

İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN SONA ERMESİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER

Provisions to be Applied to the Termination of the Commercial Lease Contracts

Doç. Dr. K. Emre GÖKYAYLA *

ÖZET

Uzun yıllar süren çalışmanın ardından TBMM’de kabul edilen Türk Borçlar Kanunu 1.7.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 6098 sayılı “Yeni” Türk Borçlar Kanununda, kira sözleşmesine ilişkin hükümler önemli ölçüde değiştirilmiştir. Uzun yıllar yürürlükte olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun da yürürlükten kaldırılmış ve söz konusu kanun hükümleri bazı yenilik ve değişikliklerle, kira sözleşmesine ilişkin hükümler arasında ayrı bir ayırımda (ikinci ayırım) düzenlenmiştir. Bu ayırım “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlığını taşımaktadır. Önceki dönemdekine benzer şekilde Türk Borçlar Kanununda da, konut ve (çatılı) işyeri kiralarına uygulanacak hükümler bakımından bir ayırım gözetilmemiştir. Fakat 14.04.2011 tarih ve 6217 sayılı Kanunun geçici 2. maddesi ile konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin bazı hükümlerin işyeri kiraları bakımından uygulanması beş yıl süre ile ertelenmiştir. Daha sonra da, 6353 sayılı Kanunun 53. maddesiyle beş yıllık süre sekiz yıla çıkarılmıştır. Böylece konut – çatılı işyeri kiraları bakımından Türk Borçlar Kanununda mevcut olmayan bir ikili yapı ortaya çıkmıştır. Ertelenen hükümler arasında, sözleşmenin sona ermesiyle ilgili olanlar özel bir öneme sahiptir. Zira yapılan değişiklik ile kiraya verenin kira sözleşmesiyle bağlılıktan kolayca kurtulmasının hedeflendiği anlaşılmaktadır. İşte bu çalışmada, ertelenen hükümlerin nasıl uygulanacağı ve mevcut hükümlerle ilişkisi incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: İşyeri kirası, kira sözleşmesinin feshi, ertelenen hükümler, konut ve çatılı işyeri kirası, 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi.

ABSTRACT

After a long elaboration, Turkish Code of Obligations was accepted by the Turkish National Assembly and came into force in 1.7.2012. The dispositions of lease contract have been considerably changed in the “new” Turkish Code of Obligations numbered 6098. The Code numbered 6570 related Real Estate Lease Contract which was in vigour for so many years was also abolished and the dispositions of this code with its amendments and renewals are regulated in a new chapter (second chapter) within the

* Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı öğretim üyesi, kadiremre.gokyayla@bahcesehir.edu.tr

dispositions of lease contract. The title of this chapter is “The Residential and Roofed-in Commercial Lease Agreements”. In Turkish Code of Obligations, likewise in the old Code of Obligations, there isn’t any distinction between dispositions applicable to residential and (roofed-in) commercial lease. However some dispositions of residential and commercial lease contracts were delayed for commercial lease agreements for a period of five years by the temporary article 2 of the Code numbered 6217 and dated 14.04.2011. Later, this period of five years was renewed for eight years by the article 53 of the Code numbered 6353. Thus, a binary structure which has not been existed before has occurred about residential and commercial leases in the Turkish Code of Obligations. Within the delayed dispositions, especially the dispositions related to termination of lease contracts have a special importance. Hence, it can be deduced that the aim of modifications is to provide to leaser the possibility to get rid of his contractual bonds. In this document, it is studied the relations of the delayed dispositions and dispositions in vigour and how they will be applied.

Keywords: Commercial lease, termination of the lease agreement, delayed dispositions, residential and roofed-in commercial lease, temporary article 2 of the Code numbered 6217.



GİRİŞ

Son yıllarda, bilimsel gelişmelerin hızının insanlık tarihinin hiçbir döneminde olmadığı kadar arttığından, teknik gelişmelerin hayatımıza ne kadar çok etki ettiğinden, iletişim ve ulaşım araçlarının sağladığı imkânlardan sıklıkla söz edilir. Bu gelişmelerin iş ve ticaret hayatına etkisi üzerinde de durulur. Sayılanlara, en azından Türkiye açısından, hukuk ve özellikle de kanunlaştırma çalışmalarını da eklemek gerekir. Gerçekten, özel hukukun temel kanunları değiştirilmiş ve yeni Türk Medenî Kanunu 1 Ocak 2002’de, Hukuk Muhakemeleri Kanunu 1 Ekim 2011’de, Türk Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu 1 Temmuz 2012’de yürürlüğe girmiştir. Bu kanunların yürürlüğe girmesiyle birlikte, önceki kanunlar da yürürlükten kaldırılmıştır¹. Kamu hukuku alanında da aynı yıllarda önemli yenilik ve değişiklikler yapılmış ve yeni Türk Ceza Kanunu ile Ceza Muhakemeleri Kanunu da 1 Haziran 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında gerçekleştirilen iktibas hareketinden bu yana kanunlarımızda bu denli kapsamlı ve önemli değişiklikler yapılmamıştır.

¹ Yürürlük kanunlarında, bazı hükümlerin zaman bakımından uygulanmasına ilişkin özel düzenlemeler bulunabilir.

Yapılan kanun değişiklikleri sonucunda, bazı temel kavram ve kurumlar büyük ölçüde değiştirilmiş, bazılarında ise esaslı değişiklikler yapılmamıştır. 818 sayılı Borçlar Kanununun yerine hazırlanan ve 11.01.2011 tarihinde TBMM’de kabul edilerek 04.02.2011’de Resmî Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda da kapsamlı ve önemli değişiklikler yapılmıştır. Fakat 818 sayılı Borçlar Kanununun ruhu, büyük ölçüde yeni kanunda da korunmuştur. Zamanın şartlarına uygun olarak liberal düşüncenin etkisiyle hazırlanan 818 sayılı Borçlar Kanununa nazaran, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda, sosyal amaçlarla, zayıf koruyan hükümlere daha fazla rastlanmaktadır: Genel işlem şartlarının Borçlar Kanununda ilk defa düzenlenmesi, tehlike sorumluluğuna ilişkin genel bir düzenlemeye yer verilmesi, faiz oranının sınırlandırılması, kefilin eskisine nazaran daha fazla korunması örnek olarak sıralanabilir. Fakat bu yeni hükümler, kanun koyucunun borçlar hukuku alanında liberal düşüncüyü terk ettiği düşüncesine yol açmamalıdır. İrade serbestisi ve irade serbestisinin bir yansıması olan sözleşme serbestisi ilkesi yine temel bir ilke olarak kabul edilmektedir (krş. TBK. 26). Buna karşılık, sözleşme serbestisini sınırlandıran ve zayıf durumda olduğu farzedilen kişilerin korunması amacıyla düzenlenen hükümlere rastlanır. Kira sözleşmesinde, kiracının korunmasına ilişkin hükümler örnek gösterilebilir. Fakat bütün kira sözleşmelerinde kiracının korunması gerektiği kabul edilemez; kanun koyucu sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıyı özel olarak korumaktadır². Kiracının özel olarak korunması düşüncesi, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmelerde (TBK. 339 vd.) kolaylıkla görülür. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerde, hukukumuzda ilk defa dâhil edilen bazı kavram ve kurumlara rastlamak mümkünse de, kiracının korunması bakımından 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin düzenlenmesinin altında yatan sebeplerle büyük ölçüde benzerlik bulunduğu görülür³. Konu bu yönüyle

² Konut ve çatılı işyeri kiralalarının hepsinde kiracının zayıf durumda olup olmadığı da tartışılabilir. Fakat Türk Borçlar Kanununda konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından bir ayırım yapılmamış ve ilke olarak kiracı korunmuştur.

³ 6570 sayılı Kanun hükümleriyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin ikinci ayırım altında düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri arasında farklılıklar bulunduğu kolayca görülür. Bazı hususların ilk defa düzenlenmesi, bazı konularda eskisine nazaran kiracının aleyhine hükümlerin kabul edilmiş olduğu, bazı hususlarda da kiracının eskisine nazaran daha fazla korunduğu görülür:

a) Örneğin bağlantılı sözleşme (TBK. 340), kiracının vereceği güvence miktarının sınırlandırılması (TBK. 342), kira parasının belirlenmesi (TBK. 344) kiracı lehine olarak ve ilk defa düzenlenen konular olarak görülür.

b) Kiraya verenin on yıllık uzama süresinin ardından kira sözleşmesini gerekçe göstermeksizin fesih bildirimiyile sona erdirebilmesi (TBK. 347/I, c. 2), gereksinim sebebiyle boşaltma davası açılırken ihtiyac içinde bulunan kişilerin kapsamının genişletilmesi (TBK. 350/b. 1, 351) kiracı

değerlendirildiğinde, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelere ilişkin hükümleri, borçlar hukukuna, özellikle de kira hukukuna yeni bir yaklaşım getirmiş değildir. Bir faraziye ile zayıf durumda olduğu kabul edilen kiracı, eskiden olduğu gibi yine korunmaktadır. Yeni düzenleme ile 6570 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmış ve Türk Borçlar Kanununda konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin ayrı bir ayırımda (kira sözleşmelerine ilişkin ikinci ayırım) konuya ilişkin hükümlere yer verilmiştir (TBK. 339 vd.).

Öte yandan, 11.01.2011'de TBMM'de kabul edilen ve 04.02.2011'de Resmî Gazete'de yayımlanan⁴6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin bazı hükümleri, daha Kanun yürürlüğe girmeden ertelenmiştir. Gerçekten 6217 sayılı Kanunun⁵ Geçici 2. maddesiyle, tacirlerin ve tüzel kişilerin kiracı sıfatıyla akdettikleri işyeri kira sözleşmelerinde, sayılan hükümlerin yürürlüğü beş yıl süreyle ertelenmiştir. Yürürlüğü ertelenen hükümlerle ilgili olarak sözleşme serbestisinin esas alınacağı belirtilmiş ve kiraya verenin, kiracıyı koruyan hükümlerinin uygulanmasıyla ilgili bir sıkıntı yaşamaması hedeflenmiştir. Fakat 6217 sayılı Kanunla yürürlüğü ertelenen hükümlerinin maddelerinin sıralanmasında yapılan teknik (!) bir hata yüzünden, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği günlerde 6217 sayılı Kanunla yürürlüğü ertelenen hükümlerin madde numaralarında bir değişiklik daha yapılmıştır. 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi, 04.07.2012 tarihinde TBMM'de kabul edilen 6353 sayılı ve 12.07.2012'de Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 53. maddesi ile değiştirilmiştir. Yeni düzenlemeye göre,

“Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.”

aleyhine yapılan düzenlemelere örnek gösterilebilir. Bu örneklerle, kullanma giderlerinden de kiracının sorumlu olduğunu düzenleyen TBK'nın 341. maddesi ilâve edilebilir.

c) Kiracı aleyhine muacceliyet kayıtları önceki dönemde Yargıtay kararlarıyla geçerli kabul edildiği hâlde, 6098 sayılı Kanunda kiracı aleyhine muacceliyet geçersiz sayılacağı açıkça hükme bağlanmıştır (TBK. 346).

⁴ R.G. 04.02.2011, S. 27836.

⁵ R.G. 14.04.2011, S. 27905. 6217 sayılı Kanun, “Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” başlığını taşımaktadır.

Düzenleme çeşitli yönlerden eleştirilebilir. Konu ile ilgili çalışmalar yayımlandıkça, değişik eleştirilerin yöneltileceğine şüphe yoktur. Fakat en az eleştiriler kadar önemli bir husus, yürürlüğü ertelenen hükümler de dikkate alındığında, kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmelerle ilgili uyuşmazlıklara hangi hükümlerin uygulanacağıdır. Bu çalışmanın da amacı, işyeri kiralalarının *sona ermesine* ilişkin uyuşmazlıklarda hangi hükümlerin uygulanacağını belirlenmesidir. Yürürlüğü ertelenen hükümler sözleşmenin sona ermesiyle ilgili olanlardan ibaret değildir; fakat, uygulamada sıklıkla kira sözleşmesinin sona ermesi ile ilgili problemlerle karşılaşılır. İşyeri kiralalarının sona ermesine uygulanacak hükümlerin çalışma konusu olarak seçilmesinin altında yatan sebep de budur.

Kira sözleşmesine ilişkin sona erme sebeplerinin açıklanması, bir makale çalışmasının kapsam ve sınırlarını aşacak niteliktedir. Bu yüzden çalışmada, işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmelerin sona ermesi (ya da sona erdirilmesi) durumunda uygulanacak hükümlerin belirlenmesi hedeflenmiş ve genel hükümler arasında yer alan TBK. 327 vd., konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler arasında yer alan TBK. 347 vd. hükümlerinin işyeri kiralalarına uygulanıp uygulanmayacağı incelenmiştir.

I. PROBLEMİN ORTAYA KONMASI

Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri arasında ikinci ayırimda yer alan konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Kanun hükümlerinin yerini almıştır⁶. Bazı farklılıklar bulunmakla beraber, 6570 sayılı Kanunda olduğu gibi kiracının korunması düşüncesi yine ön plandadır.

Türk Borçlar Kanununda kiracının korunması gerektiği esası benimsenmekle birlikte, bu, bütün kira sözleşmelerinde değil konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından kabul edilmiştir. Başka bir deyişle kiracı, konut kiralaları ile çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmelerde kanun koyucu tarafından kayırılmıştır. Konusu konut ya da çatılı işyeri olmayan kira sözleşmelerinde de kiracının korunmasının gerekli olup olmadığı tartışılabilir⁷. Özellikle işyeri kiralaları

⁶ Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, kira sözleşmesinin ikinci ayırımı altında yer alan TBK. 339 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Fakat kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin yer aldığı birinci ayırimda da konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemelere rastlanır. Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna ilişkin TBK'nın 316. maddesinin üçüncü fıkrasında, alt kira ve kullanım hakkının devri ile ilgili TBK'nın 322. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan düzenlemeler örnek gösterilebilir.

⁷ Konut kiralalarında mı yoksa işyeri kiralalarında mı kiracının daha çok korunması gerektiği tartışılabilir ve lehte ve aleyhte iddialar ileri sürülebilir, bakış açısına göre de verilecek cevap

bakımından yapılan ayırım eleştirilebilir. Gerçekten menfaat durumu bakımından çatısız işyerlerinde de kiracının korunmasının uygun olduğu vakıalarla karşılaşılabılır⁸. Fakat çalışmanın kapsamı bakımından bu konunun ayrıntısına girmiyoruz.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelerde kiracının kiraya verene karşı kayırıldığı açıkça görülür. Sözleşme taraflarından birinin diğerine karşı kayırılması, öteden beri bazı itirazların dile getirilmesine sebep olur. Kira sözleşmelerinde de, kiracının, kanunun kendisine tanıdığı imkânları kötüye kullandığı örneklerle karşılaşılabılır. Özellikle bu tip örnekler bakımından kiracının bazen gereğinden fazla korunduğu itirazı dillendirilir. Bu itirazın kiraya verenler tarafından seslendirildiği şüphesizdir. Kiracının kayırıldığı konuların en önemlilerinden biri, sözleşmenin sona erme sebeplerinin sınırlı olması ve Kanunda sayılan sebepler haricinde kiraya verenin sözleşmeyle bağlılıktan kurtulamamasıdır. Lobi faaliyetine dönüşmesinin ardından, deyim yerindeyse, kiracının gereğinden fazla korunduğu düşüncesi semeresini vermiş ve kira sözleşmelerine ilişkin bazı hükümlerin yürürlüğü ertelenmiştir. Gerçekten, 6217 sayılı Kanunun, 6353 sayılı Kanunun 53. maddesiyle değişik Geçici 2. maddesiyle, Türk Borçlar Kanunun kira sözleşmesine ilişkin 323., 325., 331., 340., 342., 343., 344., 346. ve 354. maddelerinin yürürlüğü bazı işyeri kiralari bakımından sekiz yıl süreyle uygulanmayacaktır. Peki, bu durumda hangi hükümler uygulanacaktır? Özellikle, sözleşmelerin sona ermesiyle ilgili uyuşmazlıklarda nasıl bir çözüm benimsenecektir? Cevaplanması gereken bu önemli soruna, aşağıda sona erme sebeplerine ilişkin hükümleri de dikkate alarak cevap vermeye çalışacağız.

II. 6217 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 2. MADDESİNDE BENİMSENEN GENEL ESASLAR

A. Kiralanan Konusu Bakımından

Yürürlüğü ertelenen hükümler sadece *işyeri kiralarına* ilişkindir; konut kiralari bakımından bir erteleme söz konusu değildir. İşyerinin çatılı ya da çatısız olması

değişebilir. Konutun, insanların başını sokabileceği sıcak bir yuva olduğundan hareket edilirse konut kiralari; işyerlerinin sadece işverenin değil aynı zamanda çalışanların da ekmek teknesi olduğu düşüncesi işyeri kiralarında kiracının daha çok korunmaya layık olduğunu kabule zorlayabilir. Hangisi tercih edilirse edilsin, işyeri kiralari bakımından şu sonuç değişmez: İşyeri, sadece kiracı ile kiraya veren arasındaki ilişki bakımından değil, ticaret ve ekonomi hayatı bakımından da bir değer ve önem taşır.

⁸ Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Akıncı**, Şahin: "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", (AÜHFD., C. 57, S. 3, s. 33-50).

bakımından da bir ayırım yapılmamıştır. Bütün işyeri kiralari hakkında, sıralanan hükümlerin yürürlüğü ertelenmiştir.

İşyerinin bulunduğu yer bakımından da bir ayırım yapılmamıştır. Belediye sınırları içinde, köyde, iskele, liman ya da istasyonlarda, nerede bulunursa bulunsun sayılan hükümler uygulanmaz.

İşyeri kirasına konu olan sözleşmenin türü bakımından da bir ayırım yapılmamıştır. Sözleşme ister adi kira ister ürün (hasılat) kirası şeklinde yapılmış olsun, sayılan hükümler uygulanmaz.

Gerekçesi olmadığı için 6217 sayılı Kanunun 53. maddesinin düzenlenmesinin altında yatan amacı kesin olarak tespit etme imkânımız yoktur. Fakat, kiracının korunması (aslında kayırılması) amacıyla tanzim edilen hükümlerin uygulanmamasının hedeflendiğini söylemek yanlış olmaz. TBK'nın 340., 342., 344., 354. maddelerinin yürürlüğünün ertelenmiş olması bu düşüncüyü teyit eder. Bu açıdan konu ele alındığında çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmelere uygulanacak hükümlerin yürürlüğünün ertelenmesi kendi içinde tutarlı, makul görülebilir⁹. Çatısız işyerlerinin de aynı kefeye konulmasını açıklamak ise güçtür. Amaç kiracıyı koruyan hükümlerin uygulanmaması ise, sadece çatılı işyeri kiralari hakkında geçerli olacak biçimde hükümlerin yürürlüğünün ertelenmesi yeterli olabilirdi. Fakat kanun koyucu nedense sadece çatılı işyeri kiralalarına hakkında ilgili hükümlerin yürürlüğünün ertelenmesi ile yetinmemiştir.

B. Kiracının Sıfatı Bakımından

Yürürlüğü ertelenen hükümler, sadece kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu hâllerde geçerlidir. Kiracının esnaf olması yeterli değildir¹⁰. Tacir sıfatını taşıyan kiracının gerçek ya da tüzel kişi olması ise fark etmez. Tüzel kişiliğin özel hukuk ya da kamu hukuku hükümlerine tâbi olması arasında da fark yoktur. Kiracının tacir ya da tüzel kişi olmadığı hâllerde, kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin tamamı uygulanabilir¹¹.

⁹ Bu ifadeyi, 6217 sayılı Kanunun 53. maddesiyle ilgili bir değer yargısı belirtmek için kullanmadığımızın altı çizilmelidir.

¹⁰ **Gümüş**, Mustafa Alper: "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK. 299-356), 2. Bası, İstanbul 2012, s. 15.

¹¹ Kiralanan işyeri tacirin ya da tüzel kişinin kullanımına tahsis edilmesi planlandığı hâlde, kiracıyı koruyan hükümlerin uygulanabilmesi için, tacir sıfatı bulunmayan bir gerçek kişi kiracı olarak sözleşmeye taraf olabilir. Tersi ihtimalle de karşılaşılabılır. Tacir sıfatı bulunmayan bir gerçek kişi tarafından kullanılacak olsa da, kiraya veren kiralananı ancak bir tacire ya da tüzel kişiye kiralayabileceğini şart koşabilir ve eşyayı kiralamak isteyen kişi bir ortaklık kurmak

Kiraya verenin sıfatı ise önemli değildir. Kiraya veren gerçek kişi de olsa, tüzel kişi de olsa fark etmez; özel hukuk ya da kamu hukuku hükümlerine tâbi olsa da sonuç değişmez.

C. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine İlişkin Hükümlerin Bütün Olarak Yürürlüğü Ertelenmemiştir

Kiracı tacir ya da tüzel kişi olsa da, işyeri kiralarında, kiralananın çatılı işyeri niteliğine sahip olup olmadığı yine de tespit edilmelidir. Bu, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin tamamının yürürlüğünün ertelenmemesinin doğal bir sonucudur. Örneğin, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin yürürlüğü ertelenmeyen 341, 345, 347 vd. hükümleri (m. 354 hariç) uygulanabilir. Uygulama alanını düzenleyen TBK 339. maddenin yürürlüğünün ertelenmemesi de doğaldır.

D. Kiraya Veren Lehine Olan Sona Erme Sebeplerinin Yürürlüğü Ertelenmemiştir

Gerçekten, kiraya veren lehine olan sona erme sebeplerinin yürürlüğü ertelenmemiş, buna karşılık dava sebeplerinin sınırlı olduğunu düzenleyen 354. maddesinin yürürlüğü ertelenmiştir. Demek ki kiraya veren, hem Kanunda yazılı sona erme sebeplerinden yararlanabilecek hem de sözleşmeyle, kanunda belirtilmeyen sona erme sebepleri kararlaştırılabilecektir. Fakat aşağıda açıklandığı gibi, kararlaştırılan sona erme sebepleri emredici hükümlere aykırı olamayacaktır.

E. Yürürlüğü Ertelenen Hükümler Bakımından Sözleşme Serbestisi Geçerli Olduğu Hâlde, Hüküm Bulunmayan Hâllerde Mülga (818 Sayılı) Borçlar Kanunu Uygulanacaktır

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

zorunda kalabilir. Görüldüğü gibi kişi bakımından yapılan ayırım, kanuna karşı hilenin önünü açacak niteliktedir.

Mülga (818 sayılı) Borçlar Kanununda hüküm bulunmayan fakat (yine) mülga 6570 sayılı Kanunda hüküm bulunan hâllerde acaba 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanabilir mi? Bilindiği gibi kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıklarda, 1 Temmuz 2012'ye kadar 6570 sayılı Kanun çok geniş bir uygulama alanı bulmuştur. Kira sözleşmesine ilişkin bazı hükümler de sadece 6570 sayılı Kanunda yer almıştır. Fakat 6217 sayılı Kanunda mülga Borçlar Kanununa atıf yapıldığı hâlde 6570 sayılı Kanuna atıf yapılmamıştır. Ortaya çıkan boşluğun 6570 sayılı Kanun hükümleriyle doldurulması düşünülebilir¹². Fakat yürürlükten kaldırılmış ve (818 sayılı mülga Borçlar Kanununa atıf yapıldığı hâlde) kendisine atıf yapılmamış bir kanunun uygulanması benimsemek kolay ve uygun değildir.

Yürürlüğü ertelenmeyen hükümler hakkında da sözleşme serbestisinin geçerli olup olmadığı tartışılabilir. Örneğin konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmenin sona erme sebeplerini düzenleyen TBK. 350-352 hükümlerinin uygulanması ertelenmemiştir. 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinde yürürlüğü ertelenmeyen hükümler bakımından da sözleşme serbestisi ilkesinin geçerli olduğunu ileri sürmek doğru değildir. Dolayısıyla tam bir sözleşme serbestisi bulunduğu kabul edilemez. Sözleşme serbestisini genel olarak sınırlayan TBK. 27 hükmü (eBK 19/II, 20/I hükümleri) söz konusu sözleşmeler bakımından da geçerlidir. “Sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur” ifadesinden hareketle, sözleşme ile TBK. 27 hükmünün bertaraf edilmesi söz konusu değildir¹³.

F. Erteleme Sekiz Yıl İle Sınırlıdır

Yürürlüğü ertelenen TBK'nın 323., 325., 331., 340., 342., 343., 344., 346. ve 354. maddeleri sekiz yıl boyunca uygulanmayacaktır. Söz konusu maddelerin sekiz yıl boyunca uygulanmayacağını düzenleyen 6353 sayılı Kanunla değişik 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinin mevcut hâli 12.07.2012 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanmış, fakat erteleme Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden itibaren geçerli olduğu kabul edilmiştir. Böylece Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 ile ertelemeye ilişkin Kanunun Resmî Gazete'de yayımlandığı 12.07.2012 tarihleri arasında hangi

¹² Bu görüşte Gümüş, s. 17.

¹³ Krş. Gümüş, s. 17.

hükümlerin uygulanacağına dair sorun yaşanmamasının hedeflendiği anlaşılmaktadır¹⁴.

III. İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERDE SONA ERMEYE İLİŞKİN UYGULANACAK HÜKÜMLER

A. Genel Olarak

İşyeri kiralarına ilişkin olarak toplam dokuz maddenin yürürlüğü ertelenmiştir. Ertelenen maddeler arasında bir sona erme sebebi düzenleyen sadece tek bir madde vardır: TBK. 331. Başka bir deyişle, sözleşmenin sona erme sebeplerine ilişkin hükümlerin –TBK. 331 hariç- yürürlüğü ertelenmemiştir. Gerek genel hükümler arasında yer alan sona erme sebepleri (TBK. 327 vd.) gerekse konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sona erme sebepleri (TBK. 347 vd.) uygulanabilir. Sona erme sebeplerine ilişkin hükümlerin uygulanması bakımından, önce işyerinin çatılı olup olmadığı tespit edilmelidir. Bir çatılı işyeri söz konusu ise TBK. 347 vd. hükümlerinin uygulanması gerekir.

Bir sona erme sebebini düzenleyen tek bir maddenin yürürlüğü ertelenmiş olmakla birlikte, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sona erme sebeplerinin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğine ilişkin TBK. 354 hükmünün de yürürlüğü ertelenmiştir. TBK. 354 hükmünün yürürlüğünün ertelenmiş olması da tartışmalara yol açacak niteliktedir.

Diğer taraftan, yukarıda da belirtildiği gibi, ertelenen hükümler, kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu sözleşmeler için geçerlidir. Kiracının tacir ya da tüzel kişi olmadığı hâllerde Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır.

B. Kira Sözleşmelerine İlişkin Genel Hükümlere Göre Sözleşmenin Sona Ermesi (TBK. 327 vd.)

Türk Borçlar Kanununun 327 vd. maddelerinde düzenlenen sona erme sebeplerinden sadece TBK. 331’de düzenlenen önemli sebeplerle feshe ilişkin hükmün yürürlüğü (kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu sözleşmeler bakımından) ertelenmiştir. Diğer hükümler işyeri kiralarına da uygulanabilir.

1. “Sürenin geçmesi” başlıklı TBK. 327 hükmü işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelerde de uygulanabilir. Buna göre, ister açıkça ister örtülü olarak süresi belirlenmiş olsun, kira sözleşmesi bu sürenin bitiminde sona erer (TBK. 327/I). Süre, günlük, haftalık, aylık ya da yıllık olarak belirlenmiş olabilir. Bu süre

¹⁴ Belirtmek gerekir ki, 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi 6353 sayılı Kanunla değiştirilmeden önce, sayılan hükümlerin yürürlüğü sekiz değil beş yıl ertelenmişti.

dolunca, sözleşme kendiliğinden sona erer ve kiracı kiralananı geri vermekle yükümlüdür. Kiralananın geri verilmesi için kiracıya ayrıca bildirimde bulunulmasına ya da ihtar çekilmesine gerek yoktur. Geri vermediği ya da boşaltmadığı takdirde kiralanan kiracının elinden icra marifetiyle alınabilir ya da boşaltılabilir.

Taraflar, süresi sona ermesine rağmen sözleşmeyi açık ya da örtülü olarak uzatabilir. Süresi belirli çatılı işyeri kiralalarında, uzama süresi bir yıldır (TBK. 347/I). Süresi belirsiz çatısız işyeri kiralaları ise, yine belirsiz bir süre için uzar (krş. TBK. 347). Buna karşılık çatısız işyeri kiralalarında belirli bir süre kararlaştırılmamışsa sözleşme belirsiz süreli hâle gelir (TBK. 327/II).

Kararlaştırılan sürenin sona ermesiyle birlikte kira sözleşmesinin de sona ereceğine ilişkin TBK. 327/I hükmü, çatısız işyeri kiralalarında uygulanabilir. Buna karşılık çatılı işyeri kiralalarında sözleşme süresinin sona ermesiyle birlikte kira sözleşmesi sona ermez. Çatılı işyeri kiralalarında, sözleşme süresinin bitiminden en az onbeş gün önce kiracı bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez (TBK. 347/I). Kiraya veren ancak, on yıllık uzama süresini izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sebep göstermeksizin sona erdirebilir (TBK. 347/I, c. 2).

6217 sayılı Kanunun, 6363 sayılı Kanunun 53. maddesiyle değiştirilen Geçici 2. maddesine göre, yürürlüğü ertelenen hükümler (aslında yürürlüğü ertelenen hükümleri düzenleyen konular) bakımından sözleşme serbestisi esastır. Sözleşme serbestisinin esas olması, bir konunun tartışılmasına yol açabilir: Çatılı işyeri kiralalarında da TBK. 327 hükmünün uygulanacağı kararlaştırılabilir mi? Soruyu farklı biçimde sormak da mümkündür: Çatılı işyeri kiralalarında TBK. 347 hükmünün aksi kararlaştırılabilir mi? TBK. 327 hükmünün çatılı işyeri kiralaları bakımından da uygulanacağını kabul etmek, TBK. 347 hükmünün aksinin sözleşmeyle kararlaştırılmasına cevaz verilmesi anlamına gelir. Eğer TBK. 347 hükmünün emredici nitelik taşımadığı kabul edilirse, aksine anlaşma yapılabilecek ve TBK. 327 hükmü çatılı işyeri kiralalarına da uygulanabilecektir. Fakat konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemeler, kiracı lehine emredici nitelik taşımaktadır. Hatta, söz konusu hükümler sosyal amaç ve kiracının korunması düşüncesiyle kabul edilmiştir. Hâl böyle olunca, tarafların TBK. 327 hükmünün çatılı işyeri kiralalarında da uygulanmasına elverişli biçimde anlaşma

yaparak TBK. 347 hükmünü bertaraf etmelerinin mümkün olmadığı sonucuna ulaşılır.

2. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih bildirimiyle sona erdirilmesine ilişkin TBK. 328-330 hükümleri de işyeri kiralarına uygulanabilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, sözleşmenin süresi belirlenmemiştir. Kiralanan kiracının kullanımına terk edilmiştir, fakat sözleşmenin ne zaman sona ereceği belli değildir. Sözleşmenin sona ermesine ilişkin açık ya da örtülü bir tarih/zaman belli olmadığı için belirsiz süreli sözleşmelerin sona ermesi bazı yönlerden özellik gösterir. Kanun koyucu belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, sözleşmelerin başlangıç tarihini dikkate alarak sözleşmelerin farazî olarak dönemlere ayrılması ve bu dönemlerin sonunda etkili olmak üzere fesih bildirimiyle sözleşmenin sona ermesini benimsemiştir (TBK. 328). Buna göre:

➤ Taşınmaz ya da taşınır yapıya ilişkin kira sözleşmeleri, taraflardan her birince, yerel âdete göre belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir (TBK. 329).

➤ Taşınıra ilişkin kira sözleşmesini taraflardan her biri, üç gün önceden yapılacak fesih bildirimi ile sona erdirebilir (TBK. 330/I).

➤ Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesinin, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildirimiyle sona erdirebilir (TBK. 330/II).

İşyeri kiraları bakımından, özellikle TBK. 329 hükmünde düzenlenen taşınmaz ya da taşınır yapılara ilişkin fesih bildirimi sürelerinin uygulanacağı açıktır. Buna göre, daha uzun bir fesih bildirim süresi ya da başka bir fesih dönemi kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenen kira döneminin sonu için, böyle bir sürenin bulunmadığı hâllerde ise üç aylık fesih bildirim döneminin sonu için sözleşme feshedilir (TBK. 328-329).

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih bildirimiyle sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin yürürlüğü ertelenmemiştir. Öyleyse belirsiz süreli akdedilen kira sözleşmelerinin fesih bildirimi yoluyla sona erdirilmesine ilişkin işyeri kiralarında da uygulanır. Fesih bildirim süreleri uzatılabilir, fakat kısaltılamaz (TBK. 328/I). Fakat konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin kapsamına giren sözleşmeler bakımından TBK. 347 vd. yer verilen sona erme sebeplerinin bulunmasına dikkat edilmelidir.

3. TBK. 331 hükmünün yürürlüğü ertelenmiştir. TBK. 331 bir yana, diğer olağanüstü fesih sebeplerinin işyeri kiralarına uygulanabileceği hususunda tereddüt yoktur. Buna göre, kiracının iflasına ilişkin TBK. 332 hükmü, kiracının ölümüne ilişkin TBK. 333 hükmü ister çatılı ister çatısız işyeri kirası olsun uygulama alanı bulur.

Önemli sebeplerle feshe ilişkin TBK. 331 hükmünün ise, kiracının tüzel kişi ya da tacir olduğu sözleşmeler bakımından, yürürlüğü ertelenmiştir. TBK. 331 hükmünde taraflardan her birinin, kira ilişkisinin devamını çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, yasal fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmekte (f. I) ve hâkime, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimiminin parasal sonuçlarını takdir etme yetkisi tanınmaktadır. Yürürlüğü ertelenenler arasında en çok tartışılacak maddelerden biri hiç şüphesiz TBK. 331 hükmüdür. Tartışılacak olan temel husus şudur: Hükmün yürürlüğünün ertelendiği ileri sürülerek, sözleşme ilişkisinin devamını çekilmez kılan sebeplerin varlığı hâlinde dahi, tarafların sözleşmeyle bağlı kalmaya devam etmeleri mi beklenecektir? Temel bir ilke olmakla birlikte, gerçekleşen vakıalar ya da kurulmasından sonra ortaya çıkan durumlar, sözleşmenin devamını çekilmez hâle getirmişse, “ahde vefa” ilkesi ileri sürülerek taraflardan sözleşmeyle bağlı kalmaya devam etmeleri beklenemez. Bu itibarla “önemli sebeple fesih” başlıklı TBK. 331 hükmünün yürürlüğünün ertelenmesinin, önemli sebeple fesih imkânını ortadan kaldırdığı kabul edilemez¹⁵. Sözü edilen hükmün uygulanmasından önceden feragatin

¹⁵ Esas itibarıyla, devamını çekilmez hâle getiren sebeplerin bulunması durumunda sözleşmenin feshedileceğini düzenleyen TBK. 331/I hükmü emredici nitelik taşır. Krş. **Gümüş**, s. 266; **Aral**, Fahrettin/Ayrancı, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Ankara 2012, s. 276. Kaynak İsviçre Borçlar Kanununun TBK. 331 hükmünü karşılayan 266g hükmü bakımından da hükmün emredici niteliği benimsenmektedir. Bkz. **Weber**, Roger: Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1-529, (Herausgeber: Heinrich Honsell / Nedim Peter Vogt / Wolfgang Wiegand), 4. Aufl., Basel 2007, Art. 266g, N. 2; **Walter**, Hans Peter: Kurzkomentar OR, Obligationenrecht Art. 1-529 (Herausgeber: Heinrich Honsell) Basel 2008, Art. 266g, N. 4; **Permenn**, Richard: Kommentar zum Mietrecht, mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, 2. Aufl., Zürich 2007, Art. 266, N. 1. Krş. **Higi**, Peter: Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), Bd. V/2b, Die Miete, Art. 266-268b, 1995, Art. 266g, N. 5 ff. Lehte ve aleyhte çeşitli görüşler için bkz. **Gümüş**, s. 266. Öte yandan Kanunda yasal fesih bildirim süresine uyarak sözleşmenin sona erdirilebileceği yazılıysa da, bu, sözleşmenin sona erdirilebilmesi için derhal fesih bildiriminde bulunulamayacağı anlamına gelmez. Başka bir deyişle önemli bir sebebe dayanan taraf, bir taşınmaz kirası söz konusu ise üç ay sonrası için derhal fesih bildiriminde bulunabilir. Yoksa farazî olarak sözleşmenin altı ay ayık zaman dilimlerine bölünmesine gerek yoktur. Krş. **Tandoğan**, Halûk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 5. Tıpkıbasım, İstanbul 1992, s. 233; **Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 9. Baskı, İstanbul 2011, s. 254; **Arpacı**, Abdülkadir (Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona): Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992, s. 248; **Burcuoğlu**, Halûk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi,

mümkün olmaması da bu görüşü destekler¹⁶. TBK. 331 hükmünün karşılığı olan eBK'nın 264. maddesinin, açıkça düzenlenmiş olmamasına rağmen 6570 sayılı Kanunun uygulama alanına giren sözleşmeler hakkında da uygulanacağı benimseniyor, aksine bir sonucun hakkaniyet düşüncesi ile bağdaşmadığı belirtiliyordu¹⁷.

Önemli sebeplerin varlığı hâlinde her iki taraf da sözleşmeyi sona erdirebilir. Hükmün yürürlüğünün ertelenmesindeki amaç, önemli sebeple fesih imkânının kiracının elinden alınması olsa bile sonuç değişmez. Fakat hükmün yürürlüğünün ertelenmesiyle birlikte cevaplandırılması gereken iki soru daha vardır. Gerçekten, yürürlüğünün ertelenmiş olması karşısında, fesih bildirim süreleri ile feshin malî sonuçları bakımından hükmün nasıl anlaşılacağıının belirlenmesi gerekir:

- İlk olarak, önemli sebeple fesih hâlinde, sözleşmenin fesih bildirim sürelerine uyularak mı sona erdirileceği yoksa herhangi bir süreye bağlı olmaksızın derhal sonuç doğuracak biçimde mi sözleşmenin sona erdireceği belirlenmelidir. Hükmün yürürlüğü ertelendiğine göre, TBK. 331'de belirlenen süreye aynen uyulması zorunlu değildir. Eğer bir süreye bağlı olarak sözleşmenin feshedileceği (bildirim yoluyla fesih) sonucuna varılırsa bu defa da fesih bildirim sürelerinin ne olacağı sorusu ile karşılaşılır. TBK 331 hükmünde, eBK 264 hükmünde

İstanbul 1993, s. 289; **Aral/Ayrancı**, s. 277; **Gümüş**, s. 271; **Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013, s. 584.

¹⁶ **Tandoğan**, s. 230-231; **Burcuoğlu**, s. 285. Nitekim **Seliçi** (s. 164-165), olağanüstü feshe ilişkin hükümlerin emredici olduğunu, aksine anlaşma yapılamayacağını, olağanüstü fesih imkânının kaldırılmasının, kişisel özgürlüğü kişinin kendisine karşı sınırlanacağını ve kişinin ilişkinin tutsağı hâline geleceğini belirtmektedir. Bkz. **Seliçi**, Özer: Borçlar Kanununa göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977. Olağanüstü fesih imkânı, temelini kişilik hakkında bulur. Bu yüzden olağanüstü feshe ilişkin hükümler emredicidir. Krş. **Altınok Ormancı**, Pınar: Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, İstanbul 2011, s. 117 vd. Kanunda olağanüstü fesih imkânının özel olarak tanınmadığı hâllerde de haklı sebeple teşmil edileceği isabetli olarak kabul edilmektedir. Özellikle bkz. **Seliçi**, s. 200 vd.; **Altınok Ormancı**, s. 110-111. Krş. **Gauch**, Peter: System der Beendigung von Dauerverträgen, Fribourg 1968, s. 186 vd.; Bu esas da yukarıda ulaşılan sonucu teyit eder niteliktedir. Gerçekten, tek başına sözleşme süresinin uzunluğu dahi kişilik hakkına aykırılık oluşturabilirken (bu konuda bkz. **Oktay**, Saibe: "Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği ve Sona Erme Düzeni", (İHFM., C. LV, S. 3, s. 209 vd.), çekilmez hâle gelmesine rağmen sözleşmeyle bağlılığın devam etmesi kabul edilebilir değildir.

¹⁷ **Tandoğan**, s. 235; **Zevkiler**, Aydın/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Ankara 2010, s. 260; **Arpacı** (Hatemi/Serozan), s. 249; **Burcuoğlu**, s. 283; **Doğan**, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s. 227-228. Hatta **Sungurbey**, ilişkiliyi çekilmez kulan sebepler yüzünden evlilik birliğinin çözülmesini bile göze alan bir hukuk sisteminde aksine sonuca varılamayacağını vurgulamıştır. Bkz. **Sungurbey**, İsmet: Medenî Hukuk Eleştirileri, İstanbul 1963, s. 147.

Aynı esasın bugün de benimsenmemesi için bir sebep yoktur. Yani, TBK. 331 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralarına da uygulanabilir.

olduğu gibi Kanunda düzenlenen bildirim sürelerine uyulacağı düzenlenmiştir. Bu bakımdan eski kanun ile yeni kanun arasında bir farklılık bulunmamaktadır¹⁸. Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi hâlinde fesih bildirim sürelerine uyulacağının kabul edilmesi, tarafların yeni duruma kendilerini hazırlamaları düşüncesinden kaynaklanır. Başka bir deyişle, bildirim süresinin sonu için kiraya veren yeni bir kiracı arayacak ya da aynı sürenin sonu için kiracı işine devam edebileceği yeni bir kiralanan arayacaktır. Bu husus göz önünde tutulduğunda, fesih bildirim süresine gerek olmaksızın sözleşmenin sona erdirilebilmesini kabul etmek ilke olarak uygun değildir. Öyleyse fesih bildirim süresi ne kadar olmalıdır? Genel olarak fesih bildirimi için gerekli sürenin “*makul bir süre*” ya da “*işin niteliğine uygun bir süre*” olarak kabul edilmesi gerekir. Fakat bu sürenin tespitinde, Kanundaki fesih bildirim sürelerine ilişkin düzenlemeleri de bütünüyle göz ardı etmemek gerekir. Kanunda fesih bildirimine ilişkin düzenlemelerin (TBK. 328- 330) yürürlüğü ertelenmemiştir ve TBK 328 hükmüne göre fesih bildirimi sürelerinin kısaltılması mümkün değildir¹⁹. Öyleyse kabul edilecek fesih bildirimi süresinin alt sınırını, Kanunda yer alan fesih bildirimi süreleri oluşturur²⁰. Kanunda kabul edilen fesih bildirimi süresinden daha uzun sürenin makul olduğu kabul edilebilir, fakat ilke olarak tersi geçerli değildir.

Konu hakkında tartışılacak hususlardan biri de, fesih bildirim sürelerinin sözleşmede kararlaştırılmış olmasıdır. Yukarıda da belirtilen TBK. 328 hükmü karşısında fesih bildirimi sürelerinin kısaltılması mümkün değildir, dolayısıyla yapılacak aksine anlaşmalar geçerli olmaz. Fakat şu husus tartışılabilir: Acaba Kanunda yer alan sürelerden daha uzun fesih bildirimi süreleri her hâlde geçerli midir? Özellikle çok uzun fesih bildirim süreleri kabul edilebilir mi? Fesih bildirim sürelerinin çok uzun tutulması, fiilen sözleşmeyle bağlılığın da uzun bir süre daha devam etmesi sonucunu doğurur. Bir taraftan önemli bir sebebin varlığı kabul edilerek sözleşmeyle bağlılıktan kurtulmanın ahde vefa ilkesine rağmen geçerli sayılması, diğer taraftan da ölçüsüz biçimde uzun bir süre daha sözleşmeyle bağlı kalınmasının yolunun açılması birbiriyle telif edilebilir

¹⁸ Fakat eski kanun ile yeni kanunda düzenlenen fesih bildirim sürelerinde bazı farklılıklar mevcuttur. Bu farklılıklar için eBK. 262 hükmü ile TBK. 328-330 hükümleri karşılaştırılabilir.

¹⁹ Bu husus TBK. 328 hükmünde açıkça ifade edilmiştir. Krş. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 253; **Gümüş**, s. 266; **Doğan**, s. 234.

²⁰ Dayanılan sona erme sebebi, bazen hem TBK. 331 hükmüne göre önemli sebep hem de TBK. 316 hükmüne göre özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık teşkil edebilir. TBK. 316 hükmüne göre, kiracıya ihtarda bulunulmasına (ve dolayısıyla süre verilmesine) gerek olmayan bir sebep mevcutsa, kiraya veren yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen sona erdirebilir.

değildir. Bu itibarla sözleşmeyle yasal fesih bildirimi sürelerinden daha uzun bir sürenin kabul edilmesi mümkünse de, bu sürenin ölçüsüz biçimde uzun olmaması da zorunludur.

Sözleşmede feshi bildirme süreleri hakkında bir düzenleme yapılmamışsa, bu takdirde mülga 818 sayılı Borçlar Kanununun 264. maddesi uygulanır. Zira ertelenen hükümlere ilişkin sözleşmede düzenleme yoksa, 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması gerekir. Bu durumda eBK. 262'ye göre feshi bildirme süreleri belirlenir.

- İkinci olarak da önemli sebeple feshin malî sonuçları belirlenmelidir. TBK. 331 hükmünde hâkime, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını takdir etme yetkisi tanınmıştır. eBK. 264 hükmünde ise tam bir tazminat ödenmesi esası benimsenmişti. Yukarıda da açıklandığı gibi 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinde, yürürlüğü ertelenen hükümlerle ilgili olarak sözleşme serbestisinin esas olduğu kabul edilmiştir. Sözleşme serbestisi esas olduğuna göre, önemli sebeple feshin sonuçlarını da taraflar ilke olarak diledikleri gibi belirleyebilir. Fakat tarafların bu konuda tam bir serbesti içinde olduklarını söyleme imkânı bulunmamaktadır. Sözleşmeyle bağlılıktan kurtulma imkânını ortadan kaldıracak ölçüde yaptırımın kabul edilmesi doğru değildir. Nasıl ki fesih bildirim süresinin makul, işin niteliğine uygun olması gereğinden söz ediliyor ise, aynı şekilde fesih bildiriminin parasal sonuçlarının da makul, işin niteliğine uygun olması, ölçüsüz nitelik taşımaması gerekir²¹. Başka bir deyişle, taraflardan birinin hem önemli bir sebeple fesih imkânına sahip olduğunu kabul edip hem de bu imkânın kullanılmasını engelleyecek bir tazminat borcu altına sokulması işin niteliğine uygun değildir. Öyleyse kararlaştırılan tazminat miktarının makul olması gerekir. Ölçüsüz derecede yüksek miktardaki tazminat miktarı hâkim tarafından indirilebilmelidir. Hükmedilecek miktar, dayanılan önemli sebebin niteliği, özelliği, tarafların kusuru, kiralananın durumu ve kolayca kiraya verilip verilemeyeceği, kiracının benzer bir kiralananı ne kadar süre içinde bulabileceği gibi kriterler göz önünde tutularak takdir edilir (TMK. 4).

Sözleşmede önemli sebeple feshin parasal sonuçları hakkında bir düzenleme yapılmamışsa, bu takdirde mülga 818 sayılı Borçlar Kanununun 264. maddesi

²¹ Nitekim bu düşünceyle, sözleşmeyle bağlılıktan kurtulmanın karşılığında ödenecek meblağın önceden götürü olarak belirleyen anlaşmaların hükümsüz olduğu kabul edilmektedir. Bkz. **Permenn**, Art. 266g, N. 1; **Gümüş**, s. 273.

uygulanır. Zira ertelenen hükümlere ilişkin sözleşmede düzenleme yoksa, 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması gerekir.

C. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlere Göre Sözleşmenin Sona Ermesi (TBK. 347 vd.)

1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerden sözleşmenin sona ermesine ilişkin maddelerinden sadece TBK 354 hükmünün yürürlüğü ertelenmiştir. TBK 354 hükmünde ise, dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği düzenlenmiştir. Yukarıda da belirtildiği gibi 6217 sayılı Kanunla, ertelenen hükümlere ilişkin hususlarda sözleşme serbestisinin esas olduğu benimsenmiştir. Bir taraftan TBK. 354 hükmünün yürürlüğünün ertelenmesi diğer taraftan da yürürlüğü ertelenen maddelere ilişkin konularda sözleşme serbestisinin esas alınması şu soruyu akla getirir: Acaba, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin yürürlüğü ertelenmeyen sona erme sebeplerinin aksine düzenleme yapılabilir mi? Yukarıda açıklandığı gibi, 6217 sayılı Kanunda sözleşme serbestisine vurgu yapılması, emredici hukuk kurallarına aykırı biçimde anlaşma yapılmasına imkân vermez. Başka bir deyişle, tarafların yürürlüğü ertelenen düzenlemelerle ilgili konularda sahip oldukları sözleşme serbestisi emredici hükümlerle sınırlıdır. TBK 347 vd. maddelerinde yer alan konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sona erme sebeplerini düzenleyen hükümler de, kural olarak –kiracı lehine- emredicidir. Gerek 6570 sayılı Kanun hükümlerinin gerekse konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemelerin temel düşüncesi, konut ve işyeri ihtiyacı ile ilgili sosyal sıkıntıların yaşanmasını önlemek ya da azaltmaktır²². Söz konusu düzenlemeler, Borçlar Kanununun ve borçlar hukukunun genel prensiplerine istisna tanıyan pek çok maddeyi içermektedir. Özellikle de sözleşme serbestisinin sınırlandırıldığı görülür²³. Bunun temelinde de, sosyal amaçlarla kiracının korunması düşüncesi yatar. Hükümlerin kural olarak kiracı lehine emredici olmasının temelinde yatan sebep de budur.

Emredici hükümlerin aksine anlaşma yapılamadığına göre, TBK. 354 hükmünün yürürlüğünün ertelendiği ileri sürülerek TBK. 347 vd. hükümlerinin kiracı aleyhine değiştirilmesi mümkün değildir. Bu durumda da şu soru akla gelebilir: TBK. 354 hükmünün yürürlüğünün ertelenmesinin sonucu nedir? TBK. 354 hükmünün yürürlüğünün ertelenmesiyle her iki

²² Krş. **Zevkiler/Gökyayla**, s. 262-263; **Arpacı** (Hatemi/Serozan), s. 208.

²³ Bkz. **Aral**, Fahrettin: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı Ankara 2007, s. 212.

tarafın da aleyhine fakat –uygulamada genellikle başvurulacağı gibi- özellikle kiraya veren lehine ve kiracı aleyhine Kanunda yer almayan yeni bir sona erme sebebinin kararlaştırılmasının önündeki engel –en azından lafzen- kalkmıştır. Fakat bu önerme lafzen doğru olsa bile şu hususa dikkat edilmez: Emredici hükümlere aykırı anlaşma yapılamayacağına göre, TBK. 347 vd. hükümlerinin de aksi kararlaştırılmaz. Kanunda yer alan sona erme sebepleri (TBK 347) kiracı aleyhine değiştirilemez. Örneğin iki haklı ihtara ilişkin sona erme sebebinin aksine anlaşma yapılarak bir haklı ihtarın yeterli olacağı kararlaştırılmaz. Fakat Kanunda yer almayan bir sona erme sebebi, Kanundaki sona erme sebeplerinin dolandırılması (kanuna karşı hile) sonucunu doğurmamak kaydıyla kararlaştırılabilir. Pratik olarak böyle bir sebep bulmak imkânsız değilse de güçtür. TBK. 354 hükmünün yürürlüğünün ertelenmiş olmasını bu şekilde anlamak gerekir.

2. Bildirimle Sona Erme

Çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler arasında üzerinde özellikle durulması gereken, sözleşmenin bildirim yoluyla sona ermesine ilişkin TBK. 347 hükmüdür. Belirli süreli konut ya da çatılı işyeri kiralarında kiracı, sözleşme süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılır. Kiraya verenin ise böyle bir hakkı yoktur. Kiraya veren ancak, on yıllık uzama süresini takip eden uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK. 347/I). Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra fesih bildiriyle (TBK. 328-329) sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK. 347/II).

Genel olarak kiracı lehine olan TBK. 347 hükmü, çatılı işyeri kiralarında da uygulama alanı bulur. Kiracı sözleşme süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmazsa, sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzamış sayılır. TBK. 347 hükmünün yürürlüğü ertelenmediği için, sürenin sona ermesiyle birlikte sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğine ilişkin TBK. 327 hükmü çatılı işyeri kiraları hakkında uygulanmaz.

TBK. 347 hükmünden farklı olarak, konut ve çatılı işyeri kiralarında dava sebeplerinin sınırlılığını düzenleyen TBK. 354 hükmünün yürürlüğü ertelenmiştir. Yürürlüğü ertelenen TBK. 354 hükmünden hareketle, kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu işyeri kiralarında 347 hükmünün aksi kararlaştırılıp kararlaştırılmayacağı düşünülebilir. 6217 sayılı Kanunun 6353 sayılı Kanunla

değişik Geçici 2. maddesinde sözleşme serbestisinin esas alınacağını belirtilmesi de tereddüdü artırabilir. Belirtmek gerekir ki TBK'da yürürlüğü ertelenmeyen konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin aksine düzenleme yapılamaz. İlke olarak konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin düzenlemeler – kiracı lehine- emredicidir. 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinde sözleşme serbestisinin esas alınacağını vurgulanması da aksine bir sonucun kabul edilmesine elverişli değildir. TBK 347 hükmünün aksi kararlaştırılarak hükümde belirtilen süreler de kiracı aleyhine değiştirilemez.

3. Dava Yoluyla Sona Erme

a. Sona erme sebeplerinden biri de, geniş bir uygulama alanı bulan gereksinim (ihtiyaç) sebebiyle tahliye davasıdır (TBK. 350/b.1). Yürürlüğü ertelenmediği için hüküm kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu çatılı işyeri kiralarnında da uygulanabilir. Kiraya veren, hükümde sınırlı sayıda sayılan kişiler (kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu, kanunen bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler) için gereksinim iddiasını ileri sürebilir. Gereksinme duyan kişilerin kapsamının sözleşmeyle genişletilmesi, örneğin kiraya verenin yakın arkadaşlarının da dâhil edilmesi mümkün değildir. 6217 sayılı Kanunun kapsamına giren sözleşmelerde, gereksinme duyan kişilerin kapsamı, sözleşme serbestisi ilkesinin geçerli olduğu ileri sürülerek genişletilemez.

b. Bir diğer sona erme sebebi, kiralananın yeniden inşa veya imarı amacıyla esaslı onarım ihtiyacının bulunmasıdır (TBK 350/I, b. 2). Yürürlüğü ertelenmediği için hüküm kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu çatılı işyeri kiralarnında da uygulanabilir. Bu hükme dayanarak kiralananın tahliye edilebilmesi için temel şart inşa veya imar ihtiyacının esaslı olmasıdır. Aksine anlaşma yapılarak, esaslı olmasa bile kiracının tahliye edilebileceği kararlaştırılmaz.

c. Yeni malikin gereksinimi sebebiyle de tahliye davası açılabilir (TBK. 351).Yürürlüğü ertelenmediği için hüküm kiracının tacir ya tüzel kişi olduğu çatılı işyeri kiralarnında da uygulanabilir. Gereksinim sebebiyle tahliye davası hakkında söylenenler yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davalarında da geçerlidir.

d. Kiracının yazılı olarak boşaltmayı taahhüt etmesi hâlinde de kiralananın tahliyesi istenebilir. Yürürlüğü ertelenmeyen yazılı tahliye taahhüdüne ilişkin hüküm kiracının tacir ya tüzel kişi olduğu çatılı işyeri kiralarnında da uygulanabilir. TBK 352/I hükmünde açıkça belirtildiği gibi, yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın teslim edilmesinden sonra verilmesi şarttır.

Taahhüdün verilmesi gereken zaman şartını etkisiz bırakacak biçimde “*bu taahhüt sözleşmenin akdinden önce verilmiş olsa dahi geçerlidir*” ya da “*kiralananın tesliminden önce verilmiş olsa da taahhütname kiracının gerçek iradesini yansıtmaktadır*” anlamına gelecek kayıtlar hükümsüzdür. Zira taahhütnamenin verilmesi gereken zamana vurgu yapılması, kiracının –gerçek-iradesine verilen önemin sonucudur.

e. İki haklı ihtar sebebiyle de kiracı tahliye edilebilir (TBK 352/II). Yürürlüğü ertelenmeyen iki haklı ihtar sebebiyle tahliyeyle ilişkin hüküm kiracının tacir ya tüzel kişi olduğu çatılı işyeri kiralarında da uygulanabilir. Kiracının tahliyesini kolaylaştıracak biçimde aksine düzenleme yapılamaz. Örneğin tek bir ihtarla ya da ihtarla dahi gerek kalmadan kiracının tahliye edilebileceği kararlaştırılamaz

f. Aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde kiraya verenin ya da birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutunun bulunmasına ilişkin sona erme sebebi ise (TBK 352/III) çatılı işyeri kiralarında uygulanamaz. Zira açıkça “konut” hakkında hükmün uygulanabileceği belirtilmiştir.

g. Yukarıda sayılan sona erme sebeplerini düzenleyen hükümlerde, çeşitli sürelerle de yer verildiği görülür. Kiracı aleyhine olacak şekilde kanunda belirtilen süreler değiştirilemez.

SONUÇ

Sözleşme taraflarından birinin daha çok kayırılması için hazırlanan düzenlemelere zaman zaman rastlanır. Daha çok sosyal ve ekonomik sebeplerle, muhatabı karşısında zayıf konumda olduğu varsayılan taraf lehine bazı düzenlemeler yapılır. Esas itibarıyla hukuk politikasının sonucu olarak bu türde düzenlemelerin yapılmasında bazen zorunluluk da bulunabilir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında da kiracının kiraya verene karşı kayırıldığı görülür. Fakat yapılan lobi faaliyetlerinin etkisiyle, özellikle kiracıyı koruyan bazı hükümlerin kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu işyeri kiralarına sekiz yıl süreyle uygulanmayacağı, sözleşme serbestisinin esas olduğu kabul edilmiştir.

Erteleme sebebiyle sekiz yıl süreyle uygulanmayacak hükümler işyeri kiralalarıyla sınırlıdır. İşyerinin çatılı ya da çatısız olması bakımından bir ayrım yapılmamıştır. Bütün işyeri kiralarında değil, sadece kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu sözleşmelerde yürürlüğü ertelenen hükümler uygulanmaz.

Yürürlüğü ertelenen maddelere ilişkin olarak sözleşme serbestisi esastır. Sözleşme serbestisinin esas olması, kira sözleşmesinin mevcut yapısı içinde, tarafların tam bir serbestiye sahip oldukları anlamına gelmez. Serbesti emredici

hükümler ile sınırlıdır, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sona erme sebeplerinin aksine anlaşma yapılamaz. TBK. 354 hükmünün yürürlüğünün ertelenmiş olması da aksine sonucun kabulüne imkân vermez. Benzer şekilde, TBK. 331 hükmünün yürürlüğünün ertelendiği gerekçe gösterilerek önemli sebeple fesih imkânının ortadan kalktığı kabul edilemez. Türk Borçlar Kanununun bazı hükümlerinin yürürlüğünün ertelenmesi amacıyla yapılan değişiklik TBK. 331. ve 354. maddeleri bakımından büyük ölçüde ölü doğmuştur.

Diğer taraftan, muhtemeldir ki, işyeri kiralalarında kiracıyı koruyan hükümlerin yürürlüğünün ertelenmiş olması, konut kiralalarıyla işyeri kiralaları arasında eşitlik ilkesine uygun olmayan bir ayrımın yapıldığı iddiasına sebep olacaktır. Belirtmek gerekir ki, kanun koyucu belirli bir konuda mevcut düzenlemeye istisna getirebilir, ayırık düzenleme yapabilir. Fakat bu tarzdaki düzenlemelerin belirli bir disiplin içinde hazırlanması gerektiği tereddütsüzdür. Örneğin belirli özelliklere sahip, pazarlık gücü bulunan kiracının ya da yıllık kira bedeli olarak belirli bir meblağı ödeyebilen kiracının özel olarak korunmasının gerekli olmadığı kanun koyucu tarafından kabul edilebilir ve kiracıyı koruma düşüncesiyle ayırık hükümler kabul edilebilir. Fakat toptan bir yaklaşımla işyeri kiralalarında kiracıyı koruyan hükümlerin uygulanmaması esasının benimsenmesi doğru olmadığı gibi pek çok tartışmaya da sebep olacak niteliktedir. Bu sebeplerle 6217 sayılı 6353 sayılı Kanunla değişik Geçici 2. maddesinde yapılan düzenlemeyi yerinde bulmadığımızı belirtmek isteriz.



KAYNAKÇA

Akıncı, Şahin: “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, (AÜHFD., C. 57, S. 3, s. 33-50).

Altınok Ormancı, Pınar: Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, İstanbul 2011.

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

Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Ankara 2012.

Arpacı, Abdülkadir (Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona): Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992.

Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013.

Burcuoğlu, Halûk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.

Doğan, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011.

Gauch, Peter: System der Beendigung von Dauerverträgen, Fribourg 1968.

Gümüş, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK. 299-356), 2. Bası, İstanbul 2012.

Higi, Peter: Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), Bd. V/2b, Die Miete, Art. 266-268b, 1995.

Permann, Richard: Kommentar zum Mietrecht, mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, 2. Aufl., Zürich 2007.

Seliçi, Özer: Borçlar Kanununa göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977.

Sungurbey, İsmet: Medenî Hukuk Eleştirileri, İstanbul 1963.

Tandoğan, Halûk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 5. Tıpkıbasım, İstanbul 1992.

Walter, Hans Peter: Kurzkommentar OR, Obligationenrecht Art. 1-529 (Herausgeber: Heinrich Honsell) Basel 2008.

Weber, Roger: Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1-529, (Herausgeber: Heinrich Honsell / Nedim Peter Vogt / Wolfgang Wiegand), 4. Aufl., Basel 2007.

Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 9. Baskı, İstanbul 2011.

Zevkililer, Aydın/Gökyayla, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Ankara 2010.