yükü

Kiralananın alındığı hâliyle geri verilmesi borcunun yerine getirilmemesinden doğan sorumlulukta ispat yükü bakımından 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun¹⁹⁷ 6. maddesinde ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun¹⁹⁸ 190. maddesinde düzenlenen genel ispat kuralı geçerlidir. TMK m. 6 uyarınca, kanunda aksine bir düzenleme bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı vakıaların varlığını ispat etmekte yükümlüdür. HMK m. 190/I uyarınca ise, ispat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakıaya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir.

Kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesi nedeniyle kiracıdan tazminat talep eden kiraya veren, ihtilâf halinde söz konusu talebin dayandığı va-

¹⁹⁴ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 23; Koller, s. 265; Kunz/Wytenbach, s. 203.

¹⁹⁵ Yargıtay 6. H. D., 24.9. 2013 tarihli, E. 2013/10083, K. 2013/12910 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 5.3. 2014 tarihli, E. 2013/9261, K. 2014/2459 sayılı kararı; Yargıtay 6. H. D., 9. 2. 2016 tarihli, E. 2015/10190, K. 2016/710 sayılı kararı (www.kazanci.com).

¹⁹⁶ Kunz/Wytenbach, s. 206.

¹⁹⁷ RG. 8. 12. 2001, S. 24607.

¹⁹⁸ RG. 4. 2. 2011, S. 27836.

kıaları ispat etmelidir. Bu kapsamda kiraya veren, kiralananın alındığı hâliyle geri verilmediğini¹⁹⁹ (kiralananın ayıplı olarak geri verildiğini ve bu ayıpların olağan kullanımdan kaynaklanmadığını), kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesi nedeniyle bir zarara uğradığını ve uğramış olduğu zararın miktarını ispat etmelidir²⁰⁰. Kiraya veren söz konusu ispat yükünü, kiralananın kiracıya teslim edildiği andaki durumu ile kiralananın kiracı tarafından geri verildiği andaki durumu arasındaki farkı ispat etmek suretiyle yerine getirebilir²⁰¹.

Kiraya veren, kiralananın teslim alınma durumu ile geri verilme durumu arasındaki farkı, dolayısıyla meydana gelen zararın kapsamını, kiracının kiralananı ne durumda teslim aldığını ve taşınmazı ne durumda geri verdiğini açıklayan tutanaklar yardımıyla ispat edebilir²⁰².

Kiraya verenin, kiralananın ayıplı olarak geri verildiğini, bu ayıplar nedeniyle bir zarara uğramış olduğunu ve söz konusu zararın miktarını ispat etmesi durumunda, ispat yükü karşı tarafa, diğer bir deyişle kiracıya geçer (TMK m. 6, HMK m. 190). Bu durumda kiracı, kiralananın ayıpsız olarak geri verildiğini, kiraya verenin hiçbir zarara uğramadığını ya da kiraya verenin uğradığını iddia ettiği zarar miktarının iddia edilenden farklı olduğunu ispat etmelidir.

Kiraya verenin, uğramış olduğu zararın kiracının kusuru nedeniyle meydana geldiğini ispat etmesine ise gerek bulunmamaktadır. Nitekim kanun koyucu TMK m. 112’de borcunu ifa etmeyen borçlunun kusurlu olduğuna dair bir karineye yer vermiş bulunmaktadır. Bu durumda, kiracı kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinde kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmelidir. Kiracı, zararın umulmayan bir hâlden, mücbir sebepten ya da

¹⁹⁹ Buna karşılık Kanun’un 266. maddesinin 3. fıkrasında, kiracının kiralananı iyi bir durumda teslim almış olduğu karinesi yer almaktaydı. Dolayısıyla yürürlükten kalkan Kanun döneminde kiracının kira sözleşmesinin bitiminde kiralananı iyi bir durumda geri verme borcunun bulunduğu kabul edilmekteydi. TBK m. 334 uyarınca, kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlü olduğundan, uyuşmazlık hâlinde, kiralananı ne durumda (genellikle iyi bir durumda) teslim ettiğini iddia eden kiraya verenin bu iddiasını ispat etmesi gerekir. Buna karşılık, geri verme borcunu yerine getiren kiracının da kiralananı kiraya verenin iddia ettiği durumda (yine genellikle iyi bir durumda) geri verdiğini ispat etmesi gerekmektedir (Yavuz/Acar/Özen, s. 532).

²⁰⁰ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 30; Higi-ZK OR Art. 267, N. 119; Kunz/Wytenbach, s. 207.

²⁰¹ Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 10.

²⁰² Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 5; Heinrich-CHK OR Art. 267-267a, N. 10; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 30; Kunz/Wytenbach, s. 206.

kendisinin sorumlu tutulamayacağı üçüncü bir kişinin davranışından vb. kaynaklandığı ispat etmek suretiyle sorumluluktan kurtulabilir²⁰³.

4. Zamanaşımı

Kiracının kiralananı aldığı hâliyle geri verme borcunu yerine getirmemesinden doğan sorumluluğunda, TBK m. 146'da düzenlenen on yıllık zamanaşımı süresi uygulanır. Kiracının kiralananı aldığı hâliyle geri verme borcu sözleşmesel bir borçtur. TBK m. 149 uyarınca, zamanaşımı geri verme borcunun muaccel olduğu andan itibaren işlemeye başlar. Zamanaşımı süresinin hesaplanması, zamanaşımının durması, kesilmesi ve benzeri konularda TBK m. 151 ve devamında yer alan düzenlemeler uygulama alanı bulur.

VI. KİRACININ ÖNCEDEN BAŞKACA BİR TAZMİNAT ÖDEYECEĞİNE İLİŞKİN ANLAŞMALAR VE BU ANLAŞMALARIN HÜKÜMSÜZLÜĞÜ

A. Kiracının Önceden Başkaca Bir Tazminat Ödeyeceğine İlişkin Anlaşmalar

Türk Borçlar Kanunu m. 334/2 uyarınca taraflar, kiralananın geri verilmesinden önce, kiracının sözleşmenin bitiminde kiralananın olağan kullanımı dışında kalan kullanımdan kaynaklanan zararları gidermesi haricinde başkaca bir tazminat ödeyeceğine ilişkin anlaşmalar yapamaz.

Kanun koyucu, TBK m. 334/II'de yer alan düzenlemeyle, kira sözleşmesinin kurulması sırasında veya kira sözleşmesi devam ederken yahut kira sözleşmesi sona erdikten sonra ancak kiralananın geri verilmesinden önce, kira sözleşmesinin zayıf tarafı konumundaki kiracıyı korumak istemiştir. Bu bağlamda, kanun koyucu kiracının kiralananın geri verilmesinden önce, düşüncesizce hareket ederek ya da zor durumda kalarak kendisine isnat edilebilen aylar dışında kalan olası tüm zararlar için tazminat ödemeyi ve/veya kendisine isnat edilebilen aylar dışında kalan ayları gidermeyi üstlenmesini engellemiştir²⁰⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 334/2'nin kapsamına giren ve yasaklanan anlaşmalar sadece, kiracının kiralananın olağan kullanımı dışında kalan kullanımdan kaynaklanan zararların giderilmesi dışında başkaca bir tazminat ödeyeceğine ilişkin anlaşmalardır. Bu nedenle, taraflar kiracının kiralananın

²⁰³ Honsell/Vogt/Wiegand-BK Art. 267, N. 5; SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 31.

²⁰⁴ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 33; Higi-ZK OR Art. 267, N. 129.

olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini yerine getirmemesi (TBK m. 317) ya da kiralananı geç geri vermesi nedeniyle oluşan zararlardan ne ölçüde sorumlu olacağına ilişkin anlaşmalar (götürü bir tazminatı içermemesi koşuluyla) yapılabilir²⁰⁵. Ayrıca taraflar aralarında kiracının olağan dışı kullanımdan kaynaklanan tazmin yükümlülüğünün içeriğine ve kapsamına ilişkin anlaşmalar da yapılabilir²⁰⁶. Yine taraflar, kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra, kiracıdan kaynaklanan nedenlerle ortaya çıkan zararların götürü bir tazminat ödenmek suretiyle giderileceğini²⁰⁷ ya da kiracının kiralananındaki ayıpları bizzat kendisinin gideceğini veya masrafları kendine ait olmak üzere üçüncü bir kişi tarafından giderilmesini sağlayacağını yahut kiraya verenin kiracı hesabına ayıpların üçüncü bir kişi tarafından giderilmesini sağlayacağını kararlaştırabilir.

B. Kiracının Önceden Başkaca Bir Tazminat Ödeyeceğine İlişkin Anlaşmaların Hükümsüzlüğü

Kira sözleşmesinin taraflarının, kiralananın geri verilmesinden önce, kiracının sözleşmenin bitiminde kiralananın olağan kullanımı dışında kalan kullanımdan kaynaklanan zararları gidermesi dışında başkaca bir tazminat ödeyeceğine ilişkin yaptığı anlaşmalar, TBK m. 334/II ve TBK m. 27 uyarınca kesin hükümsüzdür. Bununla birlikte, tarafların sözü edilen anlaşmayı kira sözleşmesinin bir hükmü olarak öngörmeleri hâlinde, TBK m. 27/II uyarınca, söz konusu hüküm olmaksızın kira sözleşmesinin yapılmayacağı açıkça anlaşılmadığı sürece, kira sözleşmesinin tamamı değil; kiracının başkaca bir tazminat ödeyeceğine ilişkin kısmı hükümsüz olur²⁰⁸.

Kira sözleşmesinin taraflarının, kiracının sigorta tazminatının hesabında ikame bedeli (yeni değeri) esas alan bir sorumluluk sigortası sözleşmesi akdetmeyi üstlendiği bir anlaşma yapmaları hâlinde, söz konusu anlaşma da TBK m. 334/II ve TBK m. 27 uyarınca hükümsüz olur. Nitekim kiracının böyle bir sigorta sözleşmesi akdetmesi, onun sözleşmenin bitiminde kiralananın olağan kullanımı dışında kalan kullanımdan kaynaklanan zararları gidermek dışında başkaca bir zararı tazmin etmeyi üstlenmesi anlamına gelir²⁰⁹.

²⁰⁵ Higi-ZK OR Art. 267, N. 131.

²⁰⁶ Kunz/Wytenbach, s. 207.

²⁰⁷ SVIT-Komm, OR Art. 267, N. 34; Higi-ZK OR Art. 267, N. 134.

²⁰⁸ Higi-ZK OR Art. 267, N. 132.

²⁰⁹ Kunz/Wytenbach, s. 208.

TBK m. 334/II uyarınca, kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanımdan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini “önceden” taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar hükümsüzdür. Dolayısıyla taraflar, kiralananın geri verilmesi sırasında ya da geri verilmesinden sonra, kiracının olağan kullanım dışında kalan kullanımdan kaynaklanan zararları gidermesi haricinde başkaca bir tazminat ödeyeceğine ilişkin anlaşma yapabilir. Nitekim kiralananın geri verilmesi anından itibaren kiracı esas olarak sözleşme ve/veya Kanun uyarınca ne için tazminat ödemekle yükümlü olduğunu ayırt edebilir hâle gelmektedir²¹⁰.

SONUÇ

Kiralananın geri verilmesi, kira sözleşmesi dolayısıyla elde edilmiş olan kira konusu şeyin iadesini ifade eder. Kira konusunun iadesi, kira konusu şeyin kiraya verene gerçek anlamda geri verilmesi yoluyla gerçekleştirilir. Nitekim kiracı kira sözleşmesiyle kiralananın mülkiyetini değil; kiralananı kullanma hakkını elde etmektedir. Bu nedenle, kiracı kira sözleşmesinin sonunda kiralananı gerçek anlamda geri vermekle yükümlüdür.

Kira sözleşmesinde kiracının kiralananı geri verme borcu; kiraya verenin ise kiralananın geri verilmesini isteme hakkı bulunmaktadır. Kiraya verenin kiralananın geri verilmesini isteme hakkı, taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Bununla birlikte, kiraya verenin aynı zamanda kiralananın maliki olması durumunda, kiraya veren mülkiyet hakkına dayanan aynî istihkak talebinde de bulunabilir.

Kiracı, kira sözleşmesinin bitiminde, kira sözleşmesi dolayısıyla ne teslim almış ise onu geri vermekle yükümlüdür. Bu bağlamda, kiracının, kiralananı ilişkin yedek anahtarlar da dâhil bütün anahtarları geri vermesi gerekir.

Kiracının geri verme borcunu nasıl yerine getireceği konusunda taraflar arasında bir anlaşma bulunmaktaysa, kiralananın geri verilmesi bu anlaşmaya göre gerçekleştirilir. Böyle bir anlaşmanın bulunmaması durumunda, kiralananın geri verilmesi kural olarak, kiralananın kiraya verene yahut onun haleflerine fiilî olarak teslim edilmesi ya da kiralanan üzerindeki hâkimiyetin kiraya verene ya da onun haleflerine sağlanması suretiyle gerçekleştirilir.

Kiracının geri verme borcunun nerede yerine getirileceğini taraflar aralarında serbestçe kararlaştırabilir. Taraflar arasında kiralananın geri verileceği

²¹⁰ Higi-ZK OR Art. 267, N. 134.

yere ilişkin açık ya da örtülü bir anlaşmanın bulunmaması durumunda kiralanana, kira sözleşmesinin kurulduğu sırada kiralananın bulunduğu yerde geri verilmelidir. Kiracının geri verme borcunu ne zaman yerine getireceğini de, taraflar aralarında serbestçe belirleyebilir. Ancak taraflar arasında, geri verme borcunun yerine getireceği zamana ilişkin bir anlaşmanın bulunmaması durumunda, geri verme borcu, kira sözleşmesinin sona ermesiyle yerine getirilmelidir.

Kiracının kiralanana geri verme borcunu zamanında yerine getirmemesi, diğer bir deyişle kiralanana geç geri vermesi, kira sözleşmesine aykırılık oluşturur. Bu nedenle, kusuruyla kiralanana geç geri veren kiracı, kiraya verenin zararını gidermekle yükümlü olur. Buna karşılık, kiraya verenin kendisine teklif edilen kiralanana haklı bir neden olmaksızın reddetmesi durumunda alacaklının temerrüdü hükümlerinin uygulanması gündeme gelir. Kiraya verenin alacaklının temerrüdüne düşmesi nedeniyle kiracının kiralanana zamanında geri verememesi durumunda, kiraya veren kiralananın geç geri verilmesi nedeniyle sahip olduğu tazminat hakkını yitirir.

Kiralananın geri verilmesinde, kiraya verenin iki temel yükü bulunmaktadır. Bu yüklerden ilki kiralanana gözden geçirme yükü, diğeri ise gözden geçirme sırasında belirlediği ya da sonradan ortaya çıkan ayıpları gecikmeksizin kiracıya bildirme yüküdür. Kiraya verenin kiralanana gözden geçirmesi, kiralanana olağan bir biçimde incelemesi yoluyla olur. Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmeli ve kiracının sorumlu olduğu ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmelidir. Ayıp ihbarının zamanında veya usûlüne uygun olarak yapılmaması durumunda, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur ve böylece kiraya veren kiralananın geri verilmesindeki ayıplar nedeniyle kiracıdan tazminat talep etme hakkını yitirir.

Kiralananın iadesinde, kiracının kiralanana teslim aldığı hâliyle geri vermesi gerekir. Bununla birlikte, kiracı sözleşmeye uygun; diğer bir deyişle olağan kullanım dolayısıyla kiralananda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracının sorumlu tutulamayacağı olağan kullanımdan kaynaklanan eskime ve bozulmalar ise kira sözleşmesine, kiralananın kullanım amacına, kira süresine ve somut olayın özelliğine göre belirlenir.

Kiralananı aldığı hâliyle geri vermeyen kiracı, borcun ifa edilmemesinden dolayı kiraya verene karşı sorumlu olur. Kiraya verenin kiracıdan borca aykırılık nedeniyle tazminat talep edebilmesi için kiralananın fiilen geri verilmiş olması ve kiracının kiralanana aldığı hâliyle geri verme borcunu yeri-

ne getirmemiş olması gerekir. Ayrıca kiraya verenin kiracıdan borca aykırılık nedeniyle tazminat talep edebilmesi için kiracının kusurlu olması ve kiraya verenin kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden dolayı bir zarara uğramış olması da aranır. Kiraya verenin uğramış olduğu zarar, kiracının kiralananı aldığı hâliyle geri verme borcuna aykırılık oluşturan davranışlarıyla uygun nedensellik bağı içinde kalan zararlardır.

Taraflar, kiralananın geri verilmesinden önce, kiracının sözleşmenin bitiminde kiralananın olağan kullanımını dışında kalan kullanımdan kaynaklanan zararları gidermesi haricinde başkaca bir tazminat ödeyeceğine ilişkin anlaşmalar yapamaz. Tarafların, kiracının başkaca zararları da ödeyeceğine ilişkin yaptığı anlaşmalar kesin hükümsüzdür. Kiracı ve kiraya verenin sözü edilen anlaşmayı kira sözleşmesinin bir hükmü olarak öngörmeleri hâlinde, söz konusu hüküm olmaksızın kira sözleşmesinin yapılmayacağı açıkça anlaşılmadığı sürece, kira sözleşmesinin tamamı değil kiracının başkaca bir tazminat ödeyeceğine ilişkin kısmı hükümsüz olur.

KAYNAKÇA

- ARPACI, Abdülkadir (HATEMÎ, Hüseyin/SEROZAN, Rona): **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul 1992.
- AYDEMİR, Efrail: **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, Ankara 2012.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan: **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku**, 3. Bası, Ankara 2017.
- BECKER, Hermann: **Berner Kommentar Band/Nr. VI/1, Allgemeine Bestimmungen, Art. 1-183 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht**, 2. Auflage, Bern 1945.
- BURCUOĞLU, Halûk: **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul 1993.
- DOĞAN, Murat: “Âdi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, **Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt VIII, Sayı 1-2, 2004, s. 443-476.

- EMMERICH, Volker: **Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB Band 2: Schuldrecht Allgemeiner Teil §§ 241-432**, 7. Auflage, München 2015.
- EREN, Fikret: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 2. Bası, Ankara 2015.
- FEYZİOĞLU, F. Necmeddin: **Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)**, Cilt I, 4. Bası, İstanbul 1980.
- FURRER, Andreas/WEY, Rainer: **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht-Allgemeine Bestimmungen Art. 1-183 OR**, 3. Auflage, Zürich 2016.
- GÜMÜŞ, M. Alper: **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)**, 2. Bası, İstanbul 2012.
- HEINRICH, Peter: **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184-318 OR**, 2. Auflage, Zürich 2012.
- HIGI, Peter: **Zürcher Kommentar, Band/Nr. V/2b, Die Miete, Zweite Lieferung, Art. 266-268b OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR)**, 4. Auflage, Zürich 1995.
- HONSELL, Heinrich/VOGT, N. Peter/WIEGAND, Wolfgang: **Basler Kommentar, Obligationenrecht I: Art. 1-529 OR**, 5. Auflage, Basel 2011.
- HUGUENIN, Claire: **Obligationenrecht-Allgemeiner und Besonderer Teils**, 2. Auflage, Zürich-Basel 2014.
- İNCEOĞLU, M. Murat: **Kira Hukuku**, Cilt II, İstanbul 2014.
- KOLLER, Alfred: **Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Band I, Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art. 184-318 OR**, Bern 2012.
- KUNZ, Tobias/WYTTENBACH, Markus: “Die Rückgabe der Mietsache”, **Mietrechtspraxis/mp, Die Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht**, 3/2016, s. 187-208.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, M. Turgut: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I**, 12. Bası, İstanbul 2014.

- PERMANN, Richard: **Orell Füssli Kommentar, OR Kommentar Schweizerisches Obligationenrecht**, 2. überarbeitete und erweiterte Auflage, Zürich 2009.
- SCHMID, Hans: “Der gemeinsame Mietvertrag”, **Schweizerische Juristen-Zeitung**, 87/1991, s. 349-357.
- SCHMID, Jörg/STÖCKLI, Hubert: **Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil**, Zürich-Basel 2010.
- SCHMID, Jörg: “Die gemeinsame Miete–Ausgewählte Fragen”, **Aktuelle Juristische Praxis**, 01/2016, s. 31-41.
- SEROZAN, Rona (KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip/HATEMİ, Hüseyin/ ARPACI, Abdülkadir): **Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Üçüncü Cilt, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme**, 6. Bası, İstanbul 2014.
- SVIT-Kommentar, **Das schweizerische Mietrecht Kommentar**, 3. Auflage, Zürich 2008.
- TANDOĞAN, Halûk: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt I/2, 4. Tıpkı Bası, İstanbul 2008.
- TUNÇOMAĞ, Kenan: **Borçlar Hukuku, Cilt II, Özel Borç İlişkileri**, 2. Bası, İstanbul 1974.
- ULUKAPI, Ömer: **Medeni Usul Hukukunda Dava Arkadaşlığı**, Konya 1991.
- URAL ÇINAR, Nihal: **Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul 2014.
- YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak: **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Bası, İstanbul 2014.

