

PART 9

THE LESSOR'S RIGHT OF TERMINATION DUE TO A LESSEE'S DEFAULT IN RENT AND EXPENSES

KİRACININ KİRA BEDELİNİ VE
YAN GİDERLERİ ÖDEMEDEKİ
TEMERRÜDÜNDEN ÖTÜRÜ
KİRAYA VERENİN FESİH HAKKI

--

CANSU NAZ KARLITEPE
AYBIKE NUR GÜNDOĞDU

ABSTRACT

Several methods for the termination of a lease contract in the event of non-payment of rent and/or additional expenses are regulated under Turkish legislation. Article 315 of the Turkish Code of Obligations No.6098 sets out an extraordinary termination method, while Article 322 regulates eviction action in accordance with a court decision. This article examines and analyzes the use of these two different methods in cases of non-payment.

ÖZET

Kanun koyucu, kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmemesi durumunda kira sözleşmesinin feshi için bazı yollar öngörmüştür. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinde bu bağlamda olağanüstü bir fesih imkanı getirilmişken, 322. maddesinde mahkeme kararı doğrultusunda tahliye davası düzenlenmiştir. Makalede, kira bedelinin ödenmemesi sonucu başvurulabilmesi mümkün olan bu iki farklı yolun kullanımı hakkında inceleme ve analiz yapılmaktadır.



KEYWORDS

TURKISH CODE OF OBLIGATIONS, EXTRAORDINARY TERMINATION OF THE LEASE CONTRACT, EVICTION OF RESIDENTIAL PROPERTIES AND ROOFED WORKPLACES THROUGH ACTION, DEFAULT OF THE LESSEE, LEASE CONTRACT.



ANAHTAR KELİMELER

TÜRK BORÇLAR KANUNU, KİRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞANÜSTÜ YOLLA FESHİ, KONUT VE ÇATILI İŞ YERLERİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN DAVA YOLUYLA TAHLİYESİ, KİRACININ TEMERRÜDÜ, KİRA SÖZLEŞMESİ.

PART 9

According to Article 315 of the Turkish Code of Obligations No. 6098 (“TCO”) “Where the lessee fails to pay the rent and/or additional expenses after delivery of the leased property, the lessor may, by issuing a written notice, grant an extension of time before terminating the contract if the lessee fails to make the payment once again.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun (“TBK”) m. 315 uyarınca “Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.

I. INTRODUCTION

According to Article 315 of the Turkish Code of Obligations No. 6098¹ (“TCO”) “Where the lessee fails to pay the rent and/or additional expenses after delivery of the leased property, the lessor may, by issuing a written notice, grant an extension of time before terminating the contract if the lessee fails to make the payment once again.. The extension of time given to the lessee shall be not less than ten days, and thirty days for residential properties and roofed workplaces. This time period shall start from the date that the written notice is issued.” This article enables the lessor to extraordinarily terminate the contract, which is synallagmatic and creates a perpetual debt relationship.²

Within the context of this article, payment of rent is the main obligation of the lessee,³ whereas expenses, such as a maintenance fee, that are relevant to the usage of the leased property are deemed additional expenses and constitute a secondary obligation.⁴ Under Article 315 of the TCO, even though rent and additional expenses are of a different nature, both lead to the same conclusion in the event of non-payment.⁵

I. GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun¹ (“TBK”) m. 315 uyarınca “Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.” Bu hüküm, sürekli borç ilişkisi oluşturan ve sözleşmenin iki tarafına da belli yükümlülükler yükleyen kira sözleşmesinin, kiraya veren tarafına, olağanüstü fesih yetkisi tanımaktadır.²

Söz konusu madde bağlamında, kira bedelinin ödenmesi kiracının asli edimi niteliğindedir³, aidat borcu gibi kiralananın kullanımıyla ilgili olan harcamalar yan giderleri teşkil etmekte ve yan yükümlülük niteliği taşımaktadır⁴. Her ne kadar kira bedeli ve yan giderler farklı vasıfta olsalar da, kanun koyucu bu iki tür edimin ödenmemesine TBK m. 315 bağlamında aynı hukuki sonucu bağlamıştır⁵.

FOOTNOTE

¹ Official Gazette (OG), dated February 4th, 2011, numbered 27836.

² **Alpaslan Akartepe**, Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları, p.25, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/333472>, (Last Access: 21.02.2019)

³ **Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Ed., İstanbul 2014, p. 373.

⁴ Article 303 of Turkish Code of Obligations No6098: “The Lessor shall be obligated that side expenses incurred related to use the lease property by himself/herself or by third.

⁵ **M. Alper Gümüş**, 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011, p.86.

⁶ **İnceoğlu**, V. 1, p. 267.

⁷ **Gümüş**, p.277.



II. CONDITIONS UNDER WHICH THE LESSOR CAN EXERCISE THE RIGHT OF TERMINATION

A. Delivery of the Leased Property

Even if payment of rent and additional expenses is due, if the leased property has not been delivered to the lessee, the right to terminate regulated under Article 315 of the TCO cannot be exercised, since the delivery of the leased property is specifically stipulated in the abovementioned TCO Article. This can be interpreted as the lessee's ability to establish direct control over the leased property.⁶ In other words, the leased property has to be made ready for the lessee to control freely⁷.

B. Non-payment of Rent and Additional Expenses

As a result of the requirement, the rent or additional expenses must be due and subject to non-payment by the lessee for the lessor to be able to exercise the right of termination. Article 314 of the TCO stipulates the period of payment as follows: "The les-

II. KIRAYA VERENİN FESİH HAKKINI KULLANABİLMESİNİN ŞARTLARI

A. Kiralananın Teslimi

Kira bedeli ve yan giderler muaccel olsa bile eğer kiralanan, kiracıya teslim edilmişse, TBK m.315'teki olağanüstü fesih yetkisine başvurabilmek mümkün olmayacaktır. Zira kanun koyucu, kiralananın teslim edilme şartını özellikle vurgulamıştır. Ancak bu noktada belirtilmek istenen, kiracının fiilen kiralananı kullanmaya başlaması değil, kiracının kiralanan üzerinde doğrudan hâkimiyet kurabilme imkânına sahip olması⁶, bir başka deyişle kiralananın kiracının tasarruf edebilmesine hazır hale getirilmiş olmasıdır⁷.

B. Kiracının Muaccel olan Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödememesi

Kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için kira bedeli veya yan giderleri ödeme borcunun muaccel olması ve buna rağmen kiracı tarafından ödenmemiş olması gerekmektedir. Kira bedeli borcunun ne zaman

DİPNOT

¹ 04.02.2011 tarih, 27836 sayılı Resmi Gazete ("RG").

² **Alpaslan Akartepe**, Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları, s.25, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/333472>, (Erişim Tarihi: 21.02.2019).

³ **Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2014, s. 373.

⁴ 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Madde 303: "Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katılmakla yükümlüdür."

⁵ **M. Alper Gümüş**, 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011, s.86.

⁶ **İnceoğlu**, C. 1. s. 267.

⁷ **Gümüş**, s.277.

PART 9

HOWEVER, THE NOTIFICATION IS NOT VALID IF THE RENT IS NOT YET DUE.

see shall pay the rent and the additional expenses, if required, at the end of each month and at the end of the rent period at the latest, unless the contract or local customs require otherwise". As is common in practice, if a specific time for payment is determined, the payment is due on this date. Accordingly, if rent is due and subject to non-payment by the lessee, Article 315 is applicable.

However, in line with widely accepted practice, for Article 315 to be applicable, the lessee must have gone into default alongside with the delay in the payment after the debt is due.⁸ If the due date has not been determined beforehand, in accordance with the general provision related to default under sub-article 117/1 of the TCO, the lessee has to notify the lessor in order for the lessee to be considered in default. However, in accordance with Article 117/2 of the TCO, if a due date has been set by which the rent must be paid, the lessee is automatically in default once that date is passed without requiring any notification to be made. Accordingly, since a due date is determined in practice, the lessee goes into default when the rent due is not paid. If the reason of the non-payment does not arise from the lessee's actions, such as the lessor providing wrong account information, Article 314 of the TCO is not applicable and the lessor may not exercise the right of termination.⁹

C. Notification

In order for the lessor to be able to exercise their right to terminate, once the lessee has failed to meet their financial obligations, the lessor must give notice to the lessee of a certain extension of time. However, the notification is not valid if the rent is not yet due. Nevertheless, if the parties agree that the rent will be paid at the end of the certain period of time (based on working days), any notification sent before the end of this day is not valid.¹⁰

muaccel olacağının anlaşılabilmesi için TBK m. 314 incelenmelidir. Bu hüküm uyarınca kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Zira uygulamada da yaygın olduğu üzere, eğer sözleşmede ödeme zamanı belirlenmiş ise borç bu tarihte muaccel olacaktır. Bu koşullar doğrultusunda muaccel olan bir kira bedeli söz konusu ise ve bu borç kiracı tarafından ifa edilmezse TBK m. 315 hükmüne başvurulabilecektir.

Ancak, doktrindeki bir görüşe göre, TBK m. 315'in uygulanabilmesi için, kira bedelini ifa etme borcu muaccel olduktan sonra kiracının ödemede gecikmiş olmasının yanı sıra temerrüde düşmesi de şarttır.⁸ TBK m. 117/1'deki temerrüde ilişkin genel hüküm uyarınca, eğer önceden belirlenmiş bir vade söz konusu değil ise kiraya verenin kiracıyı temerrüde düşürebilmesi için ihtarda bulunması gerekmektedir. Ancak TBK m. 117/2 uygulanması doğrultusunda, kira sözleşmesinde kira bedelinin ödenmesi vadeye bağlanmış ise ihtar gerekmezsizin kiracı vadesinde ödenmeyen kira bedelinden ötürü temerrüde düşecektir. Uygulamada kira bedelinin ifası vadeye bağlandığı için, vadesi gelen kira bedeli ödenmediğinde kiracı temerrüde düşmüş olacaktır. Bu durumda kiracının temerrüde düşmesi için kiraya verenin ihtarda bulunmasına gerek olmayacaktır. Ayrıca, kiranın ödenmemesi kiraya verenin yanlış hesap bilgileri vermesi gibi kiracıdan kaynaklanmayan bir sebepten kaynaklandı ise TBK m. 314 uygulama alanı bulamayacak ve kiraya veren fesih hakkını kullanamayacaktır.⁹

C. Bildirim

Kiracı temerrüde düştükten sonra kiraya veren fesih hakkını kullanabilmek için, kiracıya belirli bir süre tanıyarak bildirim yapmak durumundadır. Fakat kira bedeli borcu henüz muaccel olmaksızın yapılan bildirim geçerli bir bildirim olmayacaktır. Örneğin, sözleşme kapsamında kira bedelinin belirli bir iş gününün sonuna kadar ödeneceği kararlaştırılmış ise bu iş günü bitmeden önce yapılan bildirim geçersiz olacaktır.¹⁰

FOOTNOTE

⁸ Ibid, p.272.

⁹ Ibid, p.272.

¹⁰ Supreme Court, 6. CC, D. 9.4.2013, 4267/6467.

¹¹ Akartepe, p.15.

¹² Ibid, p.15.

¹³ Supreme Court 6. CC., D. 6.11.2014, 10030/12090.

¹⁴ Nihal Ural Çınar, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014, p.290.

¹⁵ Inceoğlu, V. 1, p. 274.

¹⁶ Ibid, p.286.

¹⁷ Ibid, p.286.

¹⁸ Akartepe, p.15,

¹⁹ Supreme Court 6. CC., D. 24.04.1995, 4151/4272.

²⁰ Supreme Court 6. CC., D. 26.09.2013, 11183/13167.

It is a requirement that the notification of an extension date be made in writing.¹¹ Notifications that do not comply with this requirement will be deemed invalid.

A further requirement for the notification to be valid is that the notification of extension given to the lessee must explicitly state the date on which the payment is due.¹² The extension of the payment shall be not less than ten days, and thirty days for residential properties and roofed workplaces (Article 315). It can be understood from the Article that this is a partially compulsory provision; in which case, a longer period in favor of the lessee can be specified. However, it must not be shorter than the periods as regulated under the law.¹³ This period commences on the day after the notification is delivered to the lessee. If there is more than one lessee, these lessees must be notified separately, and the period will commence after they receive the notification.¹⁴ If the lessee is given a period shorter than that stipulated in Article 315, in order to exercise the right of termination, the lessor must again notify the lessee and grant a further time extension in compliance with the law.¹⁵

If the lessor is not the owner of the leased property (e.g. if the lessor is sub-leasing), the owner may not issue a further notification under Article 315 of the TCO or terminate the lease contract.¹⁶ In this case, the person who is capable of issuing notifications or appealing for extraordinary termination is simply the lessor¹⁷ or an authorized representative of the lessor.¹⁸

In addition, there may be cases where there is more than one lessor. In such a case, all lessors are required to make a notification together.¹⁹ Thus, as the Court of Appeals once held, "Under Article 315 of the TCO, as a rule, an eviction case filed due to default in contract, shall be filed by the lessor. If there is more than one lessor, as there is a required joinder of parties, it is required for them to send a warning and file the case together."²⁰ If the lessee or the

Söz konusu bildirim adi yazılı şekilde yapılma zorunluluğu vardır.¹¹ Şekil şartına uyulmaksızın şifahi olarak yapılan bildirimler geçersiz olacaktır.

Aynı zamanda, bu bildirim geçerli olabilmesi açısından muhakkak kiracıya ödeme yapmak için verilen sürenin bildirim içerisinde sarıh bir biçimde ifade edilmesi gerekmektedir.¹² Ödeme süresi kanun koyucu tarafından, konut ve çatılı iş yerleri kira sözleşmelerinde en az 30 gün, diğer kira sözleşmelerinde ise en az 10 gün olarak hüküm altına alınmıştır (TBK m. 315). Hüküm ifadesinden de anlaşıldığı üzere, bu düzenleme nispi emredici niteliktedir. Dolayısıyla sözleşmede, kanunda öngörülmuş sürelerden daha kısa olmayacak şekilde süre belirlenebilir.¹³ Bu süreler, bildirim kiracıya ulaştıktan sonraki günden itibaren işlemeye başlayacaktır. Eğer birden fazla kiracı varsa, bu kiracılara ayrı ayrı bildirim yapılacak ve tüm kiracılara da bildirim ulaştıktan sonra süre işlemeye başlayacaktır.¹⁴ Verilen sürenin kanunda öngörülenden kısa olması halinde, kiraya verenin fesih hakkını kullanmak için yeniden bir bildirim yapması ve kanuna uygun şekilde süre vermesi gerekir.¹⁵

Şayet, malik kiraya veren değil ise (örneğin kiracının yaptığı bir alt kira sözleşmesi söz konusu olabilir), malikin TBK m. 315 uyarınca bildirim göndermesi veya kira sözleşmesini feshetme yollarına başvurabilmesi mümkün değildir.¹⁶ Bu kanun hükmü uyarınca bildirim yapabilecek veya olağanüstü fesih yoluna başvurabilecek kişi yalnızca kiraya veren¹⁷ ve kiraya verenin yetkili temsilcisidir.¹⁸

Bunun yanı sıra, bazen kiraya veren sayısının birden çok olduğu durumlarla karşılaşılabilir. Böyle bir durumda tüm kiraya veren kişilerin bir arada bildirimde bulunması gerekmektedir.¹⁹ Nitekim Yargıtay da bir kararında, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi hükmü uyarınca temerrüt sebebiyle açılacak tahliye davasının kural olarak kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan ihtarnamayı birlikte göndermeleri ve yine davayı da birlikte açmaları zorunludur." hükmünü vermiştir²⁰. Eğer kiraya veren kişi veya kişiler

FAKAT KİRA BEDELİ BORCU HENÜZ MUACCEL OLMAKSIZIN YAPILAN BİLDİRİM GEÇERLİ BİR BİLDİRİM OLMAYACAKTIR.

DİPNOT

8 Ibid, s.272.

9 Ibid, s.272.

10 Yargıtay 6. HD., T. 9.4.2013, 4267/6467.

11 Akartepe, s. 15.

12 Ibid, s. 15.

13 Yargıtay 6. HD., T. 6.11.2014, 10030/12090.

14 Nihal Ural Çınar, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014, s.290.

15 İnceoğlu, C. 1, s. 274.

16 Gümü, s.286.

17 Ibid, s.286.

18 Akartepe, s.15.

19 Yargıtay 6. H.D., T. 24.04.1995, 4151/4272.

20 Yargıtay 6. H.D., T. 26.09.2013, 11183/13167.

PART 9

lessor has passed away, notification is to be made by his/her inheritors.²¹

It is possible for the owner of the leased property to change in the duration of the lease contract. In such a case, the new owner becomes the party of the lease contract (Article 310 of the TCO) and provided that he/she notifies the lessee beforehand that the rent for the following period is to be paid to him/her, the new owner has the right to notify the lessee of unpaid rent for the period after the new owner has taken ownership.²²

In addition to these conditions, it must be clearly and comprehensibly stated in the notification for which period the payment of rent is being demanded and that the contract will be terminated if the rent is not paid within the specified period.²³

If, following receipt of notification, the lessee pays the rent in due course and within the specified period, termination of the lease contract will have been avoided. It is acceptable in some cases that partial payment of the rent will prevent termination of the contract.²⁴ If the lessee fails to pay a very insignificant amount of the rent, the lessor shall not be able to terminate the contract, and if the lessor tries to terminate the contract in such a case, it is accepted that the lessor has misused their right of termination.²⁵ Rent is a debt to be paid by delivery.²⁶ Therefore, provided that it is not stated otherwise in the contract, for the rent to be paid in due form it needs to be paid to the lessor in person or it needs to be sent through the PTT to the lessor's residence. Also, rent paid through any method that has become a customary practice is accepted as duly paid.²⁷ For example, payment through the lessor's bank account may be considered as duly paid. In order for a payment that is deposited into the lessor's bank account to prevent termination of contract, the payment has to be made to the lessor's bank account within the specified period for rent payment.

III. CONSEQUENCES OF A LESSEE'S DEFAULT

A. Termination of the Contract

Article 315 of the TCO, contrary to Article 260 of the previous Turkish Code of Obligations that regulate the rule of exceptional

ölmüşse mirasçılarının bildirim yapması sözü konusu olacaktır.²¹

Kira sözleşmesinin sürdüğü esnada kiralananın malikinin değişmesi de olasıdır. Bu durumda yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelir (TBK m. 310) ve öncesinde, sonraki dönemlerdeki kira bedellerinin kendisine ödenmesini kiracıya bildirmiş olduğu takdirde, kendisinin malik sıfatını kazanmasından sonraki dönemlere ait ödenmeyen kira bedelleri için bildirimde bulunma hakkını haiz olur.²²

Bu şartlara ek olarak, bildirimde hangi dönem kiralara istinaden ödeme talebinde bulunulduğu ve bu kira bedellerinin öngörülen süre içerisinde ödenmezse kira sözleşmesinin feshi olunacağı da açık ve anlaşılır bir şekilde yer almalıdır.²³

Bildirimden sonra kiracı, usulüne uygun olarak öngörülen süre içerisinde ödeme yaparsa sözleşmenin feshini engellemiş olacaktır. Ayrıca, bazı durumlarda yapılan kısmi ödemenin de sözleşmenin feshinin önüne geçebileceği kabul edilmektedir.²⁴ Şöyle ki, kiracı borcunun çok cüzi bir miktarını eksik öder ise kiraya verenin fesih hakkı bulunmayacak, buna rağmen sözleşmeyi feshi etmek isterse hakkını kötüye kullandığı kabul edilecektir.²⁵ Kira bedeli borcu, götürülerek ödenmesi gereken borçlardan biridir.²⁶ Dolayısıyla sözleşmede aksi kararlaştırılmamış ise ödemenin usulüne uygun olarak gerçekleştirilmesi için bu borcun ya kiraya verene götürülerek elden ödenmesi ya da PTT kanalıyla konutta ödemeli olarak gönderilmesi gerekmektedir. Teamül haline gelmiş bir ödeme şekli de usulüne uygun ödeme olarak kabul edilir.²⁷ Örneğin, kiraya verenin banka hesabına bedelin ödenmesi usulüne uygun bir ödeme olarak değerlendirilebilecektir. Banka hesabına yapılan ödemenin feshe engel olabilmesi için, ödemenin verilen sürenin sonuna kadar kiraya verenin hesabına geçmiş olması gerekir.

III. KİRACININ TEMERRÜDE DÜŞMESİNİN SONUÇLARI

A. Sözleşmenin Feshi

TBK m. 315 hükmü önceden bu olağüstü fesih kuralını düzenleyen 818 Sayılı Mülga Borçlar Kanunu m. 260'ın aksine bir

FOOTNOTE

²¹ Akartepe, p.14.

²² Ibid, p.14.

²³ Supreme Court 6. CC. T. 20.06.2004, 5263/5373.

²⁴ **Fikret Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014, p. 377.

²⁵ Eren, p. 377.

²⁶ **Nihat Yavuz**, Yeni TBK, HMK, İlk ve İstinafa Göre Kira Hukuku, 6. Ed., Ankara 2018, p.241.

²⁷ Supreme Court 6. CC., D. 8.2.2016, 5082/667.

²⁸ Supreme Court 6. CC., D. 9.4.2013, 4267/6472.

²⁹ Akartepe, p.20.

termination, is contradictory as it stipulates that in order to terminate the lease contract, notification is required alongside the lessee's default. As said above, if the lessee fails to pay the rent within the stipulated period, the lessor has the right to exceptional termination of the contract. However, the right for exceptional termination cannot be exercised by the lessor before the ten-day or thirty-day period stipulated in the legislation or any other longer period regulated in the contract on behalf of the lessee expires.²⁸ If the lessor sends a termination notice within these periods, it is considered invalid.

yol izleyerek sözleşmenin fesih edilebilmesi için kiracının temerrüde düşmesinin yanı sıra, bildirim yapılması zorunluluğunu da öngörmüştür. Yukarıda da belirtildiği üzere bu hüküm uyarınca kiracı öngörülen süre içinde ödeme yapmazsa kiraya veren sözleşmeyi olağanüstü yoldan fesih hakkına sahiptir. Ne var ki, en az 10 ya da 30 günlük süreler bitmeden önce veya sözleşmede kiracının lehine belirlenen daha uzun süreler geçmeden fesih hakkı kullanılmaz.²⁸ Bu süreler zarfında fesih bildiriminde bulunulursa, fesih geçersiz olacaktır.

There is a formal requirement in the legislation for a termination notice regarding lease contracts related to residential properties and roofed workplaces.

Söz konusu fesih bildirimini için kanunda sadece konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin kira sözleşmeleri bakımından bir şekil şartı öngörülmüştür.

There is a formal requirement in the legislation for a termination notice regarding lease contracts related to residential properties and roofed workplaces. In accordance with Article 348 of the TCO, any termination notice for lease contracts of residential and roofed workplaces is required to be in writing. Although there is no requirement for conditions except these states, it is more prudent that notifications in writing of ease of proof.

Article 18/3 of the Turkish Commercial Code No. 6201 ("TCC") regulates that between merchants, notices for declaring default, termination of a contract and retraction must be done through a notary, registered mail, telegraph, or registered electronic mail with a secure e-signature. Accordingly, in the event that a lease contract is drawn up between merchants, the termination notice must be done through either of the methods above as stipulated in the TCC.

There are two different methods for carrying out notice of termination.²⁹ One method is to notify the lessee of the date by which payments must be made, and if the rent is not paid within that specified period, the lease contract will be terminated. In this notification, if the lessee fails to pay the rent

Söz konusu fesih bildirimini için kanunda sadece konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin kira sözleşmeleri bakımından bir şekil şartı öngörülmüştür. TBK m. 348 gereği bu sözleşmeler kapsamında yapılacak bildirimlerin yazılı olması zorunludur. Bunlar dışındaki hallerde şekil şartı bulunmasa da ispat kolaylığı açısından bildirimlerin yazılı şekilde yapılması daha uygundur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") m. 18/3'te ise, tacirler arasında, diğer tarafı temerrüde düşürmeye, sözleşmeyi feshe, sözleşmeden dönmeye ilişkin ihbarların veya ihtarların noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılması gerektiği öngörülmüştür. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin tacirler arasında akdedilmiş olması halinde, söz konusu bildirim TTK'nın bahsi geçen maddesinde belirtilen yöntemlerden birisi ile yapılması gerekecektir.

Fesih bildirimini iki farklı yöntem izlenerek yapılabilir.²⁹ Bunlardan bir tanesi süre vermek için yapılan bildirimdir. Bu bildirimde, öngörülen süre içerisinde ödeme yapılmazsa sözleşmenin fesih olunacağı ifadeyi yer alabilir. Bu takdirde, süre sonunda

DİPNOT

21 Akartepe, s.14.

22 Ibid, s.14.

23 Yargıtay 6. HD, T. 20.06.2004, 5263/5373.

24 **Fikret Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014, s. 377.

25 Eren, s. 377.

26 **Nihat Yavuz**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2018, s.241.

27 Yargıtay 6. HD, T. 8.2.2016, 5082/667.

28 Yargıtay 6. HD, T. 9.4.2013, 4267/6472.

29 Akartepe, s.20.

PART 9

within the specified period, the contract is considered terminated. The other method is to send the lessee a termination notice following the expiration of the specified period if the lessee fails to make the payment on time.³⁰ In this case termination is considered valid when the notification reaches the lessee and the contract is terminated anticipatorily.

The lessor may not exercise their right of termination if the lessee pays the rent within the period granted. However, for residential and roofed workplace lease contracts, the lessor does have a possible method to use against a lessee who is in default and who prevents termination of the contract by making the payment within the period granted to the lessee. Article 352/2 of the TCC, which is applicable for residential and roofed workplace lease contracts, states that:

"If the lessee has been sent two justified written notices for not paying the rent within the lease period for lease contracts shorter than one year, and within one lease year or a period exceeding one lease year for lease contracts that have a period of one year or longer, the lessor may terminate the lease contract with remedies within one month following the end of the lease period or for contracts longer than one year, following the end of the lease year in which the notices have been sent."

This provision grants the lessor the right of termination with remedies for residential and roofed workplace lease contracts of a period longer than one year, provided that two justified written notices are sent to the lessee who comes into default for the payment of the rent within one lease year. Any case should be opened within one month following the end of the lease year in which the notices are sent. For contracts shorter than a year, a case must be filed after the end of the duration of the contract.

Accordingly, in lease contracts, there is no requirement to wait for the expiration of the lease period of a period longer than one year.

With this provision, lessors are protected against lessees who constantly default on payment of rent and prevent termination of the contract before the expiration of the lease period.³¹

The two justified warnings stipulated in this provision must be made in relation to the rent of two separate months, not within the same

kiracı ödemeyi gerçekleştirmediğinde sözleşme feshi olunmuş sayılacaktır. Diğer bir yöntem ise, kiracının öngörülen sürede ödeme yapmadığı durumda ayrı bir fesih bildiriminde bulunularak sözleşmenin feshi edilmesidir. Fesih, bildirim kiracının hâkimiyet alanına girdiğinde hüküm ve sonuçlarını doğurur.³⁰ Böylelikle kira sözleşmesi ileriye yönelik olarak ortadan kalkar.

Kiracı kira bedelini kendisine verilen süre içerisinde ödediği takdirde kiraya veren fesih hakkını kullanamayacaktır. Bununla birlikte konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, kirayı ödemekte geciken fakat kendisine verilen süre içerisinde ödemeyi gerçekleştirerek feshi engel olan kiracılara karşı kullanılacak ek bir imkân bulunmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için uygulanan TBK m. 352/2 şöyledir:

"Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir."

Bu hüküm, sözleşme süresinin bir yıldan uzun olduğu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, bir kira yılı içinde kira bedelini ödemede temerrüde düşmüş olan kiracıya kiraya veren tarafından iki haklı ihtar gönderilmesi halinde, kiraya verene dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi olanağını tanımaktadır. Bu davanın, uyarıların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde açılması gerekmektedir. Sürenin bir yıldan kısa olduğu durumlarda ise kısa bu davanın, sözleşme süresinin bitim tarihinden itibaren açılması gerekmektedir.

Dolayısıyla, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, kira süresinin bitimini beklemek zorunluluğu bulunmamaktadır.³¹

Bu hüküm ile kira bedelini ödemede sürekli temerrüde düşen ve fakat verilen süre dolmadan sözleşmenin feshini engelleyen kiracılar karşısında kiraya verenler korunmuş bulunmaktadır.

Hükümde öngörülen iki haklı ihtarın, aynı ay içinde değil, iki ayrı aya ait kira bedeline ilişkin olarak yapılması gerekmekte olup

FOOTNOTE

³⁰ Ibid, p.22.

³¹ N.Yavuz, p.824.

³² Supreme Court 8. CC., D. 13.9.2017, 3665/10603.

³³ Supreme Court 6. CC., D. 5.3.2012, 15289/3446.

³⁴ Akartepe, p.23.

month, and the payments made after the notification of the warnings do not constitute an obstacle to the two justified warnings.

B. The Return of a Leased Property

Under Article 334 of the TCO, with expiration of a contract, the lessee is liable for the return of the leased property and the lessor has the right to request to take the leased property back. In terms of vacating the leased property and to fulfill the lessee's duty of restitution, (the Court of Appeals) does not

ihhtarın tebliğinden sonra yapılacak ödemeler, iki haklı ihhtarın oluşmasına engel teşkil etmeyecektir.

B. Kiralananın Geri Verilmesi

TBK m. 334 uyarınca, kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğü, kiraya verenin de geri almayı talep etme hakkı bulunmaktadır. Kiralananın tahliyesi ve kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirmesi açısından Yargıtay, kiralananın kiracı tarafından

The lessor may not exercise their right of termination if the lessee pays the rent within the period granted.

Kiracı kira bedelini kendisine verilen süre içerisinde ödemediği takdirde kiraya veren fesih hakkını kullanamayacaktır.

consider the fact that a lessee had actually vacated the leased property sufficient and has ruled that the key ought be delivered to the lessor,³² otherwise the lessee will still be recognized as using the property.³³ The lessor can file an action to vacate the property if the lease contract related to the residence or roofed workplace has come to an end.³⁴

C. The Lessor's Claim for Compensation

Under Article 126 of the TCO, in the case of contracts in progress, the lessor is able to claim compensation for any loss incurred due to expiration of the contract. In the case of the lease contract being terminated in accordance with Article 315 of the TCO, it is quite likely that damages will be incurred by the expiration of a contract before its full term. For example, where a one-year contract ends in the sixth month, any profit damages arising from seeking a new lessee correspond to such a loss under Article 126 of the TCO.³⁵ In such a situation, affirmative loss can be claimed according to Article 126 of the TCO. It is also possible to demand default interest due to the late payment of rent. The lessor is able to make this claim with receivable as well as to make it afterwards.³⁶ Unless otherwise indicated in the contract,

fiilen boşaltılmış olmasını yeterli saymamış olup anahtarın kiraya verene teslim edilmiş olması gerektiğine³², aksi takdirde kiralananın halen kiracının kullanımında olduğunun kabul edileceğine³³ hükmetmiştir. Konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin bir kira sözleşmesi sona erdirilmiş ise kiraya veren tahliye davası açabilecektir.³⁴

C. Kiraya Veren Tazminat Talebi

TBK m. 126 uyarınca kiraya veren, "ifasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde, ... sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir." Kira sözleşmesi TBK m. 315 hükmüne dayanılarak feshedildiğinde, TBK m. 126'da sözü geçen, kiracının kusuru ile sözleşmenin süresinden önce sona ermesiyle uğranılabilecek bir zararın ortaya çıkması oldukça muhtemeldir. Örneğin, bir yıl süre ile yapılmış kira sözleşmesinin altıncı ayda sona ermesi durumunda, bu aşamadan sonra yeni kiracı aranırken mahrum kalınan kar TBK m. 126'da söz edilen zarara (olumlu zarar) tekabül etmektedir.³⁵ Böyle bir halde TBK m.126'ya dayanılarak olumlu zarar talep edilebilecektir. Kiraya verenin kira bedelinin ödenmesindeki gecikmeden ötürü temerrüt faizi talep etmesi de mümkündür. Kiraya veren bu talebi ala-

DİPNOT

³⁰ Ibid, s.22.

³¹ N.Yavuz, s.824.

³² Yargıtay 8. HD, T. 13.9.2017, 3665/10603.

³³ Yargıtay 6. HD, T. 5.3.2012, 15289/3446.

³⁴ Akartepe, s.23.

PART 9

default interest shall begin on the day the lessee defaulted on the liability and is subject to a period of limitation of five years (Article 147 of the TCO).³⁷

Any default interest arising from non-payment of rent can be different under certain stipulations. Any rate of interest stipulated in the lease contract is valid.³⁸ In the event of a rate not being stipulated, different rates of default interest are applied in commercial and non-commercial lease contracts.³⁹ In order to identify whether or not a lease contract is a commercial contract, Article 3 of the TCC is applied. In accordance with this provision, all procedures and actions relating to a business concern and the issues regulated in the TCC are commercial transactions. Therefore, hiring equipment for use in a business concern, renting real estate to maintain the operations of the concern, renting housing for the business concern's employees, etc. are considered commercial.⁴⁰ The default interest in such business transactions and lease contracts, which are deemed commercial, must not exceed 100% of the advance interest in accordance with Law no. 3095 on the Statutory Interest and Default Interest, as stipulated in Article 120/2 of the TCO. An advance rate of interest is regulated as 19.5% per year in 2008. As of 2019, the default interest rate on commercial lease contracts must not exceed 39%. The default interest shall not exceed 18% for non-commercial lease contracts.

Occasionally, loss can exceed the default interest rate. According to Article 122 of the TCO, if there is any loss such as this, "The debtor is obliged to recover this loss unless the debtor proves that he/she has no defects. If an amount exceeding the default interest is regulated in the pending action, the judge shall decide on the amount of the loss as the judge is able to decide on principle upon the request of the plaintiff."

IV. CONCLUSION

According to Article 315 of the TCO, in the event that a lessee fails to pay rent or additional expenses, the lessor has the right to extraordinarily terminate the contract. The exercise of this right is subject to the condition that the lessee has defaulted on payment. In this situation, the lessee's default status is considered under Article 117 of the TCO. In the case of a dated lease contract, the lessee goes into default once he/she has

cakla birlikte yapabileceği gibi sonradan da yapabilir.³⁶ Temerrüt faizi, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, kiracı borcunu ifa etmede temerrüde düştüğü gün işlemeye başlar ve beş yıllık zamanaşımına tabi olur (TBK m. 147).³⁷

Kira bedelinin ödenmemesinden kaynaklanan temerrüt faizi belli şartlar altında farklılık gösterebilir. Eğer kira sözleşmesinde bir faiz oranı belirlenmiş ise bu oran geçerli olacaktır.³⁸ Bir oranın belirlenmediği durumlarda ise ticari nitelikte olan ve ticari nitelikte olmayan kira sözleşmelerinde farklı miktarda temerrüt faizi uygulanacaktır.³⁹ Bir kira sözleşmesinin ticari nitelikte olup olmadığının TTK m. 3 ışığında ele alınması gerekir. Bu hüküm uyarınca, TTK'da düzenlenen hususlarla bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlem ve fiiller ticari işlerdendir. Dolayısıyla ticari işletmede kullanılmak üzere bir ekipman kiralınması, ticari işletmenin faaliyetlerini sürdürmesi için bir gayrimenkul kiralınması, ticari işletme çalışanlarının kalması için lojman kiralınması vb. işlemler ticari nitelikte iş sayılacaktır.⁴⁰ Ticari nitelikte sayılan bu tip işlemlere ve kira sözleşmelerine dair temerrüt faizi TBK m. 120/2 atfıyla 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun (19 Ocak 1984 tarihli ve 18610 sayılı Resmi Gazete) m. 22 uyarınca avans faizinin %100 fazlasını aşamayacaktır. Avans faiz oranı 2018 yılı itibarıyla %19,5 olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla, 2019 yılı itibarıyla ticari kira sözleşmelerinde temerrüt faizi %39 oranını aşamayacaktır. Temerrüt faizi ticari olmayan kira sözleşmeleri için %18'i aşamaz.

Bazen uğranılan zarar temerrüt faizini aşan miktarda olabilir. TBK m. 122'de düzenlendiği üzere eğer bu nitelikte bir aşkın zarar mevcut ise borçlu, kendisinin hiçbir kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, bu zararı da gidermekle yükümlüdür. Temerrüt faizini aşan zarar miktarı görülmekte olan davada belirlenebiliyorsa, davacının istemi üzerine hâkim, esas hakkında karar verirken bu zararın miktarına da hükmedebilir.

IV. SONUÇ

TBK m. 315 kiraya verene kira bedeli ve yan giderler ödenmediği takdirde kira sözleşmesini olağanüstü feshedebilme yetkisi tanımaktadır. Kiraya verenin bu yetkisini kullanabilmesi kiracının ödemede temerrüde düşmüş olması şartına bağlıdır. Bu bağlamda kiracının temerrüde düşmüş olma durumu TBK m. 117 genel hükmünce değerlendirmeye tabi tutulmalıdır. Şayet vadeli bir kira sözleşmesi mevcut ise kiracı

FOOTNOTE

³⁵ Inceoğlu, V.1, p. 301.

³⁶ N. Yavuz, p.242.

³⁷ Ibid, p.242.

³⁸ Ibid, p.242.

³⁹ Ibid, p.241.

⁴⁰ Ibid, p.242.

failed to pay the rent on the due date. However, if there is not a dated lease contract, the lessor must send notification to the lessee of default. Notice of termination can only be sent to the lessee after a default warning. Notice of termination is subject to the formal requirement of being in writing and the lessor or the legal representative of the lessor must send this notification to the lessee. In this notification, the period of the lease related to the rent and additional expenses must be stated. The period for which the lessee is liable for rent must be in accordance with the lease contract or the thirty-day and ten-day periods regulated in the TCO. If the lessee is given a notice of termination without being in default or if the contract is terminated without being time dependent, such transactions shall be disabled. There are two different procedures for the notice of termination. The first procedure is to clearly state that the contract will be annulled if the payments are not paid within the period given in the notice of the termination sent to the lessee. The second procedure is to send a separate notice of termination after the period given to the lessee to make a payment. After the contract is terminated, the lessee is responsible for returning the leased property to the lessor and the lessor has the right to request the return of the leased property. The lessor can demand any loss as per Article 126 of the TCO, default interest as per Article 120 and exceeding loss as per Article 122 in compensation.

vadesi gelen kira bedelini ödemediği anda temerrüde düşer. Ancak vadeli bir kira sözleşmesinden söz etmek mümkün değilse, kiraya verenin ihtar çekerek kiracıyı temerrüde düşürmesi gerekmektedir. Temerrüt ihtarından sonra fesih ihtar bildiriminin geçerli bir şekilde kiracıya gönderilmesi mümkündür. Fesih ihtar bildirimini adi yazılı şekle şartına tabidir ve bu bildirim muhakkak kiraya veren ya da kiraya verenin yasal temsilcisi tarafından kiracıya gönderilmesi gerekmektedir. Bildirim içerisinde hangi dönemlere ait kira bedeli ve yan gider borçlarına istinaden mehilin verildiği yer almalıdır. Kiracıya borcunu ödemesi için verilen sürenin kira sözleşmesinde belirlenen veya kanunda yer alan 30 ve 10 günlük sürelerle uygun olması şarttır. Eğer kiracı temerrüde düşmeksizin fesih ihtarını yapılarak mehil verilirse veya verilen süreye uyulmaksızın sözleşme feshedilirse, bu işlemler batıl olacaktır. Fesih bildirimini için iki farklı yöntem başvurulabilir. İlk yöntem, kiracıya gönderilen ihtar bildiriminde verilen süre içerisinde borç ödenmezse sözleşmenin feshedileceği açıkça belirtilmesidir. İkinci yöntem ise kiracıya borcunu ödemesi için verilen süre geçtikten sonra ayrı bir fesih ihtarını çekilmesidir. Sözleşme feshedildikten sonra kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğü ve kiraya verenin de kiralananı geri almayı talep hakkı bulunur. Kiraya veren, TBK m. 126 uyarınca olumlu zararın, m. 120 uyarınca temerrüt faizinin, m. 122 uyarınca da aşkın zararın tazmin edilmesini talep edebilir.

BIBLIOGRAPHY

ALPASLAN AKARTEPE, Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları, p.25, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/333472>, (Erişim Tarihi: 21.02.2019)

CEVDET YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2014

FİKRET EREN, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014

M. ALPER GÜMÜŞ, 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012

MURAT İNCEOĞLU, Kira Hukuku, İstanbul 2014

NİHAL URAL ÇINAR, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014

NİHAT YAVUZ, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Ankara 2018

KAYNAKÇA

ALPASLAN AKARTEPE, Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları, s.25, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/333472>, (Erişim Tarihi: 21.02.2019)

CEVDET YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2014

FİKRET EREN, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014

M. ALPER GÜMÜŞ, 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012

MURAT İNCEOĞLU, Kira Hukuku, İstanbul 2014

NİHAL URAL ÇINAR, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014

NİHAT YAVUZ, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, 6. Basi, Ankara 2018

DİPNOT

35 Talep edilecek tazminat miktarının, TBK m. 325'e kıyasen, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlı olduğu yönünde bkz. Inceoğlu, C.1, s. 301.

36 N. Yavuz, s.242.

37 Ibid, s.242.

38 Ibid, s.242.

39 Ibid, s.241.

40 Ibid, s.242.