

## KONUTUN DEPREM NEDENİYLE ZARAR GÖRMESİNİN KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

*The Effect of Damage to the Residence due to Earthquake on the Lease*

Seda BAŞ\*

### Özet

Ülkemizde 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem birçok konuda yıkıcı sonuçlara yol açmıştır. Bu kapsamda depremin zarar gören konutlarda mevcut kira sözleşmelerine etkisi ayrıca incelenmelidir. Konutun deprem nedeniyle zarar görmesi durumunda, sonraki kusursuz ifa imkansızlığı söz konusu olabilir. Konutta meydana gelen hasar, sonraki kusursuz ifa imkansızlığının sonuçlarına sözleşmenin hangi tarafının katlanacağı meselesini ortaya çıkarmaktadır. Dolayısıyla konutun deprem nedeniyle zarar görmesi durumunda kira sözleşmesinin sona erip ermeyeceği; sözleşme sona ermemişse, tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi önem arz etmektedir. Konutun yıkılması, ağır hasar alarak kullanılamaz hale gelmesi durumlarında sözleşme konusu ortadan kalktığı için kira sözleşmesinin sona erdiği kabul edilir. Bunun sonucu olarak kiraya veren ve kiracının borçları sona erer. Konuttaki hasarın az olmasına rağmen kiracının yaşanan deprem nedeniyle konutta kalamaması ihtimalinde, önemli sebebe dayalı olağanüstü fesih yoluyla sözleşme sona erdirilebilir. Deprem nedeniyle konutta meydana gelen sonraki ayıpların ise kiraya veren tarafından giderilmesi gerekir. Bu hususta da kiracının ayıbı bildirme ve ayıpların giderilmesi için yapılan çalışmalara katılma yükümlülüğü vardır.

**Anahtar Kelimeler:** Kiraya verenin borçları, kiracının borçları, kira sözleşmesinin sona ermesi, konutun yıkılması, konutun hasar görmesi, kira ilişkisinin çekilmez hale gelmesi, kira hukukunda dava şartı arabuluculuk, fahiş kira bedelleri.

### Abstract

The earthquake that occurred in our country on February 6 2023 led to devastating consequences in many matters. Within this scope, the effect of the earthquake on the existing lease agreements in the damaged residences must be examined separately. In the event of the residence is damaged due to earthquake, subsequent impossibility without fault may be at issue. The damage occurred in residence raises the discussion of which party to the contract will bear the consequences of subsequent impossibility without fault. Therefore, it is important to determine in the event of the residence is damaged due to earthquake whether the lease is over and if the contract is not over, to determine rights and obligations of the parties. In the event that the house is demolished and becomes unusable due to heavy damage, the lease is deemed to have terminated since the subject of the agreement is no longer valid. As a result, the debts of the lessor and the lessee expire. In the event that the lessee cannot stay in the residence due to the earthquake, although the damage is minor, the contract may be terminated

\* Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.

\* Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 22.06.2023

\* Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 28.09.2023

\* Dr. Öğr. Üyesi, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, seda.bas@inonu.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0001-5382-2663>.



by extraordinary dismissal based on important reasons. Subsequent defects in the residence due to the earthquake must be eliminated by the lessor. In this regard, the lessee has the obligation to notify the defect and to put up with the works done to eliminate the defects.

**Keywords:** Debts of lessor, debts of lessee, termination of lease, demolition of residence, damage to residence, become unbearable lease relationship, mandatory mediation on lease law, exorbitant rent.

## GİRİŞ

Ülkemizde 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli deprem, 11 ilde büyük yıkımlara ve ağır hasarlara neden olmuştur. Yapı denetim firmalarından müteahhitlere, mimar ve mühendislerden yapı ruhsatına onay veren belediyelere kadar birçok sorumlunun bulunduğu bu zararların büyük bir kısmı, kiralanan konutlarda ortaya çıkmıştır<sup>1</sup>.

Bu çalışmanın konusu, deprem nedeniyle konutlarda<sup>2</sup> meydana gelen zararın mevcut kira sözleşmelerine ve tarafların sözleşmeden doğan borçlarına etkisinin incelenmesidir. Deprem ceza hukuku, idare hukuku ve özel hukuk alanında bil-

<sup>1</sup> Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji Daire Başkanlığı, “2023 Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu”, 6 Mart 2023, s. 34. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/03/2023-Kahramanmaraş-ve-Hatay-Depremleri-Raporu.pdf>. Bu raporda “Depremden Etkilenen İllerde Hanehalkının Konuttaki Mülkiyet Durumları (2021)” başlıklı Tablo 17’de görüleceği üzere; Adana ilinde kiracı oranı 25.9, Adıyaman ilinde 26.2, Diyarbakır’da 27.8, Elazığ’da 23.3, Gaziantep’te 36.1, Hatay’da 20.9, Malatya’da 19.5, Kahramanmaraş’ta 22.0, Kilis’te 26.8, Osmaniye’de 20.0, Şanlıurfa’da ise 24.9’dur. Bölge toplamında kiracılık oranı ise 25.7 olarak tespit edilmiştir.

<sup>2</sup> Kira hükümleri çerçevesinde konuttan bahsedebilmek için, konutun sürekli oturmak amacıyla kiralınması gerekir. Kiralanan konutun TMK hükümlerine göre yerleşim yeri niteliği taşıması gerekmez. Burada önemli olan konutun, kiracının her türlü günlük ihtiyacını karşılaması, onu dış etkenlerden koruması ve güntübirlik olmamasıdır. Kira konutunun dış yapısı değil, sözleşme ile öngörülen kullanım amacı esas alınır. Bu hususta bkz., Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (15th edn, Yetkin Yayınları, Ankara 2022) 333; Gençer Özdemir, “Kira Sözleşmesi”, Editör: Prof. Dr. Hayrunnisa Özdemir, (2nd edn, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2023) 36. Benzer yönde bir konut tanımlaması için bkz., Mustafa Alper Gümüş, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (1st edn, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011) 15; Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı (6th edn, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022) 192. Konutun zorunlu olarak üstü kapalı olma unsurunu içerdiği yönündeki görüş için bkz., Murat Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi (1st edn, Adalet Yayınevi, Ankara 2011) 29; M. Murat İnceoğlu, “Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi” (Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012) 247; Özkan Özyakışır, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli (1st edn, Adalet Yayınevi, Ankara 2019) 53. Buna karşılık konutun üstü kapalı olmasının zorunlu olmadığı yönünde bkz., Gümüş (n 1), Kira Sözleşmesi, 14. Konutun yatay ve dikey olarak kapalı bir bütünlük teşkil etmesi gerektiği hususunda bkz., Peter Higi / Anton Bühlmann / Christoph Wildisen, Zürcher Kommentar, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 253 - 265 OR, Die Miete (5th edn, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2019) 98, N. 8. Konut kiralalarında konutun mutlaka taşınmaz niteliğine sahip olması gerektiği de ifade edilmektedir. Bu hususta bkz., Doğan (n 2) 29; Nihal Ural Çınar, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014) 13.

hasa miras hukukuna etkileri birçok çalışmaya konu olmasına rağmen, kira hukuku bakımından bir inceleme yapılmamıştır. Çalışmanın amacı, literatürde tespit edilen bu boşluğun doldurulması ve uygulamada merak edilen hukuki sorunlara cevap verilmesidir.

Depremın konutlarda meydana getirdiği zararın türü ve şiddeti kira sözleşmelerinin akıbetini farklı şekillerde etkiler. Bu hususta konutun deprem nedeniyle yıkılmasının sözleşmeyi sona erdirip erdirmeyeceği, sözleşme sona ermesinin tarafların borçlarını nasıl etkileyeceği araştırılmalıdır. Konutun yıkılmaksızın hasar alması durumlarını da ayrıca değerlendirmek gerekir. Konutta hiçbir hasar meydana gelmese bile, yaşadığı deprem nedeniyle konuta girince panik atak nöbetleri geçiren, geceleri uyuyamayan bir kimsenin de kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı var mıdır? Hangi durumlarda imkânsızlık halinin hangi durumlarda sözleşmenin önemli sebebe dayanarak feshinin söz konusu olduğunun tespiti kolay değildir. Öğretide şöyle bir ayırım yapılmaktadır: Kiralanan konutu kullanma imkanının söz konusu olmadığı hallerde imkansızlığın varlığı kabul edilir. Ancak konutun kullanılması mümkünken sözleşmeye devam etmenin kiracıdan beklenemeyeceği durumlarda önemli sebebe dayalı fesih söz konusu olur<sup>3</sup>.

Kira sözleşmesinin sona ermemesi durumunda ise kiracı ve kiraya verenin yükümlülükleri bakımından bir inceleme yapmak ihtiyacı doğar. Nitekim deprem nedeniyle konutta meydana gelen ayıplar, kiraya veren ve kiracı açısından ayrı ayrı bazı hak ve yükümlülükleri de beraberinde getirir. Bu sebeple konutun deprem nedeniyle zarar görmesinin kira sözleşmelerine etkisi özellikle sözleşmenin sürdürülmesi ve sona erdirilmesi bakımından incelenmelidir.

## I. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

### A. Kira Sözleşmesinin Tanımı, Hukuki Niteliği ve Unsurları

Kira sözleşmesi, TBK'nın dördüncü bölümünde, m. 299 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. Kanundaki tanıma<sup>4</sup> göre, “kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin

<sup>3</sup> M. Murat İnceoğlu, Kira Hukuku (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014) 230.

<sup>4</sup> TBK m. 299 ile hem adi kira hem ürün kirasını kapsayacak bir tanım yapıldığı hususunda bkz., Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (8th edn, Yetkin Yayınları, Ankara 2020) 313; Doğan (n 2) 5; Nihat Yavuz, Kira Hukuku (11th edn, Adalet Yayınevi, Ankara 2023) 91. Bu tanımda adi kira ve ürün kirasının birlikte değerlendirilmesi nedeniyle sistematik açıdan isabetsiz bir tercih yapıldığı yönünde bkz., Aral ve Ayrancı (n 2), 317. Aynı yönde bir görüş için bkz., Faruk Acar, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326) (3rd edn, Beta Yayıncılık, İstanbul 2016) 64. Ürün getiren hakların da ürün kirasının konusunu oluşturduğu, ancak bu hususun Kanun'daki tanımda yer almadığı; ayrıca ürün kirası ve adi kirayı kapsayan ortak bir tanım vermenin mümkün olmadığı gerekçeleriyle TBK m. 299'un başarısız bir tanım olduğu görüşü için bkz., Gümüş (n 2), Kısa Ders Kitabı, 194. TBK m. 299'da hem adi kira hem ürün kirasını kapsayacak bir tanıma yer verilmesinin isabetli bir değişiklik olduğu yönünde bkz., Murat Doğan ve Cem Baygın, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler” (2005) (4) Hukuki Perspektifler Dergisi, 116, 117; Süleyman Yalman, “Yeni Türk Borçlar Kanununun Kiraya İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi” (2013) 1 (2) Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi



kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir” (TBK m. 299). Bu hükmün mehaızı olan İsviçre Borçlar Kanunu (OR) Art. 253<sup>te</sup> ise, “kira sözleşmesiyle kiraya veren bir şeyin kullanılmasını kiracıya bırakır; kiracı bunun için bir kira bedeli ödemeyi üstlenir” hükmü yer almaktadır<sup>6</sup>. Bu kanuni düzenlemelerden hareketle, kira sözleşmesinin unsurları; tarafların anlaşması, bir şeyin kullanılmasının devri ve kira bedelidir<sup>7</sup>.

Kira sözleşmesi rızâ bir sözleşmedir<sup>8</sup>. Sözleşmenin kurulması için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları yeterlidir. Bu sebeple kira sözleşmesi kiraya veren ve kiracının karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulmuş olur. Ayrıca kira konusunun kiracıya teslim edilmesi gerekmez. Kira konusunun kiracıya teslimi, ancak sözleşmenin ifası aşamasında söz konusu olur.

Kira sözleşmesi bir borç sözleşmesidir<sup>9</sup>. Kiraya veren, kiralananın kullanılmasının devri borcu altına girerken; kiracı da kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kira sözleşmesinde kiraya verenin kiralananı kullandırma borcunun karşılığında kiracının kira bedelini ödeme borcu yer alır. Kiraya verenin kiralananı kullandırma borcu ile kiracının kira bedelinin ödeme borcu edim-karşı edim ilişkisi çerçevesinde değerlendirildiğinde, birbirinin sebebini ve tam karşılığını oluşturur. Bir başka ifadeyle söz konusu iki edim değiştirilmektedir. Bu sebeple kira sözleşmesi, hukuکی niteliği itibariyle tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir<sup>10</sup>.

---

Dergisi, 121, 124-125; Nevzat Koç, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi” (2014) (1) İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 7, 10. Tanıma farklı açılardan getirilen diğer eleştiriler için bkz., Herdem Belen, “Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler” (2013) 87 (3) İstanbul Barosu Dergisi, 106, 113 vd.

<sup>5</sup> OR Art. 253: “Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten”.

<sup>6</sup> Eren de kira sözleşmesini bu hükme uygun olarak tanımlamakta, ardından ürün kirası sözleşmesine ilişkin özel bir tanıma yer vermektedir. Bu yönde bkz., Eren (n 4) 313, 314. Öğretide adi kira sözleşmesini aynı yönde tanımlayarak ürün kirası ile adi kiranın ortak bir tanımda yer almaması gerektiğini ileri süren görüşler mevcuttur. Bu hususta bkz., Gümüş, (n 2), Kısa Ders Kitabı, 194, 195. Aynı yönde adi kira ve ürün kirası tanımları için, bkz. Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (4th edn, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008) 2.

<sup>7</sup> Higi / Bühlmann / Wildisen (n 2) 77, N. 10 vd.; Tandoğan (n 6) 11, 12; Aral ve Ayrancı (n 2) 318-323; Eren (n 4) 319 vd.; Doğan (n 2) 7 vd.; Gümüş (n 2), Kısa Ders Kitabı, 196, 197; Acar (n 4) 66; Özdemir (n 2) 34 vd.

<sup>8</sup> Higi / Bühlmann / Wildisen (n 2) 85, N. 32; Aral ve Ayrancı (n 2) 317; Eren (n 4) 317; Gümüş (n 2), Kısa Ders Kitabı, 195; Özdemir (n 2) 44.

<sup>9</sup> Eren (n 4) 315; Özdemir (n 2) 41.

<sup>10</sup> Eren (n 4) 316; Gümüş (n 2), Kısa Ders Kitabı, 195; Nevran Suiçmez, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kiracının ve Kiraya Veren Yüklülükleri” (2017) 19 (Özel Sayı) DEÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, 1597, 1600-1601; Özdemir (n 2) 42.

Kira sözleşmesi, sürekli borç doğuran bir sözleşmedir<sup>11</sup>. Sürekli borç doğurma olgusu, özellikle kiraya verenin borcu dikkate alınarak belirlenmektedir. Kiracının ifa menfaati zamana yayılmış olması sözleşmeye sürekli bir nitelik kazandırmaktadır. Nitekim kiraya veren, kira sözleşmesi boyunca kiralananı kullanıma uygun bir şekilde bulundurma borcu altına girmektedir. Kira bedelinin dönemlik edimler halinde ödenmesi, sözleşmenin sürekli borç doğuran bir sözleşme olma niteliğini etkilemez.

Kira sözleşmesi, ivazlı bir sözleşmedir<sup>12</sup>. Kiracı, kiraya verenin kiralananın kullanımını devretmeyi borcuna karşılık ona bir bedel ödeme borcu altına girer. Kira bedeli, sözleşmenin esaslı unsurlarından biridir. Kira sözleşmesinde kira konusunun kullanılmasının karşılığı olarak bir ivaz kararlaştırılmamışsa, artık kira sözleşmesinden değil; kullanım ödücü sözleşmesinden bahsedilir.

### B. Tarafların Borçları

Kira sözleşmesinin tarafları, kiraya veren ve kiracıdır. Kira sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte tarafların sözleşmeden doğan birtakım borçları da ortaya çıkar. Kiraya verenin borçları; kiralananı sözleşmede öngörülen kullanma amacına elverişli şekilde teslim ve bu halde bulundurma borcu, kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kiraya verenin zapttan sorumluluğu, vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu ve yan giderlere katlanma borcudur<sup>13</sup>. Buna karşılık kiracı; kira bedelini ödeme, kiralananı sözleşmeye uygun kullanma, kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme, olağan temizlik ve bakım giderlerini ödeme, ayıpları kiraya verene bildirme, ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma ve kiralananı şahsen kullanma borcu altına girmektedir<sup>14</sup>.

## II. TARAFLARIN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN BORÇLARI BAKIMINDAN

### A. Genel Olarak

Deprem nedeniyle konutta meydana gelen zarar, kira sözleşmesini farklı şekillerde etkiler. Bunun sonucu olarak her somut olayda kiraya veren ve kiracının borçlarını ayrıca değerlendirmek gerekir. Bu değerlendirmeyi yaparken konutta meydana gelen zararın türü ve derecesi önemli rol oynamaktadır. Nitekim konutun kullanılabilir durumda olup olmadığına göre kira sözleşmesi sona erecek ya da sözleşme varlığını korumaya devam edecektir. Sözleşmenin akıbetinin belirlenmesi, tarafların sözleşmeden doğan borçlarının tespiti açısından da son derece önem-

<sup>11</sup> Higi / Bühlmann / Wildisen (n 2) 167, N. 8; Anna Wehrmüller, Die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei der Miete von Wohnräumen (1st edn, Schulthess Verlag, Zürich 2019) 7, N. 1; Aral ve Ayrancı (n 2) 318; Eren (n 4) 316; Gümüş (n 2), Kısa Ders Kitabı, 195; Özdemir (n 2) 42, 43.

<sup>12</sup> Aral ve Ayrancı (n 2) 318; Eren (n 4) 317; Özdemir (n 2) 43.

<sup>13</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz., Tandoğan (n 6) 109 vd.; Özdemir (n 2) 51 vd.; Belen (n 4) 117 vd.

<sup>14</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz., Tandoğan (n 6) 141 vd.; Özdemir (n 2) 99 vd.



lidir. Bu sebeple aşağıda tarafların borçları, sözleşmenin mevcudiyeti ve devamı esas alınarak ortaya çıkabilecek ihtimaller dahilinde tespit edilmeye çalışılacaktır.

## B. Kiraya Veren Borçları Bakımından Değerlendirme

### 1. Kiralananı Teslim ve Sözleşme Süresince Kullanıma Hazır Halde Bulundurma Borcu

Kiraya verenin asli yükümlülüğü olan teslim borcu<sup>15</sup>, TBK m. 301'de açıkça düzenlenmiştir. Anılan hükme göre, “*kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma<sup>16</sup> elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür*”. Mevzuat OR Art. 256'da<sup>17</sup> da aynı düzenleme yer almaktadır. Bu düzenleme, konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından mutlak emredici nitelikte bir hüküm olup, kiracı aleyhine değiştirilemez. Kiracı aleyhine düzenleme yapma yasağı, TBK m. 301/I, c. 2'de “*bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez*” ifadesiyle de açıkça ortaya konulmuştur.

Konut kiralarında teslim, kiralananı kiracının kullanımına bırakmak suretiyle gerçekleşir<sup>18</sup>. Bir başka deyişle kiralananın teslimi için, kiracının taşınmasına imkân verecek şekilde fiili hakimiyetine sunulması gerekir<sup>19</sup>. Bunun için başka hazırlık fiilleri gerekiyorsa bunlar da yerine getirilmelidir. Özellikle konut kiralarında, konutun anahtarının kiracıya verilmesi ile teslim gerçekleştirilmiş olur<sup>20</sup>.

Kiraya veren, aksine bir anlaşma yoksa, kiralananı teslim borcunu, kiracının ifa borcundan önce yerine getirmelidir<sup>21</sup>. Bu durum, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde aynı anda ifa kuralının kanundan kaynaklanan bir istisnasıdır<sup>22</sup>.

Kira sözleşmesi, hukuki niteliği itibariyle sürekli borç doğuran bir sözleşmedir. Sözleşmeye süreklilik kazandıran husus, kiraya verenin asli borcu olan kiralana-

<sup>15</sup> TBK m. 301 “teslim borcu” başlığını taşımasına rağmen, madde metninde esasen “teslim” ve “bulundurma” borçlarının düzenlendiğinden hareketle başlık tercihinin isabetli olmadığı yönünde bkz., Acar (n 4) 126.

<sup>16</sup> Amaçlanan kullanım, kiralananın ne için kiralandığı sorusuna verilecek cevapla tespit edilir. Bu hususta bkz., Higi / Bühlmann / Wildisen (n 2) 168, N. 11; Acar (n 4) 133. Kullanma amacı-kullanma şekli ayrımı hakkında bkz., Yavuz (n 4) 130.

<sup>17</sup> OR Art. 256: “*Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten*”.

<sup>18</sup> Eren (n 4) 329.

<sup>19</sup> Tandoğan (n 6) 110; Aral ve Ayrancı (n 2) 337; Belen (n 4) 118. Öğretide TBK m. 301'deki teslimin, eşya hukukundaki anlamı ile örtüşmediği, bundan daha geniş bir anlama sahip olduğu ifade edilerek söz konusu hükümlerle kiracının doğrudan zilyet kılınmasının amaçlandığı ileri sürülmektedir. Bu hususta bkz., Acar (n 4) 128.

<sup>20</sup> Tandoğan (n 6) 110; Yavuz (n 4) 136.

<sup>21</sup> Tandoğan (n 6) 110; Aral ve Ayrancı (n 2) 337; Eren (n 4) 330; Gümüş (n 2), Kısa Ders Kitabı, 238

<sup>22</sup> Gümüş (n 2), Kısa Ders Kitabı, 238.

nı kullanıma uygun biçimde bulundurma borcunun zamana yayılmış olmasıdır. Dolayısıyla kiraya verenin kiralananı, sadece teslim anında değil; sözleşme süresi boyunca kullanıma hazır halde bulundurması gerekir.

Depremın konutta meydana getirdiği zararlar, kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma hazır halde bulundurma borcunu doğrudan ilgilendirmektedir. Nitekim konutta deprem nedeniyle çatlaklar ortaya çıkmış, fayanslar kırılmış, dökülmüş, su tesisatları zarar görmüş, ıslak zeminlerdeki derzler açılmış, camlar kırılmış olabilir. Kılcal damarlar şeklinde ortaya çıkan, önemsiz çatlaklar konutun kullanımını etkilemeyeceğinden bunların acil bir şekilde tamirata gerekmez. Ancak sıvada meydana gelen büyük patlaklar, kırık camlar, tesisatlardaki arızalar konutun kullanımını güçleştirir. Bu gibi durumlarda konutun kullanıma uygun bir halde bulunmadığı sonucuna varılır. Depremin konutta meydana getirdiği bu tür ayıplar, kiraya verenin “kiralananı sözleşme süresince kullanıma hazır bulundurma” borcunun bir gereği olarak giderilmelidir. Bu kapsamda kiraya veren, konuttaki çatlakların ve gerekli tamiratların yaptırılması için her türlü önlemi almak zorundadır. Çatlakların tamir edilmesi suretiyle evin boyatılması, tesisattaki arızaların tamir ettirilmesi, yeniden fayans döşetilmesi, kırık camların taktırılması<sup>23</sup> bu önemler arasında sayılabilir.

## 2. Kiraya Verenın Ayıptan Sorumluluğu

### a. Genel Olarak

Depremin konutta meydana getirdiği ayıplardan da kiraya veren sorumludur. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, TBK m. 304-308 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Bu sorumluluk, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma hazır halde bulundurma borcunun bir sonucudur. Bu sebeple kiraya verenin ayıptan sorumluluğu, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma hazır halde bulundurma borcunun bir yaptırımı olarak ifade edilmektedir<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> Burada yapı malikinin tazminat sorumluluğu da gündeme gelebilir. Yapı malikinin sorumluluğu, TBK m. 69’da düzenlenmiştir. Yapı malikinin sorumluluğunun şartları; bir bina veya yapı eserinin varlığı, bina ve yapı eserinin yapılışındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklik, zarar ve illiyet bağıdır. Deprem sonucu bir binanın yıkılması mücbir sebep olarak illiyet bağı kesen hallerden biridir. Ancak deprem bir bakım eksikliğine yol açar ve bu eksiklik giderilmezse, mücbir sebep olarak nitelendirilen deprem, illiyet bağı kesmez. Yukarıda verilen kırık cam örneğinde, camların zamanında taktırılmaması sonucu çerçevede kalan parçaların düşerek başkalarını yaralaması mümkündür. Bu durumda yapı malikinin sorumluluğu söz konusu olur. Yapı malikinin sorumluluğunun şartları hakkında ayrıntılı bir inceleme için bkz., Ece Baş, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina ve Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011) 70 vd.; Simge Saraçoğlu, Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019) 59 vd.; Dolunay Karaçay, Yapı Malikinin Tazminat Sorumluluğu (1st edn, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021) 49 vd.

<sup>24</sup> Eren (n 4) 334; Acar (n 4) 193; Yavuz (n 4) 173; Mehmet Erdem, “Kiraya Verenın Kiralananın Ayıplarından Dolayı Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler” (2017) 12 (155, 156) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9, 10- 11; Sezer Çabri, Kiraya Verenın Ayrıptan Sorumluluğu (2nd edn, Adalet Yayınevi, Ankara 2023) 136.



Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu TBK m. 304 vd. hükümlerinde düzenlenmesine rağmen, söz konusu hükümlerde ayıp kavramının tanımına yer verilmemiştir. Kirada ayıp tanımlaması, TBK m. 301 hükmüne dayanarak yapılabilir<sup>25</sup>. Nitekim TBK m. 304 vd. hükümlerinde yer verilen yükümlülüklerin dayanağı, TBK m. 301'deki kiraya verenin asli borcu olan kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma hazır bulundurma borcudur. Bu açıklamalar çerçevesinde ayıp; kira konusu şeyde kiraya veren tarafından bildirilen veya dürüstlük kuralı gereğince kira konusunda bulunması beklenen niteliklerin o şeyde bulunmaması nedeniyle kiralananın sözleşmeye elverişli şekilde kullanılmasını güçleştiren veya ortadan kaldıran eksiklikler olarak tanımlanabilir<sup>26</sup>. Kira konusu şeyde ayıbın varlığından bahsedebilmek için iki husustan birinin gerçekleşmesi gerekir. Öncelikle kiralananın kullanıma elverişliliğini etkileyen bir eksiklik bulunmalıdır. Bu eksiklikler, kiralananın taşınması gereken objektif niteliklere ilişkindir. Diğer yandan kiralananında söz konusu olan eksiklik, kiraya veren tarafından bildirilen niteliklerle de ilgili olabilir<sup>27</sup>.

Deprem kiralanan konutta ortaya çıkardığı ayıplar, genellikle maddi ayıp niteliğindedir. Maddi ayıp, kira konusundan beklenen olağan kullanım imkanını azaltan veya ortadan kaldıran her türlü eksiklik, bozukluk ve kiralananın fiziki yapısına ilişkin ayıplardır<sup>28</sup>. Bu tür ayıpların, deprem nedeniyle meydana gelen ayıplarda olduğu gibi, kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkması mümkündür<sup>29</sup>. Bir başka açıdan yapılan ayrıma göre ise bu tür ayıplar, sonraki ayıp kapsamında değerlendirilir. Sonraki ayıp, kiralananın teslim edilmesinden sonra, sözleşme devam ederken ortaya çıkan ve kiralananın sözleşmeye uygun biçimde kullanılmasını önemli ölçüde güçleştiren veya ortadan kaldıran ayıptır<sup>30</sup>. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu bakımından başlangıçtaki ayıp ile sonraki ayıp arasında bir fark yoktur<sup>31</sup>. Sonraki

<sup>25</sup> Kirada ayıp tanımlaması yapılırken TBK m. 219'dan yararlanılması da akla gelebilir. Ancak satış sözleşmesinde ayıbın tanımına yer verilen bu hüküm, kira ve satış sözleşmelerinin farklılıkları nedeniyle doğrudan ele alınmamalıdır. Bu hususta bkz., Acar (n 4) 173.

<sup>26</sup> Eren (n 4) 334; Acar (n 4) 173; Çabri (n 24) 102. Kira sözleşmesinde ayıp kavramı hakkında çeşitli tanımlar için bkz., Hayrunnisa Özdemir ve Serhat Küçükçapraz, "Kiraya Veren Ayıptan Doğan Sorumluluğu" (2021) (47) TAAD, 85, 87- 88; Duygu Koçak Diker, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III) (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2018) 150.

<sup>27</sup> Çabri (n 24) 103.

<sup>28</sup> Higi / Bühlmann / Wildisen (n 2) 391, N. 31; Çabri (n 24) 107; Özdemir ve Küçükçapraz (n 26) 90.

<sup>29</sup> Çabri (n 24) 108.

<sup>30</sup> Higi / Bühlmann / Wildisen (n 2) 393, N. 35; Eren (n 4) 335; Acar (n 4) 177; Çabri (n 24) 124, 125; Özdemir ve Küçükçapraz (n 26) 89.

<sup>31</sup> Eren (n 4) 335; Çabri (n 24) 125. Yargıtay 6. HD., T. 03.03.2015, E. 2014/6365, K. 2015/2117: "Davacı vekili dava dilekçesinde, 06.01.2010 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesi ile davalıdan kiraladığı taşınmazın sonradan ayıplı hale gelmesi nedeniyle uğramış olduğu zararın tespiti ile bu bedelin davalıdan tahsilini istemiştir. Taraflar arasındaki uyumsuzluk kira ilişkisinden kaynaklanmakta olup, TBK'nın 305.maddesi gereğince davalı kiralayan kiracının uğradığı zarardan sorumludur.". Karar metni için bkz., Legalbank Elektronik Hukuk Bankası.



ayıp, insan davranışlarından, yapısal bozukluklardan kaynaklanabileceği gibi, doğa olaylarından da kaynaklanabilir<sup>32</sup>. Deprem nedeniyle konutta meydana gelen ayıplar, doğa olaylarından kaynaklanan sonraki ayıp niteliğine sahiptir.

Türk Borçlar Kanunu'nda kiralanandaki ayıp "önemli ayıp" ve "önemli olmayan ayıp" şeklinde bir ayrıma tabi tutulmuştur. Bu ayrım, ayıbın ağırlığı kriteri esas alınarak yapılmıştır ve kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan sorumluluğu hususunda belirleyici bir işleve sahiptir<sup>33</sup>. Nitekim ayıbın ağırlığı, kiraya verenin sorumluluğunun belirlenmesi açısından önemlidir<sup>34</sup>. Önemli olmayan, bir başka deyişle önemsiz ayıp, kiralananın kullanılmasını kısıtlamakla birlikte büyük ölçüde azaltmayan ayıplardır<sup>35</sup>. Bu kapsamda konutun duvarlarında kılcal damarlar şeklinde ortaya çıkan ayıplar, konutun kullanıma elverişliliğini etkilemeyeceğinden önemsiz ayıplardandır. Kiraya veren, bu tür ayıplardan sorumlu değildir. Kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde azaltan ayıplar, önemli ayıp olarak ifade edilir<sup>36</sup>. Konutta deprem sonucunda ortaya çıkan ayıplar, konutun kullanılmasını güçleştiriyorsa, önemli ayıp niteliğinde kabul edilmelidir. Konutun orta hasarlı olması, mutfak ve banyo tesisatlarının zarar görerek alt katta meydana gelen su sızıntıları, yirmi katlı bir binanın asansör halatlarının depremde zarar görerek kullanılamaz hale gelmesi önemli ayıplara örnek olarak gösterilebilir<sup>37</sup>.

### **b. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesinden Sorumluluk**

Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden sorumluluk, TBK m. 305-308 hükümleri arasında düzenlenmektedir. Bu sorumluluk nedeniyle kiracının sahip olduğu haklar genel olarak TBK m. 305'te düzenlenmiştir<sup>38</sup>. Anılan hükme göre, "*Kiralanın sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimsiz hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır*". Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi nedeniyle kiracının TBK m. 305<sup>39</sup> kapsamında sahip olduğu dört hak vardır. Bunlar; ayıpların gide-

<sup>32</sup> Çabri (n 24) 125.

<sup>33</sup> Özyakışır (n 2) 268.

<sup>34</sup> Çabri (n 24) 128, 129.

<sup>35</sup> Çabri (n 24) 129, 130.

<sup>36</sup> Higi / Bühlmann / Wildisen (n 2) 397, N. 43; Eren (n 4) 336; Acar (n 4) 177; Çabri (n 24) 128.

<sup>37</sup> Acar (n 4) 179; Çabri (n 24) 128.

<sup>38</sup> TBK m. 305, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenleyen ana hükümlerin başlangıcı olarak nitelendirilmektedir. Bu sebeple hükmün tek başına değil, maddeyi takip eden m. 306-308 ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği yönünde bkz., Acar (n 4) 192.

<sup>39</sup> Bu hükmün mehz OR'deki karşılığı olan Art. 259a'da ise kiracıya tanınan haklar; ayıbın giderilmesi, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılması, zararın giderilmesi ve üçüncü kişilerin açmış olduğu davaların üstlenilmesidir. Kiracının fesih hakkı, OR Art. 259b'de, giderilmesi talep edilen ayıpların uygun sürede giderilememesi şartına bağlanmıştır. Bu hususta bir değerlendirme için bkz. Erdem (n 24) 26.



rilmesi, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılması, zararın giderilmesi ve sözleşmenin feshidir. Depremi etkisiyle konutta meydana gelen ayıplar nedeniyle sorumluluk, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla kiracı, TBK m. 305'te belirtilen haklarını kullanabilir<sup>40</sup>. Nitekim Yargıtay, 25.12.2001 tarih ve 2001/10667 E., 2001/12117 K. sayılı içtihadında; 17.8.1999 tarihli depremin kira sözleşmesinden sonra meydana gelmiş olduğunu ve binada zemin katın kolonlarının hasar gördüğünü belirterek, bu hasarı TBK m. 305 (BK m. 209) kapsamında ele almıştır<sup>41</sup>.

Kiracının ayıbın giderilmesini isteme ve fesih hakkı özel olarak TBK m. 306'da, kira bedelinin indirilmesini isteme hakkı TBK m. 307'de, zararın giderimi ise TBK m. 308'de düzenlenmiştir. TBK m. 306'ya göre, "*Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir...*". TBK m. 305 ve 306'da yer alan ayıbın giderilmesini talep, kira bedelinden indirim, kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesi ve fesih hakları, hukuki niteliği itibarıyla birer seçimlik haktır<sup>42</sup>. Ancak ayıbın kiraya veren hesabına gidertilmesi bir seçimlik hak olmayıp, bu durumda "tek seferlik bir indirim" söz konusudur<sup>43</sup>. Deprem nedeniyle konutta ortaya çıkan ayıpların giderilmesi için, kiracının kiraya verene uygun bir süre tanınması gerekir. Bu husus, Kanun'da ayıbın "*uygun bir sürede*" giderilmesinin talep edilebileceği belirtilerek açıkça ifade edilmiştir. Uygun süreden maksat, ayıbın bütünüyle giderilmesi için gereken süredir<sup>44</sup>. 6 Şubat 2023'te yaşanan deprem gibi büyük bir felaket ile daha küçük şiddetteki deprem nedeniyle ortaya çıkan ayıpların giderilmesi için verilmesi gereken uygun süre değişkenlik gösterir. Depremi büyüklüğüne bağlı olarak konutlarda meydana gelen ayıpların ağırlığı, konut DASK veya özel sigorta aracılığıyla sigortalanmış ise sigorta şirketi tarafından zararın tespiti, tespit sonucu gerekli tamirat işlemlerinin yaptırılması uzun zaman alabilir. Nitekim 6 Şubat 2023 tarihli depremde, depremin şiddeti ve etki alanı dikkate alındığında, konutlardaki zararın sigorta şirketleri tarafından tespit edilmesi için uzun süre beklemek gerekmiştir. Dolayısıyla kiracı tarafından verilmesi gereken uygun süre,

<sup>40</sup> TBK m. 305/1'de yer alan "... diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez" ifadesi nedeniyle maddede belirtilen hakların kiracıya tanınan seçimlik haklar olduğu düşünülebilir. Ancak öğretide bir görüşe göre bu haklar, seçimlik hak olarak değerlendirilmesi mümkün olmayan kümülatif taleplerdir. Bu hususta ayrıntılı bir değerlendirme için bkz., Erdem (n 24) 26-28. Aksi yönde, Özdemir ve Küçükçapraz (n 26) 103.

<sup>41</sup> Karar metni için bkz., Legalbank Elektronik Hukuk Bankası.

<sup>42</sup> Özdemir ve Küçükçapraz (n 26) 103. Aksi yönde bkz., Erdem (n 24) 28.

<sup>43</sup> Acar (n 4) 194; Özdemir ve Küçükçapraz (n 26) 106.

<sup>44</sup> Acar (n 4) 218.

her somut olayda değişkenlik gösterir. Kiraya veren de ayıpların giderilmesi için sigorta şirketine bilgi verilmesi, konuttaki zararın eksper tarafından tespiti için uygun zamanın ayarlanması gibi yükümlülükleri uygun süre içerisinde yerine getirmelidir. Kiraya verenin bu yükümlülüklerini geciktirmesi ya da yerine getirmemesi durumunda, kiracı, konuttaki ayıpların giderilmesini sağlayabilir. Bu durumda ayıpların giderilmesi nedeniyle ortaya çıkan alacağını kira bedelinden indirebilir. Ekleme gerekir ki, kiracı tarafından gidertilebilecek ayıplar, önemli olmayan ayıplardır<sup>45</sup>. Önemli ayıplar genellikle yüksek masraf gerektirdiğinden, bunlar kiraya veren tarafından giderilmelidir.

Kiracının ayıplar giderilene dek kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı da mevcuttur. Bu doğrultuda TBK m. 307’de kiracının “*kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını*” isteyebileceği düzenlenmiştir. OR Art. 259d’de<sup>46</sup> ise kiracının kira bedelinden “*uygun bir indirim*” talep edebileceği hükmü yer almaktadır<sup>47</sup>. Bu hükmün amacı, mevcut ayıptan dolayı sınırlı bir kullanıma sahip olan kiralananına karşı tam kira bedeli ödeme borcunun yarattığı edim dengesindeki bozulmayı ortadan kaldırmaktır<sup>48</sup>. Bu sebeple İsviçre öğretisinde hükmün, sonraki ayıplar bakımından uygulama alanı bulacağı ifade edilmektedir<sup>49</sup>. Deprem nedeniyle konutta meydana gelen zararların sonraki ayıp niteliğinde olduğu tartışmasızdır. Bu ayıplar nedeniyle konutun bir süre kullanılamaması ya da sınırlı bir kullanımın söz konusu olması mümkündür. Bu durumda kiraya veren, kiracının kira bedelinde ayıpla orantılı bir indirim talebiyle karşılaşabilecektir. Kiracının indirim talep etmesi durumunda, ayıp giderilinceye kadar kira bedelinin eksik ödenmesi, kiracının temerrüdüne yol açmaz. Ancak bu sonuç, kira bedelinden yapılan indirimin ayıp oranını aşmaması halinde geçerlidir<sup>50</sup>. Diğer yandan burada söz konusu olan bedel indiriminin ayıbın giderilmesi sürecine bağlı olduğu unutulmamalıdır. Bu sebeple ayıp giderildikten sonra kiracının, tam kira bedelini ödeme yükümlülüğü devam eder<sup>51</sup>.

<sup>45</sup> Acar (n 4) 222.

<sup>46</sup> OR Art. 259d: “*Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt.*”.

<sup>47</sup> Bu hükümde yer alan indirim talebinin, maddi açıdan ve zamansal açıdan iki farklı kapsama sahip olduğu yönünde bkz., Higi / Bühlmann / Wildisen (n 2) 478 vd. Kira bedelinden uygun indirimin nasıl yapılacağı hususunda ileri sürülen metodlar hakkında bkz. Özdemir ve Küçükçapraz (n 26) 108, 109.

<sup>48</sup> Higi / Bühlmann / Wildisen (n 2) 478, N. 5; Acar (n 4) 233; Özyakışır (n 2) 269; Belen (n 4) 124.

<sup>49</sup> Higi / Bühlmann / Wildisen (n 2) 479, N. 7. Türk hukukunda Acar TBK m. 304’teki TBK m. 305 vd. hükümlerine atıf nedeniyle maddenin başlangıçtaki ayıplar bakımından da uygulanabileceğini ileri sürmektedir. Bu görüş için bkz., Acar (n 4) 232.

<sup>50</sup> Acar (n 4) 236.

<sup>51</sup> Acar (n 4) 237.



TBK m. 307’de düzenlenen indirim talebi, TBK m. 305/I ve m. 306/I’de kiracıya tanınan bedel indirim hakkından ile m. 308’deki tazminat talebinden farklıdır. TBK m. 305/I’de tanınan indirim hakkı, bağımsız bir seçimlik haktır. TBK m. 306/I’de ise kiracının ayıbın giderilmesi talebinin sonuçsuz kalması halinde, ayıbı bizzat üçüncü kişilere gidertmesi nedeniyle kiraya verene karşı sahip olduğu alacağı kira bedelinden indirmesi söz konusudur<sup>52</sup>. TBK m. 308 gereğince talep edilebilecek olan tazminat ise, ayıbın kiracının malvarlığında bir zarara sebebiyet vermesine bağlıdır.

### C. Kiracının Borçları Bakımından Değerlendirme

#### 1. Kira Bedelini Ödeme Borcu

##### a. Genel Olarak

Kiracının kira bedelini<sup>53</sup> ödeme borcu, TBK m. 299 ve 313’te yer almaktadır. TBK m. 313’e göre, “*kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür*”. Kira bedeli, sözleşmenin esaslı unsurlarından biri olup<sup>54</sup>, kiracının asli edim yükümlülüklerindedir. Kira sözleşmesi, hukuki niteliği itibarıyla tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğundan, kiraya verenin kiralananı teslim ve sözleşme süresince kullanıma hazır halde bulundurma borcunun tam karşılığını oluşturur<sup>55</sup>. Diğer yandan kira sözleşmesine ivazlı bir sözleşme niteliğini kazandıran ivaz, kira bedelidir<sup>56</sup>.

Kira sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte kiracının kira bedelini ödeme borcu doğar. Kira sözleşmesi mevcut olduğu, sona erdirilmediği sürece kiracının kira bedelini ödeme yükümlülüğü devam eder. Kira bedelini ödeme borcunun doğması için, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, kiraya verenin kiralananı teslim etmesi gerekir.

Deprem nedeniyle konutta meydana gelen zararların kira bedelini ödeme borcunu nasıl etkileyeceği de üzerinde durulması gereken meselelerden biridir. Konutun yıkılması durumunda, kira konusu ortadan kalktığı için sözleşme sona ereceğinden kira bedelini ödeme borcu da sona erecektir. Kanaatimizce, kira bedelini

<sup>52</sup> TBK m. 307 çerçevesinde söz konusu olan kira bedelinden indirim, TBK m. 306/I ile bağlantılı görülebilir. Ancak bu sonuç yanıltıcıdır. Bu hususta bkz., Acar (n 4) 233.

<sup>53</sup> 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda “ücret” olarak ifade edilen kiracının asli edim yükümünün, “kira bedeli” olarak değiştirilmesi isabetli bir tercih olarak yorumlanmaktadır. Bu hususta bkz., Mehmet Akçaal / Alper Uyumaz, “Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi” (2013) 21 (1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 297, 299. Bu değişiklikte kiracının asli borcunun paradan başka bir şey de olabileceği hususunun dikkate alındığı yönünde bkz., Ural Çınar (n 2) 49.

<sup>54</sup> Kira sözleşmesinin kurulması için taraflar arasında sözleşmenin esaslı unsurlarından biri olan kira bedelinin kararlaştırılmış olması gerekir. Bunun anlamı, kiralananın kullanılmasının bir bedel karşılığında olduğunun kararlaştırılmasıdır. Bu yönde bir anlaşma kira sözleşmesinin kurulması açısından yeterli olup, ayrıca kira bedeli miktarının açıkça belirlenmiş olması aranmaz. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz., Ural Çınar (n 2) 51, 52; Özyakışır (n 2) 176, 177.

<sup>55</sup> Özyakışır (n 2) 97.

<sup>56</sup> Ural Çınar (n 2) 47, 48; Özdemir (n 2) 39.

ödeme borcu bakımından konutun ağır veya orta hasarlı olmasını da yıkılması ile aynı sonuca bağlamak hakkaniyetin bir gereğidir. Nitekim ağır hasarlı binalar, deprem nedeniyle konutun taşıyıcı elemanları olan kolon ve kirişlerde geniş ve yaygın kırılmaların olduğu binalardır. Bu niteliklerinden dolayı ağır hasarlı binalarda onarılması mümkün olmayan taşıma gücü kaybı vardır. Dolayısıyla ağır hasarlı konutların, kullanım amacına elverişli bir şekilde bulundurulması mümkün olmadığından kiracının da kira bedelini ödeme yükümlülüğünden kurtulması gerekir. Yıllık peşin olarak ödenen kira bedeli söz konusuysa, fazla ödenen kısım kiracıya iade edilmelidir<sup>57</sup>. Orta hasarlı binalarda ise, taşıyıcı elemanlarda ince çatlaklar mevcuttur ve taşıma kaybı giderilmeden binanın kullanılmaması gerekir. Bu durumda da bina güçlendirilene dek konutun kullanım amacına elverişli bir şekilde bulundurulması mümkün değildir. Az hasarlı binalar ise kullanılmasında bir sakınca olmayan, deprem nedeniyle duvarlarında ince çatlaklar, boya ve sıvalarda dökülmeler meydana gelen binalardır. Bu durumda konutta deprem nedeniyle ortaya çıkan sonraki ayıpların giderilmesi gerekir. Kira bedelini ödeme borcu bakımından az hasarlı bir konut söz konusu olduğunda iki farklı ihtimal akla gelebilir: Birinci ihtimal meydana gelen ayıpların konutun kullanımını etkilememesi halidir. Bu durumda kiracının tam kira bedelini ödeme borcu devam eder. Ancak kiracı, TBK m. 305 vd. hükümlerine göre kiraya verenden ayıbın giderilmesini talep edebilir. İkinci ihtimal ise, konutta meydana gelen ayıpların kullanımını etkileyen ayıplardan olmasıdır. Bu durumda ise, yukarıda ayrıntılı bir şekilde açıklandığı üzere, kiracının kira bedelini ödeme borcu bakımından TBK m. 307 uygulama alanı bulur.

### **b. Kira Bedelinin Sınırlandırılması ve Özellikle Haksız Kira Bedelleri<sup>58</sup>**

Ülkemizde, özellikle son birkaç yıldır kira bedellerinin aşırı miktarlarda yükseldiği inkâr edilemeyecek bir gerçektir. Bu artış, 6 Şubat depreminden sonra artan konut ihtiyacına bağlı olarak da devam etmiştir. Sadece deprem bölgesindeki illerde değil, deprem bölgesinden diğer illere göçler nedeniyle birçok ilde haksız (fahiş) kira bedelleriyle karşılaşmıştır. Örneğin; deprem riskinin az olması nedeniyle depremzedeler tarafından çokça tercih edilen Ankara'da, semtten semte

<sup>57</sup> Yargıtay 19. HD, T. 21.11.2005, E. 2005/354, K. 2005/11431: "*Davacı vekili, müvekkil bankanın davalılara ait taşınmazı 1.07. 1992 tarihli sözleşme ile kiraladığını ve kira bedelinin her yıl için peşin ödendiğini, 17.08.1999 tarihinde meydana gelen deprem sonrası kiralanan taşınmazın kullanılamaz hale gelmesi nedeniyle tahliye edildiğini, bu nedenle fazla ödenen kira bedelinin tahsil amacıyla başlatılan icra takibine itiraz edildiğini iddia ederek itirazın iptalini talep ve dava etmiştir... Mahkemece, 17.08.1999 tarihinde meydana gelen depremde taşınmazın oturulamaz hale gelmesi nedeniyle kira akdinin sona erdiği bu nedenle davalının peşin aldığı kira ücretinin, hasar tarihinden sonraki dönemini iade etmesi gerektiği, ... eksik ödenen kira bedellerinin tahsiline karar verilmesinde bir usulsüzlük bulunmamasına göre hükmün ONANMASINA...*". Kararın tam metni için bkz., Legalbank Elektronik Hukuk Bankası.

<sup>58</sup> Bu çalışmada kira bedellerinin sınırlandırılması hususunun da değerlendirilmesi gerektiğine yönelik kanı, sayın hocam Doç. Dr. M. Tolga Özer'in bu konudaki fikirlerini paylaştığı bir gönderisine rastlanması sonucu oluşmuştur. Bu hususta düşüncelerinden de yararlandığım kıymetli hocama teşekkürü borç bilirim.



değişiklik göstermekle birlikte, 0-4 yaş arası konutlar için 20.000 TL civarında kira bedelleri talep edilmektedir<sup>59</sup>. Bu mesele, ülkemizde kira bedellerinin sınırlandırılması hususunda bir düzenlemeye ihtiyaç olduğunu göstermektedir. Nitekim TBK m. 344 ile, konut ve çatılı işyeri kiralalarında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerine getirilen sınırlama düzenlenmekte olup<sup>60</sup>, bu hüküm sorunların çözümünde çare olamamaktadır<sup>61</sup>. Bunun nedeni, TBK’da kira bedelinin ilk defa belirlenmesine ilişkin bir sınırlamanın söz konusu olmamasıdır. Türk hukukunda konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması aşamasında (başlangıç) kira bedeli, sözleşme özgürlüğü ilkesi kapsamında serbestçe belirlenebilir<sup>62</sup>.

Çeşitli hukuk düzenlerinde kira bedelinin sınırlandırılmasına yönelik hükümler mevcuttur. Bu sınırlamalar, başlangıç kira bedeli ve kira sözleşmesinin devamında kira bedelinin belirlenmesine yöneliktir. Konumuz açısından önem arz eden mesele, başlangıç kira bedellerinin sınırlandırılması olduğundan, kira sözleşmesinin devamında kira bedelinin sınırlandırılması üzerinde durulmayacaktır. Bu kapsamda İsviçre ve Alman hukukunda kanun koyucunun başlangıç kira bedelinin sınırlandırılmasına yönelik yaptığı düzenlemeler<sup>63</sup> incelenecektir.

<sup>59</sup> <https://www.endeksa.com/tr/analiz/ankara/endeks/kiralik/konut>, Erişim: 03.09.2023.

<sup>60</sup> Bu hususta ayrıntılı bir inceleme için bkz., Burak Özen, “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi” (2016) 22 (2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 2033, 2037 vd.; Özlem Sarı Fidan, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi” (2023) (1) Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, 345, 347 vd.

<sup>61</sup> 7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 11.06.2022 tarihli ve 31863 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun’la birlikte kira artış oranı hususu 01.07.2023 tarihine kadar yenilenecek sözleşmeler bakımından yeniden düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu’na eklenen geçici madde ile kira artış oranına yüzde 25’lik sınır getirilmiştir. Anılan hüküm şu şekildedir:

“GEÇİCİ MADDE 1- Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”

Bu hususta ayrıntılı bir değerlendirme için bkz., Murat Doğan, “Kira Tespiti”, Editör: Prof. Dr. Hayrunnisa Özdemir, (2nd edn, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023) 572 vd.

<sup>62</sup> Kira bedelinin sözleşme özgürlüğüne getirilen bir sınırlama hükmü olan TBK m. 28’e aykırı olmamak koşuluyla serbestçe kararlaştırılabileceği yönünde bkz., Eren (n 4) 358; Özen (n 60) 2035; Özyakışır (n 2) 193; Sarı Fidan (n 60) 349.

<sup>63</sup> Ayrıntılı bir inceleme için bkz., Nurten İnce Akman ve Özkan Özyakışır, “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, (2021) 11 (2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 725, 727 vd.

Kira bedeline itirazın düzenlendiği “başlangıç kira bedeli (Anfangsmietzins)” kenar başlıklı OR Art. 270’de<sup>64</sup>; kiracının, başlangıç kira bedeline OR Art. 269 ve Art. 269a anlamında kötüye kullanılmış olma gerekçesiyle kiralananı teslim almasından itibaren otuz gün içinde itiraz edebileceği ve iki halde indirim talep edebileceği düzenlenmiştir. Bu hallerden ilki, OR Art. 270/I, a bendinde düzenlenen kiracının şahsi veya ailevi zor durumu ya da yerel konut veya işyeri piyasası şartları nedeniyle sözleşme yapma mecburiyetidir. İkincisi ise, OR Art. 270/I, b bendinde yer alan başlangıç kira bedelinin önceki kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira bedeliyle kıyaslandığında önemli ölçüde artırılmış olması halidir. Dolayısıyla OR Art. 270’e göre kiracının başlangıç kira bedeline karşı itiraz ve indirim talebi, iki kümülatif şartın gerçekleşmesine bağlanmıştır<sup>65</sup>. Bunlar, kötüye kullanılmış kira bedeli ve OR Art. 270/I, a ve b bentlerindeki şartlardan en az birinin varlığıdır. Kötüye kullanılmış ya da haksız kira bedeli (*missbräuchliche Mietzinse*), OR Art. 269’da tanımlandıktan sonra, Art. 269a’da hangi kira bedellerinin bu kapsama girmediği açıkça düzenlenmiştir. OR Art. 269<sup>66</sup> uyarınca, kira bedeli ile kiralananın aşırı bir gelir elde ediliyorsa veya kira bedeli açıkça aşırı olan bir satım bedeline dayanıyorsa kötüye kullanılmış/haksız kabul edilir. Emsal kira bedeli çerçevesinde kabul edilen, maliyeti karşılayan brüt gelir çerçevesine giren yeni yapılar, haklı kabul edilen veya kiraya verenin edim fazlaşmasına dayandırılan kira bedelleri ise OR Art. 269a kapsamında haksız kira bedellerindedir<sup>67</sup>.

Alman hukukunda ise BGB § 556d/1<sup>68</sup> hükmüyle başlangıç kira bedeli sınırlandırılmıştır. Anılan düzenlemeye göre, konut pazarının dar olduğu bölgelerde kurulan kira sözleşmelerinde, kira bedeli, emsal kira bedelini en çok % 10 ora-

<sup>64</sup> OR Art. 270: “*1 Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:*

*a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder*

*b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.*

*2 Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.”*

<sup>65</sup> Özyakışır (n 2) 116.

<sup>66</sup> OR Art. 269: “*Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.”*

<sup>67</sup> OR Art. 269a’da kötüye kullanılmış olarak nitelendirilemeyen kira bedelleri altı bent halinde sayılmıştır. Bu hususta bkz., Ebru Ceylan, “İsviçre Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmeleri ile İlgili Hüküm Çevirileri”, (2013) 87 (4) İstanbul Barosu Dergisi, 215, 228-229; Özyakışır (n 2) 121.

<sup>68</sup> BGB § 556d/1: “*Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen”.*



nında aşabilir. BGB § 556d/2'ye göre, “*bir bölgede veya bölgenin bir bölümünde beraber yaşayan halk için geçim şartları önemli ölçüde zorlaşmış ise o bölgede konut pazarı darlığı mevcuttur*”<sup>69</sup>. Emsal kira bedelinin (*die ortsübliche Vergleichsmiete*) tespit edilmesine ilişkin düzenleme ise, BGB § 558/2'de yer almaktadır. Bu hükme göre, “*emsal kira bedeli, o bölgede veya benzer bölgelerde bulunan, karşılaştırılabilir türde, büyüklükte, malzemede, mimari özellikte ve ısı koruma yapısı dahil olmak üzere karşılaştırılabilir durumda bulunan konut için son dört yıl içinde kararlaştırılan ya da BGB § 560 uyarınca yapılan artışlar hariç olmak üzere değiştirilen genel geçer bedellerden oluşur*”<sup>70</sup>.

Türk hukukunda da, özellikle başlangıç kira bedelinin sınırlandırılması bakımından, İsviçre ve Alman hukukundaki gibi, açıkça kanuni düzenleme yapılmasına ihtiyaç vardır. İsviçre hukukunda olduğu gibi kiracıya kiralananı teslim almasından sonra kanunda belirlenecek bir süre içerisinde başlangıç kira bedeline itiraz etme imkânı ve bedelden indirim hakkı tanınabilir<sup>71</sup>. Ancak uzun yargılama süreçleri dikkate alındığında, bu durumun da kiracının mağduriyetine yol açması ihtimal dahilindedir. Burada kiracı lehine olabilecek yeni bir hukuki imkândan, kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuktan, bahsetmek gerekir. Bilindiği üzere, 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>72</sup>, 5 Nisan 2023 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun’la kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren başlamak üzere dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır. Dolayısıyla kira bedelinin tespiti de dava şartı arabuluculuk kapsamında yer almaktadır. Tarafların dava açmadan önce arabulucuya başvurmasının zorunlu hale getirilmesi, kira uyuşmazlıkları gibi uygulamada ciddi sorunlara yol açan bir hususta adalete daha hızlı erişim imkânı sağlayabilecektir. Bu hususta tüm kira uyuşmazlıkları açısından bir genelleme yapmak mümkün olmasa da, alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olarak arabuluculuk umut vaat etmektedir.

## 2. Ayıpları Bildirme ve Ayıpların Giderilmesine Katlanma Borcu

Kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarından biri de ayıpları kiraya verene bildirme yükümlüdür. TBK m. 318’e göre, “*kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur*”. Aynı düzenleme, “*bildirme yükümlülüğü (Meldepflicht)*” kenar başlığı altında OR Art. 257g<sup>73</sup> hükmünde de

<sup>69</sup> Hükmün çevirisi için bkz., Özyakışır (n 2) 137.

<sup>70</sup> Hükmün çevirisi için bkz., Özyakışır (n 2) 152, 153.

<sup>71</sup> Aynı yönde bir görüş için bkz., İnce Akman ve Özyakışır (n 63) 763.

<sup>72</sup> RG, T. 05.04.2023, Sayı: 32154.

<sup>73</sup> OR Art. 257g: “*Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht*”.



bulunmaktadır. Bu hüküm kiraya verenin lehine konulmuş emredici bir düzenlemedir. Kiracının ayıbı bildirme yükümü, özen borcundan kaynaklanan koruma yükümlülüğünün bir sonucudur ve akdi nitelikte bir yan yükümlülüktür<sup>74</sup>. TBK m. 318’de bildirim konusu kiracının gidermekle yükümlü olmadığı ayıplar olarak ifade edilmiştir. Bildirim borcunun kapsamında giren ayıplar, kiracının kiralananı fiili hakimiyetinde bulundurduğu süre içerisinde meydana gelen tüm ayıplardır<sup>75</sup>. Kiracının gidermekle yükümlü olduğu ve olmadığı ayıp ayrımı, esasen sonraki ayıplar bakımından önem arz eder<sup>76</sup>. Eklemek gerekir ki sonraki önemsiz ayıpların giderilmesi, kiracıya ait bir borç olduğu için bu ayıpların TBK m. 318 anlamında bildirim konu olması söz konusu değildir<sup>77</sup>. Bildirim anı bakımından ise, TBK m. 318 ile kiracı ayıbı öğrenme anından itibaren “*gecikmeksizin*”<sup>78</sup> bildirmekle yükümlü kılınmıştır. Burada söz konusu olan öğrenme anı, objektif olarak belirlenir. Dolayısıyla dürüst ve makul bir kiracının, somut olayın özelliklerine bağlı olarak ayıbı öğrenebileceği en erken zaman öğrenme anı olarak kabul edilmelidir<sup>79</sup>.

Deprem nedeniyle konutta meydana gelen her türlü ayıp sonraki ayıp niteliğine sahiptir. Nitekim bu ayıplar, kira sözleşmesinin kurulmasından ve teslimden sonra, kiralanan konut kiracının fiili hakimiyeti altında iken gerçekleşmiştir. TBK m. 318 kapsamında bildirim yükümlülüğünün doğması için, konutta meydana gelen ayıbın kiracının gidermekle yükümlü olmadığı, önemli ayıplardan sayılması gerekir. Bu tür ayıpların meydana gelmesi, depremin şiddeti, büyüklüğü ve süresi ile yakından ilgilidir. 6 Şubat 2023’te yaşanan deprem, büyüklük, şiddet ve süre bakımından konutlarda ağır hasarlar meydana getirmiştir. Bu deprem nedeniyle konutlarda ortaya çıkan ayıpların büyük bir kısmı, tamiri önemli miktarlarda masraf gerektirdiğinden, kiracının gidermekle yükümlü olmadığı ayıplar olarak kabul edilmelidir. Bu ayıpların giderilebilmesi için, kiraya verenin ayıplardan haberdar edilmesi gerekir. Kiracı, meydana gelen ayıpları tespit edebildiği ilk anda kiraya verene bildirmelidir. Ayıbın bildirilmesi herhangi bir şekle bağlı olmayıp her türlü yolla bildirim yapılabilir<sup>80</sup>. Kiraya verenin, bir başka şehirde ikamet etmesi durumunda, ayıbın ağırlığı ve gerekli tamirat işlemlerinin belirlenebilmesi için gerekirse kiraya verene fotoğraf gönderilmelidir.

Kiracının kiralananı kullanma hakkının sınırlarından biri olan<sup>81</sup> ayıpların giderilmesine katlanma borcu, TBK m. 319/I’de düzenlenmektedir. Bu hükme göre,

<sup>74</sup> Eren (n 4) 364, 365; Koçak Diker (n 26) 146.

<sup>75</sup> Koçak Diker (n 26) 149.

<sup>76</sup> Koçak Diker (n 26) 156.

<sup>77</sup> Koçak Diker (n 26) 144.

<sup>78</sup> OR Art. 257g’de süre düzenlemesi bulunmamaktadır. Bu durumda da ayıbın kiralananı zarar vermemek şartıyla objektif olarak belirlenecek süre içerisinde bildirilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Bu hususta bkz., Higi / Bühlmann / Wildisen (n 2) 353, N. 23.

<sup>79</sup> Koçak Diker (n 26) 159, 160.

<sup>80</sup> Eren (n 4) 365.

<sup>81</sup> Eren (n 4) 367.



“kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür”. Mehaz OR “katlanma yükümlülüğü (Duldungspflicht)” başlığı altında Art. 257h/I’de<sup>82</sup> aynı düzenleme yer almakta olup iki hüküm birbiriyle tamamen örtüşmektedir. TBK m. 319/III hükmü ile, kiraya veren çalışmaları uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve çalışmalar esnasında kiracının yararlarını göz önünde tutmakla yükümlü kılınmıştır. Bu durumda kiralananı kullanma hakkı sınırlandırıldığı için TBK m. 319/IV’te kiracıya bazı haklar tanınmıştır. Anılan hüküm gereğince, kiracının kira bedelinden indirim talep etme ve zararın giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.

Deprem nedeniyle konutta meydana gelen ayıplar, kiraya verene bildirildikten sonra bunların giderilmesi için tamirat, tadilat vb. işlemlere başlanacaktır. Kiracı, ayıpların giderilmesine yönelik olan tüm bu işlemlere katlanmak zorundadır. Kiraya veren de ayıpların giderilmesi için yapılacak çalışmaları önceden kiracıya bildirmelidir. Bu bildirim, kiracının menfaatine olmanın yanısıra konutun çalışmalara hazır bulundurulması açısından da önemlidir. Söz konusu hazırlık, kiracının konuttaki eşyalarının korunmasına yönelik fiilleri kapsadığı gibi tamirat ve tadilat işlemlerinin daha kolay yürütülmesi açısından da önemlidir. Ayıpların giderilmesi için yapılacak çalışmalar uzun bir süreyi kapsıyorsa, bu durum kiracı aleyhine sonuçlar doğurabilir. Bir başka ifadeyle ayıpların türü ve ağırlığı dikkate alındığında, söz konusu katlama borcu kiracı için aşırı oranda mağduriyet yaratmakta ise, bu durumda kiracı TBK m. 319/IV gereğince kira bedelinden indirim talep edebilir.

### III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ BAKIMINDAN

#### A. Genel Olarak Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kira sözleşmesi, TBK’nın kira sözleşmesini düzenleyen hükümleri arasında yer alan özel sona erme sebeplerine dayalı olarak sona erdirilebilir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme sebepleri de Kanun’da açıkça düzenlenmiştir. Bunun yanısıra TBK’nın genel hükümlerinde yer alan sona erme sebepleri de kira sözleşmesini sona erdirir<sup>83</sup>.

TBK’nın genel hükümlerine göre sona erme sebepleri; alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi, ikale anlaşması, sonraki ifa imkansızlığı ve kesin hükümsüzlük halleridir. Alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi, kiralananın kiracı tarafından satın alınması ya da kiracıya miras yoluyla intikal etmesi şeklinde ortaya çıkabilir. Bu ihtimallerde kiracı ve kiraya veren sıfatları, tek başına kiracı sıfatını taşıyan kimsede toplanmaktadır.

<sup>82</sup> OR Art. 257h/I: “Der Mieter muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind”.

<sup>83</sup> Erzan Erzurumluoğlu, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (1st edn, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara 1973) 20; Halil Akkanat, “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012) 261; Ahmet Kalender, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi” (2017) 12 (136) Terazi Hukuk Dergisi, 27, 28.

Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümler, “sözleşmenin sona ermesi” kenar başlığı altında TBK m. 327-333 arasında yer almaktadır. Kanun koyucu, bu hükümlerle kira sözleşmesine ilişkin sona erme sebeplerini özel olarak düzenlemiştir. TBK m. 327’ye göre belirli süreli kira sözleşmeleri, sürenin geçmesi ile kendiliğinden sona erer. Taraflar, aralarında açıkça kararlaştırılmaksızın, kira ilişkisini devam ettirirlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür (TBK m. 327/II). Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, sürenin sona ermesinden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır (TBK m. 347/I, c. 1). Bu durumda sürenin sona ermesine rağmen taraflar kira ilişkisini devam ettirirse, taraflar ve içeriği sona eren sözleşme ile “aynı” olan yeni bir süresiz kira sözleşmesinin meydana geldiği ifade edilebilir<sup>84</sup>. Belirsiz süreli kira sözleşmeleri ise olağan fesih ve olağanüstü fesih hükümlerine göre sona erdirilebilir. Olağan feshe ilişkin hükümler TBK m. 328-330 arasında yer alır. TBK m. 328’e göre, “*belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir*”. Taşınmaz veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesi<sup>85</sup>, fesih dönemi yerel adet uyarınca belirlenmemişse, altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyularak feshedilebilir (TBK m. 329). Olağanüstü fesih sebepleri ise TBK m. 331-333 arasında özel olarak düzenlenmiştir. TBK m. 331’de yer alan önemli sebeple fesih, genel olağanüstü fesih sebebidir. Anılan hükme göre, “*taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir*”. Olağanüstü feshin özel sebepleri ise; kiracının iflası (TBK m. 332) ve kiracının ölümüdür (TBK m. 333).

## **B. Konutta Meydana Gelen Zarara Bağlı Özel Durumların Kira Sözleşmesine Etkisi**

### **1. Konutun Yıkılmasının Kira Sözleşmesine Etkisi**

Kira konutunun deprem nedeniyle yıkılması, borcu sona erdiren sebeplerden biri olan borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkansızlığın tipik örneğidir. Borçlanılan edimin yerine getirilmesinin sonradan meydana gelen olaylar nedeniyle objektif<sup>86</sup>

<sup>84</sup> Gümüş (n 2), Kısa Ders Kitabı, 301.

<sup>85</sup> Taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında fesih dönemi ve fesih bildirim süreleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., Gülşah Sinem Aydın, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013) 94 vd. Öğretide TBK m. 328’de “fesih dönemi”, TBK m. 329 ve 330’da ise “kira dönemi” kavramlarının tercih edilmesinden dolayı, terim birliğinin sağlanamadığı ifade edilmektedir. Aynı görüş “kira dönemi” kavramının isabetsiz bir tercih olduğunu da vurgulamaktadır. Bu hususta bkz., Gümüş (n 2), Kısa Ders Kitabı, 301, dn. 1055.

<sup>86</sup> Alman hukukunda BGB § 275 hükmü ile hem objektif hem subjektif imkansızlık, borcu sona erdiren haller arasında düzenlenmiştir. Bu hususta ayrıntılı bir inceleme için bkz., Christian Grüneberg, Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, § 275 (77th edn, C. H. Beck, München 2018) 364, N. 6; Karl Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts Band I Allgemeiner Teil (12th edn, C. H. Beck’sche



ve sürekli olarak mümkün olmamasına sonraki imkânsızlık denir<sup>87</sup>. Sonraki imkânsızlığın hukuki sonuçları, borçlunun kusurlu olup olmamasına göre belirlenir. Deprem nedeniyle konutun yıkılmasında kiralananın bir kusuru olmadığından, kira sözleşmesi TBK m. 136 gereğince sona erer<sup>88</sup>. TBK m. 136’da borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkânsızlık açıkça düzenlenmiştir. Anılan hükümde, “*borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer*” düzenlemesi yer almaktadır.

Sonraki imkânsızlık, fiili (maddi) imkânsızlık olarak anlaşılmalıdır<sup>89</sup>. Dürüstlük kuralı gereğince edimin ifasının hiç kimseden beklenemeyeceği durumlarda fiili imkânsızlığın varlığı kabul edilir<sup>90</sup>. Bu durumda imkânsızlık, bir eyleme veya tabiat olayına dayanabilir. Örneğin kiralanan konutun deprem nedeniyle yıkılarak tamamen yok olması hali, fiili imkânsızlık teşkil eder.

Konutun deprem dolayısıyla yıkılması, kira sözleşmesini sona erdirir. Deprem nedeniyle konutun yıkılması, kira konutunu ortadan kaldırdığından, bir başka ifadeyle kiralanan mevcut olmadığından, imkânsızlık ortaya çıkmıştır. Burada imkânsızlık nedeniyle ortaya çıkan bir sona erme hali söz konusudur. Nitekim artık kiralanan konutun kullanılması objektif olarak imkânsız hale gelmiştir. Yargıtay bir kararında<sup>91</sup>, binanın deprem nedeniyle yıkılmasını “zorunlu neden” olgusu içe-

Verlangsbuchhandlung, München 1979) 85; Rona Serozan, “Yeni Alman İfa Engelleri Hukuku” (2000) 58 (1-2) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 231, 240. TBK’da böyle bir düzenleme mevcut olmamakla birlikte, borcu sona erdiren imkânsızlığın objektif imkânsızlık olduğu ifade edilmektedir. Bu hususta bkz., Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (27th edn, Yetkin Yayınları, Ankara 2022) 1476; L. Müjde Kurt, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (TBK m. 136) (1st edn, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2016) 162, 163.

<sup>87</sup> Peter Gauch ve diğerleri, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band II (11th edn, Schulthess Verlag, Zürich 2020) 96, N. 2532; Mustafa Dural, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (1st edn, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976) 75; Eren (n 86), Borçlar Genel, 1475; Veysel Başpınar, Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı (1st edn, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1998) 115; Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri (1st edn, Yetkin Yayınları, Ankara 2021); Kurt (n 86) 162.

<sup>88</sup> Bu durumda hasara kimin katlanacağı meselesi gündeme gelir. Nitekim sonraki kusursuz imkânsızlıkla hasar kavramının “iç içe” kavramlar olduğu yönünde bkz., A. Hulki Cihan, Kullandırma Sözleşmelerinde Hasar, (1st edn, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015) 48, 49.

<sup>89</sup> Eren (n 86) 1475.

<sup>90</sup> Dural (n 87) 9; Nagehan Kırkbeşoğlu, Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük (1st edn, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011) 156; Kurt (n 84) 92; Kübra Ercoşkun Şenol, Borçlar Hukukunda Kısmi İmkânsızlık (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016) 49, 50; Umut Ulusoy, Türk Hukukunda Geçici İmkânsızlık (1st edn, Yetkin Yayınları, Ankara 2023) 36.; Cihan (n 88) 41.

<sup>91</sup> Yargıtay 19. HD, T. 04.07.2003, E. 2002/10423, K. 2003/7437: “*Davalıların maliki bulunduğu iki parsel taşınmazın davacıya kiralandığı, davacının bu arsalar üzerinde tüm malzemesi kendisine ait olmak kaydıyla inşa ettiği binada M... Adapazarı Bayi sıfatıyla 1.5.1999 tarihinde faaliyete geçtiği, taraflar arasında 12.11.1998 tarihli kira sözleşmesi imzalandığı, 17.8.1999 tarihli depremde de binanın yıkıldığı konularında ihtilaf bulunmamaktadır. Davacı vekili, 17.8.1999 tarihinde meydana gelen depremde bina yıkıldığından ..., BK nun 117. maddesi gereği kira borcu ödemekten kurtulduklarının ve kira sözleşmesinin feshedildiğinin tespitini talep ve dava*

risinde değerlendirmiş ve kira konusu ortadan kalktığından sözleşmesinin sona erdiğini vurgulamıştır.

## 2. Konutun Yıkılmayarak Hasar Görmesinin Kira Sözleşmesine Etkisi

Hasar, eşyanın bir insan davranışı veya doğal olay sonucu zarar görmesi olarak tanımlanabilir.<sup>92</sup> Sözleşmeden doğan borçlarda borca ilişkin hasar, sonraki kusursuz ifa imkansızlığının sonuçlarına sözleşmenin hangi tarafının katlanacağı meselesi ile ilgilidir<sup>93</sup>. Kira sözleşmesinde hasar söz konusu olduğunda, kiraya verenin ifa borcu olan kiralananı teslim ve sözleşme süresince kullanıma hazır halde bulundurma borcu ortadan kalkar. Aynı şekilde kiracının da kira bedelini ödeme borcu sona erer<sup>94</sup>.

Deprem nedeniyle konutlarda ağır, orta ve az olmak üzere başlıca üç tür hasar tipi tespit edilmiştir. Ağır hasarlı binalar, taşıyıcı elemanlarındaki fonksiyon kaybı nedeniyle artık kullanılamaz hale gelen binalardır. Bu binalarda bulunan konutlar açısından kiraya verenin kullanıma hazır halde bulundurma borcu, artık kendisinden beklenemez<sup>95</sup>. Burada kiraya veren, edimini sadece mantık kuralları çerçevesinde değil, aynı zamanda edimin ifası çok tehlikeli olduğu için borcunu ifa edememektedir. Konutun ağır hasarlı olması nedeniyle borçlunun (kiraya verenin) borcunu yerine getirememesi, hukuki imkânsızlık kapsamında değerlendirilmelidir<sup>96</sup>. Hukuki imkânsızlık, bir hukuki neden veya hukuken yetkili olan bir makamın almış olduğu karar nedeniyle edimin ifa edilememesi olarak tanımlanabilir<sup>97</sup>. Aynı sonuç, orta hasarlı konutlar açısından da kabul edilmelidir. Dolayısıyla kiralayanın bu borcu sona ererken kiracı da kira bedelinin ödeme yükümlülüğünden kurtulur. Az hasarlı konutlarda ise sözleşmenin sona erdirilmesi bakımından imkânsızlık

---

*etmiştir. Davalılar vekili, ... tacir olan davacının BK nun 117. maddesine dayanamayacağını ... binanın yıkılmasından da davacının sorumlu olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece .... kira sözleşmesinin varlığını koruduğu, davacının borcun BK nun 117. maddesi gereği sona ermediği ... gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir. ... Doktrinde ve Yargıtay içtihatlarında zorunlu neden taraflar arasında sözleşmenin yapıldığı sırada yok iken sonradan ansızın gerçekleşen ve önlenmesine imkân olmayan ve borcun yerine getirilmesine engel bulunan neden olarak tanımlanmaktadır. Somut olayda kira sözleşmesinin temelini oluşturan binanın deprem nedeniyle yıkılması kira konusunu ortadan kaldırdığından sözleşmenin sona erdiğinin kabulü gerekir. ...”.*

<sup>92</sup> Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I (3rd edn, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013) 29.

<sup>93</sup> Gümüş (n 92) 29; Cihan (n 88) 5; Özge Yenice, Türk Borçlar Kanunu ve Viyana Satım Konvansiyonu (CISG) Hükümleri Işığında Gönderme Satımı (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2015) 54.

<sup>94</sup> Cihan (n 88) 100. Bu sonuç, kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme olmasıyla da açıklanabilir. Bu hususta bkz. Gauch ve diğerleri (n 87) 97, N. 2541.

<sup>95</sup> Dural (n 87) 17.

<sup>96</sup> Dural (n 87) 18.

<sup>97</sup> Ş. Barış Özçelik, “Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları”, (2014) 63 (3) Ankara üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 569, 574; Kurt (n 86) 93.



hükümlerinin uygulama alanı bulma ihtimali oldukça azdır. Nitekim bu tür konutlarda depremin yarattığı ayıplar giderildikten sonra konutun kullanıma hazır halde bulundurulması her zaman mümkündür. Ancak kiracı, depremin etkisiyle kira ilişkisine devam edemiyorsa, bu durumda aşağıda ayrıntılı olarak incelenecek olan sözleşmenin önemli sebebe dayalı fesih bildirimisiyle sona erdirilmesi mümkündür.

### C. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebebe Dayalı Fesih Bildirimiyle Sona Erdirilmesi

Deprem nedeniyle zarar gören konutta kira sözleşmesinin sona erdirilmesini sağlayan bir hukuki imkân olarak, sözleşmenin önemli sebeplerle olağanüstü feshinden de bahsetmek gerekir. Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle olağanüstü feshi, TBK m. 331/I'de düzenlenmiştir. Buna göre, “*taftlardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir*”. OR Art. 266g<sup>98</sup> de aynı yönde bir düzenleme içermektedir. Kira sözleşmesinin taraflarına, kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı halinde fesih hakkı tanıyan bu düzenlemeyle kanun koyucu, uyarılma ilkesine uygun şekilde değişen durum ve şartların kira sözleşmesine etkisini hükme bağlamıştır<sup>99</sup>. TBK m. 331'de, haklı nedenlerle fesih değil, sözleşmenin fesih bildirimisi ile “vaktinden önce”<sup>100</sup> sona erdirilmesi düzenlenmektedir<sup>101</sup>.

Kanun'da önemli sebep kavramının kavramsal tanımı yapılmadığı gibi önemli sebeplerin neler olabileceğine ilişkin bir hükme de yer verilmemiştir. Öğretide yapılan tanımlara göre önemli sebep; taraflar arasında kurulan sözleşmenin devamını taraftardan biri için çekilmez hale getiren, sözleşmenin kurulması aşamasında öngörülemeyecek şekilde durum ve koşulları değiştiren ve sözleşmenin vaktinden önce sona ermesine neden olan olaylardır<sup>102</sup>. Önemli sebeplerin<sup>103</sup> mevcut olup ol-

<sup>98</sup> OR Art. 266g/I: “*Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen*”.

<sup>99</sup> Peter Higi / Anton Bühlmann / Christoph Wildisen, Zürcher Kommentar, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 266 – 268b OR, Die Miete (5th edn, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2020) 153, N. 5. Eren (n 4) 389, 390; Turan Şahin, “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m. 331)”, (2019) 68 (1) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 337, 340; Saadet Yılmaz, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi (1st edn, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021) 16.

<sup>100</sup> Nitekim OR Art. 266g/II'de vaktinden önce fesih bildirimisi anlamında “*vorzeitigen Kündigung*” ifadesine yer verilmiştir.

<sup>101</sup> Şahin (n 99) 339; Gümüş (n 92), 320. TBK m. 331 ile haklı sebepten dolayı fesih bildirimisi ile sona ermenin düzenlendiği yönünde bkz., Yavuz (n 4) 562; Canan Ünal, “Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri” (2010) 84 (3) İstanbul Barosu Dergisi, 1525, 1542.

<sup>102</sup> Tandoğan (n 6) 232; Aral ve Ayrancı (n 2) 400; Erzurumluoğlu (n 83) 39, 40; Doğan (n 2) 227; Gümüş (n 92) 321; Gümüş (n 2), Kısa Ders Kitabı, 306; Aydın (n 85) 185; Yılmaz (n 99) 15, 16.; Şahin (n 99) 343.

<sup>103</sup> Önemli sebep olarak değerlendirilebilecek olgular hakkında ayrıntılı bir inceleme için bkz., Yılmaz (n 99) 80 vd.

madığını her somut olayda ayrıca değerlendirmek gerekir. Bu sebeple TBK'da önemli sebeplerin sayılmaması isabetli bir tercih olmuştur.

Kira ilişkisini çekilmez kılan önemli sebep; sözleşmenin taraflarından kaynaklanabileceği gibi, savaş, grev, ekonomik gibi sosyal olaylardan ya da sel, deprem gibi doğa olaylarından da kaynaklanabilir<sup>104</sup>. Kira ilişkisini çekilmez kılan önemli sebeplerin neler olduğu kadar çekilmezlik unsurunun nasıl tespit edileceği<sup>105</sup> de üzerinde durulması gereken meselelerden biridir. Öğretide olgunun ağırlığı kriteri dikkate alınarak bir değerlendirme yapıldığında, objektif ve subjektif ağırlık unsuru olmak üzere iki farklı kıstasın ortaya çıkacağı ifade edilmektedir. Buna göre bir olgunun, kira ilişkisini tüm durum ve koşullar birlikte değerlendirildiğinde objektif olarak ilişkiye devamı çekilmez hale getirmesine objektif ağırlık denir<sup>106</sup>. Objektif ağırlık da mutlak ve nisbi olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Mutlak objektif ağırlık, bir olgunun dürüstlük kuralı çerçevesinde kira sözleşmesine devamı çekilmez hale getirmede tek başına yeterli olması durumunda söz konusu olur<sup>107</sup>. Bir olgunun kira ilişkisini çekilmez hale getirmede tek başına yeterli olmamakla birlikte, tekrarlanma veya başka olguların eklenmesi nedeniyle sözleşmeye devamı çekilmez hale getirmesi subjektif nisbi ağırlık olarak nitelendirilmektedir<sup>108</sup>. Kira sözleşmesini feshetmek isteyen taraf bakımından kira ilişkisini çekilmez hale getiren olguların varlığı ise subjektif ağırlık olarak ifade edilebilir<sup>109</sup>. Depremden sonra kiracının kiralanılan konuta her girdiğinde panik atak nöbetleri geçirmesi mutlak objektif ağırlığa giren durumlara örnek gösterilebilir<sup>110</sup>. İlk anda mevcut olmamakla birlikte sık sık yaşanan artçı depremler nedeniyle kiracının konutu kullanmak hususundaki çekincesi, artçı deprem sırasında duvarda meydana yıkımlar nedeniyle konutun kullanılamaması ise subjektif nisbi ağırlık örneğidir.

Önemli sebebe dayanarak sözleşmeyi feshetmek isteyen taraf, TBK m. 329'da öngörülen yasal fesih bildirim sürelerine uymak zorundadır. Nitekim TBK m. 331'de "... yasal fesih bildirim süresine uyarak..." ifadesiyle TBK m. 329'a atıf yapılmıştır. Buna göre, "*taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir adetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir*". Hükümden anlaşılmaktadır ki,

<sup>104</sup> Wehrmüller (n 11) 169, 382; Doğan (n 2) 230; Gümüş n (92) 321; Aydın (n 85) 193 vd.; Yılmaz (n 99) 88. Aral ve Ayrancı haklı ise önemli sebepleri objektif ve subjektif ayrımına tabi tutmaktadır. Bu hususta bkz., Aral ve Ayrancı (n 2) 400.

<sup>105</sup> Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz., Aydın (n 85) 187 vd.

<sup>106</sup> Aydın (n 85) 191.

<sup>107</sup> Aydın (n 85) 192.

<sup>108</sup> Aydın (n 85) 195.

<sup>109</sup> Aydın (n 85) 197, 198.

<sup>110</sup> Mutlak objektif ağırlık kapsamında değerlendirilebilecek örnekler için bkz., Aydın (n 85) 193, 194.



konut ve çatılı işyeri sözleşmeleri açısından fesih bildirim süresi üç aydır. Önemli sebebin ortaya çıkmasından itibaren fesih bildiriminin kiraya verene tebliğinden itibaren üç ay sonra TBK m. 331 gereğince sözleşme feshedilebilecektir. Fesih bildirim süresinin sonunda kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erer<sup>111</sup>.

TBK m. 331/II'de hâkimin somut olayın şartlarını göz önünde bulundurarak parasal sonuçlar hakkında karar verebileceği düzenlenmiştir. Buna göre kira sözleşmesini fesheden taraf, karşı tarafın fesih nedeniyle uğradığı müspet zararı tazmin etmek zorundadır<sup>112</sup>. Bu tazminat, zararın tam olarak tazmin edilmesine değil, hakkaniyetin sağlanmasına hizmet eder<sup>113</sup>. Bu sebeple söz konusu tazminat, fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi gereği menfaat dengesinin sağlanması amacıyla ödenmesi gereken bir “denkleştirme bedeli” olarak da ifade edilmektedir<sup>114</sup>.

## SONUÇ

Deprem nedeniyle konutlarda meydana gelen zararın mevcut kira sözleşmesine ve tarafların borçlarına etkisinin incelendiği bu çalışmada varılan sonuçlar şöyle özetlenebilir: Depremın konutlarda meydana getirdiği zararın türü ve şiddeti kira sözleşmelerinin akıbetini farklı şekillerde etkiler. Konutun deprem nedeniyle yıkılması, kira konusu ortadan kaldırır. Bu sebeple imkânsızlık nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdiğini söylemek gerekir. Konutun yıkılmaksızın hasar alması durumları da ayrıca değerlendirilmelidir. Bu kapsamda konutta meydana gelen hasarın ağır, orta ve az olması sözleşmenin sona erip ermemesi ve tarafların borçları bakımından farklı sonuçlara yol açacaktır. Ağır hasarlı ve orta hasarlı konutlar bakımından, konutun yıkılmasında olduğu gibi, sözleşmenin sona erdiğini kabul etmek gerekir. Konutun yıkılması durumunda sonraki imkânsızlık, fiili imkânsızlık şeklinde ortaya çıkarken; ağır hasar ve orta hasar hukuki imkansızlığa neden olur. Kira konusu imkânsızlık nedeniyle ortadan kalktığı için sona eren sözleşmeden artık kiraya veren ve kiracı için borçlar doğmaz. Dolayısıyla kiraya veren için kiralananı teslim ve hazır halde bulundurma borcu sona erer. Kiracı da kira bedelini ödeme borcundan kurtulur. Kiranın önceden yıllık ödenmesi gibi uygulamalarda, fazla ödenen kira bedelinin kiracıya iade edilmesi gerekir. Konutta hiçbir hasar meydana gelmese bile, yaşadığı deprem nedeniyle konuta girince panik atak nöbetleri geçiren, geceleri uyuyamayan bir kimsenin de kira sözleşmesini önemli sebebe dayanarak feshetme imkânı vardır. Ne zaman imkânsızlık halinin ne zaman sözleşmenin önemli sebebe dayanarak feshinin söz konusu olduğunun tespiti kolay değildir. Kiralanan konutu kullanma imkanının söz konusu olmadığı hallerde

<sup>111</sup> Eren (n 4) 391, 392; Aydın (n 85) 144.

<sup>112</sup> Aral ve Ayrancı (n 2) 400; Doğan (n 2) 236; Gümüş (n 2), Kısa Ders Kitabı, 318; Şahin (n 99) 351; Aydın (n 85) 148.

<sup>113</sup> Eren (n 4) 392.

<sup>114</sup> İnceoğlu (n 3) 252; Aydın (n 85) 147. Burada bir tazminat yükümlülüğünün söz konusu olduğu yönünde bkz., Higi / Bühlmann / Wildisen (n 99) 174, N. 77.



imkansızlığın varlığı kabul edilir. Ancak konutun kullanılması mümkünken sözleşmeye devam etmenin kiracıdan beklenemeyeceği durumlarda önemli sebebe dayalı fesih söz konusu olur.

Konutta depremin etkisiyle meydana gelen sonraki ayıplar nedeniyle sözleşme sona erdirilebileceği gibi, sözleşmenin sona erdirilmemesi durumunda, taraflar açısından yeni yükümlülükler ortaya çıkabilir. Kiraya verenin kiralananı teslim ve kira süresince kullanıma hazır halde bulundurma borcu, ayıptan sorumluluğun dayanağını oluşturmaktadır. Meydana gelen ayıplar, teslim ve kullanıma hazır halde bulundurma borcunun ihlaline neden olacağından bu ayıpların uygun bir süre içerisinde giderilmesi gerekir. Ancak kiraya verenin ayıpları giderebilmesi için, kiracı tarafından ayıpları bildirme yükümlülüğünün de yerine getirilmiş olması gerekir. Aksi halde oluşan zarar nedeniyle kiracının sorumluluğu söz konusu olabilecektir. Kiracının ayıpları kiraya verene bildirme yükümlülüğünden başka ayıpların giderilmesi için yapılan çalışmalara katılma külfeti de vardır. Depremin yıkıcı etkisi dikkate alındığında, ayıpların giderilmesi uzun zaman alabilir. Bu durumda kiracının mağduriyeti daha da artacaktır. Kiracı, ayıplar giderilene kadar kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını talep edebilecektir.

### KAYNAKÇA

Acar F, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326) (3rd edn, Beta Yayıncılık, İstanbul 2016).

Akçaal M ve Uyumaz A, “Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi” (2013) 21 (1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 297-325.

Akkanat H, “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012).

Aral F ve Ayrancı H, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (15th edn, Yetkin Yayınları, Ankara 2022).

Aydın GS, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013).

Baş E, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina ve Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011).

Başpınar V, Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı (1st edn, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1998).

Belen H, “Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler” (2013) 87 (3) İstanbul Barosu Dergisi, 106-137.

Ceylan E, “İsviçre Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmeleri ile İlgili Hüküm Çevirileri”, (2013) 87 (4) İstanbul Barosu Dergisi, 215-242.



Cihan AH, Kullandırma Sözleşmelerinde Hasar, (1st edn, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015).

Çabri S, Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu (2nd edn, Adalet Yayınevi, Ankara 2023).

Doğan M, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi (1st edn, Adalet Yayınevi, Ankara 2011).

Doğan M ve Baygın C, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler” (2005) (4) Hukuki Perspektifler Dergisi, 116-131.

Doğan M, “Kira Tespiti”, Editör: Prof. Dr. Hayrunnisa Özdemir, (2nd edn, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023).

Dural M, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (1st edn, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976).

Ercoşkun Şenol K, Borçlar Hukukunda Kısmi İmkânsızlık (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016).

Erdem M, “Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Dolayı Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler” (2017) 12 (155, 156) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9-37.

Eren F, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (27th edn, Yetkin Yayınları, Ankara 2022).

Eren F, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (8th edn, Yetkin Yayınları, Ankara 2020).

Erzurumluoğlu E, , Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (1st edn, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara 1973).

Gauch P ve diğerleri, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band II (11th edn, Schulthess Verlag, Zürich 2020).

Grüneberg C, Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, § 275 (77th edn, C. H. Beck, München 2018) 364, N. 6; Karl Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts Band I Allgemeiner Teil (12th edn, C. H. Beck'sche Verlangsbuchhandlung, München 1979).

Gümüş MA, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (1st edn, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011).

Gümüş MA, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I (3rd edn, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013).

Gümüş MA, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri (1st edn, Yetkin Yayınları, Ankara 2021).

Gümüş MA, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı (6th edn, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022).

Higi P ve diğeri, Zürcher Kommentar, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 253 - 265 OR, Die Miete (5th edn, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2019).

Higi P ve diğeri, Zürcher Kommentar, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 266 – 268b OR, Die Miete (5th edn, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2020).

İnce Akman N ve Özyakışır Ö, “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, (2021) 11 (2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 725-770.

İnceoğlu MM, “Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi” (Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012).

İnceoğlu MM, Kira Hukuku (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014).

Kalender A, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi” (2017) 12 (136) Terazi Hukuk Dergisi, 27-35.

Karaçay D, Yapı Malikinin Tazminat Sorumluluğu (1st edn, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021).

Kırkbeşoğlu N, Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük (1st edn, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011).

Koç N, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi” (2014) (1) İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 7-35.

Koçak Diker D, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III) (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2018).

Kurt LM, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (TBK m. 136) (1st edn, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2016).

Larenz K, Lehrbuch des Schuldrechts Band I Allgemeiner Teil (12th edn, C. H. Beck’sche Verlagbuchhandlung, München 1979).

Özçelik ŞB, “Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları”, (2014) 63 (3) Ankara üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 569-622.

Özdemir G, “Kira Sözleşmesi”, Editör: Prof. Dr. Hayrunnisa Özdemir, (2nd edn, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2023).

Özdemir H ve Küçükçapraz S, “Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu” (2021) (47) TAAD, 85-118.



Özen B, “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi” (2016) 22 (2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 2033-2062.

Özyakışır Ö, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli (1st edn, Adalet Yayınevi, Ankara 2019).

Saraçoğlu S, Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019).

Sarı Fidan Ö, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi” (2023) (1) Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, 345-380.

Serozan R, “Yeni Alman İfa Engelleri Hukuku” (2000) 58 (1-2) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 231-248.

Suiçmez N, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri” (2017) 19 (Özel Sayı) DEÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, 1597-1622.

Şahin T, “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m. 331)”, (2019) 68 (1) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 337-359.

Tandoğan H, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (4th edn, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008).

Ulusoy U, Türk Hukukunda Geçici İmkânsızlık (1st edn, Yetkin Yayınları, Ankara 2023).

Ural Çınar N, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014).

Ünal C, “Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri” (2010) 84 (3) İstanbul Barosu Dergisi, 1525-1543.

Wehrmüller A, Die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei der Miete von Wohnräumen (1st edn, Schulthess Verlag, Zürich 2019).

Yalman S, “Yeni Türk Borçlar Kanunu’nun Kiraya İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi” (2013) 1 (2) Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 121-136.

Yavuz N, Kira Hukuku (11th edn, Adalet Yayınevi, Ankara 2023).

Yenice Ö, Türk Borçlar Kanunu ve Viyana Satım Konvansiyonu (CISG) Hükümleri Işığında Gönderme Satımı (1st edn, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2015).

Yılmaz S, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi (1st edn, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021).