T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK (ROMA HUKUKU)
ANABİLİM DALI

ROMA VE TÜRK HUKUKUNDA KİRA SÖZLEŞMESİ

Yüksek Lisans Tezi

Osman KODAL

Ankara-2008

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK (ROMA HUKUKU)
ANABİLİM DALI

ROMA VE TÜRK HUKUKUNDA KİRA SÖZLEŞMESİ

Yüksek Lisans Tezi

Osman KODAL

Tez Danışmanı
Prof.Dr. Nadi GÜNAL

Ankara-2008

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK (ROMA HUKUKU)
ANABİLİM DALI

ROMA VE TÜRK HUKUKUNDA KİRA SÖZLEŞMESİ

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı : Prof.Dr. Nadi GÜNAL

Tez Jürisi Üyeleri

Adı ve Soyadı	**İmzası**
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

Tez Sınavı Tarihi .....

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER……...I

KISALTMALAR ……...VII

KAYNAKÇA……IX

GİRİŞ ……..…..1

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK VE ROMA HUKUKUNDA SÖZLEŞME KAVRAMI VE SÖZLEŞMELER SİSTEMİ

I. TÜRK VE ROMA HUKUKUNDA SÖZLEŞME KAVRAMI ……..3

II. TÜRK VE ROMA HUKUKUNDA SÖZLEŞMELER SİSTEMİ…….. 6

1- TÜRK HUKUKUNDA SÖZLEŞMELER SİSTEMİ……....6

A- BORÇLAR KANUNUNDA DÜZENLENEN SÖZLEŞMELER…….7

BORÇLAR KANUNUNUN SÖZLEŞME TİPLERİNİ DÜZENLEYEN HÜKÜMLERİNE HAKİM OLAN TEMEL PRENSİPLER

SÖZLEŞME SERBESTİSİ İLKESİ ……..……..7

1-TEMLİK BORCU DOĞURAN SÖZLEŞMELER……8

a) Satım Sözleşmesi…….....9

b) Bağışlama Sözleşmesi…….....10

c) Trampa Sözleşmesi…….11

2- KULLANMA VE YARARLANMA HAKKI VEREN SÖZLEŞMELER……...12

a) Adi Kira Sözleşmesi……..13

b) Hasılat Kirası ……..……...…14

c) Ariyet Sözleşmesi……..14

d) Karz sözleşmesi……...…….....15

3- İŞ GÖRME SÖZLEŞMELERİ……...……15

a) Hizmet Sözleşmesi…….16

b) Vekalet Sözleşmesi……...17

c) İstisna sözleşmesi ……18

4- MUHAFAZA AMACI GÜDEN SÖZLEŞMELER…….....19

. 5- TEMİNAT AMACI GÜDEN SÖZLEŞMELER…….....20

a) Garanti Sözleşmesi...…….....21

b) Kefalet Sözleşmesi……...21

6 - SONUÇLARI TALİH VE TESADÜFE BAĞLI SÖZLEŞMELER……...22

a)Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi……...22

b) Kaydı Hayat İle Bakma Sözleşmesi…….....23

c) Kumar Ve Bahis ……..…….....23

7- ORTAKLIK SÖZLEŞMELERİ…….....24

B- BORÇLAR KANUNUNDAN BAŞKA KANUNLARDA DÜZENLENEN SÖZLEŞMELER……...…24

C- KANUN TARAFINDAN DÜZENLENMEYEN SÖZLEŞMELER…….……...25

1) Kendine Özgü Yapısı Olan Sözleşmeler……..26

2) Karma Sözleşmeler…….……...…….....27

2- ROMA HUKUKUNDA SÖZLEŞME KAVRAMI VE SÖZLEŞMELER SİSTEMİ ……..…….....28

A-GENEL OLARAK …….28

B- TEŞEKKÜLLERİ BAKIMINDAN SÖZLEŞMELER AYRIMI……..…28

1) AYNİ SÖZLEŞMELER…….....29

a)Ariyet Sözleşmesi(Commodatum)…….…….29

b) Ödünç Sözleşmesi(Mutuum)……30

c) Rehin Sözleşmesi (Pignus) ……...31

d) Vedia Sözleşmesi (Depositum) ..…….…….31

e) İnançlı Sözleşmeler (Fiducia) ……..…….....32

2) YAZILI SÖZLEŞMELER…….33
3) SÖZLÜ SÖZLEŞMELER…….34
4) RIZAİ SÖZLEŞMELER…….....34
a) Alım Satım Sözleşmesi …….…….....35
b) Locatio Conductio ……....35
c) Şirket Sözleşmesi ...……..36
d) Vekalet Sözleşmesi ……..…….37
C- HÜKÜMLERİ BAKIMINDAN SÖZLEŞMELERİN SINIFLANDIRILMASI…….....38

İKİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK ROMA VE TÜRK HUKUKUNDA KİRA SÖZLEŞMESİ

I.KİRA SÖZLEŞMESİ

a-)Genel Olarak……...40
b-)Kira Sözleşmesini Tanımı ……40

II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖZELLİKLERİ

1) KİRA SÖZLEŞMESİNİN KONUSU……44
2) KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI ……...48
3) KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ……50

a)Adi Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği……...50

b)Hasılat Kirası Sözleşmesinin Hukuki Niteliği……52
4) KİRA SÖZLEŞMESİNİN İVAZLI YA DA İVAZSIZ OLUŞU……..58
5) KİRA SÖZLEŞMESİ KİRACIYA NİSPİ BİR HAK SAĞLAR……61

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ VE SONA ERMESİ

I- KİRALAYANIN BORÇLARI…….……63

A) Kira Konusu Eşyayı Sözleşmede Öngörülen Kullanıma Elverişli Durumda Teslim Ve Muhafaza Borcu ……...….63

B) Kiralayanın Ayıba Karşı Tekeffül Borcu……66
C) Kiralayanın Zapta Karşı Tekeffül Borcu…….73
D)Kiralayanın Kiralananın Vergi Ve Masraflarını Ödeme Borcu……...79

II-KİRALAYANIN HAKLARI……83

A) Kira Parasının Ödenmesini İsteme Hakkı……...83

B) Kiralayanın Hapis Hakkı…….84

III- KİRACININ BORÇLARI……...85

A) KİRALANANIN KULLANILMASINA İLİŞKİN BORÇLARI……85

1)Kiracının Kiralananı Özenle Ve Tahsis Amacına Uygun Olarak Kullanma Borcu....85

2)Kiracının Aynı Bina İçinde Oturanlara Saygı Gösterme Borcu…….85

3)Kiralananın İyi Bir Durumda Muhafazası İçin Özen Gösterme Ve Gereken İhbarları Yapma Yükümlülüğü……...……..87

4)Kiralananda Zorunlu Tamiratın Yapılmasına Ve Kiralananın Gezilmesine Müsaade Yükümlülüğü… …….88

5)Kiracının Yukarda Belirttiğimiz Yükümlülüklerini Yerine Getirmemesinin Sonuçları……...……88

6)Kiracının Kiralananı Başkasına Kiraya Vermesi Ve Kiranın Devri……...…...89

B) KİRACININ KİRA PARASINI ÖDEME BORCU……...…..…...90

1)Kira Parasını Ödeme Yeri Ve Zamanı……...90

2)Kiralananın Kullanılmasının Mümkün Olmaması Halinde Kira Parasının Ödenmesi…….……...……..92

C)KİRACININ KİRALANANI GERİ VERME BORCU……93

IV- KİRACININ HAKLARI ……..104

KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ……105

I. BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİNE GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

A) Kira Sözleşmesinin Süresinin Bitmesiyle Sözleşmesinin Sona Ermesi……..105

B) Kira Sözleşmesinin Belirsiz Süreli Olması Durumunda Fesih Bildirme İle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi …… ……. ……106

C)Kira Sözleşmesinin Taraflarının Akde Aykırı Davranmaları Nedeniyle Sona Ermesi……...……...108

Kiralayanın Kira Sözleşmesini Sona Erdirme Hakkı Ve Nedenleri

1)Kiracının özen borcu ile kiralananda oturanlara karşı olan ödevlerini yerine getirmemesi nedeniyle sözleşmenin sona ermesi…….……108

2)Kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi nedeniyle kira Sözleşmesi sona ermesi…….……109

3) Kira sözleşmesinin önemli sebeplerden dolayı sona ermesi……..111

4)Kira sözleşmesinin kiracının iflası nedeniyle sona ermesi……...112

5)Kira sözleşmesinin kiracının ölümü nedeniyle sona ermesi…….113

Kiracının Kira Sözleşmesini Sona Erdirme Hakkı Ve Nedenleri

1) Kiralayanın kiralananı sözleşmesinin amacına uygun bir şekilde teslim etme ve bulundurma borcunu yerine getirmemesi nedeni ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi… …….……...114

2) Sonradan sözleşmeye aykırı bir durum ortaya çıkması nedeniyle kiracının sözleşmeyi sona erdirmesi……..……..115

3) Kira sözleşmesinin önemli sebeplerden dolayı sona ermesi…….115

II. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDAKİ KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

A) Kiralayanın Kendisi İle İlgili Sebeplere Dayanarak Kira Sözleşmesini Sona Erdirebilmesi

1)Kiralayanın konut gereksinmesine ilişkin olarak sözleşmeyi sona erdirmesi……..……..117

2)Kiralayanın işyeri gereksinmesine ilişkin olarak sözleşmeyi sona erdirmesi…….……..123

3)Kiralananı iktisap eden yeni malikin konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirmesi…….……126

4)Kiralayanın taşınmazı yeniden inşa veya imar sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirmesi……...……..130

B) Kiralayanın Kiracı İle İlgili Sebeplere Dayanarak Kira Sözleşmesini Sona Erdirebilmesi

1)Kiracının yazılı olarak tahliye taahhüdünde bulunduğu halde kiralanandan çıkmaması sebebiyle tahliye davası açılması……..…….133

2)Kiracının aynı kira dönemi içinde kira parasını ödememesi nedeniyle iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılması……...……..137

3)Kiracının veya eşinin aynı şehir veya belediye hudutları içinde oturabileceği konutu olması sebebiyle tahliye……...……...140

SONUÇ……..…….....148

CONCLUSION 158

KISALTMALAR

BK	Borçlar Kanunu
ABD	Ankara Barosu Dergisi
AD	Adalet Dergisi
ae	Aynı Eser
age.	Adı Geçen Eser
agm.	Adı Geçen Makale
agt.	Adı Geçen Tez
AMK	Alman Medeni Kanunu
Aşa.	Aşağıda
C	Cilt
dn.	Dipnot
E	Esas
f.	Fıkra
HBM	Hukuki Bilgiler Mecmuası
HD	(Yargıtay) Hukuk Dergisi
HGK	Hukuk Genel Kurulu
Hk.	Hakkında
HUMK	Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBK	(İsviçre) Borçlar Kanunu
İçt.BK.	İçtihadı Birleştirme Kararı
İBD	İstanbul Barosu Dergisi
İİK	İcra İflas Kanunu
İKİD	İlmi Kazai İçtihatlar Dergisi
K	Karar
m.	Madde
MK	Türk Medeni Kanunu
N	Numara
Örn.	Örneğin
RG	Resmi Gazete

S.	Sayı
s.	Sayfa
TİA	Türk İçtihatlar Ansiklopedisi
vb.	ve benzeri
vd.	ve devamı
Yarg.	Yargıtay
YD	Yargıtay Dergisi
YKD	Yargıtay Kararları Dergisi
Ylt	Yüksek Lisans Tezi
Yuk.	Yukarıda

KAYNAKÇA

AKİPEK, Ş/ KÜÇÜKGÜNGÖR, E.: Sözleşmeler Rehberi, Ankara 2000.

ARAL, F.: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2003.

ANIL,Y Ş.;Kira Sözleşmesininden Doğan Tahliye Davaları,İstanbul,1991

BERKİ, Ş.: Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Ankara 1973.

BERKİ, Ş.: Roma Hukuku, Ankara 1949.

BİLGE, N.: Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1958.

BURCUOĞLU,H.;Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye edilmesi,İstanbul 1993

ERDOĞMUŞ, B.: Roma Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul 2006.

ERDOĞAN,C.;Tahliye,Kira Tespiti Ve Kira Alacağı Davaları,Ankara,1984

ERDOĞAN,H.;Tahliye Davaları,Ankara,2002

EREN, F.: Borçlar Kanunu, Genel Hükümler, İstanbul 1994.

GÜNAL, N.: An Example Of Consensual Contract:Locatio Conductio Rei,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005

KARADENİZ ÇELEBİCAN, Ö.: Roma Hukuku, Ankara 2000.

KARADENİZ ÇELEBİCAN, Ö.;Iustinianus Zamanına Kadar Romada İş ilişkileri,Ankara,1976

KARAHASAN, M.R.: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1992,2002.

KAZANCI, F.: İlmi Ve Kazai İçtihatlarla Açıklamalı Borçlar Kanunu, İstanbul 1990.

KILIÇOĞLU, A.: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Ankara 2002.

KOSCHAKER, P./ AYİTER, K.: Modern Özel Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları, Ankara 1993

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, N.: Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul 1978

KÜÇÜKGÜNGÖR, E.: Roma Hukukunda Vedia Sözleşmesi (Depositum), Ankara 2002.

MALKOÇ,A./KILIÇOĞLU,M.;Tahliye Tespit ve Tazminat Davaları,Ankara 1991

OĞUZMAN, K./ ÖZ, T.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul ,2000

OĞUZMAN, K./ SELİÇİ, Ö.: Eşya Hukuku, İstanbul 1988.

OLGAÇ, S.: İlmi Ve Kazai İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu, C.III. Ankara 1969.

RADO, T.: Roma Hukuku Dersleri, Borçlar Hukuku, İstanbul 1992.

REİSOĞLU, S.: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, İstanbul 1999.

TAHİROĞLU, B.: Roma Borçlar Hukuku, İstanbul 2005.

TALİP,Ş.; Roma Borçlar Hukuku,İstanbul 1938

TANDOĞAN, H.: Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, İstanbul1974,1989

TEKİNAY, S.: Borçlar Hukuku, İstanbul 1974.

TUNÇOMAĞ, K.: Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul 1967.

UMUR, Z.: Roma Hukuku Ders Notları, İstanbul 1999.

UMUR, Z.: Roma Hukuku Lügatı, İstanbul 1983.

UMUR, Z.: Institutiones Tercümesi,İstanbul,1955

YAVUZ, C.: Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, İstanbul 2002.

ZEVKLİLER, A.: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2002

ZİLELİOĞLU, H.: Roma Hukukunda Gözetim (Custodia) Sorumluluğu, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara1985

GİRİŞ

Roma Hukuku,çağının ötesine giderek birçok hukuk sistemini etkilemiş, modern kanunlaştırma işlemlerinin de temelini oluşturmuştur. Modern hukukumuzun bir bölümü olan Borçlar Hukuku, Roma Hukuku'nun en çok etkisini hissettirdiği alan olmuştur.Borçlar Hukuku'muzda var olan hak, borç, sözleşme,sorumluluk, gibi temel terimler,kavramlar,kurum ve kurallar Roma Hukuku'nda kaynağını bulmuştur.Tezimizin konusunu oluşturan kira sözleşmesi Roma'da günlük hayatta geniş bir uygulama alanı içerisinde olması sebebiyle Roma Borçlar Hukuku alanında önemli bir konuma sahip olmuştur.

Kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanununun 8. babında birinci fasıl adi kira, ikinci fasıl hasılat kirası başlığı altında 248-298 maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Tezimizin amacı, Roma Hukuku'nda *Locatio conductio* kavramı altında düzenlenen sözleşmeler ile Türk Borçlar Hukukunda düzenlenen kira sözleşmeleri hakkında genel nitelikte aydınlatıcı bilgi vermek, aynı sözleşme türü açısından iki hukuk sistemindeki benzer ve farklı noktaları ortaya koymaktır.

Çalışmamız giriş, üç bölüm ve sonuç kısmından oluşmaktadır. Giriş bölümünde konunun tanıtımı yapılmakta, amacı, kapsamı ve işleniş sırası belirlenmektedir. Türk ve Roma Hukuku'nda sözleşme ve sözleşmeler sistemi başlıklı birinci bölümde; Roma Hukuku ve modern hukuk sistemine göre sözleşme tanımı yapılarak var olan sözleşme sistemleri hakkında bilgi verilmektedir.

İkinci bölümde ise genel olarak Türk ve Roma Hukuku'nda kira sözleşmesi başlığı altında Türk ve Roma Hukuku'nda kira sözleşmesinin tanımı ve özellikleri hakkında anlatımlar yapılarak Roma ve Türk hukuk sistemlerindeki benzer ve farklı yönler ortaya konulmaktadır.

Son bölüm olan üçüncü bölümde ise; kira sözleşmesinin hükümleri ve sona ermesi başlığı altında Türk ve Roma hukuk sistemlerinde kiralayanın borçları ve hakları ile kiracının borçları ve hakları karşılaştırmalı olarak incelenip kira sözleşmesi yönünden Roma Hukuk sistemindeki sorumluluk ölçütlerine değinilecek ve son olarak da Türk Hukuk sistemi içerisinde yer alan Türk Borçlar Kanunu ,6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunu'nun 7 maddesi yönünden kira sözleşmesinin sona ermesi ile Roma Hukuk sistemine göre kira sözleşmesinin sona ermesi hususları incelenecektir.Tezimizin sonuç kısmında ise çalışmamız ile ilgili olarak kısa bir özet bulunmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK VE ROMA HUKUKUNDA SÖZLEŞME KAVRAMI VE SÖZLEŞMELER SİSTEMİ

I. TÜRK VE ROMA HUKUKUNDA SÖZLEŞME KAVRAMI

Sözleşme iki taraflı bir hukuki işlemdir.İki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile oluşur,bununla birlikte doktrinde ikiden fazla tarafın bulunduğu sözleşmelerin varlığı da kabul edilmektedir.İkiden fazla kişinin yapacağı şirket sözleşmesi buna bir örnek teşkil eder.[1]Sözleşmeler teorik eserlerde ve çeşitli hukuk sistemlerinde Borçlar Hukuku içinde düzenlenmiştir. Sözleşmelerin Borçlar Hukuku içinde düzenlenmesinin nedeni ise , borçlar hukuku sözleşmelerinin ve özellikle borç sözleşmelerinin, sözleşmeler içinde en önemli yeri işgal etmesidir. Roma Hukuku'nda olduğu gibi çağdaş hukukumuzda da borç doğuran kaynakların en önemli bölümünü sözleşmeler oluşturmaktadır. Türk Hukuk Sisteminde sözleşme, iki ya da daha fazla kişinin belli bir hukuki sonuca yöneltilmiş, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile oluşan hukuki muameleler olarak tanımlanmıştır.[2] Türk Borçlar Hukuku'nun tümü için geçerli olan irade özerkliği ilkesinin sözleşmeler hukuku alanındaki görünüm şekli olan sözleşme özgürlüğü ilkesi gereğince kişiler, özel borç ilişkilerini, yapacakları sözleşmelerle, hukuk düzeninin öngördüğü sınırlar içinde serbestçe düzenleme yetkisine sahiptirler.

---

[1] OĞUZMAN, M.K.:Borçlar Hukuku Genel Hükümler,İstanbul 2000, s 43

[2] EREN,F., s. 263; KILIÇOĞLU, A.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2002, s.33; AKİPEK, Ş./KÜÇÜKGÜNGÖR, E.: Sözleşmeler Rehberi, Ankara 2000, s. 16; OĞUZMAN, M.K/ ÖZ, T.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2000, s. 46.

Borçlar Kanunu'muzda belli sözleşme tipleri düzenlenmiş olsa da bunlar sınırlı sayıda değildir ve kanunda düzenlenen bu sözleşmeler dışında sözleşme yapmak da mümkündür. Hukuk düzeninin öngördüğü sınırlar içinde yapılan her anlaşma bir sözleşme olarak kabul edilir ve hukuk düzeni tarafından korunur. Sözleşmenin kurulması yönünden Borçlar Hukuku'muzda sözleşmelerin rızailiği ilkesi geçerlidir. Türk Borçlar Kanunu'nun birinci maddesine göre iki taraf karşılıklı ve birbirine uygun surette rızalarını beyan ettikleri takdirde sözleşme tamam olur. Ayrıca sözleşme konusu malın karşı tarafa verilmesi şart değildir.[3]

Roma Hukuku'nda sözleşme kavramı modern hukuktan farklıydı. Roma Hukuku'nda sözleşmeye *contractus*[4] denilmekteydi. *Contractus* ,sadece *ius civile* [5] tarafından borç meydana getiren sözleşme olarak tanınan anlaşmaları ifade etmekteydi. *Ius civile*'nin tanıdığı ve borç oluşturduğunu kabul ettiği belirli sayıdaki sözleşme tiplerinin dışında kalan anlaşmalara *pactum* [6]ismi verilmişti Bu nedenle Roma Hukuku'nda bir yandan dar anlamda sözleşmelerden yani *contractus'*lardan doğan borçlar, diğer yandan da anlaşmalardan *pactum'*lardan doğan borçlar vardı.*Contractus* ile *pactum* arasında nitelik farkı yoktu, her ikisi de sözleşme idi;ancak *contractus*'a *ius civile* tarafından bir *actio* ile yaptırım getirilmişti.*Ius civile'*ye göre *pactum*'lar, borç doğurmazdı ve bu nedenle bir dava

---

[3] OLGAÇ, S.: Kazai Ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu, Sözleşmesinin Nevileri, Ankara 1969, s.3; OĞUZMAN,M.K/ ÖZ,T., s. 47.

[4] İki veya daha fazla tarafın aynı maksatla, birbirleriyle mutabık olarak, *ius civile*'nin tespit ettiği kalıplar içinde yaptıkları ve taraflar arasında, hukuk nizamının tasvip ettiği bir borç münasebetini doğurmaya müteveccih irade beyanları (UMUR, Z.: Roma Hukuku Lugatı, İstanbul 1983, s. 48).

[5] Roma vatandaşlarına ait hususi hukuka verilen isim olup,çeşitli bakımlardan ayrı ayrı anlamlara gelmektedir:1) Eski ve dar anlamıyla örf ve adetin, *comitia* kanunlarının, hukukçular tarafından tefsiri sonucu doğmuş olan hukuk. 2) *Ius gentium'un*, yani yabancı kavimlere de tatbik olunan hukukun karşılığı olarak, yalnız Roma vatandaşlarına tatbik edilen hukuk. 3) *Magistra*'ların çıkardığı *edictum*'ların yarattığı hukuk karşılığı olarak, örf adetlerle kanunların yarattığı hukuk (UMUR,Z.: Roma Hukuku Lugatı, s. 100).

[6]Genelde anlaşmayı gösterir ve hukuki manada borç doğurmazdı. Ancak zamanın ilerlemesi ile *pactum* da teknik bir tabir haline gelmiş, *contractus* olmamakla beraber çeşitli yollarla himaye edilen anlaşma tipi olmuştu (UMUR,Z.: Roma Hukuku Lugatı, s.149)

ile korunmamıştı. Ancak *pactum'*ları *praetor*[7] veya imparatorluk hukuku himaye ederek onlara dava hakkı tanımıştı. Bunun sonucunda *pactum*'lar ile *contractus*'lar arasında bir farklılık kalmamıştı.

Roma Hukuku'nda bir anlaşmanın bir dava ile korunabilmesi için bunun *ius civile* tarafından tanınmış ve dava hakkı verilmiş belirli sözleşme tiplerinden biri olması gerekirdi. Bu nedenle Roma Hukuku'nda sözleşmelerin belirli tipte olduğu söylenebilir.

Borçlar Hukuku'muzda sözleşmelerin rızailiği ilkesi uyarınca tarafların karşılıklı ve birbirine uygun surette rızalarını beyan ettikleri anda sözleşmenin tamamlanmış olmasına rağmen Roma Hukuku'nda sözleşmenin kurulması için, tarafların birbirine uygun beyanları, irade beyanları yeterli olmayıp sözleşmenin konusu malın karşı tarafa verilmesi ve tarafların karşılıklı rızalarını belli bir şekilde beyan etmeleri gerekmekteydi.

Roma Hukuku'nda sözleşmeler belli sınırlı sayıda idi,ancak zamanla yeni *pactum*'lara dava hakkı verilerek bu sayı artırılmıştır. Buna rağmen sözleşmeler hiçbir zaman modern hukuktaki gibi genel bir duruma gelmemiştir.Borçlar Kanunu'muzda bazı sözleşme tipleri zikredilmiştir, ancak bunlar sınırlandırılmış değildir.Bunların dışında sözleşmeler yapmak da mümkündür.Modern hukukta "sözleşme serbestisi" geçerlidir.Roma'da ise "sözleşmeler sistemi" vardı.[8]

Bugünkü Borçlar Hukuku'muzla Roma Borçlar Hukuku arasındaki önemli farklardan biri de Borçlar Kanunu'muzun birinci maddesinde görülmektedir.Bu

[7] Cumhuriyetin ilk devirlerinde *consul*'lere, ordunun önünde giden olmaları dolayısıyla verilen isim.M.Ö.367 yılında iki consül'e ilaveten üçüncü bir consul'luk olarak ihdas olunan *magistra'ya* verilen bu isim sonraları yalnız ona kalmıştı. M.Ö. 242 senesinde, yabancılarla yabancılar ve yabancılar ile Romalılar arasındaki ihtilafları çözüme kavuşturmak üzere ikinci bir praetor'luk ihdas edilmişti. *Praetor*'ların her sene yayınladıkları *edictum*, özel hukuk alanında büyük etki bırakarak *praetor* hukukunun doğmasına ve gelişmesine sebep oldu. M.S. 130 senesinde, *praetor* beyannamesi kat'i hale geldikten sonra *praetor'*ların faaliyeti durdu (UMUR,Z.: Roma Hukuku Lugatı, s.168)

[8] TAHİROĞLU.B.:Roma Borçlar Hukuku İstanbul 2005 ,s. 123

madde, bir yandan sözleşme serbestisini belirttiği gibi diğer yandan da sözleşmenin oluşumu için esas unsurun "rıza" (consensus) olduğunu göstermektedir.[9]

Roma Hukuku'nda özellikle eski *ius civile* döneminde şekle bağlılığın geçerli bir kural olduğu görülmektedir. Roma Hukuku'nda önceleri istisnai bazı durumlarda herhangi bir şekle bağlı olmadan beyan edilen irade, sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için yeterli görülmeye başlanmış ve zamanla bu tür sözleşmelerin sayısı artmıştır. Ancak Roma Hukuku'nda sözleşmelerin rızailiği ilkesi hiçbir zaman genel geçerliliğe sahip bir ilke haline gelmemiştir.[10]

II- TÜRK VE ROMA HUKUKUNDA SÖZLEŞMELER SİSTEMİ

1 -) TÜRK HUKUKUNDA SÖZLEŞMELER SİSTEMİ

Türk Hukuku'ndaki mevcut sözleşme çeşitlerini üç başlık altında inceleyebiliriz:

-Borçlar Hukuku'nda Düzenlenen Sözleşmeler

- Borçlar Kanunu'ndan Başka Kanunlarda Düzenlenen Sözleşmeler

-Kanun Tarafından Düzenlenmeyen Sözleşmeler

A - BORÇLAR KANUNUNDA DÜZENLENEN SÖZLEŞMELER

Kişiler arasındaki borç ilişkilerini düzenleyen Borçlar Kanunu, borcu doğuran kaynaklar olarak birbirinden değişik üç ayrı olguyu kabul etmiştir. Buna göre borcun

---

[9] TAHİROĞLU.B.:Roma Borçlar Hukuku İstanbul 2005, s.123

[10] KÜÇÜKGÜNGÖR, E.:Roma Hukukunda Vedia Sözleşmesi, Ankara 2002, s.23; TAHİROĞLU, B.: Roma Borçlar Hukuku, İstanbul 2005, s.121; RADO, T.: Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul 1992, s.59.

kaynakları; "sözleşmeler"," haksız eylemler", "sebepsiz zenginleşme" dir. Bu kaynaklara Borçlar Kanunu'nun 410- 415'inci maddeleri arasında düzenlenmiş bulunan "vekaletsiz iş görme" yi de eklemek mümkündür.[11] Bu kaynaklardan her biri Borçlar Kanunu, borç ilişkilerini düzenleyen kuralların yer aldığı temel kanun niteliğindedir. Borçlar Kanunu'nun birinci kısmı (m.1-181), Borçlar Hukuku'nun genel hükümlerini; ikinci kısmı ise (m.182-544), sözleşmenin muhtelif nevileri başlığı altında çeşitli borç ilişkilerini düzenleyen özel hükümleri bir araya getirmektedir.

BORÇLAR KANUNUNUN SÖZLEŞME TİPLERİNİ DÜZENLEYEN HÜKÜMLERİNE HAKİM OLAN TEMEL PRENSİPLER

SÖZLEŞME SERBESTİSİ İLKESİ

Borçlar Hukuku'muza egemen olan ilke "irade özgürlüğü ilkesinin" bir yansıması olan sözleşme özgürlüğü ilkesi Borçlar Kanunu'muzun 19. ve 11.maddelerinde düzenlenmiştir.Buna göre sözleşmenin konusu, sözleşmeyi yapanlar tarafından yasaların çizdiği serbesti içinde diledikleri gibi belirlenebilir.Yasalardaki emredici hukuk kurallarına ,ahlaka ,kamu düzenine ya da kişilik haklarına aykırı olmadığı sürece iki tarafın yaptıkları sözleşmeler geçerlidir.Sözleşme serbestisi ilkesi aşağıda belirttiğimiz hususları içerir.[12]

a) Sözleşme yapıp yapmama serbestisi
b) Sözleşmenin tarafını seçme serbestisi
c) Sözleşmenin biçimini seçme serbestisi
d) Sözleşmenin konusunu ve muhtevasını seçme serbestisi
e) Sözleşmeyi değiştirme ve ortadan kaldırma özgürlüğü

---

[11] ZEVKLİLER,A.: Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, Ankara 2004, s.31; EREN,F., s. 7.
[12] ZEVKLİLER,A.: Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, Ankara 2002, s.34; YAVUZ.C.:Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler İstanbul 2002, s 12,13,14

Ayrıca Borçlar Kanunu'muzda düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri değişik yönlerden sınıflandırmak mümkündür. Bu sınıflandırmalar;

- Hukuki sonuçlarına göre sözleşmeler (borç sözleşmeleri, tasarruf sözleşmeleri, statü sözleşmeleri)

- Biçime bağlı olup olmaması yönünden sözleşmeler (biçime bağlı sözleşmeler, biçime bağlı olmayan sözleşmeler)

- Her iki tarafa borç yükleyip yüklememesine göre sözleşmeler (karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler, tek tarafa borç yükleyen sözleşmeler)

- Amaç ve içerik yönünden sözleşmeler(temlik borcu doğuran sözleşmeler, kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmeler, iş görme sözleşmeleri, muhafaza sözleşmeleri, teminat sözleşmeleri, sonuçları talih ve tesadüfe bağlı sözleşmeler, ortaklık sözleşmeleri) biçiminde yapılabilir.[13]

1 – TEMLİK BORCU DOĞURAN SÖZLEŞMELER

Temlik borcu doğuran sözleşmeler, bir hakkın kesin olarak başkasına devrine yönelmiş sözleşmelerdir.Bu sözleşmeler borç doğurucu muamele niteliği taşırlar. Sözleşme yapıldığı anda mülkiyet henüz karşı tarafa geçmemiştir, fakat sözleşmenin amacı mülkiyeti karşı tarafa geçirmektir.Temlik borcu doğuran sözleşmeler sadece hakkın devri borcunu doğurur; hakkı doğrudan doğruya nakletmez, hakkın nakli için ayrıca bir tasarruf işlemine gerek vardır. Borçlar Kanunu'muzun ikinci kısmında temlik borcu doğuran sözleşmeler olarak bir şeyin mülkiyetini başkasına geçirmeyi amaçlayan satım, bağışlama ve trampa sözleşmeleri düzenlenmiştir.[14]

---

[13] ZEVKLİLER,A., s.45; TEKİNAY, S.: Borçlar Hukuku, İstanbul 1974, s. 52

[14] YAVUZ, C.: Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, İstanbul 2007, s.16; TANDOĞAN, H.: Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1969, s. 3; AKİPEK,Ş./ KÜÇÜKGÜNGÖR,E., s.19.

a) Satım Sözleşmesi

Satım Sözleşmesi Borçlar Kanunu'muzun 182 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Borçlar Kanunu 182/1'e göre "Satım bir sözleşmedir ki onunla satıcı, satılan malı alıcının iltizam ettiği semen mukabilinde alıcıya teslim ve mülkiyeti ona nakleylemek borcunu tahammül eder." Satım sözleşmesiyle satıcı, satılanı teslim ve mülkiyeti geçirmeyi; alıcı da bir bedel ödemeyi taahhüt eder.

Satım sözleşmesinin yapılmasıyla satım konusu malın mülkiyeti alıcıya geçmez, sözleşme ile satıcı, malın mülkiyetini alıcıya geçirme yükümlülüğü altına girer.Satım konusu malın mülkiyeti, alıcıya malın teslim edilmesiyle geçer.Bu nedenle satım sözleşmesi borçlandırıcı işlem ;satım konusu malın teslim edilmesi de kazandırıcı işlem niteliğindedir.[15]

Kanun metninde yer alan "mal" sözcüğü, gerek öğreti gerekse mahkeme kararları ile geniş biçimde yorumlanmaktadır. Mal kavramıyla, taşınır ve taşınmaz niteliğindeki tüm nesnel varlığa sahip ve mülkiyetin konusu olmaya elverişli olan eşya kastedilir. Ancak malın objektif bir varlığa sahip olması gerekmeyip egemenlik altına alınabilen ve mülkiyetin konusu olmaya elverişli bulunan gaz, elektrik, havagazı gibi doğal güçler, alacaklar ve malvarlığına girip de parasal değeri bulunan tüm haklar satım sözleşmesinin konusunu oluşturabilir.[16] Örneğin, PTT tarafından özgülenen telefon kullanma hakkının hak sahibince başkasına devredilmesi, satım sözleşmesinin konusunu oluşturabilir.Parasal değeri olmayan ya da başkalarına devredilemeyen şeyler (örneğin kişilik hakkına giren değerler) eşya niteliği taşısalar da satım sözleşmesinin konusunu oluşturamazlar.Hak şeklinde olmayan ekonomik

[15] ZEVKLİLER,A .: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2002, s. 51
[16] ZEVKLİLER,A., s.52; ARAL, F.: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2003, s. 59

veya fiili bir fayda, örneğin, henüz patenti alınmamış bir buluş, imalat sırrı veya müşteriler satım sözleşmesine konu olabildiği gibi satım sözleşmesinin kurulduğu anda mevcut olmayıp ileride gerçekleşecek bir şey veya hak da satım sözleşmesine konu teşkil edebilir.[17]

Borçlar Kanunu'nun 182. maddesinde alıcının kendisine teslim edilmesi yüklenilen mal karşılığında satıcıya bir semen vereceği belirtilmektedir.Alıcının ödemeyi yükümlendiği satış parası, satıcının teslim edeceği malın karşılığını oluşturmaktadır.Semenin (mal karşılığı verilecek bedelin) bir miktar paradan oluşması gerekir.Eğer mal karşılığı para değil de mal veriliyorsa, o zaman satım sözleşmesinden değil, trampa sözleşmesinden söz edilir.

b) Bağışlama Sözleşmesi

Bağışlama sözleşmesi, bağışlayanın bir karşılık almaksızın bağışlananın malvarlığında bir artış sağlamak amacıyla, malvarlığından belirli değerleri bağışlanana vermeyi üstlenmesi ya da vermesi yoluyla bu iki kişi arasında yapılan sözleşmedir. Bağışlama sözleşmesine ilişkin hükümler Borçlar Kanunu'muzun 234 – 247 maddeleri arasında düzenlenmiştir. [18]

Bağışlama sözleşmesinin kurulabilmesi için iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamasında bulunması gerekir. Bağışlama sözleşmesi tek taraflı muamele olmayıp yalnızca bağışlayan bağışlanana bir değer verdiğinden ya da vermeyi üstlendiğinden ve bağışlanan karşılık bir değer vermeyi üstlenmediğinden tek tarafa borç yükler. Bağışlayanın malvarlığından, eşya, ayni hak, alacak hakkı ya

[17] ARAL,F., s.67; TANDOĞAN,H., s.83.
[18] ZEVKLİLER,A.,s.155; ARAL,F., s.193.

da başka malvarlığı değerlerinin bağışlanana geçmesi yönüyle kazandırıcı işlem niteliği taşır. Ayrıca, bağışlama sözleşmesi niteliği gereği karşılıksız bir kazandırmadır. Bağışlama sözleşmesinde sadece bağışlayan bir değer verir ya da verme borcu altına girer; bağışlanan ise bunun karşılığında bir değer vermez ya da verme borcu altına girmez.Bağışlama sözleşmesinde bağışlayanın malvarlığından bir değerin çıkmasıyla bu değerin bağışlanana geçmesi arasında sıkı bir bağlılık bulunduğundan bu bağlılığın bulunmadığı durumlarda bağışlama sözleşmesinden söz edilemez. Kanunumuzda hukuki nitelik bakımından birbirinden farklı bağışlama sözleşmeleri düzenlenmiştir. Bunlar; bağışlama taahhüdü, elden bağışlama, şartlı bağışlama, mükellefiyetli bağışlamadır[19]

c) Trampa Sözleşmesi

Trampa sözleşmesi Borçlar Kanunu'muzun 232'nci maddesinde "trampa satım hükümlerine tabidir" ve 233'üncü maddesinde "tekeffül" kenar başlıkları altında düzenlenmiştir. Trampa sözleşmesi, taraflardan birinin diğer tarafa bir veya birkaç şeyin teslim ve mülkiyetini geçirmeyi, diğer tarafın aynı şekilde başka bir veya birkaç şeyin teslim ve mülkiyetini geçirmeyi taahhüt etmesi karşılığında tarafların borçlandığı bir sözleşmedir.[20]

Trampa sözleşmesi, satım sözleşmesine çok benzemektedir. Satım sözleşmesinden farklı olarak trampa sözleşmesinde mal karşılığında, satım sözleşmesinde olduğu gibi para değil, başka bir malın mülkiyetinin ya da hakkın geçirileceği üstlenilir. Trampada kural olarak karşılıklı değiştirilen malların

[19] YAVUZ,C.,s.241; TANDOĞAN,H., s.344; ZEVKLİLER,A., s.156.
[20] YAVUZ,C.,s. 235.

birbirleriyle eşit değerde olması gerekir. Bazen taraflardan birinin vermeyi üstlendiği mal, öteki tarafın vereceği mala göre daha az değerde olabilir. Bu gibi durumlarda taraflardan birinin diğerine ayrıca bir miktar para ödemesi de kararlaştırılabilir. Buna yan edim niteliğinde olan "denklik parası" denir. Borçlar Kanunu 232'nci maddesine göre, satım sözleşmesinin hükümleri trampa sözleşmesine de uygulanır.Trampa edenlerden her biri kendisinin borçlandığı edim bakımından 'satıcı', kendisine borçlanılan edim bakımından 'alıcı' durumundadır.Ayıbı üstlenme ve zapta karşı tekeffül hakkında Borçlar Kanunu 233'üncü maddesinde özel düzenlemeler getirilmiştir[21].

2- KULLANMA VE YARARLANMA HAKKI VEREN SÖZLEŞMELER

Kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmeler, bir şeyin geçici bir süre için karşılıklı veya karşılıksız olarak karşı tarafa devrini amaçlayan sözleşmelerdir. Bu sözleşmeler grubu uzun bir süre içinde düzenli aralıklarla ifası gereken edimler meydana getirme şeklinde sürekli borç ilişkisi doğururlar.Eşyayı kullanma ve ondan yararlanma bir ivaz karşılığında olabileceği gibi ivazsız da olabilir. Para veya misli eşyadan başka bir şey veya hakkın ivaz karşılığında kullanılması ve ondan yararlanılması amacıyla devri borcunu doğuran adi kira veya hasılat kirası sözleşmeleri ile 3226 sayılı yasa ile düzenlenmiş finansal kiralama sözleşmeleri, ivazlı kullandırma sözleşmelerine; bir şeyin kullanılmasının ivazsız olarak devri borcunu doğuran ariyet sözleşmesi ile para ve misli eşyanın kullanılmasının devrini

[21] TANDOĞAN,H.,s.337; ZEVKLİLER,A., s.150.

konu edinen ve devralana bunları mislen iade borcu yükleyen karz sözleşmesi ise, ivazsız kullandırma sözleşmelerine örnek oluşturur.[22]

a) Adi Kira Sözleşmesi

Adi kira sözleşmesi, kiralayanın bir malını ücret karşılığında kiracıya kira süresince kullandırma ve yararlanma amacıyla bırakmayı taahhüt ettiği bir sözleşmedir. Adi kira sözleşmesine ilişkin hükümler Borçlar Kanunu'nun 248 ile 269 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi,ayni bir sözleşme olmayıp rızai bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları yeterli olup kiralanan şeyin kiracıya teslimi şart değildir. Bu sözleşme, her iki tarafın borç altına girdiği karşılıklı borç doğuran ivazlı bir sözleşmedir. Bu sözleşmeyle kiracı kullanma karşılığında bir ücret ödeme; kiralayan da kiralanan şeyi kullanması için kiracıya bırakma ve kiralanan şeyin kiracı tarafından kullanılmasına katlanma borcu altına girmektedir.[23]

Kira sözleşmesinin konusunu hem taşınırlar hem taşınmazlar oluşturur. Kira sözleşmesinin kurulması herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır. Ancak uygulamada "T.C.Maliye Bakanlığı Kira Kontratosu" nüshalarının kullanıldığı görülmektedir. Fiil ehliyetine sahip her gerçek veya tüzel kişi, kiralayan sıfatıyla kira sözleşmesi yapabilir. Mümeyyiz küçük veya kısıtlılar, kanuni mümessillerinin rızasıyla kira sözleşmesi yapabilirler. Aynı durum kiracı için de geçerlidir. Kira sözleşmesiyle kiralanan şey kullanılmak amacıyla belirli bir süreliğine kiracıya devredilir. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların kira süresini belirlermiş

[22] YAVUZ,C.,s.16; ZEVKLİLER,A., s.47; AKİPEK,Ş. / KÜÇÜKGÜNGÖR,E., s.20.
[23] ARAL,F., s.213; YAVUZ,C., s.256.

olmaları şart değildir. Taraflar feshi ihbar suretiyle sözleşmeyi feshedebilirler. Kira sözleşmesi ile ilgili Borçlar Kanunu'nda düzenlenen hükümler dışında belediye sınırları içinde veya iskele, liman ve istasyonlarda bulunan üstü örtülü taşınmazların kiralanmasında uygulanan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile de çeşitli düzenlemeler getirilmiştir[24].

b) Hasılat Kirası

Hasılat kirasına ait hükümler Borçlar Kanunu'nun 270 – 298 maddeleri arasında düzenlenmiştir.Kiralayanın hasılat (ürün) veren bir malı veya hakkı kullanmak veya işletmek üzere kiracıya bırakması ve buna karşılık kiracının da kiralayana kira parası ödemeyi ya da işletme gelirinden bir pay vermeyi taahhüt etmeleri hasılat kirasının niteliğini oluşturur.[25] Hasılat kirası sözleşmesi de rızai sözleşme olup her iki tarafı da borç altına sokan sözleşme niteliğindedir.Tez konumuz olan kira sözleşmeleri ileriki bölümlerde kapsamlı olarak incelenecektir.

c) Ariyet Sözleşmesi

Ariyet sözleşmesi, bir şeyin kullanılmasının belirli bir süreyle başkasına karşılıksız olarak devri borcunu doğuran bir sözleşmedir. Ariyet alan sözleşme sona erince kullanmak üzere aldığı şeyi iade eder. Ariyet sözleşmesinin kurulabilmesi için ariyet verilen şeyin teslimi şart değildir. Bu sözleşme rızai olmakla birlikte karşılıksız ve eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliği taşır.Ariyet

[24] ZEVKLİLER,A.,s.171-173; YAVUZ,C.,s.255-258.
[25] YAVUZ,C.,s.338;

sözleşmenin konusunu menkul ve gayrimenkuller oluşturur. Kural olarak misli olmayan şeyler ariyet sözleşmesine konu olurlar, ancak istisnai olarak bir sergide gösterilmek üzere verilen değerli pullar gibi misli şeylerin de ariyet verilmesi mümkündür.[26] Bunların dışında patent hakkı gibi kullanılabilir olan haklar da ariyet olarak verilebilir.

d) Karz Sözleşmesi

Karz sözleşmesine ilişkin hükümler Borçlar Kanunu'muzun 306 – 312 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu sözleşmeyle ödünç veren, bir miktar para ya da diğer misli şeyi ödünç alana verir;ödünç alan da buna karşılık miktar ve nitelik olarak müsavi aynı neviden şeyleri geri verme borcu altına girer.[27]Karz sözleşmesi, bir şeyin kullandırılması amacı güden diğer sözleşmelerden kullanma konusu şeyin mülkiyetinin ödünç alana geçirilmesi noktasında farklıdır. Kira ve ariyet sözleşmelerinde sözleşme konusu şeyin mülkiyeti kiracıya ve ariyet alana geçirilmediği, yalnızca zilyetliği devredildiği halde; karz sözleşmelerinde mülkiyet ödünç alana geçirilmektedir.[28]

3) İŞ GÖRME SÖZLEŞMELERİ

İş görme sözleşmeleri , insan emeği harcanarak belirli bir işin görülmesi amacını taşırlar. Hizmet sözleşmesi, vekalet sözleşmesi ve çeşitleri, istisna sözleşmesi ve yayın sözleşmesi, iş görme sözleşmelerindendir.

---

[26] ARAL,F., s.304; YAVUZ,C., s.382-386.
[27] YAVUZ,C., s.362
[28] ZEVKLİLER,A., s.281; ARAL,F., s.310;

a) Hizmet Sözleşmesi

Hizmet sözleşmesi, bir kimsenin ücret karşılığında belirli veya belirsiz bir süre için hizmet görmesini, hizmetini iş sahibinin emrinde bulundurmasını, iş sahibinin de ona bir ücret vermeyi üstüne almasını içerir.Hizmet sözleşmesi Borçlar Kanunu 313'üncü maddesinde düzenlenmiştir. İş Kanunu, Deniz iş Kanunu Basın İş Kanunu gibi uygulama alanı oldukça geniş özel kanun hükümleri karşısında, Borçlar Kanunu'nun bu düzenlemesinin pratik önemi ve uygulanabilme imkanı oldukça azalmıştır.[29]

Hizmet sözleşmesinden söz edebilmemiz için, sözleşmesinin işçi tarafını oluşturan kişice, bir iş görme borcunun üstlenilmiş olması gerekir İş görme temelde insan emeğine dayanmalıdır,iş görülürken herhangi bir makine ya da hayvan kullanılması iş görmenin niteliğini değiştirmez.Ekonomik değer taşıyan emek harcamaları bedensel de olsa fikirsel de olsa iş görme kapsamına girer.İşin görülmesi olumlu bir insan davranışını gerektirir. Bu nedenle bir şeye katlanma ya da bir şeyden kaçınma biçimindeki davranışlar iş sözleşmesinin konusunu oluşturamazlar.[30] Hizmet sözleşmesinin konusunu oluşturan iş, ister belirli ister belirsiz süreli olsun bir süreklilik taşımalıdır.Hizmet sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması nedeniyle gördüğü iş karşılığında işçiye, işveren tarafından bir ücret ödenmelidir. İster belirli süreli ister belirli olmayan süreyle çalışılsın, işçinin işverene bağımlı olarak çalışması gerekir. Hizmet sözleşmesinin kurulabilmesi için yukarıda

[29]YAVUZ,C.,s.436; REİSOĞLU,S.:Hizmet Akdi, Mahiyeti-Unsurları-Hükümleri, Ankara1968,s.144.
[30] ZEVKLİLER,A., s.306

belirtilen temel öğeler üzerinde işçi ve işveren iradeleri açık ya da örtülü biçimde uyuşmalıdır.[31].

b) Vekalet Sözleşmesi

Vekilin, vekalet verenin(müvekkilin) menfaatine ve iradesine uygun olarak bir iş görme borcu altına girdiği sözleşmeye vekalet sözleşmesi denir.Borçlar Kanunu'muzun 386 -398 maddeleri arasında düzenlenmiş olan vekalet sözleşmesi borç doğuran rızai bir sözleşme olup belirli bir işin görülmesini amaçlayan vekaletler hariç,bu sözleşmeyle taraflar arasında devamlı borç ilişkisine benzer bir ilişki doğar. Sözleşme ile kararlaştırılan veya teamülün bulunduğu hallerde vekil ücret talep edebilir. Bu şekilde müvekkilin ücret ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, vekalet sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliği taşır[32].

Vekalet verenin çıkarına bir işin görülmesi amacına yönelik olan vekalet;bu niteliği gereği iş görme amacına yönelik sözleşmelerdendir.Ancak diğer iş görme amacına yönelik sözleşmelerden farklı olarak vekalette vekil, kural olarak bağımsız sayılabilir,oysa hizmet sözleşmesinde işçi iş verene bağımlıdır.[33]

Vekalet ile temsil yetkisi de farklıdır;vekalet iç ilişkiye, temsil dış ilişkiye yöneliktir. Vekalet hukuki bir yükümlülük kurar,temsil yetkisi ise bir hak verir.Vekalet eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir,temsil yetkisi tek taraflı bir işlemle verilir.[34]

---

[31] ZEVKLİLER,A., s.314; YAVUZ,C., s. 438-443.
[32] ZEVKLİLER,A., s.359; YAVUZ,C., s.607; ARAL,F., s. 403.
[33] ZEVKLİLER,A., s.353
[34] ZEVKLİLER,A., s.353

c) İstisna Sözleşmesi

İstisna sözleşmesi, müteahhit, yani yüklenici denilen kişi ile iş sahibi denilen kişi arasında yapılan bir sözleşmedir. Bu sözleşmeyle müteahhit, iş sahibinin vermeyi üstlendiği bir ücret karşılığında bir yapıt(eser) ortaya koyma borcunu yüklenir. Borçlar Kanunu'muzun 355 – 371 maddeleri arasında düzenlenen bu sözleşme, tam iki tarafa borç yükleyen, sürekli borç ilişkisi doğurmayan rızai bir sözleşmedir.[35].

Kanun metninde istisna sözleşmesinin asli unsurlarından biri olarak "bir şeyi imal etme" den bahsedilmektedir, ancak doktrinde "imal etme" deyiminin kanuni bir terim olarak yerinde kullanılmadığı kanaati ağır basmaktadır. "İmal"den başka değişiklikleri ve sonuçları da içine alacak "meydana getirme" gibi bir deyimin kullanılmasının daha doğru olacağı düşünülmektedir.[36] "Şey" kavramından ise, objektif olarak tespiti mümkün olan, belirli maddi veya maddi olmayan sonucun meydana getirilmesini anlamamız gerekir. İstisna sözleşmesinin kurulmuş sayılabilmesi için bulunması gereken diğer bir unsur ise, eser meydana getirmeye karşılık olarak ücret ödenmesi veya ödemenin vaat edilmesidir. İstisna sözleşmesinde eser meydana getirme ile ücret taahhütleri, karşılıklı mübadele içinde olan edimler niteliğindedir. Bu nedenle istisna sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Sözleşmesinin meydana gelebilmesi için tarafların meydana getirecekleri eser ve karşılığında ödenecek ücret konusunda anlaşmış olmaları gerekir[37] Ücret konusunda taraflar açıkça veya zımnen anlaşabilirler. İstisna sözleşmesi kapsam itibariyle geniş boyutlu bir sözleşmedir.Bu bölümdeki amacımız

[35] ARAL,F., s.325; BİLGE, N.: Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara, s.213.
[36] YAVUZ,C., s. 492.
[37] ZEVKLİLER,A.,s.313; ARAL,F.,s.332.

sözleşmeler sistemine genel olarak değinmek olduğu için buradaki incelememize son veriyoruz.

4) MUHAFAZA AMACI GÜDEN SÖZLEŞMELER

Muhafaza amacı güden sözleşmelerde sözleşme taraflarından biri, sözleşme konusu şeyi daima saklama borcu altındadır. Dolayısıyla bu borcunu gereği gibi ifa edebilmek için olumlu davranışlarda bulunmak durumundadır.[38]

a) Vedia Sözleşmesi

Vedia sözleşmesi, saklatan tarafından verilen bir taşınırın saklayan tarafından kabul edilerek güvenli bir yerde saklanması ve saklatanın dilediği zaman istemiyle onu saklatana geri vermesi yükümlülüğünü yükleyen bir sözleşmedir.Bu sözleşme Borçlar Kanunu'muzun 463. maddesinde düzenlenmiştir.[39]

Vedia sözleşmesinin konusunu taşınır mallar oluşturur.Taşınmazlar vedianın konusunu oluşturamaz. Vedia alanın, vedia verenin kendisine verdiği taşınır şeyi emin bir yerde muhafaza etmeyi borçlanması,vedia verenin güven ilişkisi gereği dilediği zaman vedia konusu olan taşınır şeyi geri isteyebilmesi vedia sözleşmesinin unsurlarını oluşturur.

---

[38] YAVUZ.C, s.743
[39] ZEVKLİLER,A., s.384

b) Yediemine (güvenilir kişiye) tevdi sözleşmesi

Yediemine tevdi sözleşmesi vedia sözleşmesinin bir çeşididir.Bu sözleşme yediemin ile vedia veren arasında yapılır ve vedia konusu şey üzerindeki tasarrufları engelleme amacını güder.Yediemin, vedia sözleşmesindeki vedia alan gibi vedia konusu şeyi genel olarak emin bir yerde saklamakla yükümlüdür;fakat vediayı, saklamak üzere verenlerin rızası ya da hakim kararı olmadıkça geri veremez.[40]

5) TEMİNAT AMACI GÜDEN SÖZLEŞMELER

Teminat amacı güden sözleşmelerle aslında başka bir ilişki nedeniyle ortaya çıkmış olan borcun ödenmesi teminat altına alınır. Dar anlamda bu sözleşmesinin amacı, esasen mevcut bir borcun ifasını temin etmektir. Kefalet sözleşmesi, rehin vaadi ve cezai şart bu kategoriye giren sözleşmelerdendir. Bu sözleşmeler, esas borç sözleşmesinin fer'i niteliğini taşırlar. Geniş anlamda teminat sözleşmesi, fer'i mahiyette olmayan bazı sözleşmeleri de kapsamına almaktadır. Bir kimsenin başkasının karşısında bulunduğu tehlikeyi kendi üzerine olmayı öngören garanti sözleşmesi ile sigorta sözleşmesi bu sözleşmelere örnek teşkil eder.[41] Bu bölümde diğer sözleşme türlerinden daha fazla uygulanırlığa sahip olan kefalet ve garanti sözleşmelerine kısaca değinilecektir.

---

[40] YAVUZ.C., s 751
[41] YAVUZ,C., s.17; TANDOĞAN,H.,s. 5-6; AKİPEK,Ş./KÜÇÜKGÜNGÖR,E., s.21.

a) Garanti Sözleşmesi

Garanti sözleşmesinin kanunla düzenlenen bir sözleşme mi yoksa kendine özgü yapısı olan bir sözleşme mi olduğu hususunda doktrinde tartışma vardır. Ancak baskın olan görüş, Borçlar Kanunu 110'da başkasının fiilini taahhüt altında düzenlenmiş olan müessesenin garanti sözleşmesinden başka bir şey olmadığı yönündedir. Garanti sözleşmesi, bir kimsenin başkasını belli bir hareket tarzına yöneltmek amacıyla bu hareket tarzından o kişi için doğacak tehlikeleri kısmen veya tamamen üzerine alması borcunu doğuran bağımsız nitelikte bir sözleşmedir[42].

b) Kefalet Sözleşmesi

Kefalet sözleşmesi öyle bir sözleşmedir ki, kefil bu sözleşmeyle borçlunun borcunu ödememesi halinde, bu borçtan kendisinin kişisel olarak sorumlu olacağını alacaklıya karşı taahhüt eder. Kefalet sözleşmesi alacaklı ile kefil arasında yapılır.Borçlu bu sözleşmede taraf değildir.Ayrıca alacaklı ile kefil arasında sözleşme yapılırken borçlunun izninin alınmasına da gerek yoktur.Kefilin borcu doğuş, devam ve ifa mecburiyeti açısından asıl borca bağlıdır,bu yüzden asıl borç olmadan kefalet borcundan söz edilemez.[43]

[42] YAVUZ,C.,s.871.
[43] ARAL,F., s.437; ZEVKLİLER,A., s.396; YAVUZ,C.,s. 823.

6) SONUÇLARI TALİH VE TESADÜFE BAĞLI SÖZLEŞMELER

Kumar ve bahis, kaydi hayatla irat ve ölünceye kadar bakma sözleşmeleri bu gruba giren sözleşmelerdir.Bahiste ve özellikle kumarda talih ve tesadüfün rolü büyüktür ve kumar ve bahisten doğan borçlar eksik borç niteliğindedir.

a) Ölünceye Kadar Bakma sözleşmesi

Borçlar Kanunu'nun 511-519'uncu maddeleri arasında düzenlenen ölünceye kadar bakma sözleşmesi, bir malvarlığı ediminin devri karşılığında bir kimsenin hayatının sonuna kadar bakmasını gerektiren talih ve tesadüfe bağlı bir sözleşmedir.[44] Bakım alacaklısı, bakım borçlusuna karşı yaşadığı sürece kendisine bakılmasını sağlamaya yönelik bir alacak elde etmekte ve bunun karşılığında bakım borçlusuna bir malvarlığı edimini devretmeyi borçlanmaktadır; bu nedenle bu sözleşme tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.[45]Bakım alacaklısının yaşayacağı sürenin ve yaşadığı sürede ihtiyaçlarının kapsamının önceden belirlenememesi, ölünceye kadar bakma sözleşmesinin, talih ve tesadüfe bağlı sözleşme olarak değerlendirilmesini kaçınılmaz kılmıştır.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinin konusu bakım alacaklısının bakım borçlusuna,bakım karşılığı temlik edeceği malvarlığının tümü ya da malvarlığına giren değerlerden bazı mallar yahut da bir miktar para olabilir.Buna karşılık bakım

[44] ZEVKLİLER,A.,s 433
[45] KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,N.: Miras Hukuku, İstanbul 1978, s.258; YAVUZ,C., s.893-897.

borçlusu da bakım alacaklısına yaşam boyu gereksinimlerine göre bakmak,onu gözetmek zorundadır.[46]

b) Kaydı Hayat İle İrat Sözleşmesi

Borçlar Kanunu düzenlemesi içerisinde kaydı hayat ile irat sözleşmesinin tanımı yapılmamıştır.Doktrinde kabul edildiği üzere bu sözleşmenin " gelir borçlusunu, gelir alacaklısına, yaşadığı sürece dönemli edimlerde bulunmakla yükümlü kılan rastlantıya(talih ve tesadüfe) bağlı bir sözleşmedir."şeklinde bir tanımı yapılabilir. Bu sözleşmesinin tarafları irat veya gelir borçlusu ile irat alacaklısıdır. Gelir (irat) ödenmesi, sözleşmenin asıl konusunu oluşturmaktadır. Para ya da para dışında yiyecek içecek gibi misli eşya da gelir olarak kararlaştırılabilir.İrat (gelir) deyimiyle düzenli aralıklarla tekrarlanan bir edim ifade edilmektedir.[47]

c) Kumar Ve Bahis

Kumar ve bahise ilişkin Borçlar Kanunu'nun 504-506 düzenlemesinde kumar ve bahsin tanımı yapılmamıştır.Vadeli borsa muameleleri ile piyango hakkında hükümler getirilmiştir.

Kumar, birden çok kişinin eğlenmek, fikri ya da bedeni mahareti geliştirmek veya kazanç sağlamak amacıyla, karşılık olarak az ya da çok oranda maharet, tertip veya talihe bağlı makus şartlar içinde, aralarında kazanacak olanlara bir edim vaat ettikleri bir sözleşmedir. Bahis ise, tarafların birbirine zıt şekilde ileri sürdükleri

[46] ZEVKLİLER,A.,s.433
[47] YAVUZ,C., s.889-892.

iddiaları ispatlamak amacıyla yapılan ve aralarında bu iddiada haksız çıkacakların diğerlerine bir edim vaat ettikleri sözleşmedir.[48]

7) ORTAKLIK SÖZLEŞMELERİ

Ortaklık sözleşmeleriyle, iki veya daha fazla kimse ortak bir amaca ulaşmak için emek veya sermayelerini birleştirmeyi birbirlerine karşı borçlanırlar.Adi ortaklık, Borçlar Kanunu'nda; ticaret ortaklıkları ise Ticaret Kanununda hükme bağlanmıştır. Adi ortaklık sözleşmesinin kurulabilmesi için iki ya da daha çok kimsenin emeğini ya da malını ortak bir amaca erişmek için birleştirmeleri gerekir.[49] Usulsüz tevdi, ardiye sözleşmesi, otelciye, hancıya ve garaja tevdi sözleşmeleri bu tür sözleşmelerdendir.

B- BORÇLAR KANUNUNDAN BAŞKA KANUNLARDA DÜZENLENEN SÖZLEŞMELER

Daha önce belirttiğimiz gibi Türk Hukuku'ndaki mevcut sözleşmeler üç başlık altında incelenebilir. Bunların ikincisi Borçlar Kanunu dışında başka kanunlarda düzenlenen sözleşmelerdir. Bu tür sözleşmelere örnek olarak;

- Fikir Ve Sanat Eserleri Kanunu'nda bu kanun kapsamına giren eserler üzerindeki hakların devrine ilişkin sözleşmeleri,

- Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nda düzenlenen tahkim sözleşmesini

[48] YAVUZ,C.,s.886; BİLGE,N.,s.401-402.
[49] BİLGE,N.,s. 454-455; YAVUZ,C., s. 908.

- Ticaret Kanunu'nda düzenlenmiş; cari hesap sözleşmesi, ticari işler tellallığı, acentelik, taşıma sözleşmelerini,

- Finansal kiralama sözleşmesi adı altında düzenlenen leasing sözleşmesini, örnek olarak verebiliriz.[50]

C- KANUN TARAFINDAN DÜZENLENMEYEN SÖZLEŞMELER

Bu tür sözleşmelerde tarafların yaptıkları sözleşme, tüm unsurları itibariyle ya da kısmen herhangi bir kanun hükmüyle düzenlenmemiş olabileceği gibi kanunun başka sözleşme tipleri için öngördüğü unsurların, kanunun öngörmediği tarzda bir araya gelmesi şeklinde de olabilir.Bununla birlikte, tarafların nitelikleri bakımından tarafsız ve başka tipte birden fazla sözleşmeyi tek bir sözleşme gibi yaptıkları durumlar da vardır.[51]

Taraflar Borçlar Kanunu'nun 19.maddesinde düzenlenen sözleşme serbestisi ilkesine dayanarak, kanunda düzenlenmemiş olan, ticari hayatın pratik zaruretlerinden ya da başka sebeplerden isimsiz sözleşmeler kurabilirler. Kanunda düzenlenmeyen isimsiz sözleşmeleri üç grupta incelemek mümkündür. Bunlar; kendine özgü yapısı olan sözleşmeler, karma sözleşmeler ve bileşik sözleşmelerdir.[52]

---

[50] YAVUZ,C.,s.18;
[51] AKİPEK.Ş / KÜÇÜKGÜNGÖR,E.,s.19; YAVUZ,C.,s.19.
[52] ARAL,F.,s.51; ZEVKLİLER,A.,s.42-44.

1) Kendine Özgü Yapısı Olan Sözleşmeler

Kendine özgü yapısı olan sözleşmeler , kısmen veya tamamen, kanunda düzenlenmiş sözleşme tiplerinde bulunmayan unsurlardan oluşurlar. Bunların ihtiva ettiği unsurlar, kısmen veya tamamen, kanunda düzenlenmiş sözleşmelerde mevcut değildir. Bu tür sözleşmelere satış için bırakma sözleşmesi, sulh sözleşmesi, hakem sözleşmesi ile sporcu transfer sözleşmeleri örnek olarak verilebilir.

2) Karma Sözleşmeler

Karma sözleşmeler; kanunun çeşitli sözleşme tiplerinde öngördüğü unsurların kanunun öngörmediği tarzda bir araya getirilmesiyle oluşur.Karma sözleşmeler başlıca dört çeşide ayrılmaktadır:

a) Kombine Sözleşmeler

Kombine sözleşmelerde taraflardan biri, kanuni sözleşme tiplerine ait birden çok asli edimde bulunmayı, diğer taraf da genellikle bir miktar para ödeme şeklinde tek bir edimde bulunmayı taahhüt eder. Bu sözleşmelere pansiyon sözleşmesi, yatılı okul sözleşmesi örnek olarak verilebilir.

b) Çifte Tipli Sözleşmeler

Bu sözleşmede taraflar farklı sözleşme tiplerine ait asli edimleri karşılıklı olarak değiştirmeyi taahhüt ederler, yani borçlanılan edim ile karşı edim değişik sözleşme tiplerine aittir. Kapıcılık sözleşmesi bu tür sözleşmelere örnek gösterilebilir.

c) Çeşitli Tiplere Ait Unsurların Birbirine Karıştığı Sözleşmeler

Bu tür sözleşmelerde taraflardan biri veya her ikisi değer itibariyle değişik sözleşme tiplerine ait asli edimleri ayrılmaz bir bütün halinde homojen bir yapı içinde taahhüt etmektedir. Karma bağışlama bu çeşit sözleşmelere örnek olarak verilebilir.

d) Kendisine Yabancı Yan Edimleri İhtiva Sözleşmeler

Bu tür sözleşmelerde asli edimler kanunda düzenlenmiş bir sözleşme tipine ait olmakla birlikte, başka bir kanuni sözleşme tipine ait yan yükümlülükler de üstlenilmektedir. Bakım kaydıyla kira sözleşmesi uygulamadan örnek olarak verilebilir.[53]

[53] ARAL,F., s.54; AKİPEK,Ş / KÜÇÜKGÜNGÖR,E., s. 22-25.

2-) ROMA HUKUKUNDA SÖZLEŞME KAVRAMI VE SÖZLEŞMELER SİSTEMİ

A-GENEL OLARAK

Roma Hukuku'nda sözleşmeye *contractus* denirdi.Romalılarda borç doğuran kaynakların en mühim kısmını sözleşmeler teşkil ederdi. Romalılardaki sözleşme kavramı bugünkünden çok farklı idi. Onlara göre *contractus*, sadece *ius civile*'nin tanıdığı ve borç doğurduğunu kabul ettiği sözleşmelerdi. Bu belli sözleşme tiplerinin dışında kalan anlaşmalara *pactum* adı verilmekteydi. *Ius civile*'ye göre *pactum*'lar borç doğurmaz ve dava ile korunmazdı. İlerleyen devirlerde bazı *pactum*'lara *praetor*'lar veya imparatorlar dava hakkı tanımış, böylece bunlar da birer *contractus* gibi geçerli borç doğuran anlaşmalar haline gelmişlerdir.[54]

Roma Hukuku'ndaki sözleşmeleri teşekkülleri ve hükümleri bakımından iki gruba ayırarak inceleyebiliriz:

-Teşekkülleri Bakımından Sözleşmelerin Ayrımı

-Hükümleri Bakımından Sözleşmelerin Ayrımı

B- TEŞEKKÜLLERİ BAKIMINDAN SÖZLEŞMELERİN AYRIMI

Bir taraftan sözleşmelerin belli sayıda olmaları,diğer taraftan sırf rızanın her zaman yeterli olmaması yüzünden Roma Hukukunda sözleşmeler teşekkülleri

[54] TAHİROĞLU,B.,s.124; KOSCHAKER,P./AYİTER,K.: Roma Özel Hukukunun Ana Hatları, Ankara 1977, s.206; UMUR Z.: Roma Hukuku Ders Notları, İstanbul 1999, s.334; BERKİ, Ş.: Roma Hukuku, Ankara 1949, s.274.

bakımından belli birtakım gruplara ayrılırlar. Gerek *Gaius*'un gerekse *Iustinianus*'un *Institutiones*'lerinde sözleşmeler teşekkülleri bakımından dört gruba ayrılmaktadır[55]

1) AYNİ SÖZLEŞMELER (*Re Contrahitur*)

Ayni sözleşmelerin teşekkülü için tarafların karşılıklı rızalarının uygunluğu, yani uygun iradelerinin açıklanması yeterli değildir. Rızadan başka bir şeyin(*res*)verilmesi veya bir işin yapılması da gerekir. O zaman diğer taraf bir borç altına girmiş olur.Bu durumda *contractus* olabilmesi için tabiatı ile consensus ile *res* gerekmektedir. Önemli bir husus ise *Res* bir malın mülkiyetinin nakli olmadığı gibi mutlaka bir mal da değildir. Bir işin yapılması da *res*'tir. [56]

a) Ariyet Sözleşmesi (*Commodatum*)

Eksik iki taraflı bir sözleşme olan *commodatum* ile ariyet alan, ariyet verenden bir şeyin ücretsiz olarak kullanılmasını elde eder ve aldığı şeyi kullandıktan sonra iade etmek borcu altına girer. Bir kimse başkasına ait bir malı da ariyet olarak verebilir, verilen ariyetin iadesine dair davayı da malik olmadığı halde o şeyi ariyet vermiş olan kimse açar. Ariyet sözleşmesinde borcun konusu parça borcudur; ariyet alan, ödünç aldığı malın kendisini, aynen geri vermekle mükelleftir. Ariyet alan malik olmadığı gibi zilyet de değildir, fer'i zilyet anlamında *detentor*'dur.[57] Ariyet alan ariyet verene aldığı şey karşılığında ücret ödemez.

---

[55] UMUR,Z.:Roma Hukuku Dersleri, İstanbul 1999,s.336
[56] RADO,T., s.62; ERDOĞMUŞ, B.: Roma Hukuku Dersleri, İstanbul 2006, s.45.
[57] UMUR,Z., s. 343; RADO,T., s. 74; TAHİROĞLU,B., s.161.

Malın verilmesi ile yalnız elde bulundurma *(detentio)* nakledildiğinden ariyet verenin malik olması şart değildir.Bu nedenle bir malı kullanmak için alan(Ariyet sözleşmesi),muhafaza için alan(vedia sözleşmesi) veya çalan da (hırsız) çalmış olduğu malı ariyet olarak verebilir.[58]

b) Ödünç Sözleşmesi (*Mutuum*)

En eski ayni sözleşme,ödünç sözleşmesidir.Teşekkülü için rıza yetmez malın mülkiyetinin de nakledilmesi lazımdır.

Ödünç sözleşmesi, bir kimsenin belirli miktarda misli eşyanın mülkiyetini, aynı nevi veya aynı cinsten aynı miktarda iade borcu altına giren başka bir kimseye devri anlamına gelir. Ödünç sözleşmesinde, tarafların rızası gerekli olmakla birlikte, yeterli değildir. Ödünç sözleşmesi, malın mülkiyeti ödünç alana devredildiği zaman meydana gelir. Sözleşmesinin konusunu misli mallar oluşturur. Misli mallar tartı, sayı veya ölçü ile belirlenen mallardır. Mal misli değilse ödünç sözleşmesinden söz edilemez.[59]

Ödünç konusunun teslimi ile mülkiyet ödünç alana geçer.Ödüncü veren malın mülkiyetini devretmektedir ve bunu bir *traditio* ile yapar.Dolayısıyla mülkiyeti devredenin, devretmeye ehliyeti yoksa ödünç meydana gelmez.Ancak zamanla ödünç verenin malın maliki olması veya teslim edilenin *res*'in misli mal olması niteliği değişmiştir.

Ödünç sözleşmesi tek taraflı bir sözleşmedir.Sadece ödünç alan borç altına girer.Ödünç veren alacaklı,ödünç veren borçludur.

---

[58] TAHİROĞLU,B.: Roma Borçlar Hukuku ,İstanbul 2005,s.162
[59] TAHİROĞLU,B.,s.149; RADO,T., s. 65.

c) Rehin Sözleşmesi (*Pignus*)

Bu sözleşmeyle bir borçlu veya onun yerine bir üçüncü şahıs üzerinde teminat gösterilmiş olan menkul veya gayrimenkul bir malı alacaklının zilyetliğine vermekte ve bu kimse alacağını aldıktan sonra malı iade etmek borcu altına girmektedir.[60] Rehin sözleşmesi, alacaklının gerektiğinde üzerinden alacağını elde etmesi maksadıyla ve teminat olarak bir şeyin bizzat borçlu veya üçüncü bir şahıs tarafından alacaklıya verilmesiyle oluşur. Rehni alan rehinli alacaklı da, borcun ödenmesi veya başka bir sebeple borcun sona ermesi halinde teminat olarak aldığı şeyi rehin verene iade etmek borcu altına girer. Eğer, borç ödenmezse alacaklı, rehini satmak ve satış bedeli üzerinden alacağını elde etmek hakkına sahiptir. Rehinli alacaklı, aldığı şeyin zilyedi olur ve alacağını elde edemediği zaman bunu satma hakkını kazanır. Rehin hakkı, rehin gösterilen şeyin semerelerini de kapsar, esas borç ödenmedikçe alacaklı semereleri iadeden kaçınabilir[61].

Rehin sözleşmesi eksik iki taraflı bir sözleşmedir.Rehin alan daima borçludur.Malı kullanamaz,iyi muhafaza etmeye mecburdur.Eğer rehin verenle bir anlaşma yapmışsa malın semerelerini faiz olarak muhafaza edebilir.[62]

d) Vedia Sözleşmesi (*Depositum*)

Vedia sözleşmesi bir taşınır malın ücretsiz olarak saklamak ve muhafaza etmek için başka bir kişiye verilmesiyle meydana gelir.

---

[60] UMUR,Z.:Roma Borçlar Hukuku,İstanbul 1999,s.346
[61] TAHİROĞLU,B., s.176; ERDOĞMUŞ,B., s. 57; RADO,T., s.87.
[62] UMUR,Z.: Roma Borçlar Hukuku,İstanbul 1999, s.347

Eksik iki taraflı bir ayni sözleşme olan *depositum* ile vedia veren menkul bir malı ücretsiz olarak saklanmak üzere vedia alana tevdi eder, vedia alan da bu malı istendiği zaman iade etmek borcu altına girer. Burada da ariyet sözleşmesinde olduğu gibi sözleşmesinin oluşumu için ödünç sözleşmesinden farklı olarak malın mülkiyeti değil sadece *detentio'*nun nakli gereklidir.Ariyet sözleşmesinde olduğu gibi burada da malı verenin malik olması şart değildir.

Vedia sözleşmesinde muhafaza edilecek mal, mülkiyeti nakledilmeden teslimle(*traditio*) verilir.Vedia alan elde bulunduran (*detentor*) olur.Ücretsiz olması vedia sözleşmesinin esaslı unsurlarındandır.Daima borçlu durumundaki vedia alan malı kullanamaz,malı muhafaza etmek ve istendiği zaman geri vermek borcu altın dadır.Vediadan doğan borç parça borcudur.Malda artış meydana gelirse onları da iade etmek zorundadır. Vedia alan verenin rızası olmadan malı kullanırsa *Iustinianus* Hukukunda kullanma hırsızlığı işlemiş olurdu.[63]

e) İnançlı Sözleşme (*Fiducia*)

Romanın eski devirlerinde alacaklıya ayni teminat vermek için kullanılan bir usul olan *fiducia,* ayni sözleşme niteliği taşır. İnançlı sözleşme denen bu muamele ile teminat gösterilen şeyin mülkiyeti rehinli alacaklıya devredilir ve o da ileride borç ödendiği zaman o şeyin mülkiyetini geri nakledeceğini taahhüt eder.[64]

[63] TAHİROĞLU,B.:Roma Borçlar Hukuku İstanbul 2005,s.170
[64] ERDOĞMUŞ,B.,s.58; UMUR,Z.: Roma Hukuku Ders Notları, s. 348.

2) YAZILI SÖZLEŞMELER

Roma Hukuku'ndaki yazılı sözleşme kavramı ile modern hukuktaki yazılı sözleşme kavramı birbirinden farklıdır. Modern hukukta yazılı sözleşme denince, tarafların metnini yazdıkları ve imzaladıkları bir sözleşme anlaşılır. Roma Hukuku'nda bu anlamda yazılı bir sözleşme yoktur, yazılı belgeler yapılmış olan sözlü muamelenin ispatını kolaylaştırmak için düzenlenir. Şekle bağlı yazılı sözleşmeler konusunda Roma Hukuku'nu üç döneme ayırarak incelemek doğru olacaktır. Bu dönemlerden ilki olarak ele alacağımız Klasik Hukuk Devri'nde yazılı sözleşmeler hakkında *Gaius*'tan açık bir fikir edinmek mümkün olmamaktadır. *Gaius*'un *İnstitutiones* metninin bulunmasından önce hakim olan kanaate göre, yazılı sözleşmeler , her aile reisinin tuttuğu gelir-gider defterine yazılan kayıtlardan doğardı. İkinci olarak eyaletlerdeki yazılı sözleşmeler söz konusuydu, bununla ilgili olarak *Gaius*, yabancılara mahsus bir yazılı sözleşme tipi olarak *chirographum, syngrapha*'lardan bahsetmektedir. El ile yazılan ve bir kimsenin borçlu olduğunu bir kağıt üzerinde tespit eden bir belge niteliğinde olan bu vesikalar bize, bu dönemde resmi senet tanzim eden birtakım müesseselerin olduğunu göstermektedir. Üçüncü dönem olarak Son İmparatorluk Devrinde, M.S. 212'de *Caracalla* tarafından eyalet halklarına Roma vatandaşlığı verilince, onlara da *ius civile* uygulanmaya başlandı,Ancak herkes Roma vatandaşı olunca Roma'da da yazılı şekil büyük oranda uygulanmaya ve hemen hemen bütün *stipulatio*'lar yazılı bir belge ile teyit edilmeye başlandı.[65]

[65] UMUR,Z.,s.355; RADO,T.,s.111; TAHİROĞLU,B.,s.185.

3)SÖZLÜ SÖZLEŞMELER

Sözlü sözleşmeler tarafların iradelerini sözlü bir şekilde, yani muayyen sözleri kullanarak beyan etmeleriyle oluşur. Ayni ve rızai sözleşmeler de sözle yapılsalar dahi, bunlarda sözlü şekil sözleşmesinin meydana gelmesi için şart olmadığından, bunlar sözlü sözleşme sayılmazlar. Sözleşmenin meydana gelmesi için muayyen sözlerin söylenmesi gerekiyorsa 'sözlü sözleşme' söz konusu olur. Roma Hukuku'nun en önemli sözlü sözleşme türü *stipulatio*'dur. *Stipulatio*, alacaklı tarafın sözleşmesinin muhtevasını kapsayan bir sorusu ve borçlunun da sözleşmenin muhtevasını yerine getireceğine dair derhal, kayıtsız ve şartsız olarak verdiği cevapla meydana gelir. *Stipulatio*, soru ve cevaptan oluşur. Soru ve cevabın sözlü olması gerektiğinden bu sözleşme ancak hazırlar ve konuşabilenler arasında yapılabilir.[66]

4)RIZAİ SÖZLEŞMELER

Rızai sözleşmeler karşılıklı iradelerin uyuşması, yani karşı tarafa bir şey vermeden veya şekli muamele yapmadan, sadece dışarıya bir bütün teşkil eden irade uyuşmasından "consensus"dan borç doğuran sözleşmelerdir. Rızai sözleşmeler dürüstlük kuralının büyük ölçüde dikkate alınmasını sağlamıştır.Bu sözleşmelerden doğan davalar iyi niyet davalarıdır.Rızai sözleşmelerin oluşması için sözleşme yapma teklifinin taraflardan hangisinden geldiği önemli değildir.Önemli olan yapılan müzakereler sonunda consensus'un meydana geldiği sonucuna varmaktır.Rıza uyuşması açık,örtülü irade beyanlarının kullanılması ve habercilerin devreye girmesi

[66] RADO,T.,s. 91; UMUR,Z.: Roma Hukuku Ders Notları, s.349

ile oluşabilir. Rızai sözleşmeler alım satım sözleşmesi, *locatio conductio* (kira, istisna, iş) şirket ve vekalet sözleşmelerinden oluşur[67].

a) Alım Satım Sözleşmesi

Alım satım sözleşmesi satıcının bir malı teslim etmeyi alcının satış bedeli (semen) olan bir miktar parayı vermeyi borçlandığı(taahhüt ettiği) bir sözleşmedir.Alım satım sözleşmesi tam iki taraflı sözleşmedir.[68] Bu tam iki taraflı sözleşmede satıcı (*venditor*) bir malı devretmek, alıcı (*emptor*) bir miktar parayı ödemek borcu altına girer. Bu sözleşme tasarrufi değil borçlandırıcı bir özelliğe sahiptir. Mülkiyeti nakletmez, mülkiyeti nakil borcu doğurur.[69]

b) Locatio Conductio

Locatio conductio'da bir kimse alacağı ücret karşılığında diğerinin bir malı kullanmasını, hizmetin, işin ifasını veya bir neticenin meydana getirilmesini üstlenmektedir. *Locator*, bir malı diğerinin kullanımına arz eden, iş gücünü, hizmetini diğerinin faydalanmasına sunan kişidir. *Conductor* ise, bu maldan veya işgücünden yararlanan veya neticenin meydana gelmesini bekleyen taraftır. Romalılar sözleşmelerin benzer unsurlar içerdiklerini gördüklerinden bugünkü gibi kira sözleşmesi, hizmet sözleşmesi ve istisna sözleşmesi gibi ayrıma gitmemişler,

[67] TAHİROĞLU,B.,s.183; ERDOĞMUŞ,B.,s. 65.
[68] KOSCHAKER,P./AYİTER,K.: Roma Özel Hukukunun Ana Hatları, Ankara 1977, s.227
[69] TAHİROĞLU,B.,s.188; UMUR,Z.: Roma Hukuku Ders Notları, s.356; ERDOĞMUŞ,B.,s.66.

locatio conductio kavramı altında bugün birbirinden ayrılan sözleşmeleri bir araya toplamışlardı.[70]

Kira sözleşmesine, Roma Hukuku sözleşmeler sistemi içerisindeki yerinin bilinmesi amacıyla kısaca değindik, ilerde ayrıntılı bir şekilde inceleneceğinden bu başlık altındaki değerlendirmemize son veriyoruz.

c) Şirket Sözleşmesi(*societas*)

Şirket sözleşmesi iki veya daha çok kişinin ortak bir amaç için karşılıklı edalar taahhüt ettikleri ve böylece malvarlıklarında bir birlik kurdukları rızai bir sözleşmedir. Roma'da kişiler ya malvarlıklarının tümünü birleştirerek şirket kurarlar ya da sadece belli bir iş için şirket sözleşmesi kurarlar.[71] Roma Hukuku'nda şirketten bahsedebilmek için ortaklar arasında şirket kurma niyeti olmalı ve bu niyet şirket devam ettiği sürece devam etmeli ve ortaklar şirkete pay olarak mal veya emeklerini koymalıdır. Ortaklardan biri sadece mal, diğeri emeğini koyabilir, ayrıca ortaklık paylarının eşit olması da gerekmez. Şirket sözleşmesi, hukuk düzeninin yasaklamadığı bir kazanca yönelmiş olmalıdır.Roma Hukuku'na göre her şirket bir zamanla sınırlıdır.Hiç bir şirket sonsuz bir birleşme değildir.Şirket sözleşmesi kararlaştırılan zamanın tamamlanmasıyla,gayenin elde edilmesiyle veya nihayet bir ortağın feshi ihbar etmesiyle sona erer. Roma'da şirketin tüzel kişiliği yoktur, şirket sözleşmesi taraflardan birinin ölümü ile de sona erer. [72]

---

[70] UMUR,Z.: Roma Hukuku Ders Notları, s.367; TAHİROĞLU,B., s.219.
[71] KOSCHAKER,P./AYİTER,K.: Roma Özel Hukukunun Ana Hatları, Ankara 1977, s.239
[72] ERDOĞMUŞ,B., s.97; RADO,T., s.144; TAHİROĞLU,B., s.232.

d)Vekalet Sözleşmesi (*mandatum*)

Rızai sözleşmelerden olan vekalet sözleşmesi ile vekil, vekalet verenin kendisine tevdi ettiği işi veya işleri ücretsiz olarak ifa etme yükümlülüğü altına girer. Vekalet sözleşmesi rızai bir sözleşme olduğundan sadece tarafların rızası yani yapılacak şey üzerinde anlaşmaları ve vekilin bu işi üzerine alması ile oluşur. Roma'da vekaletin konusu, bir hukuki işlemin yapılması olabileceği gibi hukuken hiçbir özellik göstermeyen bir fiil, mesela,bir haberin diğerine ulaştırılması da olabilir. Roma Hukuku'nda vekalet sözleşmesinin başlıca özelliği ücretsiz oluşudur. Vekaletin, vekalet verenin veya üçüncü bir şahsın menfaatine verilmesi şartı da diğer özelliğidir. Roma Hukuku'nda doğrudan doğruya temsil tanınmadığından vekilin yaptığı muameleler vekalet verene ait sayılmazdı, vekil vekaleti sırasında elde ettiği alacakları ve yüklendiği borçları hususi bir muamele ile vekalet verene naklederdi. Vekalet sözleşmesi işin tamamlanması, sürenin bitmesi, taraflardan birinin ölümü ile sona ererdi.[73]

Yukarıdaki bölümde, Roma Hukuku'nun Sözleşmeler sistemi içerisinde olan sözlü, yazılı, rızai ve ayni olarak nitelendirilen dört gruptaki sözleşmeler incelendi. *Actio* ile himaye edilmiş olmaları bakımından bir alacak hakkı doğuran bu sözleşmelerin dışında kalan anlaşmalar, ilke olarak bir *actio* ile himaye edilmiş değillerdi, ancak bu sistem zamanla ticari ihtiyaçlar karşısında yetersiz kaldığından, *Praetor* Hukuku ve İmparatorluk Hukuku, bazı anlaşmalara dava hakkı tanıyarak yeni sözleşme tipleri yaratmıştır. Bu gelişme bir taraftan ayni sözleşmelerin diğer taraftan rızai sözleşmelerin sayılarının artması sonucunu doğurdu.[74]

---

[73] RADO,T., s. 150- 151; TAHİROĞLU,B., s.238; ERDOĞMUŞ,B., s.99.
[74] TAHİROĞLU,B., s.249.

Yukarıda da belirttiğimiz gibi rızai sözleşmelerin alanı *pactum*'ların tanınması suretiyle genişlemiştir. İki veya daha fazla kişinin ihtilaftan sonraki anlaşmalarına *pactum* denirdi. *Ius Civile* tarafından tanınan sözleşme tiplerinden birine girmeyen bütün anlaşmalar için de kullanılırdı. Nitelik olarak *pactum*'lar ile *contractus* arasında fark yoktur,fakat *pactum*'lar *ius civile*'ce tanınmadıkları için bir dava ile takip edilemezdi. Zamanla *praetor* ve imparatorlar önemli gördükleri şekilsiz anlaşmaları himaye etmeye başlamıştır. Praetorlar ve imparatorlar bazı anlaşmalara özel davalar vererek koruma altına almışlardır.[75]

C-HÜKÜMLERİ BAKIMINDAN SÖZLEŞMELERİN SINIFLANDIRILMASI

Sözleşmeler, daima en az iki taraflı hukuki muameledir. Tarafların her ikisinin veya yalnız birinin borç altına girmesi bakımından tek taraflı ve iki taraflı olmak üzere ayrılırlar. Sözleşmelerin tarafları ayrımı ile hukuki muamelenin tarafları bakımından ayrımını karıştırmamak gerekir. Az önce de belirttiğimiz gibi sözleşmelerin hepsi iki taraflı hukuki muameledir, taraf ise borç yüklemek bakımındandır; halbuki hukuki muamelede taraf, irade beyanı bakımındandır. Roma'da, bazı sözleşmelerde taraflar hem alacaklı hem borçlu olmaktadır ki, bunlara tam iki taraflı sözleşmeler denir. Alım satım ve tez konumuz olan kira sözleşmeleri, bu sözleşme türlerine örnektir.Eksik iki taraflı olan diğer bazı sözleşmelerde ise bir taraf mutlaka borçlu, diğer taraf bazen borçludur. Ariyet ve

[75] UMUR,Z.: Roma Hukuku Ders Notları, s.377; RADO,T., s.163;ERDOĞMUŞ,B., s.106;

vedia sözleşmeleri bu gruba dahildir. Tek taraflı sözleşmelere ise, ödünç sözleşmeleri ve *stipulatio* örnek gösterilebilir.[76]

Sözleşmenin taraflarından dolayı, doğurdukları hükümler bakımından sözleşmeleri 'ivazlı' veya 'ivazsız' olarak ikiye ayırabiliriz. Tam iki taraflı sözleşmelerde alacaklı aynı zamanda borçlu olduğundan bu sözleşmeler ivazlı sözleşmelerdendir. Tek taraflı sözleşmelerde bazen ivazlı olabilir. Örneğin ödünç sözleşmesinde, alacaklı taraf kural olarak borçlu değildir, fakat bir faiz *stipulatio*'su ile borçlanması mümkündür. İvazsız sözleşmeler ise daima tek taraflı veya eksik iki taraflıdır, vekalet sözleşmesinde olduğu gibi. Eksik iki taraflı sözleşmeler, bazı hallerde ivazlı olabilmektedir. Mesela vedia sözleşmesinde, borçlu, aldığı mal üzerinde masraflar yapmak zorunda kalmış ya da o mal yüzünden birtakım zararlara katlanmışsa bu zararlarını isteyebilir.[77]

[76] TAHİROĞLU,B., s.127; UMUR,Z.: Roma Hukuku Ders Notları, s.338.
[77] TAHİROĞLU,B., s. 127; UMUR,Z.: Roma Hukuku Ders Notları, s.339.

İKİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK TÜRK VE ROMA HUKUKUNDA KİRA SÖZLEŞMESİ

I. KİRA SÖZLEŞMESİ

a-) Genel Olarak

Kira sözleşmesi kullandırma amacı güden sözleşmelerdendir.Bu tür sözleşmelerde sözleşme konusu şey, geçici bir süre için sözleşmenin karşı tarafına kullanmak için verilir.

Türk Hukuk Sisteminde kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 8. babında kira başlığı altında, 248-298 maddeleri arasında düzenlenmiştir.Türk Borçlar Kanunu'na göre adi kira ve hasılat kirası olmak üzere iki çeşit kira sözleşmesi vardır.

b-) Kira Sözleşmesinin Tanımı

Kira sözleşmesi Borçlar Kanunu'nun 248. maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır: " Âdi kira bir sözleşmedir ki kiralayan onunla,kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeyi iltizam eder." (BK m.248 f.1). Borçlar Kanunu'muzdaki bu tanım genel bir tanımdır,yani hem taşınırlar hem de taşınmazlar için geçerli bir tanımdır.[78]Bu tanım, konusu ister taşınır ister taşınmaz olsun olağan (adi) bir kira sözleşmesi için geçerli olduğu gibi ürün (hasılat) kirası denilen kira sözleşmesi için de geçerlidir.Fakat hasılat kirasını,olağan kiradan ayıran özellikleri göz ardı etmemek gerekir.

---

[78] ZEVKLİLER,A.: Özel Borç İlişkileri, Ankara 2002, s.163;YAVUZ,C.: Borçlar Hukuku Özel Hükümler,s.238;ARAL,F.:Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,s.213;KARAHASAN,M.R.:Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,s.701

Hasılat kirası öyle bir sözleşmedir ki, onunla kiracı ürün getiren bir malın ya da hakkın ücret karşılığında kullanılmasını ve gelirlerinden yararlanılmasını kira süresi boyunca kiracıya bırakma borcu altına girer.(BK m 270)

Borçlar Kanunu'ndaki tanımdan da anlaşılacağı üzere kiralayanın kiralanan malı kiracıya kullanması için bırakması ve buna karşılık kiracının da kiralayana kira parası ödeme taahhütleri,kira sözleşmesinin niteliğini oluşturur.[79]

Kira sözleşmesi, geçerliliği şekle bağlı olmayan ve rızai bir sözleşmedir.Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların anlaşması yeterlidir.Kiralanan malın kiracıya verilmesi sözleşmesinin kurulması için şart değildir. Tarafların rızalarının birleşmesi ile sözleşme tamam olur.Kira sözleşmesinin tamamlanmasıyla taraflar karşılık olarak borçlarını yerine getirme yükümü altına girerler.Bu sebeple kira aynı zamanda bir borçlandırıcı işlemdir.[80]

Roma Hukuku'nda *locatıo conductio* sözleşmesi ile taraflardan biri,karşı tarafın vermeyi taahhüt ettiği ücret karşılığında ya muayyen bir müddet için bir şeyin (*res*) kullanılmasını temin etmeyi veya muayyen bir müddet içinde bir eser (*opus*)meydana getirmeyi ya da hizmetler (*operae*) ifa etmeyi taahhüt etmesi sebebiyle *locatio conductio*'nun çağdaş hukukumuzdaki kira,hizmet ve istisna olmak üzere üç ayrı sözleşmeyi içerdiği görülmektedir.Nitekim kaynaklarda da bu üç ayrı sözleşmeyi karşılar şekilde *'locatio –conductio rei', Locatio conductio operarum'* ve *'locatio – conductio operis facienti'* ifadelerine rastlanılmaktadır.[81]

Roma Hukuku'ndaki *locatio conductio* kavramını inceleyecek olursak, öncelikle *locare'* in anlamı, yer, veya bir başkasının tasarruf yetkisinde olan veya

---

[79] YAVUZ,C.: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler,İstanbul 2002,s.238
[80] ZEVKLİLER,A.,s.172; YAVUZ,C.,s. 238;ARAL,F.,s.213;KARAHASAN,M.R.,s.702
[81] KARADENİZ,Ö.:*Iustinianus* Zamanına Kadar Roma'da İş İlişkileri,s.121 Ankara 1976; RADO.T.:Roma Borçlar Hukuku 130;TAHİROĞLU,B.,s.219;UMUR,Z.,s.366

başkasının güvenine bırakılmış yer anlamına gelir.*Conducere'*nin anlamı ise işlemi sürdürmek veya bir şeyi elinde bulundurmaktır. *Locatio-conductio* "kiralama ve icar" anlaşması bir kişiye veya bir kişinin kullanımına ait olan şeyin bir ücret karşılığı başkasının kullanımına bırakılmasıdır. Bu sözleşme birçok açıdan alım satım sözleşmesine benzemektedir.[82] Bu husus *Digesta*'da şöyle ifade edilmiştir:

D.19.2.2.,pr.,Gaius(Rerum cottidianarum)

"Locatio et conductio proxima est emptioni et venditioni isdemque iuris regulis constitit:nan ut emptio et venditio ita contrahitur,si de pretio convenerit,sic et locatio et condictio contrahi intellegetur,si de menrcede convenerit."

"lease ve kira ,alım ve satıma çok yakındır ve aynı hukuk kuralları tarafından düzenlenmiştir. Alım ve satımda eğer bir ücret üzerinde anlaşılmışsa antlaşma sağlanmış sayılır Benzer olarak lease ve kira da ücret üzerinde anlaşılmışsa antlaşma sağlanmış sayılır."

Roma Hukuku'nda *locatio conductio*'nun en eski biçimde bir ayni(real) sözleşme olduğu ve konusunu oluşturan şeyin karşı tarafa verilmesiyle hukuki bakımdan geçerli duruma geldiği savunulmuştur.Klasik Hukuk Çağında, *locatio conductio*'nun başkaca bir işleme gerek olmaksızın tarafların ifa konusu veya ödenecek bedel konusunda anlaşmaları ile oluştuğu kabul edilmiştir.[83]

Roma Hukuku'na göre kira sözleşmesinde *(locatio conductio rei*) kiralayan,kiracıya bir şeyin kullanılmasını sağlamayı, kiracı da buna karşılık belli bir ücret ödemeyi yükümlenir.Bundan da anlaşılacağı üzere , bir şeyin kullanılmasını amaçlayan kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen sözleşme olup iki ana unsuru içermektedir.Bu unsurlar, kiralanan ve belli bir ücrettir.

---

[82] GÜNAL,N.:An Example Of Consensual Contracts:Locatio Conductio Rei,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.35

[83] KARADENİZ,Ö.:*Iustinianus* Zamanına Kadar Roma'da İş İlişkileri,s.121, Ankara 1976

Kiralanan, taşınır ve taşınmaz mallar olabileceği gibi ilk kullanılışta tüketilme imkanı olmayan her hangi bir şey de olabilir.

Kira bedelinin ise belli miktar para (*merces*[84]) olması gerekir.Kira bedeli olarak paradan başka bir şey kararlaştırılması durumunda sözleşme *locatio conductio* olmaktan çıkar, isimsiz real sözleşme veya *contractus innominati*[85] olarak adlandırılırdı.*Locatio conductio*'da bedelin paradan başka bir şey olarak kararlaştırılmasının tek istisnası hasılat kirası idi.Bu tip kirada sözleşmenin tarafları kira bedelini, alınan semerelerin bir kısmı olarak kararlaştırılabilirdi.Ayrıca borç ilişkilerinde borcun konusunun kesin ve belirli olması rızai sözleşmelerde de tarafların borç konusu üzerinde tam olarak bir anlaşmaya varmış olmaları gerektiğinden kira bedeli olarak ödenecek miktarın sözleşme tamamlanmadan önce kesin olarak belirlenmesi gerekli idi [86]

Roma Hukuku'nda kira sözleşmesinin diğer bir özelliği de sözleşmenin konusu şeyin zilyetliğini kiracıya geçirmemesidir.[87]Kiracı zilyet değil,elde bulunduran konumundadır.

---

[84] TALAMANCA,M.,1996,s.452;VOCI,1996,s.594;D.19.2.2.pr.,Gaius(Naklen; GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:Locatio Conductio Rei,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.38)

[85] *Contractus Innominati*:*Postklasik* devirde ayni sözleşmeler grubuna dahil edilen ve himaye vasıtaları hepsinde aynı olan bir takım sözleşmelerde *Iustinianus* hukukunda verilen isim.*Do ut des* (veriyorum vermen için) *do ut facias*(veriyorum yapman için);*facio ut des*(yapıyorum vermen için);*facio ut facias*(yapıyorum yapman için) grupları içinde toplanan bu tam iki taraflı sözleşmelerin teşekkül etmeleri için taraflardan birisinin edimini kendiliğinden yerine getirmiş olması gerektiğinden ayni sözleşmeler arasına girmekte idiler:UMUR,Z.:Roma Hukuku Lugatı,s.48

[86] KARADENİZ,Ö.:*Iustinianus* Zamanına Kadar Romada İş İlişkileri,s.122 Ankara 1976; GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.36-38;
KOSCHAKER,P./AYİTER,K.,1993, s.236,

[87] RADO.T.:Roma Borçlar Hukuku,s.115

II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖZELLİKLERİ

1-) KİRA SÖZLEŞMESİNİNİN KONUSU

Kira sözleşmesinin konusunu hem taşınır mallar hem de taşınmazlar oluşturur.Sözleşmesinin konusu ancak maddi bir mal olabilir.Haklar ve ekonomik değerler ise ancak hasılat kirasının konusunu oluşturabilir.Bununla birlikte hasılat getiren menkul ve gayrimenkuller de hasılat kirasının konusunu oluşturabilir.Öyleyse adi kira sözleşmesinin konusu ancak hasılat getirmeyen menkul ve gayri menkullerdir[88].

Kira sözleşmesi ile kiralayan sözleşme konusu eşyanın kullanılmasını kiracıya devreder.Kira sözleşmesinin özelliği gereği bu devir olayının bütün sözleşme süresince devam etmesi gerekir[89].Kiralayanın sözleşme konusu şeyi teslim etmesi yeterli olmayıp aynı zamanda kiralayan sözleşme süresi boyunca kiralananı kullanmaya elverişli bir şekilde bulundurmakla mükelleftir.

Kiralayanın mutlaka kiralanan şeyin maliki olması şart değildir.Borçlar Kanunu'nda kiralayanın malik olması gerektiğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır.Özellikle bir eşya üzerinde yalnız intifa hakkına malik olan kimse bunu kiraya verebilir.Ne var ki kiralayanın üzerinde herhangi bir ayni hakka malik olmadığı bir eşyanın kirası da sözleşmenin tarafları için bağlayıcıdır. Bu husus kira sözleşmesinin hukuki niteliğinden, borç doğurucu sözleşme olmasından kaynaklanmaktadır.Gerçekten kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların anlaşması yeterli olup kira konusu şeyin teslimi zorunlu unsur değildir.Zaten

[88] TANDOĞAN,H.,s.302,YAVUZ,C.,s.241
[89] TANDOĞAN,H.,s.311,ARAL,F., s.122,KARAHASAN,M.R.,s.485

başkasına ait eşyayı kiraya veren kiralayan,daha sonra bu eşyayı sözleşme hükümleri çerçevesinde kiracının kullanımına sunmazsa sözleşmeye aykırılık hükümleri çerçevesinde sorumlu tutulacaktır.Aynı sorumluluk,malın teslim edilmesi, ancak malik tarafından geri alınması halinde de vücut bulacaktır.[90]

Ayrıca başkasına ait şey bizzat taşınmazın malikine kiralanırsa sözleşme imkansızlık nedeniyle batıl olur,zira şeyin maliki zaten mülkiyeti dolayısıyla eşyayı kullanma yetkisine sahiptir.Bu nedenle malikin kendisine ait şeyin yararlanma hakkı bir kira sözleşmesi ile kendisine verilemez.Ancak özel bir nedenden dolayı örneğin,intifa hakkı sebebiyle malik o şey üzerinde yararlanma hakkına haiz olmadığı takdirde,malikin bizzat kendi malını kiralaması geçerlidir.[91]

Malik olmayan kiralayan,kanunun kiralayanlara tanıdığı haklardan yararlanır.Asıl malik ise kira sözleşmesinin tarafı olmadığı için bu hakları kullanamaz.Örneğin,kiracıya karşı tahliye davası açamaz.[92]

Kira sözleşmesinde kiralayanın mutlaka malik olması gerekmediği hususu Yargıtay kararlarına da şu şekilde girmiştir:

"Kiralayanın malik olması şart olmayıp kiralayan kira sözleşmesindeki sözleşmelik sıfatına dayanarak kira alacağının tahsili için dava açma yetkisine sahiptir.Zira kira akdi sadece borç doğuran bir sözleşme olması nedeniyle bir kimse malı olmayan bir taşınır veya taşınmazı malikin rızası olmaksızın dahi kiraya verebilir ve bu sözleşme Borçlar Kanunu'nun 19. maddesi hükmünce kanunun kesin hükümlerine,amme intizamına aykırı veya yerine getirilmesi imkansız bir sözleşme niteliğini taşımadığı hallerde geçerlidir.[93]"

---

[90] TANDOĞAN,H.,s 310;KARAHASAN,M.R.,s.483;ZEVKLİLER,A.,s.95
[91] YAVUZ,N.,s.2855-56
[92] YAVUZ,C.,s 244;ZEVKLİLER,A.,s.95;KARAHASAN,M.R.,s.485
[93]Yarg. 13 HD.,18.01.1974, E.1207,K.89 (ANIL,Y.Ş.,s.56-57)

"Davacının dava konusu taşınmazın maliki olması şart değildir.Bir taşınmaz malı kiralayan şahıs dava açma hakkına haizdir.Çünkü bir kimsenin malik olmadığı taşınmazı kiraya vermesi kanunen mümkündür.[94]"

Roma Hukuku'nda kira sözleşmesinin (*locatio conductio rei)* konusuna gelince,Roma İmparatorluğu'nun ilk zamanlarında kira sözleşmesinin konusunu odalar oluşturuyordu. Bu odalar Roma'nın tehlikeli bölgelerinde olup sürekli yangın ve yıkılma tehlikesin altında idi. Bu yüzden kira sözleşmesi kiralayan*(locator)* üzerinde bazı yükümlülükler koyan sözleşmeler olmuştur.

Ekonomik olarak kira sözleşmesinin diğer etkili konusu ise bir parça arazinin tarım amaçlı olarak kiralanması idi.Bu durumda arazi kiracılarına *colonus* deniliyordu.Bunlar toprağın mahsulünden, yani semerelerinden faydalanabiliyorlardı.Elde ettikleri semerelerin mülkiyetini de onları zilyetliklerine geçirdikleri yani topladıkları an iktisap ederlerdi. Arazi kiralarında kiralayan(*locator)*ve kiracı (*conductor*) kira parası yerine ürünün bir bölümünün ödenmesi şeklinde bir anlaşma yapabilirlerdi. Bu anlaşmaya ise *colonia partiaria* denirdi.[95]

Kira sözleşmesi hem taşınırlar hem de taşınmazlar için kurulması mümkün bir sözleşme idi. Evler, odalar, hayvanlar ve diğer taşınabilirler ile birlikte köleler de kira sözleşmesinin konusu olabilirdi.[96] Bazı metinlerde, kölelerin de kira sözleşmesinin(*locatio conductio rei)* konusu olduğu tespit edilmiştir. Roma'da belli mevsimlerde artan tarımsal işler için aile babalarının başka kişilere ait kölelerden de yararlanmaları gerekiyordu.Bu yüzden köleler, genellikle aile babalarından belli bir

---

[94] HGK 25.12.1963 E.3-48,K.44 (ERDOĞAN,C.,s.93)

[95] GÜNAL,N. :An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal, 18April2005, age.37 ;RADO,T.,s.132 ;TAHİROĞLU,B.,s.220; UMUR,Z.,s.367

[96] KASER, 1965,s.184;BURDİCK,1938,s.448(Naklen; GÜNAL,N. :An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.37.

ücret karşılığında kiralanıyordu.Köle *res mançipi*[97] sayıldığından kölelerin kiralanmasına ilişkin sözleşmeler de kira sözleşmesi(*locatio conductio rei)* şeklinde oluyordu.Roma Hukuku kaynaklarından Klasik Çağ hukukçularının *operae'*yi[98] semere saydıkları görülmektedir.Böylece bir kölenin kiralanması, semere veren bir malın kiralanması yani bir hasılat kirası niteliğinde sayılıyordu. Bir tarlayı kiralayan kişinin o tarlanın semeresine sahip olması gibi, bir köleyi kiralayan kişi de o kölenin semeresine diğer bir deyişle işine sahip oluyordu.[99]

Sözleşmenin konusu yönünden taşınır ve taşınmazlar arasında herhangi bir fark yoktur. Arazinin kiralanması gerçek bir hak doğurmaz, sadece sözleşmeye dayalı bir şahsi hak doğurur.Kira sözleşmesinin konusu kalıcı bir şey olmalı ve zamanla tüketilen bir şey olmamalı idi.[100]

Bir kimse kendi malını kiraya verebileceği gibi başka bir kimsenin malı için de kira sözleşmesi yapabilirdi .Her iki durumda da sözleşme geçerliydi.

Kira konusu şey uzun süreli kiracı, intifa hakkı sahibi,hatta zilyet tarafından kiraya verilebilirdi.Kiracı ayni bir hakka sahip olmadığı gibi kira sözleşmesi *detentor*(elde bulunduran) olan kiracıya mal üzerinde ayni bir hak sağlamamaktaydı.[101]

---

[97] *Res mancipi*:Eski ve klasik hukukta eşyanın en mühim tasnifi içinde iktisadi ve içtimai bakımdan daha önemli sayılan mallar grubu:Ziraat ile uğraşan küçük bir kavmin mühim saydığı ve tasrif ettiği bu mallar:Cumhuriyet devrinin sonralarında ,İtalya'daki araziler,arsalar ve binalar;köleler,atlar ,eşekler yani fil ve deve hariç büyük yük ve çeki hayvanları;bunlardan başka eski köy gayrimenkul irtifakları,yani geçit irtifakları,su geçirme irtifakı.Bu malların mülkiyetinin devri *mancipatio* veya in *iure cessio* ile mümkündü.Bir nazariyeye göre ferdi mülkiyete konu ilk mallar bunlardı.*Postklasik* devirde malların *mancipi* ve *nec mancipi* tefriki ehemmiyetini kaybetti ve *Iustinianus* hukukunda *interpolatio'*lar vasıtasıyla tamamen kaldırıldı.(*Gai*. 1,120) : UMUR,Z.:Roma Hukuku Lugatı,s.185

[98] *Operae:*Muayyen bir zaman içinde yapılacak olan iş veya hizmet faaliyeti.Paraya muadil müstakil bir mal telakki edilmekte ve hukuki muamele mevzu olabilmekte idiler.*Operae* borcu bir yapma değil bir verme borcu sayılmakta idi.(D.12,6,26,12): UMUR,Z.:Roma Hukuku Lugatı,s.146

[99] KARADENİZ,Ö.:*Iustinianus* Zamanına Kadar Roma'da İş İlişkileri,s.48-49, Ankara 1976

[100]GÜNAL,N.:An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal, 18 April 2005,age.37;RADO,T.,s.132;TAHİROĞLU,B.,s.220,

[101] TAHİROĞLU,B.,s.221

2-) KİRA SÖZLEŞMESİNİNİN TARAFLARI

Kira sözleşmesinin taraflarını kiralayan ile kiracı oluşturur.Her iki tarafta tek veya birden çok olabilir.Bağımsız bir mülkün kirası söz konusu olabileceği gibi iştirak halinde veya müşterek mülkiyet şeklinde tasarruf olunan bir yerin de kiralanması mümkündür.

Medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip herkes kira sözleşmesini yapmaya yetkilidir. Sınırlı ehliyetsizler(mümeyyiz küçükler ile mümeyyiz mahcurlar) ise ancak yasal temsilcilerinin izin ya da icazetleri ile kira sözleşmesi yapabilirler.Bunların ayrıca bir yıldan fazla arazi kirası ve üç yıl ya da daha fazla akar kirası yapmaları halinde vesayet makamı olan sulh hakiminin izni lazımdır.Mümeyyiz olamayanlar ise (tam ehliyetsizler) kira sözleşmesi yapamazlar.Bu kişiler ancak yasal temsilcileri aracılığıyla kira sözleşmesi yapabilirler.[102]Bu hususa ilişkin örnek Yargıtay kararları şu şekildedir:

"Kayyım tarafından sulh hakiminden izin alınmadan yapılan 10 yıllık arsa kirası sözleşmesinin yıllarca taraflar karşılıklı edimde bulunduktan ve bunlara ilişkin hesapları gördükten sonra geçersizliğini ileri sürmek iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz."[103]

"Davacı küçük çocuğu adına temerrüt sebebi ile dava konusu taşınmaz malın tahliyesini istemiştir.Tarafların iddia ve savunmalarına göre dava evlilik dışı doğan ve reşit olmayan Z.T adına velisi sıfatıyla annesi tarafından açılmıştır.M.K 311 maddesi uyarınca evlilik dışı doğan çocuğun annesinin veli olabilmesi için

[102] TANDOĞAN,H.,s.103; ZEVKLİLER,A.,s.164;ARAL,F.,s.242;KARAHASAN,M.R.,s.777.
[103] Yarg. 1.H.D,2099 E 2778 K ,12.03.1982 (www.kazancı.com.tr)

mahkemenin kararına ihtiyaç vardır.Böyle bir karar alınmadığına göre davacının,küçüğü temsile yetkisi yoktur.[104]

"Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin yapıldığı tarihte davalının reşit olmadığı evrak arasındaki nüfus kayıt suretinden anlaşılmaktadır.M.K 16. maddesine göre mümeyyiz bulunan küçüklerle mahcurlar,kanuni mümessillerinin rızası olmadan bizzat kendi tasarruflarıyla ilzam olunamazlar.Bu durumda taraflar arasında kira akdi bulunduğu kabul olunamaz"[105]

Sınırlı ehliyetlilerden evli kadın dilediği kimse ile dilediği kira sözleşmesini kendi nam ve hesabına yapabilir,ancak bu sözleşmeyi evlilik birliği adına yapabilmesi için kocanın izin veya icazetine ihtiyaç vardır.

Kendilerine kanuni müşavir tayin edilmiş kimseler sınırlı ehliyetli olup bu kişiler Medeni Kanunu'nun 429. maddesinde sayılı işlemleri yapabilmek için kanuni müşavirin oyunu almak zorundadırlar.[106]Kiralayan veya kiracı sıfatıyla kira sözleşmesi kurmak bu maddede sayılan işlemlerden değildir. Bu nedenle sınırlı ehliyetli kanuni müşavirinin onayı olmadan kira sözleşmesi yapabilir.

Roma Hukuku'nda daha öncede belirttiğimiz gibi *locatio conductio* üç tip sözleşmeyi kapsamakla birlikte sözleşmenin taraflarını belirtmek için *locator* ve *conductor* terimleri kullanılıyordu.*Locatio conductio rei'*de bir şeyi ya da eşyaları ücret karşılığında ortaya koyan ve sağlayan kişi *locator* (kiraya veren),o şeyi ya da eşyaları kullanmak için alan yöneten kişi ise *conductor(*kiracı) idi.*Locatio conductio operarum'*da ise bir bedel karşılığında hizmet ifasını vaat eden,bir çeşit hizmetini sunan, ortaya koyan kişi *Locator*;hizmetten yararlanan, hizmeti alan taraf ise *conductor'*dur. Oysa *locatio conductio operis faciendi*'de,bir işin görülmesi ,bir

[104] Yarg. 6.H.D,2401 E 4090 K, 29.09.1964 (www.kazancı.com.tr)
[105] Yarg.6.H.D,6540 E 5714 K, 26.12.1964 (www.kazancı.com.tr)
[106] OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY, s.80.

sonucun elde edilmesi veyahut da bir eserin yapılması için malzemeyi ortaya koyan kişi *locator*;işi görmek için malzemeyi alıp giden taraf ise *conductor'*dur. [107] .

Roma Hukuku'nda malın maliki, zilyedi ya da sadece malı elinde bulunduran kişi kiraya veren kişi olabilirdi. Bir başkasına ait malın kiraya verilmesi durumunda da kira sözleşmesi, sözleşmesinin tarafları arasında geçerliydi. Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için kiraya veren kişinin kira konusu malı hukuka uygun şekilde elinde bulundurup bulundurmadığı önem taşımazdı. Kötü niyetli zilyet veya bir hırsız da elindeki malı geçerli olarak kira sözleşmesine konu yapabilirdi.

Kiracı, malın maliki dışında herhangi bir kimse olabilirdi. Malik, kendi malı üzerinde kiracı sıfatını kazanamazdı. Ancak bunun birtakım istisnaları mevcuttu. Daha önce yapılmış bir başka hukuki işleme ya da hukuki ilişkiye dayanarak malın zilyetliğini ya da *detentio*'sunu elinden bulunduran kişiden, malik kendi malını kiralayabilirdi.Örneğin, kendisine ait bir mal üzerinde bir başkasına intifa veya rehin hakkı tanıyan malik, daha sonra bu işlemlere konu olan malını hak sahiplerinden geçerli bir sözleşmeyle kiralayabilirdi.

3-) KİRA SÖZLEŞMESİNİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

a) Adi Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Türk Hukuku'na göre adi kira akdi ayni bir sözleşme olmayıp rızaya dayalı bir sözleşmedir. Adi kira sözleşmesinin kurulabilmesi için sadece tarafların anlaşması yeterlidir.Kiralanan malın kiracıya verilmesi sözleşmesinin kurulması için şart

[107]KARADENİZ,Ö.:*Iustinianus* Zamanına Kadar Roma'da İş İlişkileri,s.124,Ankara 1976; GÜNAL,N.:An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei,*Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.36;UMUR,Z.,s.367;RADO,T.,s.131.

değildir.[108]Kira sözleşmesi , kira konusu mal teslim edilmemiş olsa bile meydana gelir. Teslim sadece sözleşmesinin kiraya veren tarafından ifasını ifade eder.

Kira sözleşmesi her iki tarafın borç altına girdiği karşılıklı sözleşmelerdendir.Çünkü kiracı ,kiralananın kullanılması karşılığında kira parası ödeme borcu altına girmektedir.Bu durum adi kira sözleşmesinin ivazlı kullanma hakkı veren sözleşmelerden olduğunu gösterir.Bu sözleşme kiracıya kiralananı mutat ölçüler içinde kullanma yetkisini verir.Kiracının sahip olduğu kiralananı kullanma hakkı kişisel nitelikte bir haktır[109].Kiralanan üzerinde bu sözleşmeyle kiracı herhangi bir ayni hak veya talep kazanamaz,ancak bu hakkın tapu siciline şerh edilmesi yoluyla kuvvetlendirilmesi mümkündür.[110]

Kira sözleşmesinin geçerliliği herhangi bir şekle uyulmasına bağlı değildir.Fakat uygulamada "T.C.Maliye Bakanlığı Kira Kontratosu" kullanılmaktadır.

Kira sözleşmesi devamlı borç ilişkisi doğurur.Kira sözleşmesi belirli süreli veya belirsiz süreli yapılabilir.Bir şeyin belirli veya belirsiz süre için başkasına terki söz konusu olduğu için devamlı borç ilişkisi doğar.Edimlerin bir tek defa yerine getirilmesi ile sözleşme sona ermez.Dolayısıyla kiralayanın sözleşme konusu şeyin kiracı tarafından kullanılmasına katlanma borcu da zamana yayılmıştır.Aynı şekilde kiracı da kira bedelini belirli aralıklarla ödeme borcu altına girmektedir.Bir tek defa kira bedelini ödemeyle kiracının kira parasından sorumluluğu sona ermez.[111]

---

[108] Yargıtay 6.H.D.,16.12.1965, 1723/5624:Kira sözleşmesinin tamamlanması için taşınmaz malın teslimi şart değildir.(www.kazancı.com.tr.)
[109] Yargıtay 14.H.D.19.12.1978, 4941/5871(www.kazancı.com.tr)
[110] YAVUZ,C., s 238
[111] ARAL,F., s.121

b) Hasılat Kirası Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Adi kira sözleşmesinde olduğu gibi hasılat kirası sözleşmesi de ayni bir sözleşme olmayıp rızai bir sözleşme niteliğindedir.Sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların anlaşması yeterlidir.Kira konusunun kiracıya teslim edilmesi, sözleşmenin kurulması için şart değildir.Hasılat kirası sözleşmesi de her iki tarafın borç altına girdiği karşılıklı sözleşmelerdendir.Çünkü kiracı kiralananı kullanma ve işletme karşılığı olarak kira parası ödeme ya da kiralananı işletmeden elde ettiği gelirden bir pay verme borcu altına girmektedir.Bu durum hasılat kirası sözleşmesinin ivazlı kullanma ve işletme hakkı veren bir sözleşme olduğunu göstermektedir.Bu sözleşme kiracıya,kiralananı tahsis olunduğu dairede iyi bir surette işletme ve bilhassa hasılata kabiliyetli bir halde bulundurma hakkını verir ve borcu altına koyar.

Hasılat kirası sözleşmesinde kiracının kiralananı kullanma ve işletme hakkı kişisel nitelikte bir haktır.Kiralanan üzerinde bu sözleşmeyle kiracı herhangi bir ayni hak ya da talep kazanamaz.Ancak bu hakkın tapu siciline şerh edilmesi yoluyla kuvvetlendirilmesi imkanı vardır.[112]

Roma Hukuku'nda kira sözleşmesi, rızai nitelik taşıyan bir sözleşme olarak kabul edilmekteydi. Sözleşmesinin kurulmuş sayılması için karşılıklı ve birbirine uygun rızaların açıklanması yeterli idi. *Locatio conductio* sözleşmesi tarafların karşılıklı uyuşması ile meydana gelirdi.Ayrıca başka herhangi bir sekil şartına da tabii değildi.Kira sözleşmesinin geçerliliği için tarafların mevcudiyeti şart değildi.Çünkü sözleşme karşılıklı irade beyanına dayanmakta idi. Kiraya veren veya elçi tarafından da sözleşme kurulabilirdi. Tarafların temel edimleri olan kiralanan şeyin teslimi ve ücret konusunda anlaşmaları ile birlikte sözleşme kurulmuş olurdu.Bu sözleşmede

[112] YAVUZ,C.,s.338;KARAHASAN,M.R.,s.1155

yükümlülükler tarafların karşılıklı irade beyanı ile sağlanıyordu.*Locatio conductio rei* için herhangi bir resmi şekil şartı yoktu,tarafların anlaşması sözleşmeyi yerine getirmek için yeterli idi.[113] Bu husus *Digesta*'da şöyle ifade edilmiştir:

D.19.2.1., Paulus(Edictum,lib.34)

"Locatio et conductio cum naturalis sit et omnium gentium non verbis, sed consensu contrahitur,sicut emptio et venditio"

"lease ve kira insanların doğal yaşamının bir parçası olması dolayısı ile formal kurallardan ziyade, alım satımdaki gibi bir basit anlaşma ile kurulması öngörülmüştür."

Rızai bir sözleşme olan kira sözleşmesi aynı zamanda tam iki taraflı bir hüsnüniyet sözleşmesidir.[114]Taraflardan biri olan kiracı *(conductor)* her zaman bir ücret, bir miktar para*(merces)* verecektir; buna karşılık diğer taraf, kiraya veren*(locator)* ise bir şeyin kullanılmasını temin edecektir.

Kira sözleşmesi sinallagmatik bir sözleşme olduğundan her iki taraf da her zaman birbirine karşı borçlanır ve birbirlerine karşı ayrı ayrı davaları vardır.*Locator'*un davasına *actio locatio, conductor*'un davasına *actio conductio* denir.Bu davalar hüsnüniyet davalarıdır,tarafların yükümlülükleri *ex bono fide* tayin edilir ve sözleşmeden menfaatleri olduğu için sorumlulukları ağırdır[115]

Kira sözleşmesinde eğer ücret belirlenmemişse kira sözleşmesinin oluşup oluşmadığı sorunu ortaya çıkacaktır. Bu durumda bu sorun, şarta bağlı satış sözleşmesi veya kira sözleşmesi olup olmadığına göre çözümlenmekte idi. Şarta

---

[113] GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.36.
[114] TAHİROĞLU,B.,s.219;TALİP,Ş.,s.264
[115] RADO,T.,s 131

bağlı olarak şeylerin satılabileceğine dair herhangi bir şüphe yoktur.[116]Kira sözleşmesinin şarta bağlı olarak yapılabileceğine ilişkin ise *Digesta'*da da şu ifade mevcuttur:

D.19.2.20.pr.,Paulus(Edictum,lib.20)

"Sicut emptio ita locatio sub condicione fieri potest"

"Satım sözleşmesi gibi, kirada şarta bağlı olarak kurulabilir."

Kira konusu malın karşı tarafa verilmesi, kiracıya malı sadece elde bulundurma (*detentio*)[117]imkanı verirdi.Kira konusu malın mülkiyeti, zilyetliği kiraya verende kalırdı. Kiracı ise kira sözleşmesi neticesi kendisine teslim edilen şeyin sadece *detentor'*u idi.Zilyedi değildi.Bu nedenle kiraladığı mala herhangi bir tecavüz halinde zilyetlik *interdictum*'larından istifade edemezdi.Bu davaları *locator* açardı.*Lacator* zilyetti.*Locator* aynı zamanda mülkiyet hakkına sahip olduğu için mülkiyetin korunmasına ilişkin hukuki imkanlardan da yararlanırdı. Bugünkü hukukumuzda ise Roma Hukuku'ndan farklı olarak kiracı zilyet durumundadır.

Roma Hukuku'nda *Emphyteusis* uzun bir icar –uzun kira-(miras yoluyla devam eden icar) kurumu idi. Bu uzun bir zaman için, örneğin 50 veya 100 yıl için, bir hasılat kirasıdır. *Emphyteusis* Roma Hukuku'nda dahi Cumhuriyet Döneminden beri *ius in agro vectigal* (kira getiren toprak üzerindeki hak) olarak biliniyordu. Bunlar çoğunlukla ekilmemiş olan boş yerlerdi ve ekilebilir hale getirilebilmeleri için uzun süreli hasılat kirası ile kiraya verilirdi. Çünkü hasılatın elde edilmesi uzun zamana bağlı idi. Bu şekilde kiraya verenler kural olarak devlet ve belediyelerdi. Çünkü

---

[116] *Gaius*,3,142-146;*Iust.Ins.* 3,24,2.(Naklen: GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.37.

[117] " bir mal üzerinde , mürurru zamanla iktisaba götürmeyen ve *interdictum'*larla (*Formula* usulü zamanında *pretor* ve ayaletlerde alilerin bazı hallerde, hakimin karar vermesine ihtiyaç bırakmayacak şekilde ihtilaflı bir mevzuyu çözmeleri) himaye edilmeyen fiili hakimiyet (UMUR,Z.: Roma Hukuku Lugatı, s.57).

yalnız bu teşekküller bu gibi devamlı hasılat kiraları yapabilirlerdi. Fert toprağından mümkün olduğu kadar fazla semere elde etmek istediği için şartların değişmesinden yararlanmak isterdi. Bu hak *(emphyteusis)* hasılat kiracısına her üçüncü şahsa karşı iddia edilebilen miras yoluyla intikal eden ve bir *actio in rem vectigalis* ile korunan aynı bir hak temin eder.Yunan şehirlerinde buna benzeyen durumlar vardı.*Orad nebar* dikmek =*emphyteusis* isim kullanılırdı.Bu isim işe yaramayan boş arazinin verimli hale getirilmesini ifade ediyordu.[118]

Klasik Sonrası Dönemde, *emphyteusis* bir başkasına ait taşınmazı yıllık kira bedelinin ödenmesi kaydıyla değerini düşürmemek koşuluyla mutlak biçimde kullanmak ve semerelerinden yararlanmak yetkilerini içeren devredilebilen ve miras yoluyla intikal edebilen bir aynı hak haline dönüştü.

Roma Hukuku'nda alım satımla *locatio conductio* arasında öyle bir yakınlığın mevcut olduğu görülür ki bazı hallerde alım satım mı *locati conductio* mu olduğu tereddüdü uyanır.Mesela bazı arazilerin devamlı olarak yani ücret *(pensio)* veya gelir *(reditus)* malike tediye edildiği müddetçe malik bu arazileri ne kiracıdan ne de mirasçısından ne de onları alım satım, hibe, cihaz veya başka sebeple kiracıdan veya mirasçıdan iktisap etmiş olan herhangi bir kimseden geri alamayacak surette bazı kimselerin istifadelerine terk edilmesi hali böyledir.Bu çeşit sözleşmeler eskilerin tereddüdüne mucip olduğundan ve bazılarına göre kira bazılarına göre alım satım addedildiklerinden *Zeno* tarafından bir kanun neşredilerek bu sözleşmeye *emphyteusis*' e has bir mahiyet tanındı ve bunun ne alım satım ne de kira olduğunu fakat kuvvetini kendine has anlaşmalardan (*pactiones*) aldığını beyan etti,şayet bir kimse bir anlaşma (*pactum*) yapmışsa sözleşmenin mahiyeti bu imiş gibi ona riayet

[118] AYİTER,K./KOSCHAKER,P.:Roma Özel Hukukunun Ana Hatları,Ankara 1993,s.172-173

edilecekti. Ancak hasara (*periculum*) müteallik bir anlaşma yapılmamışsa eğer malın tamamı telef olmuşsa bu hasar malike yüklenecekti,fakat kısmi bir telef halinde hasar *emphyteusis* kiracısına ait olacaktı.[119]

Borçlar Hukuku'nda kira sözleşmesi ve bunun özel bir türü olan hasılat kirası düzenlenmiştir. Borçlar Hukuku'nda söz konusu olan bu sözleşme bir borç akdidir. Sadece borç ve şahsi haklar doğurur. Sözleşmenin süresi en fazla tarafların ömürleriyle sınırlıdır. Oysa uzun süreli kira hakkı *(emphyteusis)*, tarafların yaşam sürelerini aşabilir. Kaynaklarda kira bedelinin düzgün olarak ödenmesi koşuluyla 50 ya da 100 yıl sürebileceği ve mirasçılara geçebileceği belirtilmiştir. Ayrıca uzun süreli kira hakkı bir ayni hak olup herkese karşı ileri sürülebilir.

*Emphyteusis'*in kendine özgü bir sınırlı aynı hak olarak son düzenlemesi *Iustinianus'*un iki emirnamesi ile *(Constitutio)* olmuştur.

Emphyteusis 'in Klasik Sonrası Dönemdeki düzenlemesi, sahibine bir taşınmaz üzerinde yıllık ücreti ödeme koşuluyla bir malikin haklarına benzer genişlikte haklar sağlardı. Taşınmazı kullanan hak sahibi onun semerelerinden bir malik gibi yararlanırdı.Uzun süreli kira hakkı sahibi aynı toprak üzerinde yeni bir uzun icar hakkı kurabilirdi. Uzun süreli kira hakkı sahibi, bu hakkını başkasına satabilirdi; ancak bu satışı malike bildirmek zorunda idi. Aksi takdirde bu hakkını kaybederdi. Çünkü malikin 2 ay içinde malı aynı bedelle kendisinin satın alma hakkı vardı. Malikin bu önalım hakkını kullanmaması durumunda ise satılan bu uzun süreli kira hakkı dolayısıyla alınacak bedelin % 50'sini alma hakkı vardı. Uzun süreli kira hakkı sahibi malikin izniyle toprağı satın alabilirken malik de bedelini ödeyerek bu hakkı

[119] UMUR,Z.:*Institutiones* Tercümesi,İstanbul 1955, s.131

geri alabilirdi. Uzun süreli kira hakkı sahibi 3 yıl süreyle kira bedelini ödemezse, bu hakkını kaybederdi.[120]

Emphyteusis sahibi, önceleri sadece *actio in rem vectigalis* ismi verilen dava ile korunurken sonra malikin tüm davaları *Utilis* yoluyla kendisine tanındı. Böylece *Emphyteusis* sahibi, üçüncü kişilere karşı *rei vindicatio utilis'i* kullanmaya başladı.Bununla birlikte uzun süreli kira hakkı sahibi *actio negatoria*'yı malike komşuluk ilişkileri dolayısıyla tanınmış olan tüm davaları açma yetkisine sahip kılındı.

Emphyteusis'in sona erme nedenleri şunlardı:

- Uzun süreli kira hakkının üzerinde kurulduğu taşınmazın tümüyle yok olması,

-Hak sahibinin bu haktan vazgeçtiğini malike bildirmesi,

-Uzun süreli kira hakkı sahibinin malikle anlaşarak toprağı satın alması,

-Uzun süreli kira hakkı sahibinin bu hakkı başkasına satmak istediğini malike bildirmesi ve malikin de aynı değer üzerinden hakkı satın alması,

-Uzun süreli kira hakkı sahibinin bu hakkı başkasına malike bildirmeden satması nedeniyle bu hakkın sona ermesi,

-Uzun süreli kira hakkı sahibinin malikin 2 ay içinde önalım hakkını kullanmaması nedeniyle malı başkasına satması ve malike bedelin %50 'sini vermesi,

-Uzun süreli kira hakkı sahipliği ile maliklik sıfatının başka nedenlerle birleşmesi,

-Uzun süreli kira hakkı sahibinin üç yıl süreyle kira bedelini ödememesi

[120] KARADENİZ,Ö.:Roma Eşya Hukuku,Ankara 2000,s.285

durumlarında bu hak sona erer ve malik tekrar söz konusu toprak üzerinde tam yetkilerine kavuşurdu.[121]

4-) KİRA SÖZLEŞMESİNİNİN İVAZLI YA DA İVAZSIZ OLUŞU

Kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir.Kiralayan bir şeyin kullanılmasını kiracıya terk ederken kiracı da bu şeyi kullanma karşılığında Borçlar Kanunu'ndaki deyimle bir ücret ödemektedir.Kiracının ödediği bu ücrete kira parası veya diğer bir deyişle kira bedeli diyoruz.Esasında kira sözleşmesinin ivazlı olması yani ücret karşılığı olması onu ariyet ve karz sözleşmelerinden ayırmaktadır.[122]

Kira genellikle bir miktar paradan ibarettir.Bununla birlikte kira bedeli paradan başka bir şey, misli bir mal veya bir hizmet olabilir.[123]

Yargıtay'ın şu kararlarında bu hususa değinilmiştir:

"Kira bedeli kural olarak paradır .Ancak bu bedel paradan başka bir şey Örneğin bir mal,bir hizmet akdi,bir şeyi imal etme yani istisna akdi de olabilir.Olayda davalılar vekilinin savunmasına göre bedel para değil taraflarınca yapıldığı iddia olunan tamirattır.Bu itibarla taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kira akdi olarak tavsif ve kabulü gerekir."

"Kira akdi iki taraf için borç doğuran bir sözleşmedir. Bunun sonucu olarak kiralayan kiralanan şeyi belli bir süre için kullanmak veya yararlanmak üzere kiracıya bırakır.kiracı da buna karşılık kiralayana bir bedel ödemekle yükümlü olur.Ödenecek olan bu bedele kira karşılığı denir.Kira karşılığı kural olarak

---

[121] AYİTER,K./KOSCHAKER,P.:Roma Özel Hukukunun Ana Hatları,Ankara 1993,s.173
[122] TANDOĞAN,H., s.204 ;ARAL,F.,s.123;YAVUZ,C.,s.243;ANIL,Y.Ş.,s.11
[123] TANDOĞAN,H.,s.313;KARAHASAN,M.R.s.487

paradır.Ancak bu bedel paradan başka bir şey örneğin;bir mal,bir hizmet akdi,bir şeyi imal etmek gibi şeyler de olabilir."

Tarafların kira parasını belli miktarda altın veya yabancı para üzerinden belirlemeleri mümkündür.Bu konuda sözleşme serbestisi ilkesi geçerlidir.

Bir şeyin kullanılması karşılığında kira bedeli ödenmesi ilke olarak taraflarca kabul edilmiş, ancak bu bedelin tutarı belirtilmemişse federal mahkemeye göre, hakim, sözleşmeyi iyi niyet kurallarına göre tamamlayarak bedeli belirleyebilir.[124]

Hasılat kirasında kira bedelini semere veya hasılatın bir miktarı, bir payı teşkil edebilir.Ülkemizde bunun değişik çeşitleri vardır.

Kira sözleşmesinde sözleşmenin süresi belirtilebilir,ancak sürenin belirtilmemiş olması sözleşmenin geçerliliğine etkili değildir.Eğer süre belirtilmemişse belirsiz süreli bir kira sözleşmesi söz konusu olur.[125]Belirli süreli bir kira sözleşmesinin sonradan belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmesi de mümkündür.Bu husus Borçlar Kanunu'muzun 263. maddesinde şöyle düzenlenmiştir.

"Kira muayyen bir müddetle akdedilip de bu müddetin hitamında kiralayanın malumatı ile ve muhalefeti olmaksızın kiralananın kullanılmasına devam olunduğu yahut mukavelede fesih hakkında gösterilen ihbarı iki taraftan hiç biri yapmadığı takdirde hilafına mukavele yok ise sözleşme, gayri muayyen bir müddet için tecdit edilmiş sayılır."

Roma Hukuku'nda da Türk Hukuku'nda olduğu gibi kira sözleşmesinin ivazlı bir sözleşme olması esası benimsenmişti. Taraflardan kiracı *(conductor)* her zaman bir ücret *(merces)* ödemekte, diğer taraf kiraya veren*(locator)* ise bir şeyin kullanılmasını temin etmekteydi. Kiracının ödemekle mükellef olduğu ücrete *merces*

[124] TANDOĞAN,H.,s.313;ZEVKLİLER,A.,s.175;YAVUZ.N.,s.2863
[125] ANIL,Y.Ş,s.15;ARAL,s.245;YAVUZ,C.,s.258

denir.Alım satım sözleşmesinde olduğu gibi,kira sözleşmesinin oluşması için de tarafların kira bedeli üzerinde anlaşmış olmaları ve bu kira bedelinin de *merces*'in muayyen, yani *certa* olması lazımdı.Kira ücreti her zaman muayyen miktar paraydı.Paradan başka bir şey kira ücreti olarak ödenirse bu sözleşme kira sözleşmesi olmaktan çıkar ve isimsiz sözleşmeler grubuna girerdi.Ancak bunun tek bir istisnası vardı.Taraflar kiralanan şeyin mahsulünün bir kısmının da kira bedeli olarak ödenebileceğini kararlaştırabilirlerdi.Örneğin kiralanan ineğin sütünün muayyen bir miktarı,çiftliğin veya tarlanın mahsulünden muayyen bir kısım gibi.Bu durumda günümüzdeki gibi hasılat kirası söz konusu olur.Hasılat kirasında kiracı yalnız o şeyi kullanmakla kalmaz aynı zamanda semerelerinden de istifade eder.Örneğin kiracı kiraladığı zeytinliğin zeytininden,bağın üzümünden yararlanır ve mahsulün bir kısmını da icabında kira bedeli olarak kiralayana öder.[126]

Roma Hukuku'nda kira diğer sözleşmelerde olduğu gibi bir şahsi hak doğurmakta idi. Kiracı kiraladığı maldan faydalanırdı.Bugünkü hukukumuzda kira sözleşmesini tapuya şerh vermek suretiyle kuvvetlendirmek mümkündür.Fakat Roma'da tapu kütükleri olmadığından genellikle zayıf durumda olan kiracıların durumu istisnai kanunlarla desteklenirdi.

Kira sözleşmesi belirli bir süre veya süresiz olarak yapılabilirdi.Kira ücretinin hangi vadelerle ödeneceği genellikle kira sözleşmesi yapılırken taraflarca kararlaştırılırdı.Aksi kararlaştırılmadıkça ödeme, kira süresinin sonunda yapılırdı.

[126] RADO,T.,s.132 ;TAHİROĞLU,B.,s.221-222

5-)KİRA SÖZLEŞMESİ KİRACIYA NİSPİ BİR HAK SAĞLAR

Borçlar Hukuku'na hakim olan temel ilkelerden biri de borç ilişkisinin nispiliğidir.Borç ilişkisi sözleşmesinin tarafları arasında bir sonuç doğurur.Taraflar borç ilişkisinden doğan haklarını ancak birbirlerine karşı ileri sürebilirler.Diğer bir anlatımla borç ilişkisinden doğan talep hakkı ancak sözleşmesinin diğer tarafından talep edilebilir.Dolayısıyla bu hak sözleşmeye yabancı üçüncü bir kişiye karşı ileri sürülemez.[127]Kira sözleşmesinin yapılması da kiracıya nispi bir hak sağlar.Örneğin,kiralayan(A) kiracı (B) ile bir kira sözleşmesi yapar, ancak kiralananı B'ye teslim etmeyip C ile yeni bir kira sözleşmesi yapıp kiralananı C'ye teslim ederse B'nin C'ye yöneltebileceği bir talebi olamaz.Çünkü C, A ile B arasındaki kira sözleşmesine taraf değildir.B alacak hakkını (kiralananın kendisine teslim edilmesini isteme hakkı) ancak A'ya karşı ileri sürülebilir ve sözleşmeye aykırı davrandığı için ancak A'nın akdi sorumluluğu yoluna başvurabilir.B, C' den kiralananı kendisine teslimini isteyemez.B'nin daha önce kiralanan konusunda A ile sözleşme yapmış olması kendisine böyle bir hak vermez. Bu konuyla ilgili olarak şu Yargıtay kararlarını örnek gösterebiliriz:

"Kira akdi kişisel hak doğurur ve bu hak sözleşmesinin taraflarına karşı ileri sürülebilir."[128]

"Tapuya tescil edilmeyen kira akdi ayni değil, şahsi hak doğurur."[129]

Aynı şekilde kiracı, kira sözleşmesi devam ederken kiralananın mülkiyetini kazanan veya cebri icra yoluyla edinen üçüncü kişiye karşı da kira sözleşmesinden doğan haklarını kural olarak ileri süremez.Gerçekten Borçlar Kanunu'muz,Alman

[127] OĞUZMAN,M.K.,s 21;REİSOĞLU,S.,s.30
[128] Yarg.14.H.D 19.12.1978 E.4941,K.5871(ERDOĞAN,C.,s.39)
[129] Yarg, 12.H.D 21.10.1969,E.9285,K.9662 (ERDOĞAN.C.,s.34)

Medeni Kanunu ile İngiliz Hukuku'nun hatta Mecelle'nin düzenlemesinin aksine satış ile kira sözleşmesinin infisah edeceği sistemini kabul etmiştir.Gerçi kiralananın mülkiyetinin üçüncü bir kişi tarafından kazanılmasıyla kiralayan ile kiracı arasındaki borç ilişkisi kendiliğinden sora ermez, hatta bu ilişki devam eder.Fakat kiracının hakkı nispi hak, üçüncü kişinin hakkı ayni bir hak olduğu için kiracı kira sözleşmesinden doğan haklarını yeni müktesibe karşı ileri süremez.Kiracı ancak kiralayandan sözleşmesinin ifasını veya tazminat isteyebilir.Sözleşmesinin yeni müktesiple devam etmesi ve müktesibi bağlaması ancak bu kişinin sarih veya zımni muvafakatı ile mümkün olur.Müktesip, sözleşmesinin devamını istemezse kira sözleşmesini sona erdirebilir,taşınmaz kirası söz konusu ise kiracıyı taşınmazdan çıkartabilir.

Roma Hukuku'nda da kiracının kiraladığı şey üzerinde kira sözleşmesinden doğan şahsi bir hakkı vardı.Kiracı(*conductor*) bu hakkını yalnız kiralayan*(locator)*'a karşı ileri sürebilir,üçüncü kişilere karşı ileri süremezdi.Mesela bir kimse L(*locator)*,evini bir sene için C'ye *(conductor)* kiraya veriyor;bir iki ay sonra da bu evi üçüncü bir şahsa E'ye(*emptor)* satıyor ve mülkiyetini de devrediyor.Yeni malik isterse mülkiyeti koruyan istihkak davasını (*rei vindicatio)* kullanarak kiracıyı evden çıkartabilir.Kiracı bu takdirde E'ye hiçbir hak ileri süremez, zira kendisinin kiradan elde ettiği hak,borç münasebetinden doğmuş nispi bir haktır.Bunu ancak kendi *locator'*una karşı ileri sürebilir ve kiralayandan bu yüzden uğradığı zararlarını *actio conductio* ile ister,fakat yeni malike karşı bir şey yapamazdı.[130]

[130] RADO,T.,s.133; TAHİROĞLU,B.,s.222;UMUR,Z.,s.368;TALİP,Ş.,s.265

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ VE SONA ERMESİ

I- KİRALAYANIN BORÇLARI

Kiralayanın borçları Türk Borçlar Kanunu'nun 249 ile 255'inci maddeleri arasında düzenlenmiştir.Buna göre kiralayanın borçlarını,kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli durumda teslim ve muhafaza borcu,kiralananı sözleşme süresince öngörülen kullanmaya elverişli bulundurma borcu,ayıba karşı tekeffül borcu,zapta karşı tekeffül borcu ve kiralananın vergi ve giderlerini ödeme borcu olarak gösterebiliriz.

A-) Kira Konusu Eşyayı Sözleşmede Öngörülen Kullanıma Elverişli Durumda Teslim Ve Muhafaza Borcu

Kiralayan ,kiralananı kira sözleşmesinin amacına uygun olarak kullanmaya,elverişli biçimde teslime ve kira sözleşmesinin süresi boyunca kiralananı bu şekilde koruma yükümlülüğü altındadır.(BK.m.249 f.1 , m.272 f.1) Kiralayanın teslim borcunun kapsamına, kiracının taşınmaz kiralarında çamaşırhane,kurutma yeri,asansör,bahçe,akar su yada bahçedeki kuyu gibi ortaklaşa kullanılacak yerlerden ve araçlardan yararlanmasını sağlama,kiracıya bu yerlere girmesini sağlayacak anahtarları verme,kiracının misafirlerinin ya da müşterilerinin

kiralanan yere girmelerine engel olmama gibi durumlar dahildir.Kiralananın kiracının taşınmasına imkan verecek bir halde bulundurduğu anda kiralayan teslim borcunu yerine getirmiş olur.[131]

Taraflar teslim borcunun zamanını sözleşmeyle belirleyebilirler.Kural olarak,aksi kararlaştırılmadığı sürece kiralayan teslim borcunu kiracıdan önce ifa eder.Eğer bu konuda sözleşmede bir hüküm yoksa, karşılıklı sözleşme olan kira sözleşmesinde karşılıklı ve aynı anda ifa etme ilkesinin uygulanması gerekir.Örneğin,kiralayan,teslim borcunu yerine getirmedikçe veya teslim borcunu yerine getirmeğe hazır olmadıkça kira parasının ödenmesini talep edemez;aksi durumda kiracı kiralayana karşı ödemezlik defini ileri sürebilir.Ayrıca kiralayanın kira sözleşmesinin kendisine yüklediği bu borcun yerine getirilmiş sayılması için sadece teslim yeterli olmayıp bunun yanında kiralananın kira sözleşmesinde öngörülen kullanmaya elverişli bir durumda teslim etmesi de gerekir.Örneğin, mesken olarak kiralanan bir taşınmazın oturulmaya elverişli bir biçimde teslim edilmesi gerekir.

Kiranın peşin ödenmesi kararlaştırılan hallerde bile kira alacağı,kiralayanın teslim borcunu yerine getirmesiyle muaccel hale gelir.(BK.m.81)Kiralayanın teslim borcunu yerine getirmemesi halinde kiralayana ek süre verilerek seçimlik haklar Borçlar Kanunu'nun 106.maddesine uygun olarak kullanılabilir.[132]

Kiralayanın kiralananı teslim etme borcuna karşılık adi kirada kiracının bir teslim alma borcu yoktur.Kiracı kira bedelini ödemek şartıyla kiralananı teslim almayabilir veya teslim aldıktan sonra terk edebilir.İstisnai olarak kiralananın teslim alınmasında kiralayanın yararı varsa kiracının teslim alma borcu ortaya çıkabilir.İşletme

[131] YAVUZ,C.,s.260;ZEVKLİLER,A., s.200;ARAL,F.,s.248;KARAHASAN,M.R.,s.794
[132] TANDOĞAN,H.,s.110;ZEVKLİLER,A.,s.200.

yükümlülüğünün bulunduğu hasılat kiralarında bu yükümlülüğün yerine getirilebilmesi için kiralananın teslim alınması da gerekir.[133]

Teslim, kira sözleşmesinin kurulması zamanında eşyanın bulunduğu yerde yapılır.(BK.m 73 f.2) Taşınmaz kiralarında bu hükmün uygulama alanı geniş olmakla birlikte taşınır kiralarında (piyano mobilya kirası gibi) taraf iradelerinin,kiralanan şeyin kiracının ikametgahında teslimi yolunda olduğu kabul edilmiştir.

Kiralayan kiralananı teslim ederken şekli teslime gerek yoktur.Fiilen teslim yeterlidir.Kiralanan yerin anahtarının teslimi fiilen teslim gibidir.Kiralananın kiracının kullanılmasına elverişli de kılınması gerekir.Örneğin,binalarda kiralananın kiracının taşınmasına olanak tanıyacak bir halde bulundurulması gerekir.Bunun gibi taşınmaz kiralarında taşınmazdan gereği gibi yararlanmayı sağlayacak ve ortaklaşa kullanılan (çamaşırhane,kurutma yeri,taraça,asansör,bahçe varsa kuyu gibi) yerlerin de teslimi bu yerlere girmeyi mümkün kılacak anahtarların teslimi gerekir.[134]

Kiracı kiralanan taşınmaz mal kendisine teslim edilmedikçe feri zilyet olamaz.Ancak kiracıya teslim edilmişse kiracı feri zilyet olarak zilyetlikten doğan davaları,örneğin,kiralananı işgal eden üçüncü kişiye karşı el atmanın giderilmesi davasını açabilir.Kiralanan taşınmaz mal kiracıya teslim edilmemişse zilyetlikten doğan davaları kiracı açamaz.Yalnızca Borçlar Kanunu'nun 106.maddesinden doğan haklarını (özellikle kiralanan yerin teslimini veya teslim edilmemesinden doğan müspet zararın tazminini) isteyebilir.[135]

Kira sözleşmesinin geçerliliği için kiralananın teslimi şart değildir.Zira kiracı taahhütten önce yapılmış sözleşmeye dayanarak her zaman için kiralananın

[133] TANDOĞAN,H.,s.111
[134] ZEVKLİLER,A.,s.201;YAVUZ.N.,s.3191
[135] TANDOĞAN,H.s.111;ZEVKLİLER,A.,s.201

kendisine teslimi için kiralayanı zorlama hakkı vardır.Bu duruma örnek olarak aşağıdaki Yargıtay kararını gösterebiliriz:

"Taraflar arasındaki kira akdi 01.04.1977 başlangıç tarihli ve üç yıl sürelidir.Kira akdi özel şartlar sütunun ikinci maddesinde kiralanan yer kiracıya 01.04.1977 tarihinde kullanmaya elverişli şekilde teslim edilecektir,ifadesi ve sözleşmesinin tanzim tarihi kira başlangıcının 1 Nisan olduğun doğrulamaktadır.Kiralananın daha sonraki bir tarihte kiracıya teslimi her hangi bir etki yapmamaktadır.Zira BK'nun hükümlerine göre yapılmış kira akdi tarafları bağlar.Sözleşmesinin geçerliliği için kiralananın teslimi şart değildir.Verilen tahliye taahhüdünün sözleşmesinin yapıldığı 1 Nisan 1977'den sonra 10.11.1977 de kiracı tarafından imzalanıp verildiği ihtilafsızdır.Sözleşme yapıldıktan sonra verilen bu taahhüdün serbest irade mahsulü olmadığı kabul edilemez.Zira kiracı taahhütten önce yapılmış akde dayanarak her zaman için kiralananın kendisine teslimi için kiralayanı zorlama hakkına sahiptir.Bu nedenle taahhüdü geçerli kabul ederek taşınmazın tahliyesine karar verilmesi gerekirken sözleşmesinin başlangıcının teslim tarihi kabul edilerek davanın reddi usul ve yasaya aykırıdır.[136]"

B-) Kiralayanın Ayıba Karşı Tekeffül Borcu

Kiralayanın kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli durumda teslim etmemesi ve kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli tarzda(sözleşme süresince) bulundurma borcunu ihlal etmesi durumunda ayıba karşı tekeffül borcu söz konusu olacaktır. Kiralayanın kiralananı sözleşmede öngörülen

[136] Yarg. 6 HD.,25.05.1981,3483/8724 (www.kazancı.com.tr)

kullanmaya elverişli tarzda teslim etmemesine ilişkin olarak BK.m.249 f.2'de şu hüküm vardır:

"Kiralanan,sözleşmeden maksut olan kullanmak mümkün olmayacak yahut intifa ehemmiyetli surette azalacak bir halde teslim olunursa kiracı akdi feshe yahut ücretten münasip bir miktarın tenzilini istemeğe salahiyettardır."

Kiralayanın kiralananı sözleşme süresince sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli durumda bulundurma borcunu ihlal etmesine ilişkin olarak da BK.m.250' de şu hüküm getirilmiştir:

"Kiralanan kira müddeti zarfında kiracının bir kusuru olmaksızın sözleşmeden maksut olunan kullanılmak mümkün olmayacak veya ehemmiyetli surette azalacak bir hale düştüğü takdirde,kiracı,ücretten bir miktarın tenzilini talep edebileceği gibi;ayıp münasip bir müddet zarfında bertaraf edilmezse akdi dahi feshedebilir.(f.1) Kiralayan,kendisinin bir kusuru olmadığını ispat edemezse tazminat ile mükellef olur.(f.2)"

1-)Kiralayanın ayıba karşı tekeffül borcunun gerçekleşmesinin şartları

a)Kiralananda ayıp olarak nitelendirilebilecek eksiklik ya da bozuklukların bulunması

Kiralanan şeyin ayıpları kiralayanın tekeffülü altındadır.Bu ayıplar,kiralananın sözleşmede güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını veya işletilmesini imkansız kılacak, yahut da bu kullanma veya işletmeyi önemli biçimde azaltacak nitelik de ayıplardır.[137]

[137] TANDOĞAN,H.s.111;YAVUZ,N.s.3192;ARAL,F.,s.249

Kiralayan, hem kiralananın kiracıya teslim edilmesi anında kiralananda mevcut olan ayıplardan hem de kiralananın tesliminden sonra meydana gelen ayıplardan kiracıya karşı sorumludur.

Kira sözleşmesindeki ayıplar satışta olduğu gibi maddi,cismani ayıplar olarak ortaya çıkabileceği gibi kiracının haksız bir şekilde rahatsız edilmesi şeklinde manevi ayıplar şeklinde de görülebilir.Kiralananın kiralayanca taahhüt edilen ya da sözleşmesinin amacından beklenen verim veya geliri getirmemesi biçiminde ortaya çıkan ekonomik ayıplar da olabilir.

Kiralayan yalnız kendi kiracısını rahatsız etmekten kaçınmakla kalmayıp diğer kiracıların da onu rahatsız etmesine engel olmakla yükümlüdür.Bu rahatsızlıklar gürültü yapma,duman,koku yapma,kiracıya devamlı hakaret ve onu tehdit,eve çoğu zaman geç ve sarhoş olarak gelmek,kiralanan vitrinli dükkanın vitrinin önüne devamlı olarak otomobil koymak,azgın bir köpeği girişte ve merdivenlerde başı boş bırakmak olabilir.[138]

Kiralanandaki maddi ayıplar malın doğasına özgü olabileceği gibi örneğin,camların kırık olması, kapıların kapanmaması, muslukların işlememesi,kiralananın sözleşmesinin amacına uygun biçimde kullanmaya elverişli duruma getirilmemesi şeklinde de olabilir.Bu duruma örnek Yargıtay kararı şu şekildedir:

"Davacı pavyon olarak çalıştırmak üzere davalıların kendisine kiraladıkları bodrum katının sözleşmesinin amacına uygun biçimde kullanmaya elverişli duruma getirilmemesi yüzünden yoksun kaldığı karı dava etmektedir."[139]

---

[138] KARAHASAN,M.R.,s.806;TANDOĞAN,H.,s.112
[139] HGK.,13.04.1979,42/380(www.kazancı.com.tr)

Kiralayan sözleşmesinin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplardan da sorumludur.

b-)Kiralananın ayıp nedeniyle sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli olmaması

Kiralanandaki ayıbın bu nitelikte olup olmadığının sözleşmeye göre kiralananın tahsis yönü,mahalli örf,kiralayanın tek taraflı olarak temin ettiği nitelikler değerlendirilerek tespit edilmesi gerekir.Örneğin,iyi bir semtte ev kiralayanın boya sıhhi tesisat,konfor bakımından kenar mahallelerde ev kiralayandan daha fazla şeyler isteyebileceği kabul edilmelidir.

c-)Kiralanandaki ayıp gizli olmalıdır

Kiracı, kira sözleşmesinin kurulduğu anda kiralananda mevcut olduğunu bildiği veya bilmesi gereken ayıplar için kiralayana karşı ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvuramaz.Bu durum BK.m 249 f.3'de düzenlenmiştir:

"Eğer ayıp,kiracının yahut kendisi ile birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil etmekte ise;kiralayan,bu tehlikeye akdi yaparken vakıf olmuş veya fesih hakkından feragat etmiş olsa bile yine kirayı feshedebilir."
Bu fıkrada geçen karalayan kelimesini kiracı olarak değerlendirmek gerekir.[140]

d-)Kiralayanın tekeffül borcunun sözleşmeyle sınırlandırılmamış veya kaldırılmamış olması

Kiralayanın ayıba karşı tekeffül borcu kural olarak sözleşmeyle kaldırılabilir veya sınırlandırılabilir,ancak kiralayanın hilesi veya ağır kusuru varsa sorumsuzluk anlaşması geçersizdir.Buna ilişkin şu Yargıtay kararını örnek gösterebiliriz:

[140] ARAL,F.,s.251;YAVUZ,C.,s.265

"Kiralayanın vilayet makamının,katı ve sıvı yakıt işi ile iştigal etmesi yasağına ilişkin kararının varlığını araştırmadan,taşınmazını bu amaçla kiraya vermesi ağır kusuru gösterir.Bu yüzden kira sözleşmesindeki sorumsuzluk hükmü geçersizdir."[141]

2-Kiralayanın Ayıba karşı tekeffül borcunun hükümleri

a) Kiralanandaki ayıbın giderilmesini talep hakkı

BK.m.250 f.1'de ayıbın açıkça bertaraf edilmesinden söz edilmektedir.Bu hüküm kıyas yoluyla önceden mevcut olan ayıplara da uygulanabilir.Kiracı, ister ufak ister esaslı olsun ayıbın giderilmesi için kiralayana uygun bir mehil vermesi gerekir.Bu süre zarfında ayıplar giderilmezse fesih veya kiradan indirim hakkını kullanabilir.[142]

Federal mahkemeye göre, kira bedeli düşük tutularak kiracının kiralananın ayıplarını gidermeyi kendisinin üstlenmesi geçerlidir;kiracı kira sözleşmesini süresinden önce feshederse,yaptığı tamiratın parasını sebepsiz zenginleşmeye dayanarak kiralayandan isteyemez.

Bazı durumlarda kiracı,kiralayanın hesabına bu ayıpları onarma yoluyla giderme hakkına sahiptir. Bu hakkın doğabilmesi içinde ayıpların esaslı olmayıp ufak tefek olmalıdır. Örneğin,sızan borular, kapanmayan musluklar,kaybolan anahtarın yerine yenisinin alınması.Ayrıca bu ayıpların giderilmesi kiracıya ait olmamalıdır, yani bu ayıpların onun kusuruna dayanmaması gerekir.Örneğin,olağan kullanma için gereken temizleme ve iyileştirme giderleri kiracıya aittir.Bu durumda kiracı ayıpların giderilmesi için karalayana uygun bir mehil vermelidir.Bu süre içindi kiralayan ayıpları gidermezse kiracı kiralayan hesabına bunları bertaraf edebilir.Kiracı bu

[141] Yarg. 13.H.D.06.12.1994, E.10123,K.10964(www.kazancı.com.tr)
[142] TANDOĞAN,H.,s.116;YAVUZ,C.,s.266

şekilde yaptığı masrafların tamamını tam vekaletsiz iş görme hükümlerine göre kiralayandan isteyebilir veya ödeyeceği kira parasından mahsup edebilir.[143]

Kiralananda önemli ayıplar mevcutsa kiracının kiralayan hesabına hareket edebilmesi için BK.m.97 f.1 gereğince hakimin iznini alması lazımdır.Federal mahkemeye göre hakimin iznini almadan büyük onarımlara girişen veya kiralayana uygun mehil vermeden ufak tefek onarımlar yaptıran kiracı, tam vekaletsiz iş görme hükümlerinden yararlanamaz.Ancak istisnai alarak kiralayanın bulunamamasından veya başka bir nedenden dolayı vaktinde haberdar edilmesi veya faydalı olarak müdahale etmesi mümkün değilse, kiracı tam vekaletsiz iş görme hükümlerinden yararlanabilir[144]

b) Kiranın indirilmesini talep hakkı

Kiracının BK.m.249 f.2 ve BK.m.250 f.1'e göre kiralanan da öngörülen kullanmayı imkansız kılan veya önemli ölçüde azaltan bir ayıbın olması halinde kiranın indirilmesini talep hakkı vardır.Yalnız kullanmayı önemli ölçüde azaltmayan ayıplarda kiracı kiranın indirilmesini talep edemez.Bir camın kırık olması,bir çekmecenin anahtarının bulunmaması gibi durumlarda kiracı ayıbın giderilmesini ya da tazminat isteyebilir.Ayıp kiralayanın kusurundan ileri gelmese dahi kiracı kiranın indirilmesini talep edebilir.[145]

c) Müspet zararının tazminini talep hakkı

Kiracı kira bedelinin indirilmesine ek olarak veya kiranın indirilme hakkına başvurmaksızın genel hükümlere göre sadece müspet zararının tazminini kiralayandan isteyebilir.Örneğin,iş yerindeki ayıp yüzünden işin durdurulması nedeniyle kar yoksunluğunun ya da çatıdan sızan yağmur sularının kiralanan yerde

[143] YAVUZ.N.,s.3203;ZEVKLİLER,A.,s.207;ARAL,F.,s.255
[144] TANDOĞAN,H.,s.118;YAVUZ.N.,s.3204
[145] ARAL,F.,s.256;TANDOĞAN,H.,s.121;ZEVKLİLER,A.,s.208

bulunan eşyaları ıslatması nedeniyle doğan zararların talep edilmesi bu niteliktedir.Bu duruma örnek olarak şu Yargıtay kararını da gösterebiliriz:

"Davalılar davacının çektiği ihtarnameye rağmen sinemayı hemen onararak sözleşmeden güdülen amaca uygun biçimde kullanmaya yararlı hale getirmediklerinden kusurlu olup BK.m.96 ve BK.m. 250.f.son hüküm uyarınca davalının kar yoksunluğundan sorumludurlar.Ancak bundan bilirkişi raporuyla tespit edilen sinemanın eski hale getirilmesi için gerekli 40 günlük tamir süresine ilişkin zararın indirilmesi gerekir."[146]

Kiralayan müspet zararın tazmininden kurtulabilmesi için kusursuz olduğunu ispat etmelidir.Ortak kusur halinde ise tazminattan indirim yapılabilir.

d)Sözleşmeden dönme veya sözleşmeyi feshetme hakkı

Kiracıya BK.m.249 f.2 ve BK.m.250 f.1 gereğince önemli ayıp halinde sözleşmeden dönme ve sözleşmeyi fesih hakkı tanınmıştır.Başlangıçtaki yani kiralananın kiracıya teslim edildiği andaki ayıba ilişkin dönme kavramı,sonraki, kiranın devamı sırasındaki ayıbın sonuçları için fesih kavramı kabul edilmiş,bunun için de iki şartın birlikte gerçekleşmesi aranmıştır.Öncelikle kiracının kiralananı sözleşmeyle öngörülen kullanma amacını imkansız kılan veya önemli ölçüde azaltan bir ayıbın bulunması ve kiracının kiralayana ayıbı gidermek üzere uygun bir mehil vermesi gerekir.Dönme halinde kiracı menfi zararın tazminini , kiranın indirilmesini; fesih halinde ise müspet zararın tazminini isteyebilir.Müspet zararın tazmini için kiralayanın kusurlu olması gerekir.Kiralayan kusursuz olduğunu ispatlayarak müspet zararın tazmininden kurtulabilir, ancak menfi zararın tazmininden kurtulamaz.[147]

---

[146] Yarg.13.HD. 06.03.1979,E.5610, K.1049 (www.kazancı.com.tr)
[147] ARAL,F.,s.258;ZEVKLİLER,A.,s.209;YAVUZ,C., s.268;KARAHASAN,M.R.,s.828

C-) Kiralayanın Zapta Karşı Tekeffül Borcu

Kira sözleşmesinde kiralayanın zapta karşı tekeffül borcu BK.m.253-255'te düzenlenmiştir.Buna göre üçüncü şahıslar tarafından iddia olunup da kiracının hakları ile bağdaşmayan bir hakkın sözleşmesinin yapılmasından önce mevcut olması ile bu hakkın sözleşmenin yapılmasından sonra ortaya çıkması hali olmak üzere iki durum söz konusudur.[148]

1-Üçüncü şahsın kira sözleşmesinin kurulduğu anda mevcut hakkı sebebiyle kiralayanın zapta karşı tekeffül borcu

Burada üçüncü şahsın kira sözleşmesinin yapılmasından evvel mevcut olan üstün hakkını (mülkiyet,irtifak hakkı,tapuya şerh edilmiş şahsi hak)kiracıya karşı ileri sürmesi söz konusudur.

Üçüncü şahıs hakkını kiracıya karşı açtığı bir dava ile ileri sürmüşse,kiralayan kiracının ihbarı üzerine kiracı yanında feri müdahil olarak ya da davayı üstlenip kiracı yerine geçerek savunmada bulunmak zorundadır.(HUMK.m.49 f.1;BK.m.253)

Üçüncü şahıs hakkını dava dışında kiracıya karşı ileri sürmüşse, kiracı sadece bunu BK.m.256 f.3 gereğince kiralayana ihbar etmek yükümlülüğündedir.

Üçüncü şahsın hakkını kullanması sonucu kiracının bir zarara uğraması durumunda kiracı kiralayandan tazminat talep edebilir ve kiralayan da kusursuzluğunu ispat suretiyle tazminat ödeme borcundan kurtulabilir.[149]Bu duruma örnek olarak şu Yargıtay kararlarını gösterebiliriz:

"Kiralayan kiralanan şeyin zaptına karşı tekeffül ile borçludur.Kiralananın kiracıya tesliminden sonra üçüncü kişinin el atması (hasılat kirasına verilen

[148] TANDOĞAN,H.,s.124; ARAL,F.,s.258;ZEVKLİLER,A.,s.209
[149] ARAL,F.,s.259;KARAHASAN,M.R.,s.830

otlakiyeden diğer köylülerin mülkiyet iddia ederek el koymaları)yüzünden kiracı kiralanandan faydalanamamış ise kiralayan kiracının zararını ödemekle yükümlüdür.Gerçek anlamda bir teslim ve yararlanmaya amade bulundurma borcunun yerine getirilemeyeceği yönünün anlaşılması halinde kiracı akdi bozup ayrıca peşin ödediği kira parasını da haksız iktisap kuralları gereğince geri isteyebilir."[150]

"Kiracı kiralananın feri zilyedidir.ve bu sıfatla gerek 5197 sayılı yasa hükümlerinden gerekse medeni yasadaki zilyetliğin korunmasına ilişkin 894-897.madde hükümlerinden hem kiralayana karşı hem de üçüncü kişilere karşı ve ayrıca zilyetlik hakkının korunmasına ilişkin hükümlerden de (MK.m.899-904) sadece üçüncü kişilere karşı yararlanmak hak ve yetkisini taşır.Mesken ya da işyeri olarak kiralanmış taşınmazların üçüncü kişiler tarafından zarara uğratılması halinde malik,malın değerinden azalan kısım için tazminat,kiracı da kiralanandan yararlanmasının halele uğraması nedeniyle tazminat isteyebilir."[151]

"Gelir kirası konusu olan yere, üçüncü kişinin el atmasında kiracı feri zilyet olarak dilerse el atmanın önlenmesini dilerse durumu kiralayana bildirerek bunun önlenmesinin sağlanmasını isteyebilir.Kiracı zilyetliğin korunmasını istediği durumda istek varsa gerçek zarara da hükmedilmelidir."[152]

2-Kiralananın kira sözleşmesinin kurulmasından sonra temliki

Kira sözleşmesi ile taraflar arasında bir borç ilişkisi meydana gelir,kiracı kiralananın kullanılmasına ilişkin olarak nispi bir hak kazanır.Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralayan malik olarak kiralananı üçüncü kişilere devredebilir veya onun üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan sınırlı bir ayni hak kurabilir.Bu

[150] HGK.,30.09.1981;372/657(www.kazancı.com.tr)
[151] Yarg..4.HD.13.05.1974;2039/2449(www.kazancı.com.tr)
[152] Yarg..4.HD.21.01.1976;2880/683(www.kazancı.com.tr)

şekilde üçüncü bir şahıs kiralanan üzerinde kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiracının haklarıyla bağdaşmayacak bir ayni hak elde edecek olursa, bu ayni hak kiracının şahsi hakkına oranla daha öncelik taşır.Bu durumda kural olarak kiracı sadece kiralayandan tazminat isteyebilir.Bu husus BK.m. 254'te "Satımla Kiranın İnfisahı" başlığı altında düzenlenmiştir.Bu başlık isabetli olmayıp madde metni ile uygunluk arz etmemektedir.Kiralananın temliki ifadesi daha doğru olurdu.Temlikle kira sözleşmesi ortadan kalkmaz,yalnız kiralayanın müspet zararı tazmin yükümlülüğü ortaya çıkar.BK.m. 254 ve BK.m.276'ya göre kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralayan kiralananı temlik eder veya icra takibi yahut iflas dolayısıyla kiralanan şey kiralayanın elinden alınırsa kiracı temellük eden üçüncü şahsı sözleşmeye devam etmeye zorlayamaz.[153] Bu hususa örnek teşkil eden Yargıtay kararları şunlardır:

"Taraflar arasında sözlü olarak aylık 15.000 lira üzerinden kiralanana ilişkin bir kira akdi mevcut iken bilahare kiralananı 450.000 liraya davalıya satışı konusunda harici bir anlaşma yapılmış bedele mahsuben davalı davacıya 150 bin lirayı ödemiştir.Satış sözleşmesinin yapıldığı andan itibaren taraflar arasında artık bir kira ilişkisi kalmamıştır.Bakiye satış bedeli ödenmediği için satış keyfiyeti de sonuçsuz kalmıştır.Ancak yeni kira ilişkisi doğmadığı satışla ilk kira akdi de ortadan kalktığı için davalıyı kiracı olarak kabul etmek mümkün değildir. Bu durumda davacının mülkiyet hakkına dayanarak davalı hakkında el atmanın önlenmesi davası açması ve işgal edilen süre için ecri misil talep etmesi davalının da satış bedeli olarak ödediği paradan mahsup talebinde bulunması gerekir."[154]

---

[153] ARAL,F.,s.260;TANDOĞAN,H.,s.127;YAVUZ,C.,s.269
[154] Yarg..6.HD.15.10.1984;9103/9555 (www.kazancı.com.tr)

"Kiralanan davalı tarafından dava dışı üçüncü kişiye satılmış ve devredilmiş bulunmaktadır.Böyle olunca davalının kiralayan sıfatını satım tarihinde yitirdiğini kabul etmek gerekir.Bunun doğal sonucu olarak da kiralayanın kiracıya kiracının da kiralayana karşı kira sözleşmesinden kaynaklanan asli ve yan edim yükümlülükleri son bulmaktadır.Bir başka anlatımla yeni malik kira sözleşmesinde eskisinin yerine geçerek akdi tümüyle devralırken eski malikle kira ilişkisi sona ermektedir.Borcun sona ermesi bir edimi yerine getirme yükümünün hukuken ortadan kalkmasını ifade eder.Böylece borçlu borcundan kurtulur,alacaklının alacak hakkı kalmaz.Borç ilişkisi eski kiralayan bakımından sona ermesine karşın bu ilişkiden doğmuş bir borcun devam etmesi olanaklıdır.O zaman kira ilişkisinin satım tarihi itibariyle tasfiye edilmesi gerekecek.ve kiracının (davacının) kiralayandan (depozitoyu) geri isteme hakkı doğacaktır.Şu var ki kiracının yeni malik tarafından borcun üstlenilmesine(açıkça ya da delalet edici eylemle) rıza göstermesi halinde eski malikin (davalının) borçtan kurtulması gerçekleşmiş olur."[155]

a-) Kiracının Korunması

Satımın kirayı bozacağı hükmünü düzenleyen BK.m.254'ün sonuçlarının tam olarak uygulanması kira sözleşmesinde kiracının korunması ilkesi ve hakkaniyet ilkelerine aykırı sonuçlar doğurur.Bu durumu önlemek amacıyla kiracıyı korumaya yönelik çeşitli imkanlar öngörülmüştür.

aa) Külli halefiyet halleri olan miras yoluyla intikal, şirketlerin veya işletmelerin birleşmesi,bir mamelek veya işletmenin alacak ve borçları ile temliki gibi durumlarda , mirasçılar veya diğer halefler kiralananın mülkiyeti ile beraber kiralayanın hak ve borçlarını da üzerlerine alırlar.[156]

---

[155] Yarg..3.HD.17.04.2000;3271/3539(www.kazancı.com.tr)
[156] TANDOĞAN,H.,s.127; Yarg..6.HD.15.10.1984;9103/9555(www.kazancı.com.tr)

bb) Kiralananı temellük eden üçüncü şahıs sözleşmeyle kiralayanın hak ve borçlarını üzerine alabilir.Bu hususta alacağın temliki,borcun nakli,şahısta değişmeyi gerektiren bir tecditle mümkün olur.[157]

Kiranın yeni malik tarafından üstlenilmesinde,kiracı eski malikin borcundan kurtulmasına rıza gösterene kadar eski malik de yeni malikle birlikte borçlu kalır.Ayrıca kiralayan kiralanan şeyi temlik ederken sözleşmeye kiracı lehine şart da koyabilir,bu durumda kiralananı temellük eden eski kira sözleşmesine uymakla yükümlüdür.

cc) Kira sözleşmesinin konusu bir taşınmaz olduğu takdirde daha evvel sözleşmeyi feshetmek imkanı mevcut olmadıkça kanunen feshi ihbar caiz olan tarihe kadar yeni malik sözleşmeye uymakla mükelleftir.(BK.m.254 f.2)Bu duruma örnek Yargıtay kararı şu şekildedir:

"Tarla hasılat kirasında kiralanan kira sözleşmesinden sonra kiralayan tarafından davacıya satılmış ve satın alan davacı sözleşmesinin devamına muvafakati olmadığını kiracıya bildirmiştir.Şahit ve bilirkişiler,ihtarın davalıya tebliğ olunduğu tarihte tarladaki ayçiçeği mahsulünün idrak olunduğunu ve sonradan buğday ekildiğini beyan etmişlerdir.İhtar tarihinde ayçiçeği mahsulü idrak olunmakla,o senenin ziraat mevsimi sona ermiş demektir.BK.m.276 gereğince sözleşme kira süresi bitmeden feshe müsait hale gelmiştir.Bu durumda altı aylık süreye uyarak dava açma zorunluluğu yoktur."[158]

dd)BK.m.255'e göre taşınmaz kiralarında taraflar kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilmesini kararlaştırabilirler.Bu durumda tapu siciline konulan şerh

---

[157] YAVUZ,C.,s.270;ZEVKLİLER,A.,s.213;ARAL,F., s.262;KARAHASAN,M.R.,s.832
[158] Yarg..6.HD.14.04.1980;12133/3965(www.kazancı.com.tr)

yeni maliklere veya şerhten sonra tesis edilen ayni hak sahiplerine karşı da ileri sürülebilir.[159]

Kira sözleşmesinden doğan bu hak diğer önalım,alım,geri alım haklarından farklı olarak on yıldan fazla süreyle şerh verilebilir.Şerhten sonra taşınmaz üzerinde mülkiyet yahut kullanmayı sınırlayacak başka bir ayni yahut şerh verilmiş şahsi hak edinenler, BK.m.255 f.2'ye göre kiracının kira sözleşmesi dairesinde gayrımenkulden intifaına müsaade etmek mecburiyetindedirler.

ee) Kira sözleşmesinde kiralayanın kiralananı temlik etmesi veya yeni malikin sözleşmesinin devamına rıza göstermemesi hallerinde cezai şart ödeneceği de kararlaştırılabilir.

ff) Kiralananı temellük eden yeni malik kira sözleşmesini kabul etmiyorsa kiracı ancak kiralayana müracaat ederek kira sözleşmesinin ifasını veya ifa edilmemesinden doğan müspet zararını isteyebilir.Yeni malik kiracıyı mülkiyet hakkına dayanarak kiralanandan çıkarttıysa kiracı kiralayandan sadece müspet zararını isteyebilecektir[160]

gg) Cebri icra yoluyla kiralanan eşyanın üçüncü bir şahsa satılması halinde de kiracı kiralayandan tazminat isteyebilir.Fakat kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklı tutulmuştur.Kamulaştırma Kanunu'nun 20.maddesinin 1. fıkrasına göre taşınmaz idare adına tescil edildikten sonra kiracı kiralanandan çıkartılır.Bu durumda kiracı kiralayandan tazminat isteyemez,yalnız kiralayan kiralananın yakın zamanda kamulaştırılacağını bildiği halde bunu gizlemiş ise tazminatla yükümlü olur.

---

[159] ARAL,F.,s.262;TANDOĞAN,H.,s.131;YAVUZ,C.,s.269;ZEVKLİLER,A.,s.213
[160] ZEVKLİLER,A.,s.212;TANDOĞAN,H.,s.134;KARAHASAN,M.R.,s.837

D-) Kiralananın Vergi Ve Masraflarını Ödeme Borcu

Kiralanana ait mükellefiyet ve vergiler BK.m.258 f.1'e göre kural olarak kiralayana aittir.Örneğin;emlak vergisini,kiralanan sigortalanmışsa sigorta primlerini,apartman dairelerinde merdivenlerin aydınlatılması, temizlenmesi masraflarını kiralayan ödemekle yükümlüdür.Temizletme ve aydınlatma resimlerinin yani harçlarının kira sözleşmesinde aksi kararlaştırılmamışsa kiralayanın ödemesi gerekir.Fakat çevre temizlik vergisinden kanunen kiracı sorumludur.Bununla birlikte kiralananın alelade kullanılmasının gerektirdiği temizlik ve tamir masraflarını kiracı ödemekle yükümlüdür.Evin içinin temizlenmesi,muslukların tamiri,tıkanan lavabonun açılması gibi.Kiralananın devamlılığını sağlamak için yapılması zorunlu olan tamiratlar esaslı tamiratlar olup bunların kiralayan tarafından yapılması gerekir.[161]

Roma Hukuku'nda da kiraya verenin *(locator)* sorumluluğuna gelince, kiraya veren*(locator)* kira konusu şeyi karşı tarafa*(conductor)* sözleşmeye uygun olarak vermeye ve sözleşme boyunca kiralananı kira sözleşmesine uygun şekilde tutmaya mecburdu. Diğer bir anlatımla kiralayan kira konusu şeyi kiraya uygun olarak kullanılacak şekilde vermek ve bu şekilde tutmak zorundaydı. Eğer kiralayan bu sorumluluğunu yerine getirmezse ve bilerek iyi niyetli davranmazsa , sözleşmeden doğan yükümlülüklerinden dolayı tazminat ödemek zorunda idi.[162]Kiracı, kiralayana

---

[161]TANDOĞAN,H.,s.140;YAVUZ,C.,s.273;ZEVKLİLER,A.,s.214;ARAL,F.,s.264; KARAHASAN,M.R.,s.840

[162] ZİMMERMAN,1992,s.360;KOSCHAKER&AYİTER,1993,s.236;D.19.2.30.,*Alfenus* (*Digestoruma Pauloepitomatorum,*lib.3),(Naklen : GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei,*Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.38.)

karşı bu yükümlülüklerini yerine getirmesi için *actio conductio* davası açarak kiralayanı zorlayabilirdi.[163]

Kiralayan, kira konusu şeyi kiracıya verirken kira konusu şeyin eklerini ve gerekli bölümlerini de teslim etmek zorunda idi**.**Kiralayan kiralanan şeyi kira süresince kiracının kusurundan kaynaklanan zararlar dışında iyi bir şekilde tutmalıydı. Kiralanan şeyden doğan gerekli masraflar kiralayan tarafından karşılanırdı.[164] Kiralayan kiracının kiralanan şeyden istifadesi için gerekli tamiratları yapmakla mükellefti, eğer bu tamirleri kiracı yaptırmış ise kiracının bu hususta yaptığı zorunlu masraflar ile bu tamiratın yapılmamış olması sebebiyle ya da kiralanan maldaki ayıplar dolayısıyla (örneğin, hasta bir köle veya hayvan kiralanması durumunda) kiracının uğradığı zararları kiralayan tazminle yükümlüydü.Yine başkasına ait çalınmış veya ariyet alınmış bir malın kiralanması ve sonradan da ayni hak sahibi tarafından zapt edilmesi *(evictio)* halinde de kiraya veren *(locator)* sorumlu olur ve kendisine *actio conductio* davası açılırdı.Klasik Hukuk'a göre kiracı mala yaptığı zorunlu masrafları isteyebilirdi. *Iustinianus* Hukuku'nda ise kiracı gayrimenkulu daha iyi hale getirmek için yaptığı faydalı masrafları bile kiralayandan isteyebiliyordu.Kiralayan üzerine düşen tüm sorumlulukları yerine getirmediği hallerde kiracıya karşı bütün kusurlarından *(omnis culpa)* sorumluydu.Fakat beklenmedik bir olay nedeniyle kiraya verilen şey telef olmuşsa kiralayan borundan kurtulurdu.[165] Roma Hukuku'nda kiralayanın sorumluluğunu gerektiren durumlar, *Digesta*'da şöyle ifade edilmiştir:

---

[163] GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.38.
[164] GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.39
[165] UMUR,Z.,s.368;RADO,T.,.s135;TAHİROĞLU,B.,s.225

D.43.10.3.,Papinianus (care of cities)

"Anda re to care that private walls and enclosure walls of houses facing the street are not in bad repair,so that the owners should clean and refurbish them as necessary"

"ve evin caddeye bakan özel duvarları ve kapalı duvarlar aslında kötü bir yapı halinde değiller, bu nedenle ev sahibi bunları temizlemeli ve gerekli tamiratları yapmalı"

Kiralayan kiralanan şeyi kusursuz olarak teslim etmek zorundadır. Bu sorumluluğun sınırı şartlara göre değişir. Kiralayanın kiralanan şeyi kiralanan amaca uygun şekilde sağlama yükümlülüğü de aynı etkiye sahiptir.[166] Bu durum da *Digesta*'da şöyle ifade edilmiştir:

D.19. 2. 19.1.Ulpianus (Edictum,lib.32)

"Si quis dolia vitiosa ignarus locaverit,deinde vinum affluxerit,tenebitur in id quod interest nec ignorantia eirus erit excusata"

"Eğer bir kişi kusurlu şarap küfelerini kusurdan habersiz olarak kiralarsa ve şarap bu küfelerden akarsa, kiracının zararından kiralayan sorumlu olacaktır ve kiralayanın kusuru bilmemesi sorumluluğuna engel olmayacaktır."

Kiralayan kiracının kendi kusuru sonucu olmadığı müddetçe, kiralanan şeyde kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkacak huzursuzluğa ve kiralanan şeyin tahliyesine sebep olacak şeylerden sorumlu idi.Örneğin, kiralanan arazinin kamu otoritesi tarafından kamulaştırılmasından kiralayan sorumlu olurdu. Bu husus *Digesta*'da şöyle ifade edilmiştir:

---

[166] ZİMMERMANN,1992,s.367;LEE,1956,s.323,(Naklen; GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.39.)

D.19.2.33 .,Africanus (Quaestionem,lib.8)

"Si fundus quem mihi locaveris publicatus sit teneri te actione ex conductio ut mihi frui liceat quammuis per te non stet qua minus id praestes"

"Eğer bir araziyi bana kiralarsan ve bu arazi daha sonra kamu malı olursa, sen bana hala malı kullandırma hakkını sağlamakla yükümlüsün."

Roma Hukuku'nda kiralanan malın satılıp başkasına devredilmesi sözleşmeyi feshettirmiş olmazdı.Yalnız yeni malik kiracıyı tahliye ettirebilir,eski malikle yapılan kira sözleşmesi devam ettiği için kiracı *actio conducti* ile kiralayandan tazminat isterdi.[167]

Roma Hukuku'nda kiracının kiraladığı şey üzerinde kira sözleşmesinden doğan bir şahsi hakkı vardı.Kiracı bu şahsi hakkını yalnız kiralayan *locator'*a karşı ileri sürebilir,üçüncü şahıslara karşı ileri süremezdi.Örneğin L*(locator*) evini bir sene için C'ye*(conductor)* kiraya veriyor;bir müddet sonra da bu evi üçüncü bir şahsa E'ye*(emptor)* satıyor ve mülkiyetini de naklediyor.Yeni malik isterse mülkiyeti koruyan istihkak davasını *(rei vindicatio)* kullanarak kiracıyı evden çıkartabilir.Kiracı bu durumda E'ye karşı hiçbir hak ileri süremez;çünkü kendisinin kiradan elde ettiği hak borç münasebetinden doğmuş nispi bir haktır,bunu ancak kira sözleşmesinin tarafı olan kendi *locator*'una karşı ileri sürebilir ve kiralayandan bu yüzden uğradığı zararların tazminini *actio conducti* ile ister ,ancak yeni malike karşı bir şey yapamazdı.Bu husus Latince olarak *emptio tollit locatum* olarak ifadesini bulan satımla kira akdi sona erer müessesidir.[168]

---

[167] KOSCHAKER.P./AYİTER.K,s.236;UMUR,Z.,s.368;TAHİROĞLU,B.,s.225
[168] RADO,T.,s.133

II- KİRALAYANIN HAKLARI

A) Kira parasının ödenmesini isteme hakkı

Kiralayanın en önemli hakkı, kira sözleşmesinin de esaslı unsuru olan kira parasını isteme hakkıdır.Kiralayanın kira parasını isteme hakkı aynı zamanda kiracının borcunu oluşturmaktadır.Burada özellikle kiracının kira parasını ödemediği durumda kiralayanın başvurabileceği yolları inceleyeceğiz.

Kiracı kira parasını ödemezse kiralayan kiracıya icra memurluğu aracılığıyla bir ay içinde borcunu ödemesi ,ödemediği takdirde tahliye ettireceği ihtarını içerir bir ödeme emri göndertir.Bu süre içerisinde kiracı borcunu ödemezse kiralayan icra tetkik merciine başvurarak kiracının söz konusu taşınmazdan çıkarılmasını sağlayabilir.

Kiralayanın başvurabileceği diğer bir yol BK.m.260'ta düzenlenmiştir.Buna göre kiracının kira parasını ödememesi halinde kiralayan kiracıya bir süre vererek bu süre zarfında kira parasını ödemesini, kira parasını ödemediği takdirde sözleşmeyi feshedeceğini bildirmelidir.Kiracıya verilecek süre ise altı ay veya daha çok süreli kira sözleşmelerinde otuz gün,altı aydan daha kısa süreli kira sözleşmelerinde ise altı gün olup bu sürelerin geçmesine rağmen kiracı kira parasını ödemezse, kiralayan, kira sözleşmesini feshedebilir.Kiracıya verilecek süre hasılat kirasında kira sözleşmesine bakılmaksızın altmış gündür.[169]

[169] ZEVKLİLER,A.,s.215;ARAL,F.,s.275

B) Kiralayanın hapis hakkı

Kiralayanın hapis hakkı BK.m. 267'de düzenlenmiştir.Buna göre bir taşınmazı kiralayan kişi, kira alacağını teminat altına almak için kiracının o taşınmaza getirdiği taşınır mallar üzerinde hapis hakkına sahiptir.Bu hak sadece taşınmaz kiralarında söz konusudur,taşınır kiralarında hapis hakkı yoktur.Taşınmazın süslenmesi,döşenmesi ve ondan yararlanılmayı sağlamak üzere getirilmiş bulunan taşınırlara kiralayan el koyar ve bunları kira parası kendisine ödenmeden geri vermez.Eğer kiracı kira parasını hiç ödemezse kiralayan el koyduğu kiracıya ait malları icra memurluğu aracılığıyla paraya çevirerek alacağını elde eder.Kiracı tarafından taşınmaza getirilen eşyalar çalınmış,kaybolmuş veya başka suretle zilyedinin elinden zapt olunmuş ise bunlar üzerinde hapis hakkı kullanılamaz.Kiralayan bu hapis hakkını kira alacağını temin etmek amacıyla kullandığından alacağını karşılamaya yetecek değerdeki eşyadan fazlasına el koyamaz.Kiralayanın hapis hakkı ancak işlemiş bir yıllık veya işleyecek altı aylık kira alacağı karşılığı olarak kullanılabilir.Ayrıca kiralayan kiracı tarafından taşınmaza getirilmiş fakat üçüncü bir şahsa ait olan mallar üzerinde hapis hakkını kullanamaz.Ancak kiralayan kiracı tarafından taşınmaza getirilen eşyaların üçüncü şahıslara ait olduğunu bilmiyor, bilmesi de gerekmiyorsa yine hapis hakkına sahiptir.[170]

Roma hukuku'nda da kiraya verenin *(locator)* ödenecek olan kira bedelinin teminatı olarak kiralanan mala kiracının*(conductor)* getirdiği eşyalar üzerinde kanuni rehin hakkı vardır.Bu kanuni rehin hakkını ilk olarak *praetor*'lar,taraflar arasındaki rehin anlaşmasına dayanarak tanımışlardı.Bu hak daha sonra örtülü ve kanuni rehin

[170] TANDOĞAN,H.,s.177-179;ZEVKLİLER,A.,s.219;KARAHASAN,M.R.,s.921

hakkı haline gelmişti.Aynı şekilde ürün kirasında da malı kiraya verenin taşınmazın semereleri üzerinde kanuni rehin hakkı vardı[171]

I- KİRACININ BORÇLARI

A-) KİRALANANIN KULLANILMASINA İLİŞKİN BORÇLARI

1-)Kiracının kiralananı özenle ve tahsis amacına uygun olarak kullanma borcu

Kiracının kiralananı özenle ve tahsisi amacına uygun olarak kullanma borcu BK.m.256 f.1'de düzenlenmiştir Buna göre kiracı kiralananı kullanırken ona zarar verecek davranışlardan kaçınmalıdır.Kendi malını kullanırken gösterdiği itinayı kiralayanın malına da aynen göstermelidir.Kiracı,alışılmış kullanma dışında kiralanan şeyin niteliğini etkileyecek,değerini düşürecek,ona zarar verecek veya varlığını tehlikeye düşürecek davranışlarda bulunamaz;kiralanan eşyada kira süresinden sonra da etkisi kalacak şekilde değişiklikler yapamaz.[172]Örneğin,konut kirasında kiracı evin iki odası arasında bulunan duvarı kaldırmamalı[173],tehlikeli olabilecek kimya deneylerine girişmemelidir.Yargıtay çeşitli kararlarında kiracının kiralanan da muslukları zarar verici şekilde açması[174] ,kiralanan dükkanın tavanına kadar demir yığması[175],sofada kömür yakması,kiralananda kusuruyla yangın çıkarması[176],apartmanda köpek beslemesi gibi durumları özenle kullanma

[171] TAHİROĞLU,B.,s.226;RADO,T.,s.135
[172] YAVUZ,C.,s.276;TANDOĞAN,H.,s.142;ARAL,F.,s.265;ZEVKLİLER,A.,s.224
[173] HGK.22.04.1992;158/268(www.kazancı.com.tr)
[174] HGK.09.05.1962;25/18(www.kazancı.com.tr)
[175] HGK.14.09.19602;56/88(www.kazancı.com.tr)
[176] Yarg.6 HD.19.03.1984;3094/3337(www.kazancı.com.tr)

yükümlülüğüne aykırı davranışlar olarak kabul etmiştir.Bununla birlikte kiracının kiralananı tahsis amacına aykırı kullanmaması da gerekir.Örneğin,iş yeri olarak kiralanan bir yer aynı zamanda konut şeklinde kullanılmamalıdır.Yargıtay yazı hanenin depo olarak kullanılmasını[177],bakkal dükkanı olarak kullanılan yerin çay ocağı olarak kullanılmasını[178] sözleşmeye aykırılık olarak değerlendirmiştir. Kiralananın tahsis amacına aykırı kullanma kiracıyla devamlı bir şekilde oturabilecek kişilerin dışında kalan şahısların kiralananda sürekli kalmaları şeklinde de olabilir.Yalnız kiralayanın kiracıdan başka kişilerin kiralananda oturduğunu sözleşmenin başından beri bilmesi ve uzun zaman bu duruma sesini çıkarmaması zımni muvafakat olarak değerlendirilmiştir.[179]Kiracının kiralanan yerin kötü bir ad almasına sebep olabilecek şekilde ahlaka aykırı davranışlarda bulunması da kiracının kiralananı özenle ve tahsis amacına uygun olarak kullanma yükümlülüğüne aykırılık oluşturur.Örneğin,kiralanan otelde fuhuş yaptırılarak otelin kapatılmasına yol açmak sözleşmeye aykırılık teşkil eder.

Hasılat kirasında da hasılat kiracısı kiralayanın muvafakati olmaksızın kira süresinin bitmesinden sonra kiralanan üzerinde etkileri görülecek şekilde işletmenin tarzını değiştiremez.Örneğin, bağı tarla haline sokamaz,bir sınai işletmede yeni bölümler yaparak bu bölümlere başka makinalar yerleştiremez.[180]

---

[177] Yarg.6 HD.15.03.1982;2718/2805(www.kazancı.com.tr)
[178] HGK.02.11.1994;694/682(www.kazancı.com.tr)
[179] Yarg.6 HD.12.04.1963;6772/1467(www.kazancı.com.tr)
[180] TANDOĞAN,H.,s.145

2) Kiracının aynı bina içinde oturanlara saygı gösterme borcu

Kiracının aynı bina içinde oturanlara saygı gösterme borcu BK.m.256 f.1'de şöyle ifade edilmiştir: "Kiracı …apartman kiralanmasında bina dahilinde oturanlara karşı icap eden vazifeleri ifa ile mükelleftir."

Kiracı aynı bina içinde oturan diğer kiracılar ve kiralayana karşı komşuluk ödevlerine uymakla onları rahatsız etmemekle yükümlüdür.Yargıtay kiracının kiralananda geç vakte kadar içki içip müzik çalmasını[181],kiralananda kiracı tarafından beslenen köpeklerin bina dahilinde oturanların huzurunu kaçırmasını[182],kiracının karısının geçimsiz olmasını,komşulara bağırmasını,hakarette bulunmasını[183] bina içinde oturanlara saygı yükümlülüğünün ihlali olarak değerlendirmiştir.

3) Kiralananın iyi bir durumda muhafazası için özen gösterme ve gereken ihbarları yapma yükümlülüğü

Kiracının kiralananın iyi bir durumda muhafazası için özen gösterme mükellefiyeti BK.m.256 f.1'e göre bulunmaktadır. Aynı şekilde kiracının kiralayanın ayıba karşı tekeffül veya zapta karşı tekeffül hükümleri uyarınca sorumluluğu yoluna gidebilmesi için gerekli olan ihbarları yapması gerekir. Kiracı kiraladığı konutu devamlı temizlemeli,havalandırmalıdır.Kiracı kiralananın bir zarara uğramaması için kendisine düşen onarımları yaptırmalı, yapılması kiralayana ait olan onarımları ise

[181] Yarg.6 HD.18.11.1992;12771/13325(www.kazancı.com.tr)
[182] Yarg.6 HD.22.09.1983;8560/8905(www.kazancı.com.tr)
[183] Yarg.6 HD.15.10.1984;9113/9562(www.kazancı.com.tr)

kiralayana ihbar etmelidir.Kiracı kiralananın alelade kullanılmasının gerektirdiği temizlik ve ıslah masraflarını yapmakla da yükümlüdür.

.

4) Kiralananda zorunlu tamiratın yapılmasına ve kiralananın gezilmesine müsaade yükümlülüğü

Kiracının kiralananı kullanma hakkı bazı durumlarda müsaade ve katlanma yükümlülükleriyle sınırlandırılmıştır.Buna göre kiralanan acil tamiratı gerektirdiği takdirde kiracı kullanma hakkına zarar gelmemek şartıyla bu onarımların yapılması için kiralayana ve onun getirdiği ustaların kiralanana girmesine müsaade etmek zorundadır.Ayrıca kiracı kiralananı satın almak veya kendisi çıktıktan sonra kiralamak isteyenlerin görmesine ve gezmesine müsaade etmekle de yükümlüdür.[184]

5)Kiracının yukarda belirttiğimiz yükümlülüklerini yerine getirmemesinin sonuçları

Kiracı ihbar yükümlülüğünü hiç veya zamanında yerine getirmemişse kiralayan bu durumda sadece bu yüzden uğradığı zararın tazminini isteyebilir,ancak sözleşmeyi feshedemez.Kiracı kiralananı gösterme borcunu yerine getirmez,kiralananı kasten kötü görünecek şekilde bulundurur veya mevcut bulunmayan ayıplardan bahsederek yeni taliplilerin kaçmasına neden olursa kiralayanın bu yüzden uğradığı zararı tazmin etmesi gerekir.Kiracının diğer yükümlülüklerini yerine getirmeyerek sözleşmeye aykırı davranması hallerinde de

[184]TANDOĞAN,H.,s.151;ARAL,F.,s.269;ZEVKLİLER,A.,s.225;YAVUZ,C.,s.278

kiralayanın ondan aynen ifayı talep veya tazminat isteme hakkı vardır.Kiracı kiralayanın ihtarına rağmen devamlı surette bu yükümlülüklerine aykırı davranmaya devam ediyorsa kiralayan derhal sözleşmeyi feshedebilir ve tazminat isteyebilir.[185]

6) Kiracının kiralananı başkasına kiraya vermesi ve kiranın devri

a) Kiracının kiralananı başkasına kiralaması

Kiracı kiralayana zarar verecek bir değişikliği gerektirmemek şartıyla kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi kirayı bir üçüncü şahsa da devredebilir.(BK.m.259)Alt kira durumunda ilk kiralayanla kiracı arasında asıl kira sözleşmesi ve asıl kira sözleşmesindeki kiracı ile üçüncü şahıs arasında bir başka kira sözleşmesi söz konusudur.Asıl kira sözleşmesindeki kiralayanla alt kira sözleşmesindeki kiracı arasında doğrudan bir kira sözleşmesi yoktur. Alt kirada asıl kira sözleşmesine aykırı hareket edilmesi durumunda ilk kiralayan iki ayrı imkana sahiptir.Bunlardan birisi, eğer alt kira sözleşmesindeki kiracı kiralananı asıl kira sözleşmesine aykırı şekilde kullanıyorsa kiralayan kendi kiracısını alt kira sözleşmesinin kiracısının bu davranışından dolayı sorumlu tutabilir.İkinci bir durum ise kiralayan aralarında herhangi bir kira ilişkisi bulunmamasına rağmen alt kira sözleşmesindeki kiracıdan doğrudan doğruya başvurarak kendisinden sözleşmeye uygun bir şekilde hareket etmesini isteme hakkına sahiptir.[186]

---

[185]YAVUZ,C.,s.279;TANDOĞAN,H.,s.153;ARAL,F.,s.270
[186] YAVUZ,C.,s.280;TANDOĞAN,H.,s.155;KARAHASAN,M.R.,s.884

b) Kiranın devri

Kiranın devri,kiracının kira sözleşmesinden doğan kullanma hakkını bir üçüncü şahsa devretmesi anlamına gelmektedir.Bu sebeple ilk kiralayanla üçüncü şahıs arasında doğrudan doğruya bir hukuki ilişki doğmaktadır.Kiranın devri alacak hakkının devri anlamına geldiği için alacağın temliki hükümlerine tabidir ve bu nedenle geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.Kiranın devrinde kural olarak kiralayanın iznine gerek yoktur,fakat kiranın devri kiralayana zarar veriyorsa kiralayanın izni gerekir.[187]

Kiranın devri ile alt kira sözleşmesini karşılaştırdığımızda farklıklıların birkaçı şöyledir: Kiranın devrinde alacağın temliki söz konusu olup bu temlik ivazlı veya ivazsız olabilir.Alt kirada ise birinci kiracı kiralayan sıfatını alır ve alt kira akdi ilk kiralayana zarar vermemek şartıyla ilk kira sözleşmesinden farklı hükümler içerebilir.Alt kira, Borçlar Kanunu'nun kira hakkındaki hükümlerine, kiranın devri ise alacağın temliki hükümlerine tabidir.Alt kirada ilk kiracı hapis hakkına sahiptir.Çünkü kira bedeli alır.Kiranın devrinde ise hapis hakkı yoktur.[188]

B-) KİRACININ KİRA PARASINI ÖDEME BORCU

1) Kira parasını ödeme yeri ve zamanı

Kiracı kira parasını sözleşme ile belli edilen zaman diliminde ödemelidir. Eğer sözleşmede bu duruma ilişkin her hangi bir belirleme yoksa mahalli örfe göre belli

[187] ZEVKLİLER,A.,s.231;ARAL,F.,s.271
[188] TANDOĞAN,H.,s.157;ZEVKLİLER,A.,s.232

zamanda ödemekle yükümlüdür.Mahalli örf de yoksa altı aylık ve daha fazla süreli adi kiralarda kira bedelinin altı ayın sonunda, daha az süreli adi kiralarda her ayın sonunda ve her iki durumda da neticede kira süresinin sonunda ödenmesi gerekir.(BK.m.257)Süresi belirli olmayan kira sözleşmelerinde ise BK.m. 262' ye göre feshi ihbarının yapılabileceği dönemlerin kira süresi olarak var sayılması ve kira bedelinin ödeneceği zamanın buna göre tayin edilmesi kabul görmektedir.[189]Kira parasının ödeme zamanı ile ilgili örnek Yargıtay kararları şu şekildedir:

"Önceki kira paralarının ayın belli tarihinde muntazam biçimde ödenmediği değişik zamanlarda ödeme yapıldığı anlaşılmaktadır.Belli olmayan zamanlarda ödeme yapılması sözleşmenin aksine belli zamanda ödeme yapılması teamül oluştuğunu göstermez.Diğer bir değişle ödemenin belli olmayan zamanda yapılmaması yolundaki uygulama sözleşmedeki peşin ödeme şartını ortadan kaldırmaz."[190]

"Kira parasının sürekli şekilde aylık olarak ödenmesine kiralayanın hiç ses çıkarmayarak uzun zaman ödemeleri kabul etmiş olması sözleşmesinin yıllık kiranın peşin ödeneceğine ilişkin hükmün tarafların isteğiyle zımnen değiştirildiği anlamına gelir."[191]

"Kira sözleşmesinde kira parasının her ay peşin ödeneceği yolundaki kaydın kiraların her ayın en geç üçüncü günü akşamına kadara ödenmesini şart kıldığı,kiracının zaman zaman geç ödemede bulunmasının kiralayanla kiracı arasında ödemenin bu şekilde yapılmasının kararlaştırıldığı anlamına gelmeyecektir."[192]

---

[189] TANDOĞAN,H.,s.165;ARAL,F.,s.275;YAVUZ,C.,s.283;KARAHASAN,M.R.,s.897
[190] Yarg..6 HD.16.01.1995;13256/134(www.kazancı.com.tr)
[191] HGK. 21.11.1962;24/75(www.kazancı.com.tr)
[192] HGK. 12.12.1962;1013/82(www.kazancı.com.tr)

Kira sözleşmesinde aksine bir düzenleme konulmamışsa kiracı kira parasını alacaklının ikametgahında ödemelidir.(BK.m.73 f.1) Bu nedenle kiracının kira parasını bizzat kiralayanın kendisine veya onun göstereceği banka hesabına yatırması gerekir.Ayrıca kiracı ikametgahta ödemeli posta havalesi ile kira borcunu kiralayana ödeyebilir.Kiralayan kira bedelini almakta temerrüt ederse kiracı mahkemeye baş vurarak bir tevdi yeri tayin ettirebilir.Kiralayan ihtirazi kayıt ileri sürmeden bir vade için makbuz verdiği takdirde önceki vadelere ait kira bedelini de almış sayılır.[193]

Kira sözleşmesinde kira bedelinin para olarak ödenmesi karalaştırılmışsa, aksi kararlaştırılmadıkça kira bedeli memleket parası ile ve nakden ödenir.Kiralayan kabul etmedikçe ticari senetle ödeme yapılamaz.

"Kiralayan,adi havaleyle gönderilen parayı ihtirazi kayıt ileri sürmeden posta haneden almışsa,kira bedelini ödeme borcu bu alınan miktar için yerine getirilmiş sayılır."[194]

"İkametgahta ödemeli olmayan posta havalesi taraflar arasında zımni muvafakate dayanmışsa,(örneğin kiralayan daha önce devamlı olarak havaleleri kabul etmişse) kiracı mütemerrit sayılmaz."[195]

2) Kiralananın kullanılmasının mümkün olmaması halinde kira parasının ödenmesi

Kiracı kendi kusurundan veya şahsında ortaya çıkan olağanüstü bir halden dolayı kiralananı kullanamadığı veyahut da sınırlı bir surette kullandığı takdirde kiralayan, kiralananı sözleşme gereğince kullandırmaya hazır bulundurdukça kiracı, kiranın tamamını ödemekle yükümlüdür.Bu duruma örnek olarak kiracının kira

[193] ZEVKLİLER,A.,s.221;TANDOĞAN,H., s.168
[194] HGK.08.07.1953;33/3(www.kazancı.com.tr)
[195] HGK.09.02.1972;1052/75(www.kazancı.com.tr)

süresi içinde uzunca bir yolculuğa çıkması,kendisini veya işçisinin askere çağrılması işletme ruhsatının kaldırılması gösterilebilir.[196]

C-)KİRACININ KİRALANANI GERİ VERME BORCU

Kiracı kira sözleşmesi sona erince kiralananı kiralayana geri vermekle yükümlüdür.Borçlar Kanunu'nun 266.maddesinde "kiracı kiralananı ne halde tesellüm etmiş ise kiranın hitamında o halde ve mahalli adete tevfikan geri vermekle mükelleftir" şeklinde düzenlenmiştir.Kiracı kiralananı sözleşmenin başlangıcında teslim aldığı şekliyle iade etmelidir.Kiracının sözleşmenin sonundaki geri verme borcu kiralayanın kira sözleşmesinin başlangıcındaki teslim borcunun karşıtıdır.Bu nedenle kiracının kira sözleşmesinin bitiminde sadece kiralanan şey üzerindeki zilyetliğini bırakması,kiralananı terk etmesi geri verme borcunun yerine getirilmesi için yeterli değildir.Konut veya işyeri kirasında kiracı veya temsilcinin anahtarları kiralayana teslim etmesi gerekir.Kiralayanın malik olduğu durumlarda, mülkiyet hakkına dayanan ayni istihkak talebi ile kira sözleşmesine dayanan şahsi hakkı birbiriyle yarıştığı için kiralayan bu haklarından istediğine başvurabilir.[197] Kiracının kiralananı geri verme borcu ile ilgili örnek Yargıtay kararları şu şekildedir:

"Sözleşme müddetinin sonunda,kiraya veren,kiralanılan yeri kira akdi hükmünce geri isteyebileceği gibi kiraya verenin malik olması halinde mülkiyet hakkına dayanarak da isteyebilir ki haklardan birinin tercihi malik olan mucire aittir."[198]

"Taşınmaz kiralarında gelenek kiracının anahtarı kiralayana geri vermesiyle düştüğü yolundadır.Olayda davalı vekili mahkeme huzurunda kiralananı

[196] YAVUZ,C.,s.285;TANDOĞAN,H.,s.169
[197] ZEVKLİLER,A.s.277;TANDOĞAN,H.,s.184
[198] Yarg.4 HD.27.05. 1957;1427/3617(www.kazancı.com.tr)

boşalttıklarını ve anahtarı kiralayana verdiklerini ikrar ettiğine ve bunun yanlışlığı da ileri sürülmediğine göre hakimin kendiliğinden yapacağı bir inceleme kalmamış demektir."[199]

"Tahliyeden sonra kiralananı kiralayana teslim etme borcu kiracıya aittir.Her ne kadar davacı kiracı 01.08.1985 tarihinde tahliye ettiğini ileri sürmüş ise de bu tarihte anahtarı kiralayana teslim edip tahliye ettiğini ispat edememiştir.Anahtar Ankara 4.SH.Mahkemesinin 02.11.1995 tarih ve 271/271 sayılı tevdi kararına dayanarak 08.11.1995 tarihinde tevdi mahalline teslim edilmiştir.Davacı borçlu anahtarın tevdi mahalline teslim edilmesiyle teslim borcundan kurtulur.ve kiralanan davalıya bu tarihte teslim edilmiş sayılır.Bu durumda davacı anahtarın teslimi tarihine kadar geçen süreye ilişkin kira bedelinden sorumludur."[200]

Roma Hukuku'nda kiracı, kira sözleşmesinde kiralananın karşılığı kira ücretini ödemekle yükümlü idi Kira sözleşmesi yapılırken taraflar kira ücretinin hangi vadelerde (her ay,her yıl gibi) ödeneceği hususunda anlaşırlardı.Taraflar bu hususta anlaşma yapmamışlarsa kira ücreti sözleşmesinin sonunda ödenirdi.Hasılat kirasında kira bedeli olarak elde edilen hasılatın bir payı da kararlaştırılabilirdi.Bu durumda aradaki ilişki şirket sözleşmesine yaklaşırdı.[201]Ayrıca kiracı kiralanan şeyin teslimini kabul etmeliydi Kiralayan kiracıyı bu sorumlulukları yerine getirmesi için *actio locati* ile zorlayabilirdi.[202] Kiracının kiralanan şeyin zilyetliğini kira süresince elinde bulundurması gerekmekte olup kiracı bu konuda *detentor'* a

---

[199] HGK. 21.02.1973;444/92(www.kazancı.com.tr)
[200] HGK. 14.10.1998;709/722(www.kazancı.com.tr)
[201] *coloni partiarri*:Hasılatın belli bir nispetini kira bedeli olarak ödemek üzere arazi sahibi ile anlaşmış olan *colonuslar*,(UMUR,Z.:Roma Hukuku Lugatı,s.40)
[202] ZİMMERMANN,1992,s.375;KOSCHAKER/AYİTER,1993,s.237;SOHM,1994,s.404, (Naklen; GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.40.)

benzerdi [203] ve mülkiyete dayanan müdahalelere karşı korunmazdı.Örneğin, bir arazi satıldığında yeni alıcı kiracıyı tahliye etme hakkına sahipti. [204]

Klasik Hukuk'a göre kiracı*(conductor)* sözleşmede belirtilen müddetten önce ve hukuki bir sebep göstermeden kiralananı terk ederse kalan anlaşma süresinin tamamının kirasını öderdi.*Iustinianus* Hukuku'nda ise kiracı*(conductor)* yalnızca kiraya verenin*(locator)* bu yüzden uğradığı fiili zararını ve faizini öderdi.[205]Bu durum *Digesta'*da da şu şekilde belirtilmiştir:

D.19.2.55.2 ., Paulus (Sententiarum,lib.2)

"Qui contra legem conductionis fundum ante tempus sine iusta ac probabili causa deserverit ,ad solvendas totius temporis pensiones ex conducto converini potest quantenus locatori in id quod eius interest indemnitas servetur."

"Kiralanan araziyi kira süresi sona ermeden geçerli bir gerekçe olmaksızın terk eden kiracı kira süresi sonuna kadar doğacak kira ücreti için dava edilebilirdi. Bunun sınırı kiralayanın kiralanandan fayda sağlaması, kiralananı yeniden kiraya vermesidir."

Roma Hukuku'nda kiracı *(conductor)* kiralanan şeyi ancak kira sözleşmesinde belirlenen tarz ve ölçüde ve kiralanana zarar vermeden kullanmaya mecburdu.Kiracı*(conductor),* kiralayanın *(locator)* rızasını almadan kiralanan şeyin asli şeklini bozacak veya değiştirecek herhangi bir değişiklik yapamazdı.[206]

---

[203] KASER,1965,s.184;SCHULZ,s.1969,s.546;VOCİ,1996,s.456. (Naklen; GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.40.

[204]ZİMMERMANN,1992,s.379;LEE,1956,s.321;KOSCHAKER,P./AYİTER,K.,1993,s.236; Cod.4.65.9 (Naklen; GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.40.)

[205] UMUR,Z.,s.368;TAHİROĞLU,B.,s.225

[206] RADO,T., s.134;KOSCHAKER.P/AYİTER.K,s.236;TAHİROĞLU,B.,s.223;UMUR,Z.,s.367

Kiracı kiralanan araziyi iyi bir durumda tutmalı, ve özen göstermeliydi. Araziyi normal ekim dikim şartlarında tutmalı ve aşırı kullanım yapmamalıydı. Bu husus *Digesta*'da da şöyle ifade edilmiştir

D.19.2.25.3.,Gaius (Edictum provinciale,lib.10)

"Conductor omnia secundum legem conductionis facere debet.Et ante omnia colonus curare debet,ut opera rustica suo quoque tempore faciat, ne intempestiva cultura deteriorem fundum faceret."

"Kiracı her şeyi kira sözleşmesine uygun bir şekilde yapmalıdır. Bunların üstünde, kiracı normal zamanında arazi işlerini yapmalı böylece araziyi normal ekim dikim zamanına uygun kullanmalıdır. Bu husus arazinin sezon dışında ekim dikim ile değerinin düşmesini önleyecektir. Ayrıca kiracı çiftlik evlerini de iyi şartlarda tutmalıdır.

Kira sözleşmesinin sonunda kiracı kiralanan şeyi kira sözleşmesinin başında aldığı şekilde teslim etmek zorunda idi, kiralananın kullanılmasından doğan yıpranmalar olabilirdi.[207] Eğer kiralanan şeyin değerinde düşüşe sebep olunmuşsa bu kiracının sorumluluklarını ihlal ettiği anlamına gelebilirdi.

D.19.2.11.2.,Ulpianus (Edictum,lib.32)

"Item prospicere debet conductor,ne aliquo vel ius rei vel corpus deterius faciat vel fieri patiatur."

"Benzer olarak kiracı kiralanan şeyi yasal ve fiziksel değerini düşürmeyecek şekilde korumalıdır."

Kira sözleşmesinin iki tarafı da özen borcu ile yükümlüydü, diğer bir deyişle iki taraf da kusurlarından sorumluydular. Eğer kiralanan şey kira süresince

[207] GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.41

kullanılamaz hale gelmişse ve bu kiracının önleyemeyeceği bir sebepten olmuşsa bu durumda risk kiralayan üzerinde kalırdı. Kiralanan mal kiracının veya kiraya verenin kusuru olmadan tamamen telef olmuşsa kiracı borcunu ödemekten kurtulurdu.O tarihten itibaren kira bedelini ödemekle yükümlü değildi.Eğer ödemişse söz konusu tarihten sonrakilerin geri verilmesini *actio conductio* ile isteyebilirdi.Bu sebeple kira sözleşmesinde hasar ilkesi, alım satım sözleşmesinin aksine idi.Alım satım sözleşmesinde hasar alıcıya aitken;kira sözleşmesinde kiraya verene aittir.Ayrıca kiralanan mal telef olmayıp da tarafların kusuru olmaksızın kullanma ve yararlanma imkanı azalmışsa kira ücreti de o oranda indirilirdi.Kiracı malı kullanmasa bile kira ücretini ödemekle yükümlüydü.[208] Bu durum *Digesta*'da da şöyle ifade edilmiştir:

D.19.2.15.2 .,Ulpianus(Edictum ,lib.32)

"…sed et si ager terrae motu ita corruerit,ut nusquam sit,damno domini esse:oportere enim agrum praestari conductori,ut frui possit"

"..Eğer deprem kiralanan şeyi tamamıyla kullanılamaz hale getirmişse ve kiralanan artık yoksa, kiralayan riske katlanmalıdır, bu nedenle kalan araziyi kiracıya kullanmak için bırakmalıdır."

Kiracı*(conductor)* kira süresinin bitiminde kiraladığı malı iyi durumda kiraya verene*(locator)*devretmek zorundaydı.Kira müddeti sona erdiği halde kiracı*(conductor)* kiralananda kalmaya devam ediyor; kiraya veren de *(locator)* bu duruma karşı çıkmıyorsa, kiranın köy arazileri için bir yıl, şehirde bulunan taşınmazlar bakımından ise gayrı muayyen bir müddet için uzatıldığı kabul ediliyordu.

[208] TAHİROĞLU,B.,s.223;UMUR,Z.,s.368

Kiracı *(conductor),* yapılan kira sözleşmesinden menfaati olduğu için *Omnis culpa,*yani kendisinin hafif ihmalinden doğan zararları da tazmin etmekle yükümlüydü.Klasik Devirde bazı beklenmedik hallerden de sorumlu idi*(custodia).* Kiracının kira borcu nevi para borcuydu, bu nedenle *genus non perit*[209] kuralı geçerliydi.Kiracının *(conductor)* üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmemesi durumunda kendisine karşı *actio locatio* davası açılırdı.

Roma Hukuku'nda da kiracının*(conductor)* kiraladığı malı üçüncü bir şahsa kiraya verebileceği, yani alt kira kabul edilmişti.İlk kira sözleşmesi bu durumdan etkilenmezdi Borçlar Kanunu'nun 284. maddesinde ise buna ancak özel durumda kiraya verenin bundan zarar görmemesi şartıyla izin verilmektedir.[210]

Roma Hukuku'nda kira *(locatio Conductio rei)* sözleşmesinde kiracının *custodia* sorumluluk ölçütlerini inceleyecek olursak,taşınmaz mal kiralarında kiracının*(conductor) custodio*[211] sorumluluğunun uygulanıp uygulanmayacağı önceleri tartışmalı iken son yıllarda tartışmalar sona ermiş ve kira sözleşmesinde de *"custodio"* sorumluluğu kabul edilmişti.[212]Taşınmaz kirasında diğer *"locatio conductio"* sözleşmelerinden farklı olarak genel bir sorumluluk kuralı getirilmemiş, kiracının*(conductor)* yükümlülükleri sayılmamış; ancak birtakım olaylardaki sorumluluklar *lex locationis'*te (kira kanununda)gösterilmişti.Kiracının*(conductor)* kiralananı koruma borcunu bazı hukukçular esas borç olarak, bazıları da ikincil borç olarak kabul etmektedirler.Kiracının esas borçları arasında gözetim borcu da vardır.

---

[209] *genus non perit*:Nevi telef olmaz Aynı neve dahil olan malların hepsi birden telef olamayacağı için nevi borçlusu olan kimsenin mal kendi kusuru olmaksızın telef olduğu iddiası ile borcundan kurtulamayacağını gösteren ifadedir (UMUR,Z.:Roma Hukuku Lugatı,s.79)

[210] TAHİROĞLU,B.,s.226;ERDOĞMUŞ,B.,s.91

[211] *custodia:*Borçlunun elinde bulunan başkasına ait malın telef olmasına veya zarar göstermesine mani olmak için borçlunun sarf etmesi gerekli ve en titiz kimselerden istenen normalin üstünde ihtimam(UMUR,Z.:Roma Hukuku Lugatı,s.53)

[212] ZİLELİOĞLU,H.:Roma Hukukunda Gözetim Sorumluluğu,Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,s.231.

"Locatio conductio" sözleşmelerinin ortak özelliklerinden birisi de gözetim yükümlülüğünü içermeleridir.Fakat taşınmazların uğrayabilecekleri tehlikeler çok çeşitli ve büyük olduğundan taşınmazlardaki gözetim, taşınırlardakine oranla daha zor olup bazı olayların önlenmesi *custodia* sorumluluğunun kapsamına sokulamazdı.[213]

Gayrimenkul kirasında arazinin kiracı tarafından korunması gerektiğini gösteren Roma Hukuku kaynaklardan birini inceleyelim:

D. 19.2. 29 (Alfenus 7 dig) :"In lege locationis Scriptum erat 'redemptor silvam ne caedito neve cingito neve deurito neve quem cingere caedere urere sinito. 'quaerebatur,utrum redemptor, si quem quid earum rerum facere vidisset,prohibere deberet an etiamita silvam custodire ne quis id facere possit ,respondi verbum sinere utramque habere significationem,sed locatorem potuis id videri voluisse,ut redemptor non solum, si quem casu vidisset silvam caedere, prohibere, sed uti curaret et daret operam ne quis caederet."

D. 19.2. 29 (Alfenus 7 dig): Bir hasılat kirası sözleşmesinde şöyle denmektedir. Kiracı ormandan ağaç kesmemelidir, ormanı daraltmamalı, yakmamalıdır, ormandan ağaç kestirmemeli, ormanı daralttırmamalı ve yaktırtmamalıdır. Bu durumda şu soru doğmaktadır: Kiracı bir kişinin bu tür bir davranışta bulunduğunu gördüğü zaman mı engellemeye çalışmalıdır, yoksa ormanı öylesine korumalıdır ki hiç kimse bu tür bir davranışta bulunamasın? Bu konuda bir şey söylemedim. İfade her iki anlamada gelebilir. Ancak kiraya verenin, kiracının sadece tesadüfen bir kişiye ağaç keserken görmesi halinde onu engellemesini değil, hiç kimsenin böyle bir davranışta bulunmaması için dikkat ve itina göstermesini düşündüğü kabul edilmelidir.

Bu Roma Hukuku kaynağında, bir ormanın uzun süreli kiralanması durumunda kiracının*(conductor)* ağaçlar üzerinde üçüncü şahıslar tarafından gerçekleştirilebilecek herhangi bir yakma, kırma veya kesmeye izin vermemesi gerektiği anlatılmıştır. Metnin devamında *Alfenus* ve *Servius,* kiracının bu olayı

[213] ZİLELİOĞLU,H.:Roma Hukukunda Gözetim Sorumluluğu, Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,s.232

gördüğü zaman mı engellemesi gerektiğini, yoksa ağaçları güven içinde tutma görevinin mi bulunduğunu sormuşlar,bu soruya verilen cevap ise kiracının*(conductor)* hiçbir ağaca zarar verilmemesini sağlamakla yükümlü olması gerektiğidir.

Bu kaynakta üzerinde durulması gereken birkaç husus bulunmaktadır. Hukukçular *locatio conductio rei* (kira) sözleşmesinde genel olarak *conductor* (kiracının) sorumluluğunu incelememiş, bunun yerine uzun süreli kiranın birtakım hususi şartlarını yorumlamışlardır. Bu sebeple kiracının *(conductor)* normal olarak uzun süreli kirada malı güven altında tutma borcu yoktur. Ancak *Alfenus'*un yorumundan da anlaşıldığı gibi bir ormanın uzun süreli kirası söz konusu olduğunda kiracının*(conductor) custodia* ile sorumlu tutulması gerekmektedir. Fakat kaynakta geçen '*silvam custadire*' (ormanı korumak) terimi belirli bir sorumluluk ölçüsünün belirlenmiş olduğunu göstermemekte, bu yalnızca kiracının*(conductor)* borcunun kapsamını belirtmektedir.'*Silvam custodire'* ifadesi ise ağaçların zarar görmesini engellemek için üçüncü şahısların saldırılarına karşı önlemeler alma yükümlülüğünü göstermektedir.[214] Eğer bu önlemlere rağmen birtakım zararlar gerçekleşmişse artık kiracıyı*(conductor)* sorumlu tutmak zordur. Bu durumda kiracının(*conductor)* sorumluluğunu *culpa* (kusur) ilkesi ile değerlendirmek gerekir.[215]Bahsettiğimiz *D.19.2.29,*bir başka kaynak ile benzerlik göstermektedir:

D.19.2.25.4.(Gai.10 ad ed.Prov.): "Culpae autem ipsius et illud adnumeratur, si propter inimicitis eius vicinus arbores exciderit"

D.19.2.25.4. : "Eğer yakındaki düşmanı komşusunu ağaçlardan çekmemişse kusur kendisinindir."

Gaius bu metinde, içerisinde ağaçlar bulunan bir gayrimenkulun uzun süreli kiralanmasından söz etmektedir. Büyük bir olasılıkla metinde *Alfenus*'un yukarıdaki kaynakta bu tür mallarla ilgili olarak koymuş olduğu kural tartışılmaktadır. *Gaius*'un olayında zarar gerçekleşmiştir. Hukukçu kiracının*(conductor)* gözetim nedeniyle borcunu tartışmak yerine doğrudan doğruya sorumluluğa girmiş ve kusur söz konusu olduğu için kiracıyı*(conductor)* sorumlu tutmuştur. Buradaki kusur *(culpa)* ise

---

[214] MACCORMAK*:Custodia and culpa,*s. 195 (Naklen; Zilelioğlu.H.:Roma Hukukunda Gözetim Sorumluluğu, Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,s.233).
[215] ZİLELİOĞLU,H.:Roma Hukukunda Gözetim (*custodia*) Sorumluluğu Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,s.234

kiracının*(conductor)* komşusunun zararlı davranışlarını önleyebilecek uygun önlemlerin almamış olmasıdır.[216]

Roma Hukuku kaynaklarında gösterilen diğer bir durum da kiracının*(conductor)* kusuru nedeniyle kiralanan şeyin değer kaybına uğraması halindeki sorumluluktur.[217]

Bir taşınmaza iyi bakılmaması ya da taşınmaza gerekli tamirlerin yapılmaması nedeniyle kiracının*(conductor)* sorumluluğunun tartışıldığı durumlarda *'custodia'* yerine *'culpa'* teriminden söz edilmesi daha uygun olmaktadır. Kiralanan şeyi güven içinde bulundurma borcu, bu malı iyi şartlarda tutma veya tamir etme borcundan farklı bir durumdur.

Roma Hukuku kaynaklarından çıkarmış olduğumuz sonuca göre taşınmaz kirasında kiracı*(conductor)* ve kiralayan*(locator)* bazı hasarları *'lex locationis'* (kira kanunu) ile sözleşmeden kaynaklanan objektif sorumluluk biçiminde üzerlerine alırlar.Kiracı*(conductor)* veya ona bağlı olan üçüncü şahıslar kiralanan şeye gelebilecek herhangi bir zararı önlemeye yönelik gözetim hareketlerinin belirtilmesiyle değil, ancak birtakım olayların yarattığı zararların ortaya çıkmasıyla sorumlu olurlar. Bu olaylar da daha önceden kira sözleşmesinde belirlenmiş olan olaylardır. Böylece tarafların anlaşmalarıyla *lex locationis* dışında da birtakım durumlardan da kiracıyı*(conductor)* sorumlu tutmak mümkün olabilecektir.[218]

Kira sözleşmesinin konusu taşınmaz mal olması durumunda kiracı*(conductor)* bütün olaylar için gözetim ile yükümlü olmayıp, eğer normal olarak sözleşmeden doğan sorumluluğunun dışındaki bazı hasarları *lex contractus* (sözleşme kuralı) ile üzerine almışsa artık bu sorumluluk gözetimdeki ihmalden kaynaklanmaz. Bu nedenle objektif sorumluluktur. Fakat bu sorumluluk da sözleşmede özel olarak belirtilmişse bulunmaktadır.

---

[216] MACCORMAK:*Custodia and culpa*,s. 196;METRO,I'*Obbligazioni di custodire*,s.179 (Naklen; Zilelioğlu.H.:Roma Hukukunda Gözetim Sorumluluğu, Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,s.234).

[217] D.20.2.2 ve Paul-Sent.2.18.'2' de gösterilen bu haller tamamen kusur sorumluluğu ile ilgili olup *Custodia*'dan söz edilmemeştir.D.19.2.11' de ise kiralanan yerde kölenin kusurundan dolayı ortaya çıkan zararlardan söz edilmiştir (Naklen;Zilelioğlu.H.:Roma Hukukunda Gözetim Sorumluluğu, Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,s.234)

[218]METRO,I'*Obbligazioni di custodire*,s.178;ARANGİO-RUİZ,*Istituzioni*,s.386(Naklen; Zilelioğlu.H.:Roma Hukukunda Gözetim Sorumluluğu,Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,s.235).

Roma Hukuku'nda *Locatio conductio rei* sözleşmesinin konularından birinin de köleler olduğunu daha önce belirtmiştik.Kölelerin mal statüsünde olduklarını düşünürsek bunların da taşınır mal kirasının kapsamına girebilecekleri kabul edilmektedir.Fakat Klasik Hukuk Döneminde kölenin çalıştırılmak üzere bir başka kişiye verilmesi halinde *'locatio conductio servi'* şeklinde adlandırılarak *"locatio conductio rei"* içinde özel bir yer verilmiş, hatta ücret karşılığı iş görme şeklindeki bu sözleşme ilk dönemden beri *locatio conductio operarum* olarak belirlenmiştir.[219]

D.16.3.1.8 (Ulp. 30 ad. Ed.): "Si vestimenta servanda balneatori data perierunt, si quidem nullam mercedem servandurum vestimentorum accepit , depositi eum teneri et dolum dumtaxat praestare debero puto: quod si accepit , ex conducto."

D.16.3.1.8: " Eğer giysiler hamamcıya saklaması için verildiğinde kayba uğrarsa giysilerin saklanması için herhangi bir ücret verilmemişse vedia sözleşmesinden doğan dava açılabilir. Eğer ücret alınmışsa istisna sözleşmesinden doğan dava açılabilir."

D.16.3.1.8 'de muhafaza edilmek üzere bir şeyin bir başkasına verilmiş olduğu, ancak bunun bir ücret karşılığı yapılmış olması sebebiyle *depositum* (vedia) sözleşmesi kapsamından çıkıp *locatio conductio'*nun kapsamına girdiği gösterilmiştir.

Yukarıdaki düzenlemede *Ulpianus,* hamamda elbiselerin hiçbir ücret alınmaksızın saklanması halinde bir hasar meydana gelirse burada *depositum* (vedia) sözleşmesi söz konusu olacağından dolus[220] sorumluluğunun bulunduğunu; eğer ücret kabul edilirse sözleşmenin niteliğinin bu sefer *locatio conductio'* ya dönüşeceğini, kiracıya(*conductor*) karşı kiralayanın(*locator) actio locati* davasını açacağını belirtmiştir.

Roma Hukuku kaynaklarından D.16.3.1.9'u inceleyecek olursak;

---

[219] KARADENİZ,Ö.:*Iustinianus* Zamanına Kadar Roma'da İş İlişkileri,s.133

[220] *Dolus*:Hukuki muamelelerde *dolus*:hile.Bir kimsenin zihninde yanlış bir kanaat uyandırmak suretiyle onu aldatmak hakikati bilseydi yapmayacak olduğu bir muameleye sevk ederek menfaat temin etmek,iradenin teşekkülünde bir bozukluk getiren *dolus, ius civile*'ye göre nazarı itibara alınmadığından hileli muameleler muteber sayılmakta idi.fakat *praetor*'lar hileli muameleleri iptal edebilmek için aldanan kimseye bir *actio doli* bir *exceptio doli* ve bir *integrum restitutio* tanımakta idiler(D.4,3;C.2,20)(UMUR,Z.:Roma Hukuku Lugatı,s.60)

D.16.3.1.9: "Si quis servum custodiendum coniecerit fortein pistirinium, si quidem merces intervenit custodiae, puto esse actionem adversus pistrinarium ex conducto: Si vero mercedem accipiebam ego pro hoc servo,quem in pistrium accipiebat, ex locato me agere posse: quod si operae eiur servi cum custodia pensabantur, quasi genus locati et conducti intervenit , sed quia pecunia non datur: praescriptis verbis datur actio si vero nihil aliud quam cibaria praestabat nec de operis quiequam convenit , depositi actio sit."

D.16.3.1.9: "Eğer bir kimse kendisine korunması için verilen kölelerini çalışmayan bir değirmene getirmişse kanımızca eğer koruma için bir ücret söz konusu olmuşsa değirmen sahibine karşı istisna sözleşmesinden doğan dava açılır. Değirmencinin değirmende sakladığı köleler için ben bir ücret almışsam ben de istisna sözleşmesinden doğan davayı açabilirim. Ancak kölenin hizmetleri saklamanın karşılığı olarak düşünülmüşse bu durumda da bir istisna sözleşmesi benzerinin varlığı söz konusu olur. Ancak karşılık para olmadığından *actio praeescriptis verbis* (isimsiz sözleşmelerden doğan dava) açabilir. Köle için sadece besin veriliyorsa ve kölenin hizmetlerinden söz edilmemişse *depositum* (vedia)'dan doğan dava söz konusu olur."

Burada da bir kimse kölesini koruması için değirmenciye getirmiştir. Köle burada değirmenci tarafından çalıştırılmış, bu süre içinde de köle kaçmıştır. Eğer değirmenci kölenin gözetimi için herhangi bir ücret almışsa *'actio ex conducto'* ile sorumlu olurdu. Bir ücret almakla birlikte bu gözetimin karşılığında kölenin hizmeti sunulmuşsa bu takdirde isimsiz bir sözleşme meydana geleceğinden herhangi bir sorumluluk halinde *'actio praescriptis verbis'* davası açılmalıydı.Eğer köleye yiyecek veriliyorsa ve hizmetin konusunda herhangi bir şey kararlaştırılmamışsa burada *'actio depositi'* açılırdı.[221]

*Ulpianus'*un çeşitli dava olasılıklarını tartıştığı, bu kaynakta yeteri kadar açık olamamakla birlikte *'actio ex conducto*', *'ex locato'* ve *'preasercriptis verbis*' davalarının *actio depositi*'den farklı oldukları anlaşılmaktadır. Her üç hukuki ilişkide de kölenin gözetilmesi yükümlülüğü bulunmakla birlikte *'locatio*

[221] ZİLELİOĞLU,H.:Roma Hukukunda Gözetim (*custodia*) sorumluluğu, Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,s.237

conductio' ve isimsiz sözleşmelerde kölenin kaçması halinde sorumluluk *'culpa '* ile; vedia da ise *'dolus'* ile sınırlı idi[222].

Roma Hukuku'nda kira sözleşmesinin konusunun köle dışında bir eşya olması durumunda *"culpa'*'dan söz edildiğini gösteren iki kaynağa rastlıyoruz.[223]Bunlardan birinde toprağa ait araç ve gereçlerin *'colonus'* (toprak kiracısı) tarafından bozulması halinde bu kişinin sorumluluğunun *'culpa'* ile sınırlı olduğundan söz edilmektedir Diğer kaynakta ise arazinin ölçülerek düzeltilmesi sırasında *'aediles'* ler tarafından tahrip edilmesi halinde kiracının*(conductor)* sadece kusuru olduğu hallerde sorumluluğunun bulunduğu belirtilmiştir.[224]

Bu belirttiğimiz Roma Hukuku kaynaklarını değerlendirdiğimizde *'locatio conductio rei'* sözleşmesine uygulanabilecek tek bir sorumluluk bulunmayıp her olayın özelliklerine göre farklı sorumluluk tiplerinin bulunduğudur.

Klasik Sonrası Dönemde kira sözleşmesindeki sorumluluk ölçüleri diğer sözleşmelerdeki gelişime paralele bir gelişim göstermiş ve *Iustinianus* Dönemi'nde borçlunun hareketleri *"Diligentia diligentissimi patris familias*" ölçüsüne göre subjektif ölçülerle değerlendirilmiştir.[225] Her haksız fiilin failinin veya borçlunun iyi bir aile reisi gibi ihtimam göstermesi gerektiği,aksi takdirde sorumlu olacağı kabul edilmiştir.[226]

IV- KİRACININ HAKLARI

Kiracı kiralananı öncelikle sözleşmesinin amacına uygun olarak kullanmak hakkına sahiptir.Bu nedenle kiralananın kullanmaya elverişli biçimde kendisine teslim edilmesini ,kira müddeti boyuncu kiralananın kullanmaya elverişli halde tutulmasını ,kendi kusuru dışında ortaya çıkacak bozuklukların giderilmesiyle önemli

---

[222] ZİLELİOĞLU,H.:Roma Hukukunda Gözetim Sorumluluğu,Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,s.234)

[223]D.19.2.19.2 ;D.19.2.13.8 (Naklen; Zilelioğlu.H.:Roma Hukukunda Gözetim Sorumluluğu, Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,s.238).

[224]MACCORMAK:*Custodia and culpa*,s. 198, (Naklen; Zilelioğlu.H.:Roma Hukukunda Gözetim Sorumluluğu,Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,s.238).

[225] ZİLELİOĞLU,H.:Roma Hukukunda Gözetim (*custodia)* Sorumluluğu,Yayınlanmamış Doktora Tezi,Ankara 1985,Ankara 1985,s.238

[226] UMUR,Z.:Roma Hukuku Lügatı,s.59

onarımların yapılmasını kiralayandan isteyebilir.Ayrıca verdiği süre içinde kiralayanın yaptırmadığı onarımları onun adına yaptırabilir.[227]

KİRA SÖZLEŞMESİNİNİN SONA ERMESİ

Kira sözleşmesinin sona ermesi Türk Borçlar Hukuku hükümlerine göre olabileceği gibi özel düzenleme olan 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un hükümlerine göre de olabilir.

I. BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİNE GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİNİNİN SONA ERMESİ

A) Kira sözleşmesinin süresinin bitmesiyle sözleşmesinin sona ermesi

Kira sözleşmesinde taraflar sözleşmesinin sona ereceği zamanı belirlemişlerse belirtilen sürenin dolmasıyla kira sözleşmesi sona erer.Süre sonunda kiracı,kiralayanı boşaltmak ve kiralayana geri vermekle yükümlüdür.Bu durum BK.m.263'ten anlaşılmaktadır.Belirli süreli kira sözleşmesinde önceden kiracının kiralananı boşaltması için ihtar göndermesine gerek yoktur.Borçlar Kanunu'nun 263.maddesine göre kiracı,kira süresinin sonunda kiralayanın bilgisi dahilinde ve kiralayanın karşı koyması olmaksızın kiralananı kullanmaya ve ondan yararlanmaya devam ederse ya da sözleşmede öngörülen bozma bildirimini hiçbirisi kullanmazsa kira sözleşmesi üstü kapalı olarak belirsiz bir süre için yenilenmiş olur.[228] Bu şekilde kira

[227] ZEVKLİLER,A.,s.229
[228] ERDOĞAN,C.: Tahliye ve kira tespit davaları, s.109 ;ZEVKLLİER,A.,s.235;TANDOĞAN,H., s.195 ;ARAL,F.,s.279

sözleşmesinin süresinin zımnen uzatılması, adi kira sözleşmesinde belli olmayan bir süreyle olurken hasılat kirası sözleşmesinde ise bir yıl süreyle olur.

B) Kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması durumunda fesih bildirme ile kira sözleşmesinin sona ermesi

Kira sözleşmesinde taraflarca açık veya üstü kapalı olarak süre öngörülmemişse kira sözleşmesi BK.m.262 gereğince hem kiracı hem de kiralayan tarafından sözleşmenin karşı tarafına bildirim(ihbar) yoluyla vereceği süre sonunda feshedilebilir.Bildirim, karşı tarafa ulaşması gerekli,yenilik doğurucu, tek taraflı irade beyanı şeklindedir.Bu bildirim karşı tarafın kabulüne gereksinme göstermediği gibi gerekçeli olmak zorunda da değildir.Yasada bildirimin özel bir biçimi belirtilmemiştir.Bu sebeple bildirim yazılı,sözlü veya üstü kapalı olarak yapılması imkanı vardır.Yeter ki yapılan fesih bildiriminden sözleşmenin sona erdirilmek istendiği anlaşılsın.[229]

Borçlar Kanunu'nun 262. maddesinde belirlenen fesih bildirim süreleri üç ayrı durum göz önüne alınarak konulmuştur.

a)Döşeli olmayan yerler

Borçlar Kanunu'muzun 262. maddesinin birinci bendi döşenmemiş yerlere (yazıhane,apartman,tezgah,dükkan,mahsen,mağaza vb.) ilişkin kira sözleşmesinin, yöresel geleneğe göre uygun en yakın zaman için, böyle bir yöresel geleneğin bulunmaması halinde altı aylık bir sünenin sonu için, her iki halde de üç ay önce yapılan bir bildirim ile sona erdirilebileceği düzenlenmiştir.Bu maddeye göre

[229] ERDOĞAN,C.,s.105;TANDOĞAN,H., s.200;ARAL,F.,s.280

bildirim dönemi, önce yöresel geleneğe bakılarak saptanacak,yöresel gelenek bulunmadığı takdirde altı aylık sürenin sonu için fesih bildiriminde bulunulacaktır.Ancak her halde,fesih bildiriminin en az üç ay önce yapılması zorunludur.Eğer üç ay geçtikten sonra fesih bildirimi yapılırsa artık kira sözleşmesi o altı aylık dönem sonunda değil, gelecek altı aylık dönem sonunda sona erer.[230]

b)Döşeli olan yerler

Borçlar Kanunu'nun 262. maddesinin ikinci bendinde döşeli apartmanlar veya bağımsız odalar veyahut da oturmaya yarayan ev eşyası için yapılmış kira sözleşmesinde bir aylık sürenin sonu için iki hafta evvel yapılması gerekli fesih bildirimi ile sözleşmenin sona erdirilebileceği düzenlenmiştir. Bu düzenlemede yöresel gelenekler dikkate alınmamakla birlikte dönem ve fesih bildirim süreleri de kısa tutulmuştur.

c)Öteki taşınır eşyalar

Borçlar Kanunu'nun 262. maddesinin üçüncü bendi, öteki taşınır eşyalara ilişkin düzenlemeyi içermektedir Bu düzenlemeye göre her istenilen zamanda ve üç gün önce yapılan bir fesih bildirimi ile kira sözleşmesi sona erdirilebilir.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, başkasının arazisinde yapılan ve temelli kalma amacı taşımayan kulübe,baraka gibi taşınır inşaat,gazete veya seyyar vitrin gibi taşınır eşyanın belirsiz süreli olarak kiralanması durumunda sözleşme her zaman üç gün öncesinden bildirilecek feshi ihbarla kiralayan veya kiracı tarafından sona erdirilebilir.

Borçlar Kanunu'nda hasılat kiraları için özel bir düzenleme vardır.Bu düzenlemeye göre hasılat kirasının konusu tarımsal bir taşınmaz ise ancak yöresel

[230] ZEVKLİLER,A.,s.237;YAVUZ,C.,s.317;KARAHASAN,M.R.,s.971

gelenekçe kabul edilen ilkbahar ve sonbahar dönemleri için fesih bildirimi yapılabilir.Yalnız taraflar en az altı aylık bir fesih bildirim süresine uymalıdır.(BK. m.285 f.1) Hasılat kirasının bir türü olan hayvan kirasında ise kira süresi belli değilse iyi niyetle ve uygun zaman diliminde olmak koşuluyla her zaman kira sözleşmesini sona erdirmek mümkündür.[231]

C) Kira sözleşmesinin taraflarının akde aykırı davranmaları nedeniyle sona ermesi

Kira sözleşmesi karşılıklı yükümlülükleri içeren bir sözleşmedir.Kiralayan ve kiracının bir çok yükümlülükleri bulunmaktadır.Borçlar Kanunu'nun 249.maddesi kiralayanın,256. maddesi kiracının borçlarını;250.maddesi kiracının kusuru olmaksızın kira müddeti boyunca kiralananın değişmesi halini, 260.maddesi ise kiracının kira ücretini ödemede gecikmesi halini düzenlemektedir.Borçlar Kanunu'nun 249 ve 250 maddeleri kiracıya; 256 ve 260 maddeleri ise kiralayana şartların varlığı halinde kira sözleşmesini bozma yetkisi vermektedir.

Kiralayanın Kira Sözleşmesini Sona Erdirme Hakkı Ve Nedenleri

1)Kiracının özen borcu ile kiralananda oturanlara karşı olan ödevlerini yerine getirmemesi nedeniyle sözleşmesinin sona ermesi

Borçlar Kanunu'nun 256.maddesindeki kiracının özen borcu ile kiralananda oturanlara karşı ödevlerini yerine getirmemesi durumunda, kiralayan tarafından kira

[231] YAVUZ,C.,s.351;ZEVKLİLER,A.,s.239;TANDOĞAN,H.,s.208

sözleşmesi sona erdirilebilecektir.Kiracı kiralananı kullanırken tam bir özenle davranmalı ve konut kiralarında kiracının bina içerisinde oturan üçüncü şahıslara karşı ödevlerini yerine getirmelidir.Burada kiracının göstereceği ihtimam kendi malıymış gibi göstereceği ihtimamdır.[232]Bu ödevleri kiracı kiralayanın kendisine yapmış olduğu bildirime rağmen yükümlülüklerin yerine getirmez ya da açıktan açığa iyi niyet kurallarının aksine hareket ederek kiralanana sürekli zarar verirse kiralayan tazminatla birlikte kira sözleşmesinin sona erdirilmesini isteyebilir.Bu düzenlemeye göre açıktan açığa kiralanana zarar verme durumunun dışında fesih hakkının kullanılması kiracıya süre verilmesine bağlanmıştır.[233]

Yargıtay kararlarına göre kiracının kiralayana hakaret etmesi[234],kiralanana değişik kadınların getirilmesi[235],mutfak tezgah ve dolaplarının yıkılması[236],kiralananda toplu kaçakçılık yapılması[237] durumları kiralananı açıktan açığa fena kullanma olarak kabul edilmiştir.

2)Kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi

Kiralayan kiracının kira ücretini ödemede temerrüde düşmesi durumunda kira sözleşmesini fesih hakkına sahiptir.Borçlar Kanunu'nun 260 ve 288. maddelerinde kiralayanın gerek adi kirada gerekse hasılat kirasında kira ücretinin ödenmemesi nedeniyle fesih hakkı olduğu belirtilmiştir.Bu fesih için bir takım şartlar gereklidir:

---

[232] ERDOĞAN,H.:Tahliye Davaları,s.345
[233] BİLGE,N.,s.127;ARAL,F.,s.283;MALKOÇ,A.,/KILIÇOĞLU,M.:Kira-Tahliye-Tespit ve Tazminat davaları, Ankara 1991,s.233
[234] Yarg.6.HD.12.06.1995;5799/5991(www.kazancı.com.tr)
[235] Yarg.6.HD.18.06.1984;7088/7354(www.kazancı.com.tr)
[236] Yarg.6.HD.31.01.1985;14236/649(www.kazancı.com.tr)
[237] Yarg.6.HD.24.01.1984;13611/504(www.kazancı.com.tr)

a) Kira ücretinin vadesinde tamamen veya kısmen ödenmemesi

Kira borcunun muaccel olmasına rağmen kiracı, bu borcunu kiralayana ödememiş olmamalıdır..Kira ücretinin kısmen ödenmemiş olması veya geçmiş yıllara ait kira ücretinin ödenmemiş bulunması durumunda BK.260 ve 288. maddeleri uygulanma imkanı bulur.

Kira bedeli kavramının kapsamına kira sözleşmesi ile kiracıya yükletilmiş olan elektrik,su ve gaz paraları da girer.Fakat Yargıtay su parasının[238],elektrik parasının[239],kapıcı parasının[240] ödenmemesinin tahliye sebebi teşkil etmeyeceği içtihadında bulunmuştur.

Kiralayanın kira bedelini almakta temerrüt etmesi halinde ise kiracı mahkemeye tevdi mahallini tayin ettirip parayı oraya yatırmak suretiyle borcunu ifa etmiş olur.

b)Kiralayanın mehil tayin etmesi

Kiracının muaccel olan kira bedelini ödememesi durumunda kiralayan kiracıya kira bedelini ödemesi için mehil tayin etmeli ve bu mehil süresince de kiracı tarafından kira bereli ödenmezse sözleşmeyi feshedeceğini bildirmelidir.Kiracıya verilecek olan mehil, hasılat kirasında kira süresine bakılmaksızın altmış gün ,adi kira sözleşmesinde kira süresi altı ay ve daha fazla ise otuz gün,altı aydan az ise altı gündür.Bu mehil bildirimin kiracıya tebliğ edildiği tarihten itibaren işlemeye başlar.Kanunda öngörülen mehiller sözleşme ile kısaltılamaz,ancak uzatılabilir.[241]Eğer kiracı mehil süresi içinde borcunu öderse,takas yoluyla sona erdirirse veya tevdi mahalline tevdi ederse kiralayan bu durumda kira sözleşmesini feshedemez.

---

[238] Yarg.6.HD.20.03.1964;6802/1380(www.kazancı.com.tr)
[239] Yarg..3.HD.01.10.1951;9709/13193(www.kazancı.com.tr)
[240] HGK.06.03.1963;6-13/23(www.kazancı.com.tr)
[241] ERDOĞAN,H.:Tahliye Davaları,s.430

Kiracı mehil süresince borcunu tamamen veya kısmen ödemediği ,takas ileri sürmediği ,tevdi de etmediği takdirde kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer ve kiralayan tahliye davası açabilir.Ayrıca kiralayan kiracıdan kiralananın tahliyesinden ve iadesinden başka temerrüt faizi ve sözleşmenin ortadan kalkması nedeniyle bir zararı varsa bunun tazminini de isteme hakkına sahiptir.[242]

3) Kira sözleşmesinin önemli sebeplerden dolayı sona ermesi

Önemli sebeplerden dolayı kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, hem kiralayana hem de kiracıya tanınmış bir haktır.Borçlar Kanunu'nun 264. ve 286. maddeleri bu hususu düzenlemektedir.Borçlar Kanunu'nun 264. maddesine göre belli süre için yapılan taşınmaz kira sözleşmelerinde,kira sözleşmesinin yerine getirilmesini çekilmez kılan sebepler ortaya çıkarsa sözleşmenin iki tarafından her biri tam bir tazminat ödemek ve yasada öngörülen sürelere uymak şartıyla kira sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirebilir.Borçlar Kanunu'nun 286. maddesinde de birden çok yıllar için yapılmış hasılat kirası ile ilgili olarak önemli sebepler dolayısıyla sözleşmenin sona erdirilebileceği düzenlenmiştir.Bu hükümlerin uygulanabilmesi için belirli süre için yapılmış adi kira veya birden çok yıl için yapılmış bir hasılat kirası sözleşmesi bulunmalıdır.Adi kira sözleşmesi de taşınmaz kirası olmalıdır,ancak hasılat kirasının mutlaka taşınmaza ilişkin olması şart değildir.Bununla birlikte kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebepler ortaya çıkmalıdır.Önemli sebepler bunları ileri süren taraf için sözleşmeye devamın çekilmez hale geldiği iyi niyet kurallarına göre kabul edilebilecek sebepler

[242] TANDOĞAN,H.,s.219;ARAL,F.,s.285;KARAHASAN,M.R.,s.965;
MALKOÇ,A./KILIÇOĞLU,M.:Kira-Tahliye-Tespit ve Tazminat davaları, Ankara 1991,s.249

olmalıdır.Önemli sebepler ortaya çıkınca BK.m. 262 ve BK.m.285' te belirtilen sürelere uyularak fesih bildiriminde bulunulmalıdır.Döşenmiş olmayan taşınmaz kiralarında üç ay, döşenmiş olanlar da on beş gün, hasılat kirasında altı ay sonrası için her zaman fesih bildiriminde bulunulabilir.[243]

4)Kira Sözleşmesinin kiracının iflası nedeniyle sona ermesi

Borçlar Kanunu'nun 261. maddesi gereğince kiracının iflas etmesi durumunda kiralayan kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.Yalnız kiralayanın sözleşmeyi bozabilmesi için kiracı hakkında mahkeme tarafından iflas kararı verilmiş olmalıdır.Mahkeme tarafından iflas kararı verilmeden kiralayan kiracının ekonomik durumunun bozulduğu gerekçesi ile kira sözleşmesini BK.m. 261'e göre sona erdiremez.Kiracının iflasına ilişkin bir mahkeme kararı var ve kiracı işlemiş ve işleyecek kiralar için uygun bir zaman içinde bir teminat göstermemişse kiralayan kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Borçlar Kanunu'nun 261. maddesinde "güvence verilmezse" diye bir kayıt bulunmaktadır.Bu maddede birikmiş ve işleyecek kiralar denilmekte, fakat bunun miktarı gösterilmemektedir.Teminatın, birikmiş kiralardan başka, belli süreli sözleşmelerde bu süre sonuna kadar; belli süreli olmayan sözleşmelerde ise fesih bildiriminin yapılabileceği ilk dönem sonuna kadar işleyecek kiraları karşılayacak miktarda olması gerekir.Ancak Yargıtay içtihadında gösterilecek teminat tutarını Borçlar Kanunu'nun 267. maddesinde düzenlenen hapis hakkının kapsamı ile sınırlandırmıştır.

[243] YAVUZ,C.,s.318-351;TANDOĞAN,H.,s.231;KARAHASAN,M.R.,s.981

Kiracı tarafından gösterilecek teminatın ne olacağı da yasada açıkça düzenlenmemiştir.Kanımızca para,taşınır ve taşınmaz mal rehni evrak vb.,ekonomik değeri olan şeyler olabilir.

Kiracının iflas etmesi nedeniyle kiralayan tarafından kira sözleşmesinin sona erdirilmesi durumunda kiralayan, ayrıca tazminat isteyemeyecektir.Çünkü bu durum sözleşemeye aykırılık olarak değerlendirilemez.

Hasılat kirasında kiracının iflası halinde iflasın açılmasıyla kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer.(BK.m.290).Fakat işlemekte olan kira ile hasılat kirasında kullanılan ve deftere geçirilmiş eşya için yeterli teminat verilirse kiralayan kira döneminin sonuna kadar kira sözleşmesini sürdürmekle yükümlü tutulabilir.[244]

5)Kira sözleşmesinin kiracının ölümü nedeniyle sona ermesi

Kira sözleşmesi kiralayan ve kiracı yönünden şahsi bir hak doğuran sözleşme olması nedeniyle kiracının kişiliği önem taşımaktadır.Bu sebeple kiracının ölümü halinde hem mirasçılarının hem de kiralayanın kira sözleşmesini son erdirebilecekleri Borçlar Kanunu'nun 265.ve 291. maddelerinde düzenlenmiştir.Bir şirketin veya tüzel kişiliğin ortadan kalkması halinde veya kiralayanın ölümü halinde Borçlar Kanunu'nun 265. uygulanamaz.Fakat şartları varsa BK.m. 264'e dayanılarak önemli sebepler dolayısıyla fesih bildirme yoluna gidilebilir.Borçlar Kanunu'nun 265. ve 291. maddelerinin uygulanabilmesi için birtakım şartlar gereklidir.Bunlar ,kiracının ölümü ve adi kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin bir yıl veya daha uzun süreli olmasıdır.Belirli süreli olmayan kira sözleşmelerinde BK.m.265 uygulanmaz.Hasılat

[244]YAVUZ,C.,s.319; TANDOĞAN,H.,s.229 ;ZEVKLİLER,A.,s.240 ;ARAL,F.,s.288 ; KARAHASAN,M.R.,s.967

kirasında ise altı aylık fesih bildirim süresine uymak suretiyle sözleşme sona erdirilebilir.Kiracının ölümü halinde adi kira sözleşmesinde BK.m.262'deki fesih bildirme sürelerine uyarak en yakın dönem sonu için fesih bildirilmelidir. Kiracının birden fazla mirasçısı varsa fesih bildirme bunların hepsine karşı ya da hepsi tarafından yapılmalıdır.

Kiracının Kira Sözleşmesini Sona Erdirme Hakkı Ve Nedenleri

1) Kiralayanın kiralananı sözleşmesinin amacına uygun bir şekilde teslim etme ve bulundurma borcunu yerine getirmemesi nedeni ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi

Kiralayan kiralananı sözleşmeye uygun olarak ondan kiracının yararlanmasını sağlayacak şekilde kiracıya teslim etmez ve sözleşme müddeti boyunca da bu şekilde tutmazsa kiracı tek taraflı olarak sözleşmeyi sona erdirebilir.Borçlar Kanunu'nun 249. maddesi gereğince kiralanan sözleşmenin amacına uygun olarak kiracıya teslim edilmediği ya da gereği gibi yararlanmayı engelleyecek noksanlıklar ve ayıplarla teslim edildiği takdirde kiracıya kira sözleşmesini sona erdirme veya kiradan uygun bir miktarın indirilmesini isteme hakkı verilmektedir.[245]

Kiralanan kullanmaya elverişli değilse kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.Yalnız kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiralanan da mevcut olan ayıpların giderilmesi için kiralayana süre vermesi ve bu süre sonunda kiralayan tarafından kiralanandaki ayıpların giderilmemesi gerekir.

---

[245] ZEVKLİLER,A.,s.245

Kiracı, kiralayanın sözleşmeye aykırı davranması nedeniyle kiralanandan sözleşmeye uygun olarak yararlanamıyor, ancak sözleşmeyi de sona erdirmek istemiyorsa kiradan uygun bir miktar indirilmesini isteyebilir.

2) Sonradan sözleşmeye aykırı bir durum ortaya çıkması nedeniyle kiracının sözleşmeyi sona erdirmesi

Borçlar Kanunu'nun 250. maddesi gereğince kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kira müddeti içerisinde kiralanan, kiracının kusuru olmaksızın sözleşmenin amacına uygun bir şekilde kullanılmaya elverişli olma niteliğini kaybetmesi durumunda kiracı ücretin bir miktar indirilmesini isteyebilecek veya kiracının vereceği belli bir süre içerisinde ayıbın giderilmemesi halinde sözleşmeyi sona erdirebilecektir.Eğer kiracı kira sözleşmesini sona erdirmek istemiyorsa yasanın kendisine verdiği diğer hak olan ücretin indirilmesini isteme hakkını kullanacaktır.Kiracının bu haklardan birini kullanması ayrıca zarar ziyan isteme hakkını etkilemez.Sözleşmesinin sona ermesi halinde istenecek olan zarar sözleşmesinin ortadan kalkmasından doğan zarardır.Buna karşılık kira ücretinin indirilmesi talebini gerektiren durumda istenilecek zarar ise kiralanandan kira sözleşmesi gereğince yararlanamamaktan doğan zarardır.[246]

3) Kira sözleşmesinin önemli sebeplerden dolayı sona ermesi

Kiracı da daha önce kiralayanın sözleşmeyi önemli sebepler nedeniyle sona erdirmesi bölümünde belirttiğimiz gibi, belirli süreli taşınmaz kiralarında

[246] BİLGE,N.,s.126;ZEVKLİLER,A.,s.245

sözleşmesinin devamını çekilmez hale getiren bir sebep varsa tek taraflı olarak sözleşmeyi ortadan kaldırabilir.Bu durumda da kiracı, kiralayana tam bir tazminat vermekle yükümlüdür.Kiracı tarafından verilecek olan bu tazminat, adi kira sözleşmesinde altı aylık ;hasılat kirasında ise bir yıllık kira parasından az olamaz.Kiralayanın önemli nedenlerle fesih hakkına ilişkin açıklamalar burada da geçerlidir.

II. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDAKİ KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİNİNİN SONA ERMESİ

Kira sözleşmesine 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun hükümlerinin uygulanabilmesi için bir takım şartlar gerekmektedir.Öncelikle kira sözleşmesinin konusunun taşınmaz olması gerekir.Konusunu taşınır malların oluşturduğu kira sözleşmelerine bu kanunun hükümleri uygulanamaz.Söz konusu taşınmazın, belediye teşkilatı bulunan yerlerde veya belediye teşkilatı olmasa dahi iskele, liman ve istasyonlarda bulunması gerekir.[247] Ayrıca kira sözleşmesine konu olan taşınmazın örtülü (musakkaf)olması gerekir,musakkaf deyimiyle kastedilen ise taşınmazın üstünün örtülü olması ve duvarlarının bulunmasıdır.

[247] TANDOĞAN,H.,s.318;BURCUOĞLU,H.,s.13;KARAHASAN,M.R.,s.994; ERDOĞAN,H.:Tahliye Davaları,s.689;ANIL,Y.Ş.,s.319

A) Kiralayanın kendisi ile ilgili sebeplere dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilmesi

1) Kiralayanın konut gereksinmesine ilişkin olarak akdi sona erdirmesi

Kira sözleşmesinin sona ermesini düzenleyen Gayrimenkul Kiraları Kanunun 7.maddenin b bendine göre kiralayan "Gayrimenkulu kendisi ,eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira sözleşmesinin hitamında" tahliye davası açabilir.Bu bentte belirtilen mesken deyimi doktrinde tartışmalı olmakla birlikte konut,ikametgah olarak anlaşılması daha uygun olacaktır.[248]

Konut gereksinmesine ilişkin olarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin şartları:

a)Kiralayanın kendisinin,eşinin veya çocuklarının konut ihtiyacının bulunması

Kiralayan kendisinin, eşinin veya çocuklarının konut ihtiyacı için kiracıya karşı tahliye davası açabilir.Kanunda kimlerin konut ihtiyacı için kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği açıkça belirtildiğinden kiralayan,eş ve çocukların haricinde yakınlık derecesi ne olursa olsun bir başkasının ihtiyacı için kira sözleşmesini sona erdirilemeyecektir.[249]

Kiralayanın kirada oturuyor olması yalnız başına konut ihtiyacı olduğuna karine teşkil eder.Ayrıca kiralayanın tahliye tehdidi altında olmasına gerek yoktur.Bu duruma örnek şu Yargıtay kararını gösterebiliriz:

---

[248] YAVUZ,C.,s.321;TUNÇOĞMAĞ,K.,s.253;Karşı görüş:ERDOĞAN,C.,s.823;ANIL,Y.Ş.,s.496(konutun ikametgah anlamına gelmediği yalnızca oturabilecek bir mesken olduğu görüşündedirler.)

[249] ZEVKLİLER,A.,s.247;TANDOĞAN,H.,s.242,ANIL,Y.Ş.s.496

"Davacının kiralık bir yerde oturduğu hususunda taraflara arasında bir uyuşmazlık yoktur.Dava ihtiyaçlının hem kirada oturması hem de aleyhine tahliye davası açılmış olması sebeplerine dayandırılmıştır.Konut nedenine dayalı tahliye davalarında kirada oturan ihtiyaçlının tahliye tehdidi altında bulunması koşulunun ispatlanmasına gerek yoktur.İhtiyaçlının kirada oturması ihtiyacın varlığının başlıca kanıtıdır."[250]

Kiralayan ayrıca daha sonra ortaya çıkan sağlık durumu sebebiyle kiralananda oturmak isteyebilir,eğer kiralanan kiralayanın sağlık durumu yönünden daha uygun ise bu durumda tahliye sebebi olabilir.Fakat bu sebebe dayanarak kiralayanın tahliye davası açması durumunda kiralayanın sağlık durumunu doktor raporu ile tespit ettirmeli ve kiralananın, sağlığı için halen oturduğu yerden daha uygun olduğunu ispat etmelidir.[251]

"Davacının halen oturduğu kendisine ait daire, apartmanın en üst katı olup 60-70 basamak merdivenle daireye çıkılır.Dairenin,kalp hastası olan davacının sağlığına uygun olmadığı raporla sabittir.Kiralanan ise asansörlü bir binada olduğu için sağlığa uygundur.Bu itibarla ihtiyacın varlığını kabul etmek gerekir."[252]

"Davacı halen Ankara'da ikamet ettiğini Ankara havasının sağlığına uygun olmadığını,İstanbul'a nakledip kiralananda oturacağını iddia ile bu davayı açmıştır.Davacının muayenesine havi rapor zorunlu olarak İstanbul'da oturmasını kanıtlar nitelikte değildir.Esasen raporun başlı başına yeterli bir delil olarak kabulü mümkün değildir.Bu bakımdan ihtiyacın doğduğu kabul edilemez.Doğmayan bir ihtiyaç için tahliye davası açılamaz."[253]

---

[250] Yarg.6.HD.07.03.1988;15849/3446(KARAHASAN,M.R.,s.724)
[251] TANDOĞAN,H.,s.246;TUNÇOMOĞ,K.,s.254;ZEVKLİLER,A.,s.249
[252] HGK.27.01.1982;6-727/60(www.kazancı.com.tr)
[253] Yarg.6.HD.25.03.1987;1570/3574(www.kazancı.com.tr)

Kiralayan halen oturduğu yerin konut ihtiyacını karşılamadığını göstererek de kiralananda oturmak istemeyebilir ve tahliye davası açabilir.[254]Örneğin,kiralayanın yeni çocuklarının doğması veya çocuklarının büyümesi sebebiyle oturmakta olduğu konutun kendisine dar gelmesi durumunda da tahliye davası açma hakkı vardır.Bu durumda kiralayanın oturduğu yerin ihtiyacını karşılamadığını, kiralananın ise ihtiyacı karşıladığını ispatlaması gerekir.

Kiralayan kiralananın bulunduğu konumu fiziki şartları itibariyle daha elverişli olduğundan bahisle tahliye davası açabilir.Yargıtay önceki kararlarında kiralananın işyerine ya da çocuklarının okuluna yakınlığını tahliye sebebi kabul ederken daha sonraki kararlarında her türlü ulaşım imkanlarının bulunduğu bir yerde okulun veya işyerinin uzak olması durumunu tahliye sebebi olarak kabul etmemiştir.Bu duruma örnek Yargıtay kararı şu şekildedir:

"…Kaldı ki her türlü ulaşım vasıtalarının bulunduğu İstanbul'da iş yerinin konuta uzak olması da tahliye sebebi olarak kabul edilemez."[255]

Kiralananın, kiralayanın oturduğu yere göre ekonomik yönden daha elverişli olması sebebiyle tahliye davasına örnek olarak da şu Yargıtay kararını gösterebiliriz:

"Davacı halen kendisine ait lüks bir dairede oturduğunu, 10.000 lira aylık genel gider ödediğini,üniversitede çocuklarını okuduğunu, ekonomik şartlar nedeniyle geçim sıkıntısı çektiğini, burayı kiraya vererek daha az masrafı gerektiren mütevazi olan kiralananda oturmak istediğini ve böylece daha rahat bir yaşantıya kavuşacağını iddia etmiştir.Gerçekten de davacının iddiası doğru ise genel olarak bu hususu bir

[254] TANDOĞAN,H.,s.247;ZEVKLİLER,A.,s.247
[255] Yarg.6.HD.26.09.1995;8442/8786(www.kazancı.com.tr)

ihtiyaç olarak kabul etmek gerekir.Zira ekonomik şartların zorunlu kılması nedeniyle davacının lüks dairede oturması kendisi için çekilmez hale gelmiştir." [256]

Kiralayan, kiralanana salt eşya koyma ihtiyacında bulunduğunu ileri sürerek de tahliye davası açabilir.Eşyanın muhafazasını da Yargıtay konut ihtiyacı olarak kabul etmiştir:

"Dava depo ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.Davacı kızının damadı ile birlikte yurt dışına gittiğini eşyaların kiralananda muhafaza edileceğini iddia ile bu davayı açmıştır.Davacının kızı ile damadının, damadının görevi nedeniyle Almanya'ya gittikleri Ankara'daki lojmandan tahliye edildikleri ihtilafsızdır.Davacı şahitleri davacının kızının bir kısmının davacının evinde bir kısmının da diğer akrabalarda bulunduğunu ifade etmişlerdir.Eşyanın muhafazasını konut ihtiyacı olarak kabul etmek gerekir.Zira yurt dışına giden bir şahsın Türkiye'deki eşyalarını satıp elden çıkarması veya akrabalarının evinde muhafaza etmesi beklenemez."[257]

Kiralayan 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin b bendine göre eşinin ve çocuklarının konut ihtiyacı sebebiyle de tahliye davası açabilir.Çocukların eğitim,memuriyet veya sağlık gibi durumları da konut ihtiyacına neden olabilir.[258]

"Davacı,oğlu Can'ın rüştünü ikmal ettiğini,aile efradının kalabalık olup eve sığmadıklarını,oğlunun çalıştığını,kiralananda müstakil oturmak istediğini beyanla buranın tahliyesini istemiş, dinlenen davacı şahitleri de iddiayı doğrulamıştır.Reşit olan çocuğun aileden ayrılarak yalnız başına oturma isteği doğaldır.Bu nedenle

[256] Yarg.6.HD.22.11.1983;11588/11591(BURCUOĞLU,H.,s.371)
[257] Yarg.6.HD.11.11.1992;12338/12848(www.kazancı.com.tr)
[258] TANDOĞAN,H.,s.248;YAVUZ,C.,s.322;TUNÇOMAĞ,K.,s.255;ZEVKLİLER,A.,s.249

ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulüyle kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken… "[259]

Tüzel kişiler de konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilirler.Fakat tüzelkişilerin böyle bir ihtiyaçlarının kabul edilebilmesi için bu hususun ana sözleşmelerinde veya kuruluş belgesi niteliğindeki diğer belgelerde bulunması gerekir.[260]

b)Konut ihtiyacının zorunlu,gerçek ve devamlı olması

Kiralayanın konut ihtiyacına dayalı olarak dava açabilmesi için söz konusu konut ihtiyacının zorunlu,gerçek,samimi ve devamlı olması gerekir.[261]Bu düzenlemeyle kanun koyucunun amacı ekonomik yönden zayıf durumda olan kiracıyı karalayana karşı korumaktır.Kiracının korunmasının sağlanabilmesi için ihtiyacın zorunlu,gerçek ve devamlı nitelikte olması hususunun iyi bir şekilde irdelenmesi gerekir.Öncelikle ihtiyacın gerçek olması gerekir.Bu anlamda henüz doğmamış bir ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açılamaz.Yine ilerde gerçekleşeceği düşünülen muhtemel ihtiyaçlar tahliye sebebi olarak kabul edilemez.Fakat yakın bir zamanda gerçekleşeceği ispatlanan bir ihtiyaç için taşınmazın tahliyesi istenebilir.[262]

Konut ihtiyacının gerçek olmasına ilişkin şu Yargıtay kararlarını örnek olarak gösterebiliriz:

"İhtiyaçlının yaz aylarında Türkiye'ye geldiğinde ihtiyacını karşılayabileceği boş bir meskeni bulunduğu anlaşıldığından ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığının kabulü gerekir."[263]

---

[259] Yarg.6.HD.01.07.1981;5955/11085(ERDOĞAN,C.,s.657)
[260] BURCUOĞLU,H.,s.383
[261] YAVUZ,C.,s.322;TANDOĞAN,H.,s.249;ARAL,F.,s.296;ZEVKLİLER,A., s.247; TUNÇOMAĞ,K.,s.256
[262] TANDOĞAN,H.,s.249;KARAHASAN,M.R.,s.733
[263] Yarg.6.HD.09.10.1995;9862/10150(www.kazancı.com.tr)

"Konut ihtiyacına dayalı tahliye isteminin kabul edilebilmesi için ihtiyacın gerçek, zorunlu ve samimi olması gerekir.Davacı kızın ayrı oturması ihtiyacına dayanmışsa da davadan bir süre önce boşalan konutu ihtiyaçlı, kızına tahliye etmeyerek kiraya vermiştir.Boş olan konutu kızına tahsis etmeyerek kısa bir süre sonra davalı hakkında tahliye davası açılmasında ihtiyacın samimi olduğu kabul edilemez."[264]

"Diğer bir konutun boş tutulması dava konusu konut için ihtiyacın samimi olmadığını gösterir[265]."

Konut ihtiyacının gerçek olmasının yanında zorunlu olması da gerekir.İhtiyaç gereklilik,çaresiz kalıp istemek anlamındadır.Zorunlu olmayan bir ihtiyaç tahliye sebebi olarak kabul edilemez.[266]

"6570 sayılı kanun ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olması yanında bu iddianın zorunlu olması koşulunu da aramaktadır."[267]

Konut ihtiyacına dayalı olarak tahliye davası açılabilmesi için ihtiyacın aynı zamanda devamlılık arz etmesi gerekir. Kısa süreli olan veya zaman zaman ortaya çıkan ihtiyaç tahliye sebebi kabul edilemez.

c)Konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davasının kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerekir.

Kira sözleşmesi belirli süreli yapılmışsa, sürenin sonunda kiracı kiralayanın ileri sürdüğü ihtiyaç sebebiyle konutu boşaltmazsa bu durumda kiralayan sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye davası açabilir.

---

[264] Yarg..6.HD.23.10.2001;8167/8314(www.kazancı.com.tr)

[265] Yarg.6.HD.08.07.1987;6136/8074(www.kazancı.com.tr)
[266] ANIL,Y.Ş.,s.497
[267] Yarg.6.HD.28.11.1994;11775/12035(www.kazancı.com.tr)

Kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak yapılmışsa kira süresinin sona erme tarihi BK.m.262'deki dönem ve sürelerine uyularak kiracıya fesih bildiriminde bulunulur,bu fesih bildirimin hukuki sonuç doğurduğu dönem sonu kira sözleşmesinin sona erme tarihi olarak kabul edilir.

Konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açma hakkı kiralayana aittir.Kiralayanın dava açma hakkı mutlaktır.Kiralayanın malik olmaması durumunda da tahliye davası açma hakkı olabilir.Örneğin,intifa hakkı sahibi de konut ihtiyacına dayalı olarak tahliye davası açabilir.[268]

Müşterek mülkiyete konu taşınmazlarda ise paydaşlardan birinin ihtiyacı için açılacak tahliye davasında pay ve paydaş çoğunluğunun dava açması veya açılan davaya muvafakat ettiklerini bildirmesi gerekir.

2) Kiralayanın işyeri gereksinmesine ilişkin olarak sözleşmeyi sona erdirmesi

Kiralayan 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin c bendine göre kendisinin,eşinin veya çocuklarının işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açarak kira sözleşmesini sona erdirebilir.İşyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye ile konut ihtiyacı sebebiyle tahliye büyük oranda benzerlik göstermektedir.Dava açma hakkı tanınan kişiler aynıdır.Dava açma hakkı kiralayana ait olmakla birlikte malik olmayan kiralayan da dava açabilir.Müşterek mülkiyette ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması halinde tahliye davası açılabilecektir.

[268] BURCUOĞLU,H.,s.59;ERDOĞAN.C.,s.88; ERDOĞAN,H.:Tahliye Davaları,s.787

İşyeri gereksinmesine ilişkin olarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin şartları:

a)Kiralayanın kendisinin,eşinin veya çocuklarının işyeri ihtiyacının bulunması

Konut ihtiyacı sebebiyle tahliyede olduğu gibi kiralayanın,eşinin veya çocuklarının kiracı olarak meslek ve sanatını icra ettiği durumlarda iş yeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilecektir.Yalnız burada sadece kirada olmak başlı başına yeterli değildir.Ayrıca kiralayanın tahliye tehdidi altında bulunması veya tahliyesini istediği yerin şimdiki yerine göre yaptığı iş de nazara alınarak daha üstün niteliklere sahip olması veya en azından eş değer nitelikte olması gerekir.[269]

Kiralayan mesleğini memur olarak sürdürürken serbest çalışmak üzere emekli olarak veya istifa ederek kiralanana ihtiyaç duyabilir.Yine kiralayan işini değiştirmek suretiyle yeni kuracağı iş için kiralanana ihtiyaç duyabilir.[270]

"Davacı boşta olduğuna göre ihtiyaç iddiasının ciddiyetine inmek kiralanan yapılacak işe uygun ise tahliye kararı vermek gerekir."[271]

Kiralayan eşinin veya çocuklarının iş yeri ihtiyacı sebebiyle de tahliye davası açabilir.Fakat ihtiyacı ileri sürülebilecek kişiler açıkça bellidir.Bunların haricinde hiç kimsenin işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılamaz.[272]

Kanunda belirtilen bir meslek veya sanatı bizzat icra etmek hususunu geniş yorumlamak gerekir.Belli bir uzmanlığı gerektiren mesleklerde ihtiyaçlının bizzat bu meslekten olması gerekirken,belli bir uzmanlığı gerektirmeyen işler açısından

---

[269] TANDOĞAN,H.,s.252;YAVUZ,C.,s.325;ARAL,F.,s.297;KARAHASAN,M.R.,s.736; BURCUOĞLU,H.,s.413;ERDOĞAN,C.,s.663
[270] ERDOĞAN,C.,s.664;TANDOĞAN,H.,s.252
[271] Yarg.6.HD.03.04.1989;2781/5718(www.kazancı.com.tr)
[272] TANDOĞAN,H.,s.253;ARAL,F.,s.297;BURCUOĞLU,H.,s.432

ihtiyaçlı, meslek veya sanatı bizzat icra edebileceği gibi yardımcılar vasıtasıyla da bu işi icra edebilecektir.[273] Bu duruma örnek olarak şu Yargıtay kararlarını gösterebilir:

"Kiralayanın adam çalıştırarak kiralananda bakkallık yapması mümkündür."[274]

"Karı ölen kocasının berber dükkanını kalfa marifetiyle işletebilir."[275]

Tüzel kişiler de kendi ihtiyaçları için bu maddeye göre tahliye davası açabilirler.Çünkü tüzel kişilerde sahip oldukları gayrimenkuller dolayısıyla kiralayan sıfatına haiz olabilirler ve bu gayrimenkullere iş yeri olarak kullanmak için ihtiyaç duyabilirler.Ancak kendi ihtiyaçlarını ileri sürerek tahliye davası açabilirler.

b)İş yeri ihtiyacının zorunlu,gerçek ve samimi olması

İş yeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için ayrıca ihtiyacın zorunlu,gerçek ve samimi olması gerekir.Bu nitelikleri taşımayan ihtiyaç iddiası tahliye sebebi olarak kabul edilemez.İhtiyacın gerçek olması için öncelikle vücuda gelmiş olmalıdır.Mevcut olmayan doğmamış bir ihtiyaç tahliye sebebi olarak kabul edilemez.[276]

Kiralayanın, iş yeri ihtiyacı sebebiyle dava açtığı sırada boş bir iş yerinin olması ya da dava sırasında burayı kiraya vermesi, elden çıkarması ileri sürdüğü ihtiyacın gerçek ,samimi ve zorunlu olmadığını gösterir.

"Davacının boş bir yeri ihtiyacında kullanmayıp kiraya vermesi ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını gösterir."[277]

Kiralananın bir kısmı, ihtiyaçlının ileri sürdüğü işyeri ihtiyacını karşılamaya yetiyorsa yalnızca o kısmın tahliyesine de karar vermek mümkündür.[278]

---

[273] YAVUZ,C.,s.325;KARAHASAN,M.R.,s.739;TUNÇOMAĞ,K.,s.257;ANIL,Y.Ş.,s.570
[274] Yarg.6.HD.10.04.1964;231/1842(www.kazancı.com.tr)
[275] Yarg.6.HD.23.11.1961;9923/592(www.kazancı.com.tr)
[276] TANDOĞAN,H.,s.260;KARAHASAN,M.R.,s.740;TUNÇOMAĞ,K.,s.257
[277] Yarg.6.HD.12.10.1992;10513/11170(www.kazancı.com.tr)
[278] ERDOĞAN,C.,s.664;TANDOĞAN,H.,s.259

c)İş yeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davasının kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerekir.

Kanun koyucu gerek konut ihtiyacı sebebiyle gerekse iş yeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açma sürelerini benzer şekilde düzenlemiştir.Konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davasını incelerken belirttiğimiz dava açma süreleri burada da aynen geçerlidir.

3)Kiralananı iktisap eden yeni malikin konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirmesi

6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 7.maddesinin d bendindeki düzenlemeye göre gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla işyeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihbarname ile haberdar etmek şartıyla 6 ay sonra tahliye davası açması mümkündür.

Bu düzenlemede belirtilen ihtiyaç daha önce incelediğimiz 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin b ve c bentlerindeki belirtilen ihtiyaçla aynıdır.Buna göre kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için taşınmazın yeni malik tarafından iktisabı, iktisap edenin kendisinin, eşinin veya çocuklarının konut veyahut işyeri ihtiyacının bulunması ve durumdan kiracıyı bir ay içinde haberdar etmesi ve iktisaptan itibaren

6 ay sonrada tahliye davası açılması şartları öngörülmüştür.[279] Bu şartları ayrıntılı olarak inceleyelim:

a)Kira sözleşmesi devam ederken kiralananı Medeni Kanun hükümlerine göre bir kimsenin iktisap etmesi

Kiralananın öncelikle Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap edilmesi gerekir.Burada bahsedilen iktisap eden terimi, malik kavramından daha geniş yorumlanmalıdır[280]Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak gerçekleşen her türlü iktisap tahliye sebebi olarak kabul edilecektir.Örneğin,bağışlama,satım,miras,cebri icra, mahkeme hükmü gibi iktisaplar 6570 Sayılı Kanun'un 7/d hükmünün uygulanması için yeterli olacaktır.

Tapuda kayıtlı bulunan taşınmazın mülkiyetinin devri Medeni Kanun'un 705. maddesine göre tescille mümkündür ve tescille devir sonuç doğurur.Bu şekilde taşınmazın mülkiyetini tescille kazanan kişi, bu madde hükmüne göre tahliye davası açabilecektir.[281]Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların mülkiyetinin devri ise Yargıtay'a göre teslimle olur.Bu şekilde taşınmazı iktisap eden kişi de 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin d bendi gereğince tahliye davası açabilecektir.[282]

Kooperatiflerde bireysel mülkiyete geçilmemiş olsa dahi kooperatif payı tahsisi, kendisine tahsis yapılan kimseye 6570 Sayılı Yasanın 7.maddesinin d bendine dayanarak tahliye davası açma hakkı verir[283]

Kiralanan taşınmazın tamamı olmasa da bir kısmını iktisap eden dahi bu hükümden yararlanarak tahliye davası açabilir.

---

[279]YAVUZ,C.,s.327;TUNÇOMAĞ,K.,s.208;BURCUOĞLU,H.,s.436;ARAL,F.,s.298; ANIL,Y.Ş.,s.652;KARAHASAN,M.R.,s.766;ERDOĞAN,C.,s.736
[280] ARAL,F.,s.299;BURCUOĞLU,H.,s.439
[281] ERDOĞAN,C.,s.738;BURCUOĞLU,H.,s.440;KARAHASAN,M.R.,s.766
[282] ANIL,Y.Ş.,s.652;ERDOĞAN,C.,s.738;KARAHASAN,M.R.,s.769
[283] HGK.25.12.1985;6-474/1172(www.kazancı.com.tr)

b)İktisap edenin kendisinin,eşinin veya çocuklarının konut veya işyeri ihtiyacının olması

6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin d bendi gereğince kiralananı iktisap edenin tahliye davası açabilmesi için ikinci şart olarak kendisinin,eşinin veya çocuklarının konut veya işyeri ihtiyacının olması gerekmektedir.[284]Daha önce kiralayanın konut ve işyeri ihtiyacı sebebiyle bahsettiğimiz hususlar tamamıyla burası için de geçerlidir.Burada dikkat edilmesi gereken husus iktisabın tek başına tahliye sebebi olamayacağı ilkesidir.İktisap ile birlikte ihtiyacın da bulunması şarttır.

c)Taşınmazı iktisap eden şahsın taşınmazın iktisabından itibaren bir ay içinde durumu ihtarname ile kiracıya bildirmesi

Kiralanan taşınmazı iktisap edenin, 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin d bendine göre tahliye davası açabilmesi için kiralananı iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya ihtarname yollayarak onu durumdan haberdar etmesi gerekir.Burada sadece ihtarnamenin çekilmesi değil ihtarnamenin kiracıya tebliğ edilmiş olması da aranmaktadır. Buna örnek olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun şu kararını gösterebiliriz:

"6570 sayılı yasa kapsamına giren kiralananı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracının yaptığı sözleşmeye dayanarak sözleşmenin hitamında isterse 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin d bendindeki sürelerden yararlanarak kiracı hakkında ihtiyaç nedeniyle dava açabilir.Bu iki yoldan hangisi yararına ise onu seçmek malikin hakkıdır.Dava 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin d bendine dayanıyorsa yeni malikin dava açabilmesi için iktisaptan itibaren altı ayın geçmesini beklemesi gerekir.İhtarın iktisaptan itibaren bir ay içinde kiracıya keşidesi değil, tebliği

[284]YAVUZ,C.,s.327;ZEVKLİLER,A.,s.253;KARAHASAN,M.R.,s.770;BURCUOĞLU,H.,s.436; TUNÇOMAĞ,K.,s.260

şarttır.Bir ayın ve altı ayın hesabında iktisap edilen günün de hesaba dahil edilmesi gerekir."[285]

Taşınmazı iktisap edenler birden fazla kişiyse ihtarın tüm iktisap edenler tarafından keşide edilmesi ve kiracıya tebliğ edilmesi gerekir.

d)Kiralananı iktisap edenin iktisap tarihinden itibaren altı ay sonra tahliye davası açması

Kiralananı iktisap edenin 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin d bendindeki düzenlemeden yararlanabilmesi için gerekli son şart, taşınmazı iktisap ettiği tarihten itibaren altı ay sonra dava açmasıdır.Sürenin başlangıcı iktisap tarihinden itibarendir.Altı ay beklendikten sonra tahliye davası açılabileceğine ilişkin hüküm amir hükümdür.Bu nedenle iktisap tarihinden itibaren altı ay geçmeden açılan tahliye davası kabul edilemez.Yalnız bu sebepten dolayı reddedilen bir dava şartları oluştuktan yani altı aylık süre dolduktan sonra tekrar açılabilir.Buna örnek olarak şu Yargıtay kararını gösterebiliriz:

"Dava altı aylık süre dolmadan açılması nedeniyle reddedilirse bu süre dolduktan sonra aynı nedenle ikinci bir dava açılabilir.birinci davanın derdestliği ve kesin hüküm sayılması söz konusu değildir."[286]

Kira sözleşmesi tapuya şerh verilmişse BK.m.255 ve MK.m.1009 gereğince kira sözleşmesi yeni maliki de bağlar.Dolayısıyla bu durumda yeni malik 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin d bendine dayanarak taşınmazın tahliyesini isteyemez.[287]

---

[285] HGK.13.02.2002;6-23/94(www.kazancı.com.tr)
[286] Yarg.6.HD.18.12.1995;12040/12255(www.kazancı.com.tr)
[287] BURCUOĞLU,H.,s.452

4)Kiralayanın taşınmazı yeniden inşa veya imar sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirmesi

Kiralayan 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin ç bendine göre "gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadıyla esaslı bir surette tamir,tevsi veya tadil için ve amelüye esnasında ikamet ve iştigal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira sözleşmesinin hitamında" tahliye davası açabilir.Kiralayan, kiracının kira sözleşmesine tam olarak riayet etmesine rağmen kiralananın yeniden inşa veya imar amaçlı ve esaslı olmak şartıyla onarılması, genişletilmesi, değiştirilmesi sebebiyle tahliye davası açabilecektir.[288]

Kiralayanın taşınmazı yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davası açabilmesi için gerekli şartlar

a)Kiralanan taşınmazın yeniden inşa edilmesi veya imar amaçlı ve esaslı olmak şartıyla tamir,tevsi veya tadil edilmesi

Kiralananın yıkılıp yeniden inşa edilmesi halinde kiralayan 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin ç bendine göre kira sözleşmesinin sonunda tahliye davası açabilir.Yeniden inşa sebebine dayanan tahliye davalarında imar kastı aranmaz.Buna ilişkin şu Yargıtay kararını örnek gösterebiliriz:

"6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin ç bendi yeniden inşaatta imar kastı aranmamaktadır.İmar kastı esaslı bir surette tamir,tevsi veya tadile münhasırdır. Yıkılacak bina ile yapılacak bir bina arasında esaslı farklar bulunmaması bu durumda davanın kabulüne engel teşkil etmez."[289]

---

[288]YAVUZ,C.,s.329;ZEVKLİLER,A.,s.256;ARAL,F.,s.300;TUNÇOMAĞ,K.,s.261; BURCUOĞLU,H.,s.453,KARAHASAN,M.R.,s.786;ERDOĞAN,C.,s.709

[289] Yarg.6.HD.20.04.1971;1607/1808(ERDOĞAN,C.,s.724)

Yeniden inşa sebebiyle tahliye davasında davadan önce inşaat ruhsatının alınması zorunlu değildir.Yeni binaya ilişkin ruhsat dava sırasında da ibraz edilebilir.Yalnız projenin ibraz edilmesi bu maddeye göre açılan tahliye davasının kabulü için yeterli değildir.Ayrıca kiralayanın bu hakkını objektif iyi niyet kurallarına uygun şekilde kullanması gerekmektedir.Bu nedenle davacının inşa gibi bir niyetinin olmadığının, sadece proje ibraz ettiğinin, böyle bir inşaat yapmayacağının, kötü niyetli olduğunun ileri sürülmesi durumunda bu hususun da değerlendirilmesi gerekmektedir.[290]

Kiralananın imar amaçlı ve esaslı ve değiştirilmesi kanunun ifadesiyle tamir,tevsi veya tadili diğer tahliye sebebidir.Burada belirtilen onarım,genişletme veya değiştirme durumlarından her biri ayrı ayrı tahliye sebebini oluşturur.[291]Fakat bu üç durumda da imar amacının olması gerekir.İmar amacı taşımayan onarım, genişletme veya değiştirme tahliye sebebi olamaz.[292]Burcuoğlu'na göre imar amacından anlaşılan, bahsedilen işlemlerle kiralananın daha iyi, daha kullanışlı, daha elverişli hale getirilmesidir.[293] Yargıtay kararlarında imar amacının olup olmadığına şu örnekleri verebiliriz:

"Bina yeni dahi olsa yapılacak tadilatla daha kullanışlı ve güzel hale getirilecekse imar maksadı var sayılır"[294]

"Ara duvarların kaldırılarak oda sayısının artırılması isteğinin imar amacına yönelik olduğu kabul edilemez."[295]

---

[290] HGK.16.11.1988;6-628/923(www.kazancı.com.tr)
[291] ANIL,Y.Ş.,s.634;KARAHASAN,M.R.,s.786;BURCUOĞLU,H.,s.459
[292] KARAHASAN,M.R.,s.786;TANDOĞAN,H.,s.279;ERDOĞAN,C.,s.712;ANIL,Y.Ş.,s.634
[293] BURCUOĞLU,H.,s.459
[294]Yarg.6.HD.14.06.1971;2834/2884(ERDOĞAN,C.,s.724)
[295]Yarg.6.HD.30.011989;999/1139(www.kazancı.com.tr)

"Bir binanın üstüne kat ilavesi için ahşap olan tavanın betonarme[296] haline getirilmesinde imar maksadı vardır."

Kiralananda yapılacak olan onarım, genişletme ve değiştirme işlemlerinin imar amaçlı olmasının yanında esaslı olması da gerekir. Esaslı nitelikte olmayan onarım genişletme ve değiştirme halleri bu yasa kapsamında değerlendirilemez.[297]Kiralanan da yapılacak onarım değiştirme veya genişletme işlemleri imar amaçlı ve esaslı olup olmadığının tespiti amacıyla bilirkişilerden rapor alınması gerekir.

Kiralananın yeniden inşa ve imar amacıyla tadilat, tevsi ve tamiratı işlemleri için bir proje yapılması bu projenin de yetkili makamlar tarafından tasdik edilmiş olması gerekmektedir.Tahliye kararı verilebilmesi için onaylı projenin yanında projenin kiralanana ait olduğunun da yapılacak keşifle bilirkişilere tespit ettirilmesi gerekir.

b)Kiralananda yapılacak tamir,tevsi ve tadil işlemleri esnasında taşınmazın içinde oturmanın veya çalışmanın fennen mümkün olmadığının anlaşılması

Bu durum sadece imar amaçlı ve esaslı olmak şartıyla tamir, tevsi veya tadil sebebiyle tahliye davası açılması durumunda söz konusu olmaktadır.Yeniden inşada, bina yıkılıp yenisi yapılacağından bu şart aranmaz. Mahkeme tarafından imar amaçlı ve esaslı olmak şartıyla tamir, tevsi veya tadil sebebine dayalı tahliye davasında tahliye kararı verilebilmesi için bu çalışmalar sırasında taşınmazda oturmanın veya iş yapmanın mümkün olmaması ve bu hususun fennen saptanması gerekir.Şayet bu çalışmalar sırasında taşınmazda oturmak mümkün ise tahliye kararı verilemeyecektir.Mahkemelerin bu konuda bilirkişi raporu almaları

[296] Yarg.6.HD.28.04.1960;2938/3161(TANDOĞAN,H.,s.489)
[297] YAVUZ,C.,s.329;TANDOĞAN,H.,s.281;BURCUOĞLU,H.,s.459

gerekmektedir.[298] Yapılacak işler için taşınmazın bir kısmı yeterli olup diğer kısmı kiracının ihtiyacını karşılayacak nitelikte ise ve kiracı kabul ederse taşınmazın tümünün değil de bir kısmının tahliyesine de karar verilebilir.[299]

c)Kiralanan taşınmazın yeniden inşa edilmesi veya imar amaçlı ve esaslı olmak şartıyla tamir, tevsi veya tadil edilmesi sebebiyle tahliye davasının sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılması gerekir

Kiralayanın konut ihtiyacı sebebiyle tahliyesi başlığında incelediğimiz kısımdaki bir aylık süreye ilişkin kısımlar buruda da aynen geçerlidir.Tahliye davasının sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılması gerekir.

Davayı açma hakkı olanlar yönünden de konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açmaya yetkili olanlar kısmında belirttiğimiz kişiler bu davayı da açmaya yetkili kişilerdir.Yalnız müşterek mülkiyete konu taşınmazlar yönünden tahliye sebebine göre farklılık vardır.Müşterek mülkiyete konu taşınmazın tahliyesi imar maksatlı ve esaslı tamir,tevsi ve tadil sebebine dayanıyorsa daha önceki tahliye sebeplerinde olduğu gibi pay ve paydaşların çoğunluğu dava açmak için yeterlidir.Fakat tahliye davası yeniden inşa sebebine dayanıyorsa tüm paydaşların muvafakati gerekir.Zira inşaat işleri olağanüstü işlerden sayılır.

B)Kiralayanın kiracı ile ilgili sebeplere dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilmesi

1)Kiracının yazılı olarak tahliye taahhüdünde bulunduğu halde kiralanandan çıkmaması sebebiyle tahliye davası açılması

---

[298]YAVUZ,C.,s.329;TANDOĞAN,H.,s.282;BURCUOĞLU,H.,s.464;TUNÇOMAĞ,K.,s.262; ARAL,F.,s.301;ANIL,Y.Ş.,s.634;KARAHASAN,M.R.,s.789;ERDOĞAN,C.,s.712
[299] ANIL,Y.Ş.,s.635;TANDOĞAN,H.,s.282

Kiralayan 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin a bendine göre "kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği gibi" tahliye davası da açabilir. Burada kanun icraya başvurulabileceğinden söz etmekte ise de taahhüt alacaklısı kiralayan, isterse icra dairesine başvurmadan sulh hukuk mahkemesinden tahliye davası açabilir.Kiralayanın kiracının yazlı tahliye taahhüdünde bulunması sebebiyle taşınmazın tahliyesini isteyebilmesi için öncelikle geçerli bir tahliye taahhüdünün olması, ayrıca belli bir zamanda icra dairesine veya mahkemeye başvurması gerekir.Şimdi bu iki şartı ayrıntılı olarak inceleyelim:

a)Geçerli bir yazılı tahliye taahhüdünün olması

Tahliye taahhüdünün yani kiracının belli bir tarihte kiralananı boşaltacağına ilişkin beyanın geçerli olabilmesi için yazılı olması gerekir.Sözlü yapılan tahliye taahhütleri geçerli değildir.Tahliye taahhüdünün yazılı olması şartı ispat şekli değil,geçerlilik şartıdır.Fakat taahhüdün geçerliliği için adi yazılı şekil yeterli olup resim şekil şartının olması zorunlu değildir.[300]

Tahliye taahhüdü yazılı kira sözleşmesinin bir maddesi olabileceği gibi taraflar yazılı olmak şartıyla ayrı bir tahliye taahhüdü sözleşmesi de yapabilirler.[301]Tahliye taahhüdünde kiralananın boşaltılacağının yanında hangi tarihte boşaltılacağı hususunun da belirtilmesi gerekir.Sadece 'kiralananı tahliye edeceğim' şeklindeki taahhüt geçerli değildir.[302]

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için diğer bir şart da bizzat kiracı tarafından verilmesidir.Kiracı dışında üçüncü bir şahıs tarafından verilen taliye

[300]YAVUZ,C.,s.331;ZEVKLİLER,A.,s.259;TANDOĞAN,H.,s.198;BURCUOĞLU,H.,s.296; TUNÇOMAĞ,K.,s.269;ARAL,F.,s.293;ANIL,Y.Ş.,s.461;KARAHASAN,M.R.,s.699
[301] BURCUOĞLU,H.,s.296;KARAHASAN,M.R.,s.699
[302] TANDOĞAN,H.,s.198;ARAL,F.,s.293;ANIL,Y.Ş.,s.461

taahhüdü hukuki sonuç doğurmaz.Eğer birden fazla kiracı varsa yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması taahhüdün bütün kiracılar tarafından verilmesine bağlıdır.

Tahliye taahhüdünün verildiği zaman da,taahhüdün geçerli olması açısından önemlidir.Tahliye taahhüdünün serbest iradenin ürünü olması gerekir.Bu nedenle ilk kira sözleşmesinin yapılırken verilen tahliye taahhüdü geçerli değildir.Kira sözleşmesi yapılırken verilen tahliye taahhüdünde kiracının serbest iradesine dayanmadığı, konut veya iş yeri sıkıntısı çeken kiracının bir an önce ihtiyacını karşılayabilecek bir yere girmek istemesi, manevi baskı ve tazyik altında olduğu görüşü hakimdir.[303]

Kira sözleşmesi devam ederken ve kiracı kiralananda otururken verilen tahliye taahhütleri geçerlidir.Bununla birlikte ilk kira sözleşmesi sona erdikten sonra yeni sözleşmeyle birlikte verilen yazılı tahliye taahhüdü de geçerlidir.Bu duruma ilişkin Yargıtay kararı da şu şekildedir:

"Taraflar arasında yapılan 19 Ekim 1979 günlü ilk kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünde tahliye taahhüdü bulunmadığından 11.091981 tarihli ikinci sözleşmede kararlaştırılan tahliye taahhüdü geçerlidir."[304]

b)Kiralayanın tahliye taahhüdünde belirtilen tarihten itibaren bir ay içinde tahliyeyi talep etmesi

Kiralayanın yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kira sözleşmesini sona erdirip kiralananın tahliyesini sağlayabilmesi için tahliye taahhüdünde belirtilen tarihten itibaren bir ay içerisinde tahliye davasını açması veya icra dairesine başvurması gerekir. Bu bir aylık süre tahliye taahhüdünde belirtilen tarihten itibaren başlar ve

[303]TANDOĞAN,H.,s.196;YAVUZ,C.,s.331;ARAL,F.,s.293;ANIL,Y.Ş.,s.461;ZEVKLİLER,A.,s.260; ERDOĞAN,C.,s.560;KARAHASAN,M.R.,s.701
[304] HGK.16.04.1986;3-742/419(KARAHASAN,M.R.,s.701-702)

hak düşürücü süredir.Bir aylık süre geçildiği takdirde tahliye taahhüdünün hükmü kalmaz ve kiralayan buna dayanarak tahliye davası açamaz[305].

Kiralayan seçimlik hakkından olan bir aylık süre içerisinde icra dairesine baş vurunca kiracıya tahliye emri gönderilerek 15 gün içerisinde taşınmazı tahliyesi istenir.Kiracının gönderilen tahliye emrine 7 gün içerisinde itiraz etme hakkı vardır.Eğer itiraz etmezse tahliye emri kesinleşir ve 15 gün içerisinde de kiralananı boşaltmazsa taşınmaz zorla boşaltılır.Kiracı 7 gün içinde itiraz ederse tahliye takibi durur.Kiralayan bu durumda sulh hukuk mahkemesine başvurabileceği gibi icra tetkik merciinden itirazın kaldırılmasını da isteyebilir.Tetkik merci tarafından itirazın kaldırılabilmesi için yazılı tahliye taahhüdünün noterce resen düzenlenmiş veya imzası veya tarihinin noter tarafından tasdik edilmiş ya da imzası ikrar edilmiş bir tahliye taahhüdü olması gerekir.Eğer tahliye taahhüdü adi yazılı şekilde yapılmışsa ve kiracı da imzayı inkar etmişse kiralayanın başvurabileceği tek yol mahkemedir.[306]

Yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye davası açma hakkı sadece kiralayana aittir.Kiralayan olmayan malik, tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye davası açamaz.[307]Bu duruma ilişkin şu Yargıtay kararlarını örnek gösterebiliriz:

"Kiralayan durumunda olmayan kişi malik de olsa taahhüt sebebiyle tahliye talebinde bulunamaz.Bu durum dava şartına ilişkin olduğundan resen nazara alınmak gerekir."[308]

"Taahhüde dayanan tahliye davasını açma hakkı kiralayana ait olduğundan malikin böyle bir dava açmaya hakkı yoktur"[309]

---

[305]YAVUZ,C.,s.333;ARAL,F.,s.294;ANIL,Y.Ş.,s.462;TANDOĞAN,H.,s.199
[306] KURU,B./ARSLAN,R.: İcra iflas hukuku,s.324-326;YAVUZ,C.,s.333, BURCUOĞLU,H.,s.327; TUNÇOMAĞ,K.,s.275
[307] ERDOĞAN,C.,s.560;BURCUOĞLU,H.,s.322
[308] Yarg.6.HD.17.11.1992;12677/13212(www.kazancı.com.tr)
[309] Yarg.6.HD.23.12.1986;13248/14831(www.kazancı.com.tr)

Kiralayan birden fazla ise bütün kiralayanların birlikte dava açması yada icra takibi yapması gerekir.Kiralayanın ölmesi halinde tüm haklar mirasçılarına intikal edeceğinden mirasçılar taşınmazın tahliyesini isteyebilirler.

2)Kiracının aynı kira dönemi içinde kira parasını ödememesi üzerine iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılması

Kiralayan 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin e bendine göre "Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kedilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine ayrıca ihtara hacet kalmaksızın kira müddetini hitamında" tahliye davası açabilir.Kiralayanın bu düzenlemeye göre taşınmazın tahliyesini sağlayabilmesi için kira bedelinin ödenmemesinden dolayı bir kira yılı içinde iki haklı ihtarı çekmesi gerekir.Hatta ihtarlardan sonra kiracının kira bedelini ödemesi bile kiralayanın tahliye davası açmasını engellemez.

Kiracının aynı kira dönemi içinde kira parasını ödememesi üzerine iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açabilmesinin şartları

a)Kiracıya kira bedelini ödememesinden dolayı iki haklı ihtarın yapılmış olması

Öncelikle kiracının kira bedelini zamanında ödememesi ve bu sebepten dolayı kiracıya iki haklı ihtarın yapılması gerekir.İhtarın haklı olmasından kasıt kira bedelinin zamanında ödenmemiş olmasıdır.[310].

Kira bedelinin ödeme günü ay başına değil de başka bir güne denk geliyorsa ihtarın haklı olabilmesi için bu günden itibaren 3 günün geçmesi gerekir.Bu durumda

[310] TANDOĞAN,H.,s.221;YAVUZ,C.,s.334;ARAL,F.,s.286;ZEVKLİLER,A.,s.262; KARAHASAN,M.R.,s.796,

kiracının ödeme gününden sonraki 3 gün içerisinde kira bedelini ödeyebileceğinden 3 gün içinde çekilen ihtar haklı değildir.[311]

Kiracı kira bedelini ikametgahta ödemeli posta havalesi ile kiralayana gönderiyorsa kira bedelinin postaneye veriliş tarihi, ödeme günü olarak kabul edilmektedir.Kiracı tarafından kira bedeli kiralayanın ikametgahında yada konutunda ödemeli posta havalesi ile ödenmek istenmesine rağmen, kiralayan bunu kabul etmemişse bundan dolayı kiralayanın çekeceği ihtar haklı değildir.Fakat normal posta havalesi ile yada ikametgah dışında başka bir yerde kiracı, kira bedelini ödemek isterse kiralayan bu ödemeyi kabule zorlanamayacağından çekeceği ihtar da haklı olacaktır.[312]

Kiralayan tarafından çekilen ihtarın haklı olabilmesi için kiracıya tebliğ edilmiş olması da gerekir.Bu düzenlemeye göre tahliye istenebilmesi için ihtarın tebliğ anına kadar ödeme yapılmamış olması gerekir.Kiracıya tebliğ yapılmadan önce ödeme yaparsa ihtar da haklı sayılmayacaktır.Ancak ihtar kiracıya tebliğ edildikten sonra kiracı ödeme yaparsa ihtar haklılığını koruyacaktır.[313]

b)Kiralayan tarafından çekilen ihtarın yazılı olması ve ödenmeyen kira bedelleri ile miktarlarını içermesi

Kiralayan tarafından kiracıya çekilecek ihtarın yazılı olması gerekir.Kanunda ihtarın yazılı olarak çekilmesi düzenlenmiş olup ihtar için bir şekil şartı ise konmamıştır.Dolayısıyla kiralayan ihtarı noter aracılığıyla yapabileceği gibi mektupla , telgrafla hatta icra dairesinden gönderilecek ödeme emri ile de yapabilir.Kiralayan tarafından çekilen ihtarname ile ayrıca ödenmeyen kira bedelleri

---

[311] TANDOĞAN,H.,s.221;KARAHASAN,M.R.,s.797
[312] BURCUOĞLU,H.,s.238;TUNÇOMAĞ,K.,s.270;KARAHASAN,K.,s.800;TANDOĞAN,H.,s.222
[313] ERDOĞAN,C.,s.760;ANIL,Y.Ş.,s.686

ile bunların hangi aya ait olduğunun da gösterilmesi gerekir.Bu duruma örnek olarak da şu Yargıtay kararlarını gösterebiliriz:

"İhtarda hangi aya ait kira parasının istendiği açıklanmalıdır."[314]

"Bu ihtarda hangi ayın kirasının ödenmediği belirtilmediğinden 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin e bendine uymamaktadır.Bu yönden davanın reddi gerekirken..."[315]

c)Kiralayan tarafından bir kira yılı içinde iki haklı ihtar yapılmış olması

6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin e bendinde belirtilen 'bir yıl içinde' deyimi 'bir kira yılı' anlamına gelmektedir.Örneğin,bir yıl süreli kira sözleşmesi, 25 Mart 1978 tarihinde yapılmışsa 25 Mart 1978 ile 25 Mart 1979 tarihleri arasındaki zaman dilimi kastedilmektedir. Bu bağlamda iki haklı ihtarın bu tarihler arasında olması gerekir.Eğer iki ayrı kira yılında gönderilmiş birer ihtar varsa bu madde uygulanamaz.[316]Kiralayan tarafından çekilen iki haklı ihtarın ayrı ayrı aylara ait olması gerekir.Aynı aya ait iki ihtar çekilmesi durumunda bu madde uygulanamaz. Kira sözleşmesi belirsiz süreli yapılmışsa veya belirli süreli olup da bir yıldan daha az süreli yapılmışsa yine bu madde uygulanamaz.Kiracıya gönderilen ihtarların aynı kira yılı içinde keşide edilmesi ve aynı kira yılı içinde kiracıya tebliğ edilmesi gerekir.

d) İki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasının sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılması gerekir.

Tahliye davası kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açılmalıdır.Dava açma süresi kamu düzeniyle ilgili olduğu için resen göz önüne alınması gerekir.

---

[314] Yarg..6.HD.18.01.1995;146/232(www.kazancı.com.tr)
[315] Yarg..6.HD.30.01.1970;5466/298(ERDOĞAN,C.,s.773)
[316] TANDOĞAN,H.,s.225;ZEVKLİLER,A.,s.26;KARAHASAN,M.R.,s.805;ERDOĞAN,C.,s.762

İki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasını kiralayan açabilir.Kiralayanın malik olması ise şart değildir.Kiralayan olmayan malik ise bu davayı açamaz.Ancak kiralayan olmayan malik, kiracıya ihtar göndererek kiraların bundan sonra kendisine ödenmesini bildirmişse bu ihtardan sonra iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açabilir.[317]Bu duruma örnek Yargıtay kararı şu şekildedir:

"Bir kira yılı içinde yapılmış iki haklı ihtara dayanan tahliye davasının kiralayan tarafından açılması gerekir.Kiralayan durumunda olmayan malikin bu davayı açabilmesi için önce kiracıya ihtar tebliğ ettirerek kira bedellerinin kendisine ödenmesini istemesi ondan sonra ihtarları göndermesi gerekir.Dava hakkına ilişkin olan bu hususun mahkemece kendiliğinden nazara alınması icap eder."[318]

Müşterek mülkiyete konu taşınmazlar yönünden iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekirken; iştirak halindeki mülkiyete konu taşınmazlar yönünden tüm paydaşların muvafakati gerekir.Birden fazla kiralayan varsa ihtarın tüm kiralayanlar tarafından çekilmesi, davanın da aynı şekilde tüm kiralayanlar tarafından açılması gerekir.

Birden fazla kiracı varsa ihtarların tüm kiracılara çekilmesi ve tebliğ edilmesi davanın da tüm kiracılara karşı açılması gerekir.

3)Kiracının veya eşinin aynı şehir veya belediye hudutları içinde oturabileceği konutu olması sebebiyle tahliye

6570 Sayılı Kanunun 7.maddesinin son bendindeki "Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı

[317] BURCUOĞLU,H.,s.271;ERDOĞAN,C.,s.759;ANIL,Y.Ş.,s.685;KARAHASAN,M.R.,s.810
[318] Yarg.6.HD.04.12.2000;10102/10334(www.kazancı.com.tr)

oturabileceği meskeni bulunan kimse,kirada oturduğu yeri,malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur.” hükmünün amacı kötü niyetli kiracılara karşı kiralayanı korumaktır.Bu maddeye dayalı olarak tahliye davasının kabulü için kiracının kirada oturduğu ev ile aynı belediye sınırları içinde kendisini ya da birlikte yaşadığı eşinin evinin olması yeterli olup, ayrıca bir ihtiyaç iddiasının bulunup bu iddianın da ispat edilmesi gerekli değildir.Bununla birlikte tahliye davası açılabilmesi için sözleşmenin sona erme tarihini beklemeye gerek yoktur.Kiralayan kiracının aynı belediye sınırları içinde oturabileceği bir evinin bulunduğunu öğrendiği an tahliye davasını açabilir.Diğer tahliye sebeplerinden farklı olarak tahliye davası açma hakkı kiralayana değil, malike tanınmıştır.Bu sebeple tahliye davası ancak meskenler için açılabilir.Şimdi bu şartları ayrıntılı olarak inceleyelim:

a) Kiracı veya eşinin maliki olduğu bir konutun olması

Öncelikle 6570 Sayılı Kanun’un 7.maddesinin son bendine göre kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutu olması gerekir.İşyeri tarzındaki bir yer bu madde kapsamına girmez.Eğer kiracının eşinin maliki olduğu bir konutun varlığına dayalı olarak tahliye davası açılıyorsa kiracının eşiyle birlikte yaşıyor olması da gerekir. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı bir konutun varlığının kabul edilmesi için bu konutun tapuda kayıtlı olması şart değildir.Mülkiyetin tescilsiz olarak kazanıldığı durumlarda bile kiracının veya eşinin konutunun var olduğu kabul edilmektedir.[319]Örneğin, kiracı veya birlikte yaşadığı eşine miras yoluyla konut kalmışsa, bu konut onlar adına tapuda henüz tescil edilmemiş olsa bile kiracı veya eşinin konutunu varlığı kabul edilerek tahliye davası açılabilecektir.

[319] TANDOĞAN,H.,s.272;BURCUOĞLU,H.,s.333;ARAL,F.,s.302;KARAHASAN,M.R.,s.778; TUNÇOMAĞ,K.,s.264

b)Konutun aynı şehir veya belediye sınırları içerisinde olması

6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin son bendine göre tahliye davası açılabilmesi için kiracının ya da eşinin maliki oldukları konut ile halen oturdukları konutun aynı şehir yada belediye sınırları içerisinde olması gerekir. Büyükşehir belediye teşkilatının olduğu yerlerde yasa maddesinde geçen belediye teriminin büyükşehir belediyesi olarak anlaşılması gerekir.Yine belediye kavramı ile ilgili olarak gerçek anlamda belediye sınırları değil, belediye hizmetlerinin götürüldüğü mücavir alanlar da kastedilmektedir.

c) Kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun oturabilir olması

6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin son bendine göre açılan tahliye davasının kabul edilebilmesi için kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin maliki olduğu konutun oturulabilir olması gerekir.Oturulabilir olması deyiminden kasıt kiracının ve ailesinin sağlık durumları, sosyal ve ekonomik durumları bakımından konutun oturmaya elverişli olmasıdır.Yine konut fizik olarak da kiracı ve ailesi için uygun olmalıdır.[320] Bu duruma örnek olarak şu Yargıtay kararını gösterebiliriz:

"Davalı savunmasında gerçekten bir apartmanın 6. katında bir dairesi olduğunu ancak kendisiyle eşinin kalp hastası olması sebebiyle burasının kanunun kastettiği anlamda kendileri için oturulabilecek bir yer olmadığını ileri sürmüştür.Bu durum mahkemece tahkik edilmemiştir.Bu itibarla kendisinden raporların istenmesi ve yerinde keşif yapılarak davalıya ait dairesinin ikametine uygun olup olmadığının sağlıkları bakımından araştırılması ve sonuca göre anlaşmazlığın çözümlenmesi gerekirken bundan zuhul edilmesi…"[321]

---

[320] YAVUZ,C.,s.335;TANDOĞAN,H.,s.274;ZEVKLİLER,A.,s.258;ERDOĞAN,C.,s.800; ARAL,F.,s.302

[321] Yarg.6.HD.15.11.1973;5160 /4445(www.kazancı.com.tr)

Diğer bir husus ise kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutu kirada bulunuyorsa bu durumda da oturmaya elverişli bir konutun var olduğu kabul edilmektedir.

d)Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı belediye sınırları içerisinde konutu olması sebebiyle açılacak tahliye davasının süresi ve dava açma hakkı olanlar

6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin son bendine dayanılarak açılacak tahliye davasında bir süre şartı öngörülmemiştir.Bu nedenle tahliye davası her zaman açılabilir.Diğer tahliye sebeplerine dayalı olarak açılan tahliye davalarından farklı olarak sözleşmesinin sona ermesini beklemeye gerek yoktur.Malik sözleşme devam ederken dahi bu tahliye davasını açabilir.

Bu maddeye göre tahliye davası açma hakkı malike aittir.Malik olmayan kiralayanın bu sebebe dayanarak tahliye davası açma hakkı yoktur.Bununla birlikte intifa hakkı sahibinin de tahliye davası açma hakkı yoktur.Kiralanan taşınmaz müşterek mülkiyete konu ise pay ve paydaşların çoğunluğu tarafından tahliye davası açılması veya tek bir paydaş tarafından dava açılmışsa diğer paydaşların muvafakati sağlanmalıdır.

Malik taşınmazı kiraya verirken kiracının veya eşinin konutunun varlığından haberdar ise, bu durumda malikin dava açma hakkının olup olmadığı doktrinde farklı görüşlere sebep olmuştur.Erdoğan ve Anıl'ın görüşüne göre, kiralayan, kiracının kiralanana girdiği anda aynı şehir ve belediye hudutları içerisinde şahsına veya eşine ait evi olduğunu bile bile bu yeri kiraya vermiş olsa da bu durum 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin son bendine göre kiralayanın tahliye davası açmasına engel

olmamaktadır.[322] Fakat Yavuz ve Tandoğan aksi görüşte olup Yavuz, "Kiralayanın,kiracısının veya eşinin aynı şehir veya belediye hudutları içerisinde oturabilecek evinin olduğunu bildiği halde kiraya verdiği veya kiraya verdikten sonra bu durumu öğrendiği halde kiraya devam ettiği takdirde 6570 Sayılı Kanun'un 7.maddesinin son bendine göre tahliye isteyemez"[323]şeklinde fikrini belirtirken Tandoğan, "Ancak böyle bir halde davanın kiracı taşındıktan nispeten kısa bir süre sonra açılması hakkın kötüye kullanılması sayılabilmelidir;hatta halin icaplarına göre kiralayanın kiracının konutu olduğunu bildiği halde onunla sözleşme yapması feragat şeklinde de yorumlanabilir" demiştir.[324] Yargıtay ise Erdoğan ve Anıl'ın görüşü doğrultusunda içtihat oluşturmuştur.[325]

Roma Hukuku'nda *locatio connductio rei'* nin(kira sözleşmesinin) sonra ermesini inceleyecek olursak öncelikle şunu söyleyebiliriz ki; sözleşmesinin tarafları olan *locator*(kiraya veren) ve *conductor*(kiracı) doğal olarak sözleşmenin sona erdirilmesine karar verebilirler.Sözleşmenin tarafları olan *locator*(kiraya veren) ve *conductor*(kiracı) kira sözleşmesini modern hukukta olduğu gibi belirli süreli yapmışlarsa bu sürenini dolması ile sözleşme sona erer.Ancak süre dolmadan kira sözleşmesinin sona erdirilmesini sözleşmenin taraflarından birisi isterse, sözleşmenin diğer tarafının sözleşemeye uymadığı gerekçesi ile sözleşme sona erdirebilirdi.Eğer *Locatio conductio rei* (kira) sözleşmesi belirsiz süreli olarak yapılmışsa taraflar anlaşarak sözleşmeyi istedikleri zamanda sona erdirebilirlerdi.[326]Belirsiz süreli yapılmış kira sözleşmelerinde kiraya veren*(locator)*

---

[322] ERDOĞAN,C.,s.801;ANIL,Y.Ş.s.731
[323] YAVUZ,C.,s.335
[324] TANDOĞAN,H.,s.269
[325] HGK.01.04.1992;158/218
[326] GÜNAL,N.: An Example Of Consensual Contracts:*Locatio Conductio Rei*,Eastern European Community(European) Law Journal,18 April 2005,age.41.

de kiracı*(conductor)* da daha önce haber vermeden sözleşmeyi bozabilirdi.Bazı durumlar kiracıya sözleşmeyi sona erdirme yetkisi veriyordu.Örneğin, komşunun inşaatı dolayısıyla kiralanmış evin pencerelerinden giren ışığın azalması durumunda kiraya verenin kiracıya karşı sorumlu olacağını,kiracının sözleşmeyi bozabileceğinde tereddüt olmadığını, aynı durumun kiraya verenin çok harap olmuş kapıları ve pencereleri tamir etmemesi halinde de söz konusu olacağı belirtilmektedir.[327]Yukarda bahsettiğimiz Borçlar Kanunu'nun 264. maddesi de bu durumla benzerlik göstermektedir.Bu düzenlemeye göre sözleşmesinin yerine getirilmesini çekilmez kılan sebepler ortaya çıkarsa sözleşmesinin iki tarafından her biri tam bir tazminat ödemek ve yasada öngörülen sürerle uymak şartıyla kira sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirebilmektedir.

Roma Hukuku'nda kiraya veren *(locator)* kiralanan malı bir başkasına devretmesi durumunda kira sözleşmesi (*locatio conductio rei*) sona ermezdi.Kiracının kira sözleşmesinden doğan sadece şahsi bir hakkı vardı.Yeni malik *rei vindicatio*[328] açarak kiracıyı çıkarabilirdi.Kiracı *(conductor)* ise en fazla *Locator'a* karşı *actio conductio* davası açarak tazminat isteyebiliyordu.[329]

---

[327] TAHİROĞLU,B.:Roma Borçlar hukuku,s.224)

[328] *Rei vindicatio*:*Ius civile* mülkiyetini koruyan zilyet olmayan *Quirites* hukuku malikinin malik olmayan zilyede açtığı ayni dava,istihkak davası *Legis actio*' lar usulünde *legis actio sacramenti* in rem ile davacı malın kendisine ait olduğunu iddia eder*(vindicatio)*,davalının da aynı şekilde yaptığı mukabil iddiadan sonra (*contravindicatio*) *sacramentum* yatırılarak hakim kimin *sacramentum*'unun doğru olduğunu tetkik eder ve kararını verirdi.*Formula* usulünde davacı malın iadesinin ister fakat bu usulde mahkumuiyet daima bir para miktarı olduğundan hakim malın iadesini davalıya emredebilir.ancak davalı bu emre uymazsa davacını yemin tahtında yaptığı kıymet takdirine göre para ödemeğe mahkum edilir;mal *in bonis rem* habere olarak davalıda kalırdı.Nizam harici usulde(*cognitio extra ordinem)*malın maliki yalnız zilyede karşı değil malı elinde bulunduran herkese karşı *(detentor*) davasını açarak istihkaka talebinde bulunur ve haklı tazminata olduğu gibi malın bizzat iadesine de karar verebilir.bu hususta *manu militari* icraya geçilmesini emredebilirdi.*Postklasik* devirde *ius civile* mülkiyeti *praetor* mülkiyeti ve eyalet mülkiyeti gibi çeşitli mülkiyet şekilleri bir tek mülkiyet haline geldiğinden her hangi bir malın istihkakı bu dava ile talep olunmakta idi(D.6,1;C.3,32,7,38) (UMUR,Z.:Roma Hukuku Lugatı,s.181-182)

[329] TAHİROĞLU,B.,s.222;RADO,T.,s.133;UMUR,Z.,s.368

Romada M.S 214 yılında İmparator *Caracalla* yayınladığı bir emirname ile kira bedelini muntazam ödeyen kiracının mal sahibi tarafından sebepsiz olarak çıkartılamayacağı kabul edildi. Bu düzenleme kiracıyı *(conductor)* koruyan bir düzenleme idi.*Iustinianus* yeni malik veya mal sahibine, taşınmaz malı bizzat kullanmak zorunda olduğunu ispat ederek veya evi tamir ettirecek ise veyahut kiracı kiralanan malı fena kullanıyorsa kiralayana kiracıyı çıkartma hakkını tanıdı.[330]Bu düzenlemeler yukarda bahsettiğimiz 6570 sayılı kanunun 7 maddesinde sayılan kiracıyı tahliye sebepleri ile büyük oranda benzerlik göstermektedir.

Roma Hukuku'nda kira sözleşmesinde*(locatio conductio rei)* taraflar borçlarını yerine getirdiği durumda sözleşmesinin tarafı olan şahsın kişiliğinin dikkate alınması söz konusu olmadığından taraflardan birinin ölümü halinde kira sözleşmesi sona ermezdi.Kiracının*(conductor)* veya kiraya verenin*(locator)* mirasçıları sözleşmenin hükümlerine uymak zorunda idi.Bu durumla 6570 Sayılı Kanun'un 13. maddesi de benzer niteliktedir.6570 Sayılı Kanun'un 13. maddesindeki düzenleme şu şekildedir: "Kira mukavelelerinin ve Borçlar Kanunu'nun bu kanuna aykırı olmayan yükümlülüklerine kiracılar veya ortaklarıyla sanat meslek ve ihtisasları dolayısıyla aynı meslek veya sanatı devam ettirecek olan mirasçıları ve meskenlerde ölen kiracı ile birlikte ikamet edenler tarafından tamamen riayet edildiği müddetçe bu kanunun yürürlükten kaldırılmasından üç ay sonraya kadar aleyhlerine tahliye davası açılamaz."[331]

Roma'da kira süresi sona erdiği halde kiracı*(conductor)* taşınmaz malda kalmaya devam ediyor ve kiraya veren de*(locator)* bu duruma itiraz etmiyorsa kira

[330] RADO,T.:Roma Borçlar Hukuku,s.133;TAHİROĞLU,B.,s.222
[331] TAHİROĞLU,B.,s.223

sözleşmesinin*(locatio conductio rei),*köy arazilerinde bir yıl, şehirde bulunan taşınmazlar bakımından ise belirsiz süre ile uzadığı kabul ediliyordu.[332]

Roma Hukuku'nda kiracının*(conductor*) kiraladığı malı başkasına kiraya verebileceği hususu, yani alt kira(*sublocatio*) kabul edilmişti.İlk kira sözleşmesi alt kiradan etkilenmezdi.[333] Borçlar Kanunu'muzun 284.maddesinde ise alt kiraya ancak kiraya verenin bu durumdan zarar görmemesi şartıyla izin verilmektedir.

[332] TAHİROĞLU,B.:Roma Borçlar hukuku,s.224;RADO,T.,s.134
[333] TAHİROĞLU,B.:Roma Borçlar hukuku,s.226

SONUÇ

Tez çalışmamızın konusu olan kira sözleşmesi,Türk Hukuk Sisteminde kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmeler grubuna girmekte olup rızai nitelikte bir sözleşmedir.Roma Hukuku'nda kira sözleşmesi, *locatio conductio* sözleşmeleri kapsamında *locatio conductio rei* adı altında düzenlenmiş olup niteliği ve unsurları yönünden bu sözleşmenin Türk Borçlar Kanunu'ndaki kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerin temelini oluşturduğu kabul edilmektedir.

Türk Borçlar Hukuku'muzda kira sözleşmesinin konusunu taşınır mallar, taşınmazlar,haklar ve ekonomik değerler oluşturur.

Roma Hukuku'nda kira sözleşmesinin konusunu taşınırlar, taşınmazlar evler, odalar,ayrıca Türk Borçlar Hukuku'ndan farklı olarak köleler oluştururdu.Roma'da belli mevsimlerde artan tarımsal işler için aile babalarının başka kişilere ait kölelerden de yararlanmaları gerekirdi Bu da genellikle kölelerin aile babalarından belli bir ücret karşılığında kiralanmaları şeklinde olurdu.Köle *res mançipi* sayıldığından kölelerin kiralanmasına ilişkin sözleşmeler de *locatio conductio rei* şeklindeydi.Roma Hukuku kaynaklarında Klasik Çağ hukukçularının *operae'*yi semere saydıkları görülmekte olup bir kölenin kiralanması semere veren bir malın kiralanması, yani bir hasılat kirası niteliğindeydi Bir tarlayı kiralayan kişinin o tarlanın semeresine sahip olması gibi, bir köleyi kiralayan kişi de o kölenin semeresine diğer bir deyişle işine sahip olurdu.

Kira sözleşmesinin taraflarını kiralayan ve kiracı oluşturur. Geçerli bir sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların tam ehliyetli olması yani, reşit, mümeyyiz olup kısıtlı olmaması gerekir. Türk Hukuku Sistemine göre kira sözleşmesi, rızaya

dayalı bir sözleşmedir.Kira sözleşmesi tarafların anlaşmasıyla meydana gelir.Herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Kiralanan malın kiracıya verilmesi sözleşmenin kurulması için gerekli değildir. Kira sözleşmesi , kira konusu mal teslim edilmemiş olsa bile meydana gelir Teslim sadece sözleşmenin kiraya veren tarafından ifasını ifade eder.

Roma Hukuku'nda da kira sözleşmesi, rızai nitelik taşıyan bir sözleşme olarak kabul edilmekteydi.Sözleşmenin kurulmuş sayılması için karşılıklı ve birbirine uygun rızaların açıklanması yeterli idi. *Locatio conductio* sözleşmesi, tarafların karşılıklı uyuşması ile meydana gelirdi.Ayrıca başka herhangi bir şekil şartına da tabii değildi.Kira sözleşmesinin geçerliliği için tarafların mevcudiyeti şart değildi.Çünkü sözleşme karşılıklı irade beyanına dayanmakta idi. Kiraya veren veya elçi tarafından da sözleşme kurulabilirdi. Tarafların temel edimleri olan kiralanan şeyin teslimi ve ücret konusunda anlaşmaları ile sözleşme kurulmuş olurdu.Bu sözleşmede yükümlülükler tarafların karşılıklı irade beyanı ile sağlanırdı.*Locatio conductio rei* için herhangi bir resmi şekil şartı yoktu,tarafların anlaşması sözleşmeyi yerine getirmek için yeterli idi.

Borçlar Kanunu'muzda düzenleniş şekli itibariyle kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir.Kiralayan bir şeyin kullanılmasını kiracıya terk ederken kiracı da bu şeyi kullanma karşılığında bir ücret ödemektedir.Kiracının ödediği bu ücrete kira parası veya diğer bir deyişle kira bedeli denmektedir.Esasında kira sözleşmesinin ivazlı olması yani ücret karşılığı olması onu ariyet ve karz sözleşmelerinden ayırmaktadır.

Roma Hukuku'nda da Türk Hukuku'nda olduğu gibi kira sözleşmesinin ivazlı bir sözleşme olması esası benimsenmişti. Taraflardan kiracı *(conductor)* her

zaman bir ücret *(merces)* ödemekte, diğer taraf kiraya veren*(locator)* ise bir şeyin kullanılmasını temin etmekteydi. Kiracının ödemekle mükellef olduğu ücrete *merces* denirdi..Alım satım sözleşmesinde olduğu gibi,kira sözleşmesinin oluşması için de tarafların kira bedeli üzerinde anlaşmış olmaları ve bu kira bedelinin de *merces*'in muayyen yani *certa* olması lazımdı.Kira ücreti her zaman muayyen miktar para idi.Paradan başka bir şey kira ücreti olarak ödenirse bu sözleşme kira sözleşmesi olmaktan çıkar ve isimsiz sözleşmeler grubuna girerdi.Ancak bunun tek bir istisnası vardı.Taraflar kiralanan şeyin mahsulünün bir kısmının da kira bedeli olarak ödenebileceğini kararlaştırabilirlerdi.Kiralanan ineğin sütünün muayyen bir miktarı,çiftliğin veya tarlanın mahsulünden muayyen bir kısım gibi.Bu durumda günümüzdeki gibi hasılat kirası söz konusu olurdu.Hasılat kirasında kiracı yalnız o şeyi kullanmakla kalmaz, aynı zamanda semerelerinden de istifade ederdi.Örneğin kiraladığı zeytinliğin zeytininden,bağın üzümünden yararlanır ve mahsulün bir kısmını da icabında kira bedeli olarak kiralayana öderdi.

Türk Borçlar Hukuku'nda kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğindedir.Bu sözleşmeyle kiralayanın ,kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli durumda teslim ve muhafaza borcu,kiralananı sözleşme süresince öngörülen kullanmaya elverişli bulundurma borcu,ayıba karşı tekeffül borcu,zapta karşı tekeffül borcu ve kiralananın vergi ve giderlerini ödeme borçlarına karşılık kiracının da kiralananı kullanması karşılığında kira parasını ödeme kiralananı özenle ve tahsis amacına uygun olarak kullanma, aynı bina içinde oturanlara saygı gösterme, kiralananın iyi bir durumda muhafazası için özen gösterme ve gereken ihbarları yapma, kiralananda zorunlu tamiratın yapılmasına ve

kiralananın gezilmesine müsaade etme kiralananı kira sözleşmesinin sonunda geri verme gibi borçları bulunmaktadır.

Roma Hukuku'nda da kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen bir iyi niyet sözleşmesi niteliğindedir.Kiraya veren*(locator)* kira konusu şeyi karşı tarafa*(conductor)* sözleşmeye uygun olarak vermeye ve sözleşme boyunca kiralananı kira sözleşmesine uygun şekilde tutmaya mecburdu. Diğer bir anlatımla kiralayan kira konusu şeyi kiraya uygun olarak kullanılacak şekilde vermek ve bu şekilde tutmak zorundaydı. Eğer kiracı bu sorumluluğunu yerine getirmezse ve bilerek iyi niyetli davranmazsa , kiralayan sözleşmeden doğan yükümlülüklerinden dolayı tazminat ödemek zorunda kalırdı.Buna karşılık kiracı(*conductor*) ise kira ücretini ödemeli, kiralanan şeyi ancak kira sözleşmesinde belirlenen tarz ve ölçüde ve kiralanana zarar vermeden kullanmalı, kiralayanın *(locator)* rızasını almadan kiralanan şeyin asli şeklini bozacak veya değiştirecek herhangi bir değişiklik yapmamalı idi.

Türk Borçlar Hukuku'nda kiracı zilyet konumunda iken Roma Hukuku'nda kiracı(*conductor)* kiralanan malın zilyedi olmayıp *detentor*'u konumundadır, yani kiracının(conductor) basit bir elde bulundurma imkanı vardır

Roma Hukuku'nda taşınmaz mal kiralarında kiracının(*conductor) custodia* sorumluluğunun uygulanıp uygulanmayacağı önceleri tartışmalı iken son yıllarda tartışmalar sona ermiş ve kira sözleşmesinde de "*custodia*" sorumluluğu kabul edilmişti Taşınmaz kirasında diğer *"locatio conductio"* sözleşmelerinden farklı olarak genel bir sorumluluk kuralı getirilmemiş, kiracının(*conductor)* yükümlülükleri sayılmamış; ancak birtakım olaylardaki sorumluluklar *lex locationis* (kira kanununda)gösterilmiştir.Kiracının(*conductor)* kiralananı koruma borcunu bazı

hukukçular esas borç olarak bazıları da ikincil borç olarak kabul etmektedirler.Kiracının esas borçları arasında gözetim borcu da vardır. "*Locatio conductio"* sözleşmelerinin ortak özelliklerinden birisi de gözetim yükümlülüğünü içermeleridir.Fakat taşınmazların uğrayabilecekleri tehlikeler çok çeşitli ve büyük olduğundan taşınmazlardaki gözetim, taşınırlardakine oranla daha zor olup bazı olayların önlenmesi *custodia* sorumluluğunun kapsamına sokulamaz. Kiracı(*conductor*) bütün olaylar için gözetim ile yükümlü olmayıp, eğer normal olarak sözleşmeden doğan sorumluluğunun dışındaki bazı hasarları *lex contractus* (sözleşme kuralı) ile üzerine almışsa, artık bu sorumluluk gözetimdeki ihmalden kaynaklanmaz, bu nedenle objektif sorumluluktur. Fakat bu sorumluluk sözleşmede özel olarak belirtilmişse bulunmaktadır

Romu hukukunda kira sözleşmesinin konusunun taşınır mal olması durumunda da *"custodia"*(gözetim) sorumluğunun varlığı kabul edilmektedir.Roma Hukuku'nda *locatio conductio rei* sözleşmesinin konularından biri de kölelerdir. Roma Hukuku'nda kölelerin mal statüsünde olduklarını düşünüldüğünden bunların da taşınır mal kirasının kapsamına girebilecekleri kabul edilmektedir.Fakat Klasik Hukuk Döneminde kölenin çalıştırılmak üzere bir başka kişiye verilmesi,*'locatio conductio servi'* şeklinde adlandırılarak *"locatio conductio rei"* içinde özel bir yer verilmiş, hatta ücret karşılığı iş görme şeklindeki bu sözleşme ilk dönemden beri *locatio conductio operarum* olarak belirlenmiştir.

Türk Borçlar Hukuku'nda kiralayanın en önemli hakkı kira sözleşmesinin de esaslı unsuru olan kira parasını isteme hakkıdır.Kiralayanın kira parasını isteme hakkı aynı zamanda kiracının borcunu oluşturmaktadır Kiracı kira parasını ödemezse kiralayan kiracıya icra memurluğu aracılığıyla bir ay içinde borcunu ödemesi, ödemediği takdirde tahliye ettireceği ihtarını içerir bir ödeme emri göndertir.Bu süre içerisinde kiracı borcunu ödemezse kiralayan icra tetkik merciine başvurarak kiracının söz konusu taşınmazdan çıkarılmasını sağlayabilir.

Kiralayanın başvurabileceği diğer bir yol BK.260.maddesinde düzenlenmiştir.Buna göre kiracının kira parasını ödememesi halinde kiralayan kiracıya bir süre vererek bu süre zarfında kira parasını ödemesini kira parasını ödemediği takdirde sözleşmeyi feshedeceğini bildirmesi gerekir.Kiracıya verilecek süre ise altı ay veya daha çok süreli kira sözleşmelerinde otuz gün,altı aydan daha kısa süreli kira sözleşmelerinde ise altı gün olup bu sürelerin geçmesine rağmen kiracı kira parasını ödemezse kiralayan kira sözleşmesini feshedebilir.Kiracıya verilecek süre hasılat kirasında ise kira sözleşmesine bakılmaksızın altmış gündür.

Kiralayanın diğer bir hakkı ise Borçlar Kanunu'muzun 267. maddesinde düzenlenen hapis hakkıdır. Buna göre bir taşınmazı kiralayan kişi kira alacağını teminat altına almak için kiracının o taşınmaza getirdiği taşınır mallar üzerinde hapis hakkına sahiptir.Bu hak sadece taşınmaz kiralarında söz konusudur,taşınır kiralarında hapis hakkı yoktur.Taşınmazın süslenmesi,döşenmesi ve ondan yararlanılmayı sağlamak üzere getirilmiş bulunan taşınırlara kiralayan el koyar ve kira parası kendisine ödenmeden geri vermez.Eğer kiracı kira parasını hiç ödemezse kiralayan el koyduğu kiracıya ait malları icra memurluğu aracılığıyla paraya çevirerek alacağını elde eder.Kiracı tarafından taşınmaza getirilen eşyalar çalınmış,kaybolmuş veya başka suretle zilyedinin elinden zapt olunmuş ise bunlar üzerinde hapis hakkı kullanılamaz.Kiralayan bu hapis hakkını kira alacağını temin etmek amacıyla kullandığından alacağını karşılamaya yetecek değerdeki eşyadan fazlasına el koyamaz.Kiralayanın hapis hakkı ancak işlemiş bir yıllık veya işleyecek altı aylık kira alacağı karşılığı olarak kullanılabilir.

Roma Hukuku'nda da kiraya verenin *(locator*) en önemli hakkı kira ücretini talep etme hakkıdır Ayrıca yine Borçlar Kanunu'muzdaki hapis hakkına

benzer şekilde ödenecek olan kira bedelinin teminatı olarak kiralanan mala kiracının(*conductor*) getirdiği eşyalar üzerinde kanuni rehin hakkı da vardır.Bu kanuni rehin hakkını ilk olarak *praetorlar*,taraflar arasındaki rehin anlaşmasına dayanarak tanımışlardı.Bu hak daha sonra örtülü ve kanuni rehin hakkı haline gelmişti.Aynı şekilde ürün kirasında da malı kiraya verenin taşınmazın semereleri üzerinde kanuni rehin hakkı vardı

Türk Borçlar Hukukuna göre kiracı, kiralananı öncelikle sözleşmesinin amacına uygun olarak kullanmak hakkına sahiptir.Bu nedenle kiralananın kullanmaya elverişli biçimde kendisine teslim edilmesini ,kira müddeti boyuncu kiralananın kullanmaya elverişli halde tutulmasını,kendi kusuru dışında ortaya çıkacak bozuklukların giderilmesiyle önemli onarımların yapılmasını kiralayandan isteyebilir.Kiracı verdiği süre içinde kiralayanın yaptırmadığı onarımları onun adına yaptırabilir Kiracı kiralayana zarar verecek bir değişikliği gerektirmemek şartıyla kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi kirayı bir üçüncü şahsa da devredebilir.

Roma'da da kiracı kiralananı sözleşmesinin amacına uygun olarak kullanma hakkına sahipti. Klasik Hukuk'a göre kiracı mala yaptığı zorunlu masrafları isteyebilirdi. *Iustinianus* Hukukunda ise kiracı, gayrimenkulu daha iyi hale getirmek için yaptığı faydalı masrafları bile kiralayandan isteyebilirdi.Kiralayan üzerine düşen tüm sorumlulukları yerine getirmediği hallerde kiracıya karşı bütün kusurlarından *(omnis culpa*) sorumluydu. Roma Hukuku'nda da kiracının*(conductor)* kiraladığı malı üçüncü bir şahsa kiraya verebileceğini yani alt kira kabul edilmişti.İlk kira sözleşmesi bu durumdan etkilenmezdi Borçlar Hukuku'muzda ise buna ancak özel durumda kiraya verenin bundan zarar görmemesi şartıyla izin vermektedir.

Kira sözleşmenin sona ermesi ise hukukumuzda Türk Borçlar Hukuku hükümlerine göre olabileceği gibi özel düzenleme olan 6570 sayılı Taşınmaz Kiraları Hakkındaki Kanun'un hükümlerine göre de olabilir.Türk Borçlar Hukuku hükümlerine göre kira sözleşmesi belirli süreli ise sözleşmede belirlenen sürenin dolmasıyla, kira sözleşmesi belirsiz süreli ise fesih bildirme ile sona erdirilebilmekte olup kira sözleşmesinin taraflarının sözleşmeye aykırı davranmaları nedeniyle de gerek kiracı gerekse kiralayan kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir.Kiralayan, kiracının özen borcu ile kiralananda oturanlara karşı olan ödevlerini yerine getirmemesi, kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi, belli süre için yapılan taşınmaz kira sözleşmelerinde sözleşmesinin yerine getirilmesini çekilmez kılan sebeplerin ortaya çıkması,kiracının iflas etmesi veya ölmesi durumlarında Borçlar Kanunu'nda belirtilen diğer şartlara da uymak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilirken;kiracı da kiralayanın kiralananı sözleşmesinin amacına uygun bir şekilde teslim etme ve bulundurma borcunu yerine getirmemesi sonradan sözleşmeye aykırı bir durum ortaya çıkması, belli süre için yapılan taşınmaz kira sözleşmelerinde sözleşmenin yerine getirilmesini çekilmez kılan sebeplerin ortaya çıkması hallerinde Borçlar Kanunu'nda belirtilen diğer şartlara da uymak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Aynıca taşınmazın belediye teşkilatı bulunan yerlerde veya belediye teşkilatı olmasa dahi iskele, liman ve istasyonlarda bulunması durumunda uygulama alanı bulan 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Kanunu'nun 7. maddesine göre de kiralayan kendisinin,eşinin veya çocuklarının konut veya işyeri ihtiyacının bulunması, kiralanan taşınmazın yeniden inşa edilmesi veya imar amaçlı ve esaslı olmak şartıyla tamir,tevsi veya tadil edilmesi sebeplerine dayanarak,kira sözleşmesi devam ederken

kiralananı iktisap eden yeni malikin ise konut veya işyeri ihtiyacı ile Borçlar Kanunu'nda belirtilen diğer şartların da bulunması halinde kira sözleşmesi sona erdirilebileceği gibi kiracının kira sözleşmesi yapılmadan önce yazılı olarak tahliye taahhüdünde bulunduğu halde kiralanandan çıkmaması**,** kiracının aynı kira dönemi içinde kira parasını ödememesi nedeniyle iki haklı ihtar çekilmiş olması, kiracının veya eşinin aynı şehir veya belediye hudutları içinde oturabileceği konutu olması durumlarında Borçlar Kanunu'nda belirtilen diğer şartlara da uymak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir

Roma'da M.S 214 yılında İmparator *Caracalla* yayınladığı bir emirname ile kira bedelini muntazam ödeyen kiracının mal sahibi tarafından sebepsiz olarak çıkartılamayacağı kabul edildi. Bu düzenleme kiracıyı *(conductor)* koruyan bir düzenleme idi.*Iustinianus* yeni malik veya mal sahibine, taşınmaz malı bizzat kullanmak zorunda olduğunu ispat ederek veya evi tamir ettirecek ise veya kiracı kiralanan malı fena kullanıyorsa çıkartma hakkını tanıdı. Bu düzenlemeler yukarda bahsettiğimiz 6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinde sayılan kiracıyı tahliye sebepleri ile büyük oranda benzerlik göstermekte idi. Roma Hukuku'nda kira sözleşmesinde(*locatio conductio rei*) taraflar borçlarını yerine getirdiği durumda sözleşmesinin tarafı olan şahsın kişiliğinin dikkate alınması söz konusu olmadığından taraflardan birini ölümü halinde kira sözleşmesi sona ermezdi.Kiracının(*conductor*) veya kiraya verenin(*locator*) mirasçıları sözleşmesinin hükümlerine uymak zorunda idi.Bu duruma ilişkin olarak 6570 Sayılı Kanun'un 13. maddesinde de benzer nitelikte bir düzenleme vardır.Buna göre,kira mukavelelerinin ve Borçlar Kanunu'nun bu kanuna aykırı olmayan yükümlülüklerine kiracılar veya ortaklarıyla sanat meslek ve ihtisasları dolayısıyla aynı meslek veya sanatı devam

ettirecek olan mirasçıları ve meskenlerde ölen kiracı ile birlikte ikamet edenler tarafından tamamen riayet edildiği müddetçe bu kanunun yürürlükten kaldırılmasından üç ay sonraya kadar aleyhlerine tahliye davası açılamaz.

CONCLUSION

The rental contract, which is the subject of our thesis study, is included in the contracts group giving the rights of using and making use of in the Turkish Law System and it has the quality of being approved. In the Roman Law, rental contracts were organized in the content of *locatio conductio* contracts under the name of *locatio conductio rei* and in terms of their quality and terms, they are accepted to be the basis of the regulations related to rental contracts in Turkish Debts Law.

In our Turkish Debts Law, the subject matter of rental contracts includes portable goods, immovable, rights and economic values.

In the Roman Law, the subject matter of rental contracts included portable goods, immovable, houses, rooms and unlike Turkish Debts Law, slaves. In Rome, family fathers needed to make use of slaves belonging to other people in their agricultural works at certain times. And this was realized by hiring the slaves against a certain fee from the family father. Since the slave was regarded as *res mançipi,* contracts related to the hiring of slaves were as *location conductio rei.*In Roman Law resources, it is seen that lawyers of Classical Age considered *aperae* to be profit, and hiring a slave was just like hiring a product making profit, in other words it was a kind of revenue. Like a person's revenue he got from a farm he rented, any person who hired a slave would get the revenue of that slave, namely his work.

The parties to a rental contract are renter and landlord. In order to establish a valid contract, the parties shall be capable, in other words adult, examining and not restricting. According to the Turkish Law System, a rental contract depends on consent. A rental contract is established as long as the parties agree with each other. It is not subject to any formal terms. The rented property is not needed to be given to

the renter for establishing a contract. The contract occurs even if the rented property is not delivered. Delivery only states the fulfilment of the contract by the landlord.

In the Roman Law, rental contract was accepted as a contract having the feature of being approved. For the contract to be considered as established, declaration of mutual and consistent approvals was enough. *Locatio conductio* contract was being put into practice by the mutual agreement of the parties. Besides, there was not any other formal term. For the validity of the rental contract, presence of the parties was not needed as the contract was relying on the declaration of mutual will. The landlord or the ambassador could establish the contract. With the delivery of the property and agreement upon the fee, the contract became established. In such a contract, responsibilities were provided through declaration of mutual will. There were not any formal conditions for *Locatioconductio rei,* agreement of the parties was enough for the fulfillment of the contract.

A rental contract is a substitution one by its regulation way in our Debts Law. The usage of the property is left to the renter and the renter pays for the usage of the property. This payment is called the rent. Being a substitution one, in other words there is a payment; the rental contract is differed from other contracts related to borrowing.

Like the Turkish Law, in the Roman Law, the rental contract was substitution. The renter *(conductor)* was paying a certain amount of fee *(merces),* and the other party, the landlord *(locator)* provided the usage right of the property. The fee to be paid by the renter was called *merces.* Like trade contracts, in the rental contracts, the parties should agree on the amount to be paid and this amount shall be determined, namely *certa.* The amount of the rent was always determined. If the rent

was paid in other units than cash, that contract was not a rental contract and included in the group of nameless contracts. But there was one exception. The parties could agree on the product of the rented property as the rent. For instance, some of the milk of the rented cow or a determined some of the crop of a rented farm could be given as rent. In that case, revenue rent was in question like in our days. In revenue rent, the renter could not only use that property but also, make use of profits. For instance, he could make use of the olive of an olive grove or grape of a yard and could give some of the product as rent to the landlord.

In Turkish Debts Law, the rental contract is a contract giving responsibilities to both sides. With this contract, the landlord is responsible for the delivery and maintenance of the property in convenient conditions as stated in the contract, keeping the property under the predicted conditions throughout the contract period, compensating against defects, compensating against seizure, and paying the related tax and expenses, and the renter was responsible for paying the rent, using the property with care and in accordance with the aim of allotment, respecting the others living in the same flat, being careful about the maintenance of the property in good conditions, informing the landlord about the needed issues, having the necessary repairs done, permitting the rented property to be seen by others, and giving back the property at the end of the contract period.

In Roman Law, a rental contract, was a good-will contract giving responsibilities to both of the parties. The landlord *(locator)* was responsible for giving the property to the other party *(conductor)* and maintaining the property in good conditions in accordance with the contract. In other words, the landlord should deliver the property as convenient to be used in accordance with the contract and

maintain the property in that condition. If the landlord did not fulfill those responsibilities, he had to compensate for the responsibilities mentioned in the contract. And the renter *(conductor)* had to pay the rent but he had to use the property without damaging it within the stated way and measures in the contract, not modify the origin of the property without taking the permission of the landlord (*locator).*

In Turkish Debts Law, the renter is in the condition of owner while in the Roman Law, the renter *{conductor)* is not the owner of the rented property but *detentofu* of it, namely the renter (conductor) had a simple right to manage the property.

While it was a discussion matter whether *(conductor) custodia* responsibility was applied to the immovable properties in Roman Law or not, recently those discussions ended and *"custodia"* responsibility was accepted for immovable as well. In the rental contracts of the immovables, there was not a general responsibility rule unlike other *"locatio conductio"* contracts, but the responsibilities of the renter *(conductor)* were not determined; however, responsibilities for some events were indicated in *lex locationis* (rent law). Some lawyers considered the maintenance of the property by the renter (conductor) as the basic debt while some others considered it as secondary.

Among the basic debts of the renter, there was the supervision debt. One of the common features of *"Locatio conductio"* contracts was their inclusion of supervision responsibility. However, since the dangers that could befall on immovable were various and huge, supervision of the immovable was more difficult than the portable goods and prevention of the events could not be considered in the content of

custodia responsibility. The renter *(conductor)* did not have the supervision responsibility for all events, and if he had undertaken some dangers arising from the contract by *lex contractus* (contractual rule), this responsibility was an objective one since it was not caused by any neglects in the supervision. And this responsibility was only present if it was especially stated in the contract.
In the Roman Law, if the subject of the rental contract was a portable goods, the presence of *"custodia* "(supervision) was accepted. In Roman Law, one of the subjects of *locatio conductio rei* contract was slaves. Since the slaves were considered as properties in the Roman Law, they were considered in the scope of the portable goods rent. However, during the Classical Law Period, giving the slave to someone for work was named to be *'locatio conductio servi'* and given a special status in *"locatio conductio rei"*, and that contract, which was working against fee was determined to be *locatio conductio operarum* from the beginning.

In Turkish Debts Law, the most important right of the landlord is demanding the rental fee which is the main term of the rental contracts as well. This right bears the debt of the renter. If the renter does not pay the fee, the landlord sends a payment order to the renter through execution office demanding the renter to pay the rent within a month, otherwise he will make the property emptied. If the renter does not pay his debt during this period, the landlord can apply for the execution scrutiny authority and make the renter empty the immovable in question.

Another way the landlord can apply for is presented in the 260th article of the Debts Law. In accordance with the article, if the renter does not pay the fee, the landlord gives the renter a certain period of time to receive the payment; if the renter does not pay the fee, the rental contract will be terminated. The period to be given to the

renter is thirty days for the contracts lasting for six months or more, and six days for the contracts lasting for less than six months. And if the renter does not pay the fee within these periods, the landlord can terminate the rental contract. The period to be given to the renter is six months for revenue rents regardless of the rental contract.

Another right of the landlord is imprisonment mentioned in the 267th article of the Debts Law. According to the article, the landlord of the immovable has the right of imprisonment of the renter against the portable goods that the renter brings to that immovable. This right is only applicable for the immovable rents; there is not imprisonment right in the contracts of the portables. The landlord seizes the portable goods brought for adorning, decorating and using and does not give them back until the rent is paid. If the renter does not pat the rent at all, the landlord shifts the portables into cash through the execution office and collects the rent in this way.

If the goods brought to the immovable by the renter have been stolen, lost or seized for some reason, imprisonment right cannot be applied to them. Since the landlord uses this imprisonment right to get his claims, he cannot seize more than enough to meet his claims. The imprisonment right of the landlord can be used against the past one year's or the following six months' rent.

In Roman Law, the most important right of the landlord *(locator)* was claiming for the money. Again, similar to the imprisonment right in the Debts Law, the landlord has the right of pledging the portables brought by the renter (conductor) against the rent to be paid. They were first introduced with that legal pledging right relying on the pledging agreement between *praetorlar paraflar.* This right later became a covered and legal pledging right. Similarly, for the product rents, the landlord had legal pledging rights on the immovable.

According to Turkish Debts Law, the renter has the right to use the property in accordance with the aim of the rental contract. For this reason, he can demand the delivery of the product as convenient to be used, maintenance of it as convenient to be used during the contract period, repair of the damages caused by something other than his fault from the landlord. The renter can performs the repairs not performed by the landlord during this period. The renter may partially or completely rent the product to another renter without necessitating any modifications harming the landlord or give the rent over to a third party.

In Rome, the renter had the right to use the property in accordance with the aim of the contract. According to the Classical Law, the renter could claim for the necessary expenses he realized. In *Iustinianus* Law, the renter could even claim for the expenses he realized for making the property more convenient. If the landlord did not fulfill all the responsibilities arising from the contract, he was responsible for all the faults *(omnis culpa)* to the renter. In the Roman Law, the sub-renter, namely renting the property to the third parties by the renter *(conductor)* was also accepted. The first rental contract was not influenced by that. As for our Debts Law, this is permitted as long as the landlord is not disadvantageous under those conditions.

Finishing the rental contract can be realized in accordance with the terms of Turkish Debts Law as well as 6570 numbered Law on Immovable Rents. According to the terms of Turkish Debts Law, the rental contract can be finished with coming to the end of the contract period determined before, or with a termination. If the landlord does not fulfill the responsibilities against the renter, there occurs reasons making the contract on the immovable not applicable, the renter's going bankrupt or death, the contract can be terminated depending on the terms of the Debts Law; and

if the renter does not fulfill the responsibility of delivering and using the immovable in accordance with the aims of the contract, or there occurs any situations not consistent with the aims of the contract, the contract can be terminated depending on the terms of the Debts Law.

In addition to these, if the immovable is present at a place where a municipal union is present or at a harbor, station etc. where a municipal union is not present, according to the 7th article of the 6570 numbered Real Estate Renting Law, the rental contract may continue basing on the accommodation need of renter, his wife and children and the fact that the rented immovable needs repair or maintenance by reconstructing or intended to be constructed, the new settler may also terminate the contract according to the terms of the Debts Law; and if the renter does not empty the immovable although he has declared it in a written way, if he does not pay the rent in a timely manner, there is the right of double rightful warning on the part of the landlord and if the renter and his wife has another house for dwelling in the same province or within the boundaries of the same municipality, the contract can be terminated depending on the terms of the Debts Law.

In Rome, in B.C. 214 the Imperator *Caracalla* accepted with a declared order that any renter who paid hid rent regularly cannot be made empty the property without a valid reason. This regulation was protecting the renter *(conductor). Iustinianus* gave the right to the landlords of making the renter empty the immovable if he himself had to use the property or the renter was using the property not in a careful manner. These regulations are very similar to the ones mentioned above in the 7th article of the 6570 numbered Law. In the Roman Law, since it was not considered that the parties should take the character of each other into consideration

in rental contracts (*locario conductio rei),* in case one of the parties died, the contract did not end. The heirs of the renter *(conductor)* or the landlord (*locator*) had to obey the terms of the contract. About this situation, in the 13th article of the 6570 numbered law, a similar regulation is present. According to this article, the renters or his partners, and their heirs performing the same job or art branch or others living together with the renter who dies can continue to be the parties of the rental contrast as long as they obey the terms of the rental contracts and the Debts Law, and they cannot be sued for three months even if this law is abolished.