

TERMINATION OF THE LEASE CONTRACT ON THE BASIS OF EXTRAORDINARY TERMINATION REASONS

KİRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞANÜSTÜ FESİH SEBEPLERİNE DAYANILARAK SONA ERDİRİLMESİ

BEDİR BERKAY KARADOĞAN
YUNUS EMRE BAŞ

ABSTRACT

In the Turkish Code of Obligations numbered 6098 (TCO), the termination of the lease contract is regulated by a bilateral separation as the ordinary termination reasons and the extraordinary termination reasons. Thereunder, while the ordinary termination reasons are dividing into two as expiry of duration (TCO a.327) and notification of termination (TCO a.327-329); the extraordinary termination reasons are stated in three chapters as major causes (TCO a.331), bankruptcy of lessee (TCO a.332) and death of lessee (TCO a.333). In this study, the termination of the lease contract on the basis of extraordinary termination reasons has dealt.

ÖZET

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin sona ermesi durumu olağan sona erme sebepleri ve olağanüstü fesih sebepleri olarak ikili bir ayırma gitme yoluyla düzenlenmiştir, buna göre olağan sona erme sebepleri sürenin dolması (TBK m.327) ve fesih bildiri (TBK m.327-330) olarak ikiye ayrılmaktayken olağanüstü fesih sebepleri ise önemli sebepler (TBK m.331), kiracının iflası (TBK m.332) ve kiracının ölümü (TBK m.333) olmak üzere üç başlık altında düzenlenmiştir. Çalışmada kira sözleşmesinin olağanüstü fesih sebeplerine dayanılarak sona erdirilmesi durumu aktarılmaya çalışılmıştır.



KEYWORDS

LEASE CONTRACT, LESSEE, LESSOR, SIGNIFICANT TERMINATION, EXTRAORDINARY REASON, BANKRUPTCY OF LESSEE, DEATH OF LESSEE



ANAHTAR KELİMELER

KİRA SÖZLEŞMESİ, KİRACI, KİRAYA VEREN, OLAĞANÜSTÜ FESİH, ÖNEMLİ NEDEN, KİRACININ İFLASI, KİRACININ ÖLÜMÜ

PART 15

In this study, the conditions and results of these extraordinary termination reasons will be dealt by focusing on each reason one by one.

Çalışmada olağanüstü fesih sebepleri üzerinde tek tek durularak bu fesih sebeplerinin şartları ve feshin sonuçları irdelenecektir.

I. INTRODUCTION

During the continuation of the contracts which are containing continuous debt relationship, it is possible for each parties that the continuation of the contract can not be unbearable in compliance with principle of honesty, in such cases each parties are entitled to terminate the contract on the basis of extraordinary termination reasons. Basically, the situation is not different in terms of lease contract, and the parties are allowed to terminate the lease contract before the expiry of duration of the contract in various provisions of the Turkish Code of Obligations. The extraordinary termination reasons are regulated respectively in articles 331-333 of the TCO as major causes, bankruptcy of lessee and death of lessee. In the event that some of these reasons occur, lease contract can be terminated immediately without complying with the termination periods or notification period of termination (TCO a.332/2) or can be terminated by complying with the notification period of termination (TCO a. 331/1, 333). In this study, the conditions and results of these extraordinary termination reasons will be dealt by focusing on each reason one by one.

I. GİRİŞ

Sürekli borç ilişkisi içeren sözleşmelerde sözleşmenin devamı süresince, taraflardan biri için sözleşmenin devamı dürüstlük kuralına göre beklenemez hale gelmesi mümkündür, bu gibi durumlarda taraflara olağanüstü fesih hakkı tanınmaktadır. Kira sözleşmesi açısından da durum farklı olmayıp Türk Borçlar Kanunu'nun ("TBK") muhtelif hükümlerinde taraflara kira sözleşmesinin süresinden önce sona erdirmeye imkânı tanınmıştır. Olağanüstü fesih sebepleri TBK'nın 331-333 maddelerinde sırasıyla önemli sebepler, kiracının iflası ve kiracının ölümü şeklinde düzenlenmiştir. Bu hallerden bazılarının gerçekleşmesi halinde fesih dönemlerine yahut fesih ihbar sürelerine uymaksızın derhal (TBK 332/2), bazı nedenlerin ortaya çıkması halinde ise fesih bildirim süresine uyularak (TBK m.331/1, 333) kira sözleşmesi sona erdirilebilecektir. Çalışmada olağanüstü fesih sebepleri üzerinde tek tek durularak bu fesih sebeplerinin şartları ve feshin sonuçları irdelenecektir.

II. TERMINATION ON
THE BASIS OF MAJOR
CAUSES

A. In General

The extraordinary termination of the lease contract for major causes is regulated under the article 331 of TCO. According to article; "Each of the parties may any time cancel the contract by following the legal cancellation notification period in the case of existence of important causes which make the continuation of the tenancy unbearable for the both parties. The judge shall rule he financial consequences of the extraordinary cancellation notification by considering the circumstances and conditions."

Article 331 of the TCO which regulates the extraordinary termination for major causes is regulated as a general clause that can be applied to all kinds of lease contract regardless of the nature of the leasehold or whether the lease contract is for a definite or indefinite period. Accordingly, in the event that the existence of the major causes which render the continuation of the contract unconscionable, each party may terminate the contract at any time by complying with the legal notice period, without waiting for the period specified

II. ÖNEMLİ SEBEPLE
FESİH

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle olağanüstü feshi durumu TBK'nın 331. maddesinde düzenlenmiştir. İşbu maddeye göre; "Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar."

Önemli nedenlerle olağanüstü fesih halini düzenleyen TBK'nın 331. maddesi, kiralananın niteliğine yahut kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olmasına bakılmaksızın tüm kira sözleşmeleri bakımından uygulanabilecek genel bir madde olarak düzenlenmiştir. Buna göre taraflardan her biri, sözleşmenin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda kira sözleşmesinde belirtilmiş olan süreyi beklemezsizin sözleşmeyi yasal bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilecektir. Madde metninde önemli sebebin ne olduğuna ilişkin bir tanım yapılmamış, buna göre önemli sebebin tespiti somut olayın özellik-

PART 15

in the lease contract. In the text of the article, content of the major causes are not defined, therefore the determination of the major causes shall be made according to characteristics of the each event. The purpose of the legislator in not regulating the content of the major causes in a detailed way is that the major causes differ according to the terms of the lease contract,¹ the subject of the dispute and balance of the interest specified in the contract. Based on this, the judge was given the opportunity to make an assessment based on the needs of the concrete case.² Furthermore, it is possible to indicate the facts which are of major cause in the contract without limiting these reasons by doing so. According to provisions of the article, notice of termination may be made immediately upon the occurrence of the major cause, but the notice shall be valid at the end of the legally prescribed period of notice. As general, there is no rule concerning that the notice of termination shall be made in a specific form, however, the notice of termination in residence and roofed workplace leases is shall be made in writing taking into account of the 384th article.

Supreme Court's 6th Law Department has specified the terms sought for termination of the lease contract for extraordinary reason in its decision numbered 2015/7331 E. and 2015/9163 K. as follows; "A valid lease contract concluded by and between the parties and the good causes which render the continuation of the contract unconscionable for the parties shall exist and the party who based on a good cause shall give notice of termination by complying notification period of termination as 3 months according to TCO a.329 and 3 days according to TCO a.330, in order the type of termination regulated under TCO a.331 to be used."

B. Conditions of The Termination

1. Existence of The Lease Contract

First of all, existence of a valid lease contract is necessary in order the extraordinary termination right to be used. It is not important that the lease contract is whether for definite or indefinite time period and is related to a movable or immovable leasehold; in other words, TCO a.331 may be applied to all kinds of lease contracts. However, a

lerine göre yapılacaktır. Kanun koyucunun önemli sebep kavramını kazuistik bir şekilde düzenlememiş olmasındaki amacı, önemli sebebin somut olarak kira sözleşmesinin koşullarına, ihtilaf konusuna ve sözleşmedeki menfaatler dengesine göre farklılık göstermesi¹ ve bu sebeple, hâkime hükmü somut olaydaki ihtiyaçlara istinaden değerlendirme yapma imkânı tanınmasıdır.² Ayrıca, önemli sebep niteliği taşıyan olguların, sınırlı sayıda olmamak kaydıyla, sözleşmede belirtilmesi de mümkündür. Madde hükmüne göre önemli sebebin ortaya çıkmasıyla fesih bildirim derhal yapılabilecek fakat bildirim yasal fesih bildirim sürelerinin sonunda geçerli olacaktır. Fesih bildirim kural olarak belirli bir şekilde bağlı olarak yapılmak zorunda değildir, ancak TBK'nın 384. maddesi de göz önüne alındığında konut ve çatılı işyeri kiralarda fesih bildiriminin geçerliliği, bildirim yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/7331 E. 2015/9163 K. sayılı kararında kira ise sözleşmesinin olağanüstü sebeple feshi için aranan şartlar şu şekilde sayılmıştır; "TBK m.331 de düzenlenen bu fesih türünün kullanılabilmesi için, taraflar arasında akdedilen geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı, kira sözleşmesinin devamını tarafları için beklenemez kılan haklı sebeplerin var olması ve haklı sebebe dayanarak kirala-yan ve kiracının, TBK. m. 329 maddesine göre (üç ay) ve TBK. 330. maddesine göre (üç gün) yasal fesih bildirim süresine uyarak fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir."

B. Feshin Şartları

1. Kira Sözleşmesinin Var Olması

Önemli nedenle olağanüstü fesih hakkının kullanılabilmesi için öncelikle geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı gereklidir. Kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olması, taşınır veya taşınmaz eşyaya ilişkin olması önem taşımamaktadır; başka bir deyişle tüm kira sözleşmeleri için 331. madde hükmü uygulama alanı bulabilecektir. Ancak burada

bracket should be opened at this point to the Law numbered 7226 which enacted on 25.03.2020. According the provisional article number 10 on roofed workplace leases of this law, "Failure on the payment of the lease price that would operate from 01.03.2020 to 30.06.2020 shall not constitute a reason for termination of the lease contract and eviction."

In order the provisions of TCO a.331 to be applied, it is not necessary for the leasehold to be handed over to lessee,³ lease contract may be terminated even at a period when the lessee has not yet been handed over the leasehold.⁴In the event that the leasehold has not yet been handed over, termination shall be effective backwards.⁵

2. Existence of The Objective Causes Which Render the Continuation of The Contract Unconscionable

Essentially, the only cause that must arise in order to exercise the right of termination for an extraordinary reason is existence of important causes which make the continuation of the contract unbearable as per principle of honesty.⁶ The reason that makes the continuation of the contract unbearable in this manner must exist objectively.⁷ The party who claims that the existence of the major cause and that cause makes the continuation of the lease contract unbearable for itself is obligated to prove this claim; the judge evaluates the existence of such causes in accordance with principle of honest and fairness which are regulated under the article 4 of the Turkish Civil Code.⁸

In the context of TCO a.331, major cause which makes the continuation of the contract unbearable neither defined nor be counted as numerus clausus, in other words it has been avoided to give an example of which circumstances would considered as major causes.⁹ Accordingly, major cause should be audited on the basis of each concrete event whether it makes the continuation of the contract unbearable or not as per principle of honesty. Criterias such as the remaining duration of the contract, whether the major cause is temporary and whether this cause is predictable, defect of the parties

25.03.2020 tarihinde çıkartılan 7226 sayılı kanuna bir parantez açılması gerekmektedir. İşbu kanunun işyeri kiralarna ilişkin geçici 2. maddesine göre "01/03/2020 tarihinden 30/06/2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenememesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz."

TBK madde 311 hükmünün uygulanabilmesi için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması şart olmayıp³ henüz kiralananın teslim edilmediği bir dönemde bile, önemli sebebin ortaya çıkması halinde kira sözleşmesinin sona erdirilme imkânı vardır.⁴ Kiralananın teslimi henüz gerçekleşmemiş ise bu durumda sona erme geriye etkili olacaktır.⁵

2. Kira Sözleşmesinin Devamını Çekilmez Kılan Objektif Nedenin Varlığı

Önemli nedenle fesih hakkının kullanılabilmesi için ortaya çıkması gereken tek şart esasen kira sözleşmesinin devamını taraflardan biri için dürüstlük kuralı uyarınca çekilmez kılan bir nedenin varlığıdır.⁶ Sözleşmenin devamını bu şekilde çekilmez hale getiren olgunun objektif olarak bulunması gerekir.⁷ Önemli sebebin varlığını ve bu sebebin kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getirdiğini iddia eden taraf bu iddiasını ispatlamakla mükelleftir; bu sebeplerin varlığını hakim, Türk Medeni Kanunu'nun ("TMK") 4. maddesi uyarınca dürüstlük kuralları ve hakkaniyet çerçevesinde değerlendirir.⁸

331. madde hükmünde önemli sebebin tanımı yapılmadığı gibi, kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan durumlar tahdidi olarak sayılmamış, diğer bir ifade ile hangi durumların önemli sebep teşkil edileceğine dair örnek vermektense kaçınılmıştır.⁹ Buna göre; her somut olay bazında önemli neden, kira sözleşmesinin devamını taraflardan biri için dürüstlük kuralı uyarınca çekilmez hale gelip gelmediğine göre denetlenmelidir. Sözleşmenin kalan süresi, önemli nedenin geçici nitelikte olup olmaması ve bu sebebin öngörülebilir nitelikte olup olmaması, tarafların kusur durumu gibi kistaslar çekilmezlik

FOOTNOTE

1 Aydın, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, p. 184.

2 Seliçi, Sona Erme, p. 186-187.

3 Inceoğlu, Kira Hukuku Cilt 2, p. 223; Aydın, p. 182

4 Inceoğlu, p. 223, Aydın, p. 182

5 Inceoğlu, p. 223, Aydın, p. 182, Seliçi, p. 223

6 Inceoğlu, p. 231

7 Aydın, p. 186.

8 Gümüş, Kira, p. 320-321; Gümüş, s.268; Aral/Ayrancı, s.325; Daşlı, p. 130-131; Bkz. Tunaboğlu, s.532; Seliçi, p. 187; Günel, s.223; Şahin, p. 85; Şafak, p. 163.

9 Av. Zeynep Dönmez, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi, İstanbul Barosu Dergisi, p. 171

DİPNOT

1 Aydın, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 184.

2 Seliçi, Sona Erme, s. 186-187.

3 Inceoğlu, Kira Hukuku Cilt 2, s. 223; Aydın, s. 182

4 Inceoğlu, s. 223, Aydın, s. 182

5 Inceoğlu, s. 223, Aydın, s. 182, Seliçi, s. 223

6 Inceoğlu, s. 231

7 Aydın, s. 186.

8 Gümüş, Kira, s.320-321; Gümüş, s.268; Aral/Ayrancı, s.325; Daşlı, s.130-131; Bkz. Tunaboğlu, s.532; Seliçi, s.187; Günel, s.223; Şahin, s.85; Şafak, s.163.

9 Av. Zeynep Dönmez, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi, İstanbul Barosu Dergisi, s. 171.

PART 15

should be taken into consideration in determining the existence of the unbearableness factor. For example, if the expiration date of the contracts is near, the party wishing to terminate the contract may be expected to bear such matters, or it may be stated that temporary situations which the facts that leading unbearableness will not constitute a major cause for termination.¹⁰ The major causes must be unforeseeable at the time that the contract was drawn up between the parties; if it can be foreseeable that these causes may arise in advance or if these causes occurs by a defect of a party, the lease contract cannot be terminated on the basis of the TCO a.331.¹¹ Likewise, the termination of the contract on the basis of the major causes that existed at the time drawing time of contract depends on the fact that the existence of these causes is not known or is not expected to be known at the drawing time of the contract; in other words, it is not possible to terminate the contract on the basis of these causes for the party who knows the major cause exists or is in a position to know the existence of the major causes at the drawing time of contract.¹² Even if the major causes are foreseeable, in the event that the consequences and extent of these causes are unforeseeable, they will be deemed to have occurred. The parties may decide by the contract some causes will be deemed as major causes in a numerus clauses manner,¹³ but this shall not mean the restriction or annulment of the right to terminate the contract on the basis of major causes.¹⁴

In order for the lease contract to be terminated on the basis of major causes, it is not necessary for the addressee of the notice of termination to be defective. Because major cause may also base on a fact which is independent from the parties. However, there are also some opinions in the teachings that the parties do not have to be completely faultless, and it is sufficient to be less faulty for the party who seeks to terminate the contract.¹⁵ The condition sought for the termination in the basis of major causes is that the fact that which constitutes the major cause makes the continuation of the lease relationship unbearable.¹⁶ However, it should be noted that the party which caused the occurrence of the major cause by its own faulty conducts will not be able to terminate the lease contract on the basis of major cause. An example of this situation is that, the lessee who wishes to terminate the contract by showing his/her dismissal from his/her employment as a result of his/her own faulty actions as a reason.¹⁷

unsurunun varlığının tespitinde göz önüne alınmalıdır. Örneğin sözleşmenin sona ermesine az bir süre kalmışsa sözleşmeyi feshetmek isteyen taraftan bazı hususlara birkaç ay katlanması beklenebilir veyahut çekilmezliğe yol açan olgunun geçici olduğu durumların önemli bir fesih sebebi teşkil etmeyeceği ifade edilebilir.¹⁰ Önemli sebeplerin, sözleşmenin kurulduğu sırada, önceden öngörülebilmesi gerekir. Önemli sebeplerin ortaya çıkabileceği önceden öngörülebiliyorsa veya bunların ortaya çıkmasında bu sebebi ileri sürenin kusuru varsa TBK 331. madde hükmüne dayanarak kira sözleşmesini feshedemez.¹¹ Aynı şekilde, sözleşmenin kurulması sırasında var olan önemli sebeplere dayanarak feshedilmesi; bu sebebin varlığının sözleşmenin kurulması aşamasında bilinmiyor yahut bilinmesinin beklenmiyor olmasına bağlıdır, başka bir deyişle sözleşmenin kurulması aşamasında var olan önemli sebebin varlığını bilen yahut bilebilecek durumda olan kimsenin bu sebebe dayanarak sözleşmeyi feshetmesi mümkün değildir.¹² Önemli sebepler önceden öngörülebilir olsa dahi bu sebeplerin sonuçları ve boyutları önceden öngörülebilir değil ise, önemli sebep gerçekleşmiş sayılacaktır. Taraflar sözleşme ile bazı nedenleri tahdidi olarak kararlaştırabilirler,¹³ ancak bu durum önemli sebeple fesih hakkının kısıtlanması veya ortadan kaldırılması anlamına gelmeyecektir.¹⁴

Önemli sebebe dayanarak kira sözleşmesinin fesih için, fesih bildiriminin muhatabının kusurlu olması şart değildir. Zira önemli sebep, taraflardan bağımsız bir olguya da dayanabilir. Ancak doktrinde, tarafların tamamen kusursuz olmasının aranmaması gerektiği, sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafın daha az kusurlu olmasının yeterli olduğunu savunan bazı görüşler de savunulmaktadır.¹⁵ Önemli sebeple fesihle aranan şart, önemli sebep teşkil eden olgunun kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getirmesidir.¹⁶ Fakat belirtmek gerekir ki, kendi kusurlu davranışları ile önemli sebebin oluşumuna sebep olan taraf, bu önemli sebebe dayanarak kira sözleşmesini feshedemeyecektir. Bu duruma örnek olarak kusurlu hareketleri neticesinde işten atılan kiracının, işsizliğini neden göstererek sözleşmeyi sona erdirmek istemesi gösterilebilir.¹⁷

The reason for the termination may be arising from the lessor, the lessee or other external factors beside the parties. The external factors may be exemplified with causes such as wars, natural events and etc.¹⁸ The source of the reason is not important. For example, conditions such as illness that occur in the people who live together with the lessee may be considered as major cause for the lessee;¹⁹ however, in the event that the major cause is arising from one of the parties, defectiveness of the parties should be taken into account while deciding. In the event that the major cause is arising from the person of the party who makes the notification of termination, unpredictability shall also be examined either.

Whether the economic conditions of the parties may be considered as a major cause brings conflicts in its wake. According to some authors, changes in the economic conditions of the parties shall be considered as a major reason,²⁰ while according to

Feshe yol açan sebep kiracıdan, kiraya verenden yahut taraflar dışında kalan dış etkenlerden kaynaklanabilir. Dış etkenlere örnek olarak savaş, doğa olayları gibi nedenler gösterilebilir.¹⁸ Bu sebebin kaynağının ne olduğu önem taşımamaktadır. Örneğin kiracının birlikte yaşadığı kimlerde ortaya çıkan hastalık gibi durumlarda kiracı açısından önemli sebep olarak değerlendirilebilmektedir,¹⁹ ancak önemli sebebin taraflardan birinden kaynaklanıyor olması halinde tarafların kusur durumu irdelenerek karar verilmesi gerekir. Keza, önemli sebebin fesih beyanında bulunan tarafın şahsından kaynaklandığı durumlarda öngörülemezlik unsurunun da irdelenmesi gerekmektedir.

Tarafların ekonomik durumunun önemli sebep olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği pek çok tartışmayı beraberinde getirmektedir, bazı yazarlara göre tarafların ekonomik durumlarındaki değişiklikler önemli sebep olarak kabul edilmekteyken,²⁰

There are different opinions on the doctrine about the practice in cases where there are multiple lessees or lessors.

Birden fazla kiracının yahut kiraya verenin olduğu durumlarda nasıl bir uygulamanın izleneceği doktrinde tartışılmaktadır.

some authors, this shall be included in the life risk of the party whose economic condition deteriorates and will not considered as a major reason.²¹ As an example of the second opinion, in roofed workplace leases, stagnation of business of the lessee and economic stagnation shall not be utilized as a major reason and lessee will not have the extraordinary termination right on the basis of major causes can be given.²²

There are different opinions on the doctrine about the practice in cases where there are multiple lessees or lessors. In case a major reason occurs in the person

kimi yazarlara göre bu durum ekonomik durumu bozulan tarafın hayat rizikosuna dahil olacak ve önemli sebep teşkil etmeyecektir.²¹ İkinci görüşe örnek olarak işyeri kirasında, kiracının işlerinin iyi gitmemesi yahut ekonomik durgunluk yaşanmasının önemli neden olarak değerlendirilmeyeceği ve kiracının önemli nedenle olağanüstü fesih hakkına sahip olmayacağı verilebilir.²²

Birden fazla kiracının yahut kiraya verenin olduğu durumlarda nasıl bir uygulamanın izleneceği doktrinde tartışılmaktadır. Önemli nedenin tek bir kiracının şahsında meydana

FOOTNOTE

10 İnceoğlu, p. 233

11 Turan Şahin, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi, Ankara Ünl. Hukuk Fak. Dergisi, p. 343, 344

12 İnceoğlu, p. 234

13 Aydın, p. 236

14 Aydın, p. 219

15 Aydın, p. 220; İnceoğlu, p. 236

16 Altınok Ormancı, Haklı Sebeple Fesih, p. 158.

17 Günel, p. 217; İnceoğlu, p. 235

18 İnceoğlu, p. 236

19 Gümüş, p. 270; Günel, p. 220; Aydın, p. 192,193; İnceoğlu, p. 237

20 Gümüş, p. 270

21 İnceoğlu, p. 240

22 İnceoğlu, p. 231

DİPNOT

10 İnceoğlu, s. 233

11 Turan Şahin, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi, Ankara Ünl. Hukuk Fak. Dergisi, s. 343, 344

12 İnceoğlu, s. 234

13 Aydın, s. 236

14 Aydın, s. 219

15 Aydın, s. 220; İnceoğlu, s. 236

16 Altınok Ormancı, Haklı Sebeple Fesih, s. 158.

17 Günel, s. 217; İnceoğlu, s. 235

18 İnceoğlu, s. 236

19 Gümüş, s. 270; Günel, s. 220; Aydın, s. 192,193; İnceoğlu, s. 237

20 Gümüş, s. 270

21 İnceoğlu, s. 240

22 İnceoğlu, s. 231

PART 15

IN CASE A MAJOR
REASON ARISES,
THE PARTY WILLING
THE TERMINATE
THE CONTRACT
MAY TERMINATE
THE CONTRACT IN
ACCORDANCE WITH
THE NOTIFICATION
PERIOD OF
TERMINATION.

of single lessee, there is an opinion on the doctrine which argues that it is possible for the lessee in question to serve a termination notice; in this case the contract the contract will be terminated in terms of himself and will continue to exist in terms of other lessees.²³ According the opposing opinion, it is argued that arising a major reason in the person of one of the lessee's is sufficient to terminate the lease contract in such a way as to be effective for all lessees.²⁴ According the second opinion, lessees must agree on the declaration of the termination will and serve a notice of termination jointly. The same assessment will made in case there are multiple lessees.

3. Serving the Termination Notice

In case a major reason arises, the party willing the terminate the contract may terminate the contract in accordance with the notification period of termination. As a rule, notice of termination is not subjected to any validity conditions, the important thing is that the notification must contains the will of termination and shall reaches to the opposite party.²⁵ However, notification must be made in writing in the residence and roofed workplace leases in accordance with the TCO a.348.²⁶

According the TCO a.329; "Each of the parties may cancel the lease contract for an immovable property or a movable property by following the three-month termination notification period for the end of the lease period determined by local custom or for the end of six-month lease period if there is no such a custom." Accordingly, a lease contract for an immovable property or a movable property may be terminated by following the three-month termination notification period. As per TCO a.330; "Each of the parties may anytime terminate a movable property lease contract by following the three days cancellation notification period. The lease of a movable property which is leased for occupational end by the Lessor and used for private ends by Lessee and may cancel the lease contract by notifying minimum one month before for the end of the three months least period. In this case, the Lessor shall not be entitled to claim for compensation of his damages." Accordingly, a

gelmesi durumunda doktrinde bir görüş; söz konusu kiracının fesih bildiriminde bulunmasının mümkün olduğunu, bu durumda sözleşmenin kendisi bakımından sona ermiş olacağını, diğer kiracılar açısından sözleşmenin varlığını devam ettireceğini savunmaktayken²³ aksi görüş; kiracıardan birinin şahsında doğan önemli sebebin yeterli olduğunu, bu sebebe dayanılarak kira sözleşmesinin tüm kiracılar bakımından hüküm ifade edecek şekilde sona erdirilmesinin mümkün olduğunu savunmaktadır.²⁴ İkinci görüşe göre kiracıların fesih iradesi yöneltmesi hususunda anlaşmaları ve elbirliği ile fesih beyanında bulunmaları gereklidir. Birden fazla kiraya verenin olması durumunda da aynı şekilde değerlendirme yapılacaktır.

3. Fesih Bildiriminde Bulunulması

Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde sözleşmeyi sona erdirmek isteyen taraf, fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih beyanı kural olarak herhangi bir geçerlilik şartına tabi değildir, önemli olan beyanın karşı tarafa ulaşması ve fesih iradesini içeriyor olmasıdır.²⁵ Ancak TBK'nın 348. maddesi uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu bildirim mutlaka yazılı olarak yapılması gerekmektedir.²⁶

TBK'nın 329. maddesine göre; "Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir." Buna göre bir taşınmaza yahut taşınır yapıya ilişkin kira sözleşmesi, üç aylık fesih bildirim süresine uyulmak suretiyle sona erdirilebilir. TBK'nın 330. maddesine göre; "Taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildiriyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur." Buna göre bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesi, üç gün önceden yapılacak fesih bildiri ile sona erdirilebilir.

lease contract for a movable property may be terminated by notifying other party three days before the termination.

It is not specified in the law that when the notification of termination should be served. At this point, it is important that the notification of termination must be served before the major reason disappears, otherwise after the major reason disappears, the contract cannot be terminated on the basis of such reason. Although it is mentioned in TCO a.331 that the lease contract may always be terminated, notice of termination must be served within a short period of time following the occurrence of the major reason in accordance with the honesty rule. According an option on the doctrine, failure to serve a notice of termination for a long time after the claim that the major reason makes the continuation of the contract unbearable may be deemed contrary to the honesty rule;²⁷ while it is argued by opposing opinion that the major reason is not constitutes such unreasonableness or the state of unreasonableness has ended.²⁸

While according the TCO a.331, in termination for a major reason, it is necessary to comply with the legal notification periods of termination specified in TCO a.329 and 330, there is not any obligation to comply with the termination periods.²⁹ The notice of termination to be made will begin to have consequences at the end of the legal notification periods of the termination.



ÖNEMLİ BİR SEBEBİN
ORTAYA ÇIKMASI HALİNDE
SÖZLEŞMEYİ
SONA ERDİRMEK İSTEYEN
TARAF, FESİH
BİLDİRİM SÜRESİNE
UYARAK SÖZLEŞMEYİ
FESHEDEBİLİR.

Kanunda fesih bildirimini ileri sürülmesi gerektiği zaman belirtilmemiştir. Bu noktada önemli olan, fesih bildirimini önemli sebep ortadan kalkmadan yapılmasının gerektiğidir, zira önemli sebep ortadan kalktıktan sonra sözleşme bu sebebe dayanılarak feshedilemeyecektir. Her ne kadar TBK'nın 331. maddesinde kira sözleşmesinin her zaman feshedilebileceğinden bahsedilmişse de, dürüstlük kuralı gereğince önemli sebebin ortaya çıkmasını takip eden kısa bir süre içerisinde fesih bildiriminde bulunulmalıdır; zira önemli sebebin sözleşmenin devamını çekilmez kıldığı iddiasında bulunulduktan sonra uzunca bir süre fesih bildiriminde bulunulmaması doktrindeki bir görüşe göre dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecek²⁷ iken bir diğer görüşe göreyse önemli sebebin çekilmezlik durumu yaratmadığı ya da çekilmezlik durumunun sona erdiği²⁸ savunulabilecektir.

TBK madde 331'e göre, önemli sebeple yapılacak fesihte, TBK madde 329 ve 330'da belirtilen yasal fesih bildirim sürelerine uyulması gerekli olup, fesih dönemine uyma zorunluluğu yoktur.²⁹ Yapılacak olan fesih bildirim, yasal fesih bildirim sürelerinin sonunda sonuçlarını doğurmaya başlayacaktır.

FOOTNOTE

23 Gümüş, p. 271; Aydın, p. 221

24 Günel, p. 271; İncoğlu, p. 246

25 İncoğlu, p. 247; Gümüş, p. 272; Aydın, p. 229

26 İncoğlu, p. 247; Gümüş, p. 272

27 Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 2nd Edition, Ankara 2014, p. 649

28 Acar, Kira Hukuku Şerhi, p. 582; İncoğlu, p. 250 v.d.;

29 Av. Zeynep Dönmez, p. 172.

DİPNOT

23 Gümüş, s. 271; Aydın, s. 221

24 Günel, s. 271; İncoğlu, s. 246

25 İncoğlu, s. 247; Gümüş, s. 272; Aydın, s. 229

26 İncoğlu, s. 247; Gümüş, s. 272

27 Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 2. Baskı, Ankara 2014, s. 649

28 Acar, Kira Hukuku Şerhi, s. 582; İncoğlu, s. 250 v.d.;

29 Av. Zeynep Dönmez, s. 172.

PART 15

THE NATURAL CONSEQUENCE OF EXERCISING THE RIGHT OF TERMINATION IS THAT THE LEASE CONTRACT FINALIZES AT THE END OF THE NOTIFICATION PERIOD OF TERMINATION.

C. Position Against Other Provisions

The first of the issues to focus on is the mutual positions of the TCO a.138 and TCO a.331. Mainly, the same conditions must be met in order for TCO a. 138 which specifies excessive difficulty of performance and TCO a. 331 which specifies extraordinary termination of the lease contract in the basis of major causes, to be applied; according to both provisions, a previously unforeseeable reason makes it unbearable for the one of the parties to expect the continuation of the contract under the existing terms in accordance with the honesty rule, and again, according to each provision, the terminator party must not be mistaken. Based on this, if these conditions which are common for both articles are occurred, the parties may be entitled to terminate the contract on the basis of major reasons and/or to request adaptation of the contract. In other words, TCO a.138 and TCO a.331 will compete each other. Although the same conditions must occur in order for both articles to be applied, while the parties may request adaptation of the contract according to the TCO a.138, it is not possible to request such adaptation but only possible to terminate the contract in the scope of TCO a.331. but based on the principle named "termination shall be the last resort", it is generally argued in the doctrine that TCO a.331 will not prevent to request adaptation of the contract. Accordingly, even one of the parties has gone to the path of termination, if the unbearableness of the contract may disappear through adaptation, and if one of the parties has made objection in this direction, the judge must go to the path of adaptation of the contract since the conditions of the termination have not been occurred.³⁰ But it should be noted that if any of the parties have not objected to the adaptation, the judge should not consider this option ipso facto, but only should inspect whether the conditions of the TCO a.331 has occurred.³¹

Another issue to focus on is the mutual positions of the TCO a.331 and TCO a.315. Mainly, TCO a.315 relates to the consequences of lessee's conducts contrary to debt;³² however, it is also possible that such conducts

C. Diğer Hükümler Karşısındaki Konumu

Madde hükmünün uygulama alanı konusunda üzerinde durulması gereken hususlardan biri TBK'nın 138. maddesi ile 331. maddesinin karşılıklı konumlarıdır. Aşırı ifa güçlüğü düzenleyen 138. madde ile önemli nedenle olağanüstü feshi düzenleyen 331. maddenin uygulama alanı bulabilmesi için esasen aynı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir; her iki hükme göre de önceden öngörülemeyen bir sebebin, taraflardan birinin sözleşmeye mevcut şartlarla devam etmesini dürüstlük kuralı uyarınca beklenemez kılması söz konusudur, yine her hükme göre de fesheden tarafın kusurlu olmaması gerekmektedir. Buradan hareketle, her iki madde için de ortak olan işbu şartların gerçekleşmesi halinde sözleşmenin tarafları, önemli sebebe dayanarak sözleşmeyi feshedebilecekleri gibi, bunun yerine sözleşmenin uyarlanmasını da talep edebileceklerdir. Başka bir deyişle, 331. madde ile 138. madde birbirleriyle yarışacaktır. Her ne kadar her iki maddenin uygulanabilmesi için aynı şartların ortaya çıkması gerekmekte ise de 138. madde uyarılma talebinde bulunma imkânı tanımaktayken 331. madde uyarılma imkânı tanımamakta, yalnızca fesih imkânı öngörmektedir. Ancak feshin son çare olması ilkesinden hareketle 331. maddenin uyarılma talep etmeye engel olmayacağı doktrinde genel olarak savunulmaktadır; buna göre önemli sebebin varlığı halinde taraflardan biri fesih yoluna gitmiş olsa dahi uyarılma yoluyla sözleşmenin çekilmez hale gelmiş olması durumu ortadan kalkacaksa ve taraflardan biri bu yönde bir itirazda bulunmuşsa hakim, feshin şartlarının gerçekleşmemiş olması sebebiyle sözleşmeyi uyarılma yoluna gitmelidir.³⁰ Ancak dikkat edilmelidir ki taraflardan herhangi biri uyarılma itirazında bulunmamış ise hakim bu durumu kendiliğinden dikkate almamalı, yalnızca 331. maddenin şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini denetlemedir.³¹

Üzerinde durulması gereken bir diğer husus ise 331. madde ile kiracının iflasını düzenleyen 315. maddenin karşılıklı konumlarıdır. 315. madde kiracının borca aykırı davranışının sonuçlarına ilişkindir;³² ancak bu davranışın kiraya veren açısından sözleşmenin devamını çekilmez kılması da mümkündür.³³

may make the continuation of the contract unbearable from the point of the view of the lessor.³³ An opinion in the doctrine argues that TCO a.331 and TCO a.315 compete each other and the lessor is free to rely on the provision he wishes,³⁴ while another opinion argues that TCO a.315 is a special provision that if the conditions are met, parties must rely on only TCO a.315.³⁵

D. Consequences of the Termination

1. Finality

The natural consequence of exercising the right of termination is that the lease contract finalizes at the end of the notification period of termination. In case there is a dispute over the existence of the major cause, such dispute will be concluded by the judge; the judge's decision will be considered as a declaratory ruling.³⁶ Following the termination, the lessee will have an obligation to return all the goods and values left to him within the scope of the lease relationship.³⁷

2. Compensation for Damages

The party who notices termination on the basis of major causes has no obligation to pay any compensation to contrary party. However, a wide discretionary power is given to the judge to determine the monetary consequences of termination as per second paragraph of the TCO a.331.³⁸ Accordingly, the judge will determine the monetary payment which the terminator party will make to opposite party, by taking into the situation and conditions, regardless of the defect of the terminator party. Monetary payment refers to positive loss of the interlocutor of termination, in other words, "positive losses" will be based in determining the monetary consequences of termination on the basis of major causes. Such losses can exemplified as prudential lease costs that the lessor is deprived of due to termination of the contract by lessee, the lease cost loss that the lessee is exposed to due to having to pay a higher lease cost, removal costs of the lessee and etc. Yet, the upper limit of the lessor's loss will be the sum of the remaining lease costs.³⁹ In this way, it

FESİH HAKKININ KULLANILMASININ DOĞAL SONUCU KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESİH İHBAR SÜRESİNİN SONUNDA SONA ERMESİDİR.

Doktrinde bir görüş 331. madde hükmü ile 315. madde hükmünün yarışma içerisinde olduğunu ve kiraya verenin dilediği maddeye dayanmakta özgür olduğunu savunmaktayken³⁴ diğer bir görüşe göre 315. maddenin özel hüküm olduğu, şartların gerçekleşmesi halinde mutlaka 315. madde hükümlerine dayanılması gerektiği savunulmaktadır.³⁵

D. Feshin Sonuçları

1. Sona Erme

Fesih hakkının kullanılmasının doğal sonucu kira sözleşmesinin fesih ihbar süresinin sonunda sona ermesidir. Önemli sebebin varlığı hususunda uyumsuzluk hasil olması halinde uyumsuzluk hakim tarafından neticelendirilecektir; hakim kararı bir tespit hükmü niteliği taşıyacaktır.³⁶ Fesihle birlikte kiracının, kira ilişkisi kapsamında kendisine bırakılan eşya ve değerlerin tümünü, kendisine bırakıldığı şekilde geri verme yükümlülüğü doğacaktır.³⁷

2. Zararların Tazmini

Önemli sebebe dayanarak fesih bildiriminde bulunan tarafın karşı tarafa herhangi bir tazminat ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır, ancak 331. maddenin ikinci fıkrası hükmü uyarınca hâkimin feshin parasal sonuçlarına karar verebileceği belirtilerek, hâkime geniş bir takdir yetkisi verilmiştir.³⁸ Buna göre hakim, durum ve koşulları da göz önünde bulundurarak kira sözleşmesini fesih bildirimini yaparak sona erdiren tarafın kusur durumunu önemli olmaksızın, karşı tarafa yapacağı parasal ödemeyi belirleyecektir. Parasal ödeme feshin muhatabının olumlu zararını ifade etmektedir, başka bir deyişle önemli sebeple feshin parasal sonuçları belirlenirken, "olumlu zararlar" esas alınacaktır. Bu zararlara, kiracının feshi nedeniyle kiraya verenin ileriye dönük yoksun kaldığı kira bedelleri, kiracının daha yüksek bir kira bedeli ödemek zorunda kalması sebebiyle maruz kaldığı kira bedeli zararı, taşıma giderleri örnek gösterilebilir. Fakat kiraya verenin zararının üst sınırı bakiye süreye ilişkin kira bedelleri toplamı kadar olacaktır.³⁹ Bu şekil-

FOOTNOTE

30 Inceoğlu, p. 227

31 Inceoğlu, p. 227, 228

32 Inceoğlu, p. 224

33 Inceoğlu, p. 224

34 Inceoğlu, p. 224

35 Inceoğlu, p. 224; Aydın, s. 245

36 Inceoğlu, p. 251

37 Acar, p. 582.

38 Acar, p. 583.

39 Acar, p. 583.

DİPNOT

30 Inceoğlu, s. 227

31 Inceoğlu, s. 227, 228

32 Inceoğlu, s. 224

33 Inceoğlu, s. 224

34 Inceoğlu, s. 224

35 Inceoğlu, s. 224; Aydın, s. 245

36 Inceoğlu, s. 251

37 Acar, s. 582.

38 Acar, s. 583.

39 Acar, s. 583.

PART 15

is provided to cover the loss of the interlocutor of termination due to finalization of the contract before the term. At this point, the expenses that the party who wants to compensate is saved and the values obtained due to the termination of the contract before its term, should be deducted from the compensation.

While determining such amount, the judge will take into account the lessor's losses on lease costs, lessee's losses on his commercial life, the fact that the lessee had rent a new leasehold for a higher price and the fact that lessor had leased the leasehold to a third party for lower price and etc. The judge will also take into account the economic conditions of the parties and the behaviors that leading the parties to terminate the contract. In event that the lessee will have pay equalization payment within the scope of TCO a.331, the judge shall also take TCO a.325 into account. According to the provision of the article, the amount of the compensation that lessee will pay is limited for a reasonable period which the leasehold may be leased with similar terms and conditions. Accordingly, in the event that the lessee is obligated to pay equalization payment in accordance with the TCO a.331, TCO a.325 shall constitute the upper limit of the payment.⁴⁰

In addition to these explanations of monetary consequences, it should be noted that, an opinion in the doctrine argues that TCO a.331/2 is not a imperative provision; in other words, the parties may decide whether compensation shall be paid or not in case the contract is terminated on the basis of major causes.⁴¹ According to another opinion in the doctrine, it is argued that the parties have no ability to limit the authority granted to the judge by law on determining the lump sum to be paid as compensation, while opposing opinion states that it is possible for the parties to determine the amount of compensation in advance. Upon second opinion, determined compensation amount should be considered invalid, in the scenario that the high compensation amount restricts the right to terminate the contract on the basis of extraordinary reasons.⁴² Lastly, it should be noted that, the judge may also decide parties to not to pay such equalization payment, by taking into account the situation and conditions.

de kira sözleşmesini fesheden tarafın, diğer tarafın sözleşmenin süresinden önce sona ermesi sebebiyle uğradığı zararı karşılaması öngörülmüştür. Bu noktada denkleştirme isteyen kimsenin, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi sebebiyle yapmaktan kurulduğu masraflar ve varsa elde ettiği değerler tazminattan mahsup edilmelidir.

Hakim, işbu tutarı belirlerken kiraya verenin kira bedeli kayıplarını, kiracının ticari hayatına ilişkin uğramış olduğu kayıpları, kiracının daha yüksek bir bedelle yeni bir yer kiralamasını, kiraya verenin kiraya konu şeyi daha düşük bir bedelle kiraya vermek zorunda kalması vb. hususlar ile tarafların ekonomik durumları ve feshe yol açan davranışları da göz önünde bulunduracaktır. Kiracının 331. madde kapsamında denkleştirme bedeli ödemek zorunda kalacağı durumlarda hakim, ayrıca TBK'nın 325. maddesini de dikkate almalıdır. Madde hükmüne göre kiracının ödeyeceği tazminat miktarı "kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre" ile sınırlıdır. Buna göre, kiracının 331. madde uyarınca denkleştirme bedeli ödemek zorunda kaldığı durumlarda, ödeyeceği miktarın üst sınırını 325. madde teşkil etmelidir.⁴⁰

Parasal sonuçlara ilişkin olarak yapılan bu açıklamalara ek olarak belirtilmelidir ki doktrindeki bir görüşe göre TBK'nın 331/2 hükmü emredici nitelikte değildir; başka bir deyişle taraflar, sözleşmenin önemli nedenlerle feshedilmesi halinde tazminat ödenmeyeceğini kararlaştırabilirler.⁴¹ Yine doktrindeki bir görüşe göre tarafların, tazminat olarak ödenecek götürü bir bedel kararlaştırarak hakime Kanunla verilen yetkiyi sınırlandırma gibi bir imkanlarının olmadığı savunulmaktayken aksi görüş tarafların tazminat miktarını önceden belirlemelerinin mümkün olduğunu ifade etmektedir. İkinci görüşe göre önceden belirlenebilecek olan miktarın yüksek oranda olması olağanüstü fesih hakkını sınırlandıracağından dolayı işbu hakkı sınırlandırdığı ölçüde geçersiz sayılmalıdır.⁴² Son olarak belirtilmelidir ki hakim de durum ve koşulları göz önüne alarak herhangi bir denkleştirme bedeli ödenmemesine karar verebilecektir.

III. BANKRUPTCY OF LESSEE

A. In General

The extraordinary termination of the lease contract for bankruptcy of lessee is regulated under the article 332 of TCO. According to article; "If the lessee bankrupts after handing over the leased property, the lessor ask for a warranty for executory rentals. The lessor shall give a reasonable time to the lessee and the bankrupt's estate for getting the warranty. If such a warranty is not given to the lessor in the specified time, the lessor may immediately cancel the contract without following a new termination notification period." If lessee bankrupts, the lessor will be in danger of receiving the lease, and he will no longer be expected to continue the lease relationship. Therefore, the lessee's bankruptcy is regulated as one of the reasons for the termination on the basis of extraordinary reasons under the TCO a.332.⁴³ According to majority opinion in the doctrine, provision specified under TCO a.332 is imperative.⁴⁴ Accordingly, parties can not determine that the contract will terminate on its own in the event that the lessee goes bankrupt and likewise, the parties can not eliminate the opportunity of the lessor to demand guarantee and his right to terminate the contract in the event that the demanded guarantee is not provided by the lessee.⁴⁵

B. Conditions of the Termination

1. Bankruptcy of Lessee

The first condition that must occur is that the lessee becomes bankrupt. According to article 43 of the Enforcement and Bankruptcy Law ("EBL"), "Individuals or legal entities, who are defined as trader under the Turkish Commercial Code or who are subject to provisions of trader and also who are defined to be subject to bankruptcy by the private regulations will be subject to bankruptcy even though they are not a trader." Based on this, TCO a.332 may only be applied in terms of the people listed in the article 13 of the EBL.

As it stated in the TCO a.332, the lessee must become bankrupt after the delivery of leasehold.⁴⁶ In the event that the lessee became bankrupt

III. KİRACININ İFLASI

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin kiracının iflası nedeniyle olağanüstü feshi durumu TBK'nın 332. maddesinde düzenlenmiştir. İşbu maddeye göre; "Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir." Kiracının iflas etmesi durumunda kiraya verenin kira alacağı tehlikeye düşecektir ve kira ilişkisini sürdürmesi artık kendisinden beklenmeyecektir. Bu nedenle kiracının iflası TBK'nın 332. maddesinde kira sözleşmesinin olağanüstü feshi sebeplerinden biri olarak düzenlenmiştir.⁴³

Doktrindeki hâkim görüşe göre 332. madde hükmü emredici niteliktedir,⁴⁴ buna göre taraflar 332. maddenin aksine taraflar, kiracının iflası halinde sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğini kararlaştıramazlar, yine aynı şekilde kiraya verenin teminat talep etme ve teminat sağlanamaması halinde sözleşmeyi feshetme imkanını ortadan kaldıramazlar.⁴⁵

B. Feshin Şartları

1. Kiracının İflas Etmiş Olması

Gerçekleşmesi gereken ilk şart, kiralananın tesliminden sonra kiracının iflas etmesidir. İcra İflas Kanunu'nun ("İİK") "iflas yolu ile takip, ancak Ticaret Kanunu gereğince tacir sayılan veya tacirler hakkındaki hükümlere tabi bulunanlar ile özel kanunlarına göre tacir olmadıkları halde iflasa tabi buldukları bildirilen hakiki veya hükmi şahıslar hakkında yapılır." hükmünü içeren 43. maddesi uyarınca 332. madde yalnızca burada sayılan kimseler açısından uygulama alanı bulabilecektir.

332. madde hükmünde de belirtildiği üzere kiracı, kiraya verilenin teslim edilmesinden sonra iflas etmiş olmalıdır.⁴⁶ Kiracının sözleşmenin kurulmasından önce iflas etmiş olması durumunda ki-

FOOTNOTE

40 Inceoğlu, p.255

41 Inceoğlu, p. 257; Gümüş, p. 273, 274

42 Gümüş, p. 257; Aydın, p. 239

43 Inceoğlu, p. 257, 258

44 Inceoğlu, p. 259; Gümüş, p. 291

45 Inceoğlu, p. 259

46 Inceoğlu, s. 263

DİPNOT

40 Inceoğlu, s. 255

41 Inceoğlu, s. 257; Gümüş, s. 273, 274

42 Gümüş, p. 257; Aydın, s. 239

43 Inceoğlu, s. 257, 258

44 Inceoğlu, s. 259; Gümüş, s. 291

45 Inceoğlu, s. 259

46 Inceoğlu, s. 263

PART 15

prior to establishment of the contract, the lessor will only be able to rely on the provisions related to mistake. If the lessee is bankrupt at the stage where the contract is established but the subject matter of the contract (leasehold) has not yet been delivered to lessee, the majority opinion in the doctrine argues that the lessor may avoid performing his duty arising from the contract and cancel the contract if the guarantee is not shown by the lessee within the reasonable time, in accordance with TCO a.98.⁴⁷

2. Ask for Warranty from Lessee and Bankrupt's Estate by Giving a Reasonable Time

In order for the lease contract to be terminated on the basis of TCO a.332 following the bankruptcy of lessee, the lessor must demand warranty to be given for the executory lease costs by giving both the lessee and bankrupt's estate a reasonable time in writing. As it stated in text of article, the notice must be made in writing to both the lessee and bankrupt's estate. Requirement of written form is regulated as the condition for validity.⁴⁸ Such demand is not subjected to any period of prescription or time bar, as long as lessee's bankruptcy continues, the lessor will always be able to demand the warranty to be given. In the same way, a reasonable period of time must be given both the les-

see and bankrupt's estate separately, which leads the fact that the provision of TCO a.332 cannot find an application area before the bankrupt's estate is established and such fact creates many problems in practice. During the period while the bankrupt's estate has not yet been established, the lessor will not be able to rely on the provision of TCO a.332, so the only opportunity he has will be to terminate the contract due to default of the lessee in accordance with TCO a.315, but the lessor will not be able to commence execution proceedings demanding eviction against the bankrupt lessee.

2. Kiracıya ve iflas Masasına Süre Verilerek Teminat Talep Edilmesi

Kiracının iflasının gerçekleşmesinin ardından 332. maddeye dayanarak kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için kiraya veren, hem kiracıya hem de iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre vermek suretiyle işleyecek kira bedelleri için teminat gösterilmesini talep etmelidir. Madde metninde belirtildiği üzere ihtar yazılı olarak hem kiracıya hem de iflas masasına yapılmalıdır, yazılılık şartı geçerlilik şartı olarak öngörülmüştür.⁴⁸ Bu talep herhangi bir hak düşürücü süreye yahut zamanaşımına tabi değildir, iflas durumu devam ettiği sürece kiraya veren teminat gösterilmesini talep edebilecektir. Aynı şekilde hem iflas masasına hem de kiracıya ayrı ayrı süre verilmesi

gerekmektedir ki bu durum, iflas masası kurulmadan önce 332. madde hükmü uygulama alanı bulamamasına sebep olmakta ve uygulamada pek çok problem doğurmaktadır. İflas masasının henüz kurulmamış olduğu dönemde alacaklı kiraya veren 332. madde hükmüne dayanamayacağından dolayı elindeki tek imkân 315. madde uyarınca kiracının temerrüdü nedeniyle sözleşmeyi feshetmek olacak, ancak iflas etmiş kiracı aleyhine tahliye talepli icra takibi başlatamayacaktır.

Kiraya veren, ancak işleyecek kira bedelleri için teminat gösterilmesini talep edebilecektir.⁴⁹ Bu noktada hangi kira bedellerinin işlediğinin tespiti önem taşıyacaktır. Doktrinde bir görüşe göre iflasın açılma anı esas alınarak bu tarihten önceki kira bedelleri işlenmiş sayılmayken⁵⁰ başka bir görüşe göre ihtarin gönderilmesinden önceki kira bedelleri işlenmiş sayılacaktır ve bunlar için teminat gösterilmesi talep edilemeyecektir.⁵¹ Gösterilecek teminatın miktarı ise kira sözleşmesinin (belirli süreli kira sözleşmesinin) kalan bakiye süresine göre belirlenecektir.⁵²

Teminat gösterilmesine yönelik olarak kiracıya ve iflas masasına kiraya veren tarafından ne kadar süre verilmesi gerektiği 332. maddede belirtilmemiştir; bunun yerine "Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir." denilerek verilecek sürenin somut olayın koşullarına göre tespit edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Uygun sürenin tespitinde temel kıstas gösterilecek olan teminat bedeli olmalıdır, zira teminat miktarı arttıkça uygun sürenin de nispeten uzun tespit edilmesi gerekmektedir.⁵³ Süre, her biri için ihtarin kiracıya ve iflas masasına ulaşmasından itibaren başlayacaktır. Doktrinde bir görüşe göre borçlunun temerrüdü hükümlerinden hareketle kiracı ile iflas masasının tutumlarından süre verilmesinin etkisiz kalacağı anlaşılmakta ise kiraya veren, kira sözleşmesini derhal feshedebilecektir.⁵⁴

TCO a.332 does not specify the length of the time period which shall be given by the lessor; instead, it was stated in the article that "The lessor shall give a reasonable time to lessee and bankrupt's estate for getting a warranty." In this way, it was stated that the time to be given by the lessor should be determined according to the conditions of the concrete event. The amount of the warranty that will be given should be based on when determining the reasonable time, because as the amount of warranty increases, the reasonable time period should also be determined relatively long.⁵³ The reasonable time period will begin after the arrival of the notice for both lessee and bankrupt's estate. According to an opinion in doctrine, based on the provisions of default of lessee, the lessor will be able to terminate the lease contract immediately in the event that it is foreseen that giving a reasonable time to lessee and bankrupt's estate will be ineffective based on manners of them.⁵⁴

FOOTNOTE

47 Yavuz/Acar/Özen, s. 265; İnceoğlu, s. 264; Gümüş, s. 290; Aydın, s. 150; Doğan, Sona Erme, s. 241

48 Akyigit, s. 137; İnceoğlu, s. 265

49 İnceoğlu, s. 266

50 Aydın, s. 159; İnceoğlu, s. 263

51 İnceoğlu, s. 266

52 Tandoğan, cilt I/2, s. 229; İnceoğlu, 266; Yavuz/Acar/Özen, s. 266; Gümüş, s. 293; Aydın, s. 159; Doğan, s. 243

53 İnceoğlu, p. 267; Akyigit, p. 137

54 İnceoğlu, p. 269; Gümüş, p. 292, 293; Doğan, p. 245



DİPNOT

47 Yavuz/Acar/Özen, s. 265; İnceoğlu, s. 264; Gümüş, s. 290; Aydın, s. 150; Doğan, Sona Erme, s. 241

48 Akyigit, s. 137; İnceoğlu, s. 265

49 İnceoğlu, s. 266

50 Aydın, s. 159; İnceoğlu, s. 263

51 İnceoğlu, s. 266

52 Tandoğan, cilt I/2, s. 229; İnceoğlu, 266; Yavuz/Acar/Özen, s. 266; Gümüş, s. 293; Aydın, s. 159; Doğan, s. 243

53 İnceoğlu, s. 267; Akyigit, s. 137

54 İnceoğlu, p. 269; Gümüş, p. 292, 293; Doğan, s. 245

PART 15

3. No Warranty Given During the Reasonable Time Period Given by Lessor

Although a reasonable time has given by the lessor in order for bankrupt lessee to provide a warranty, lessor's right to terminate the contract will arise if no warranty is given by lessee and/or bankrupt's estate.⁵⁵ At this point, it does not matter who gives the warranty, in other words, it makes no differences whether it is given by lessee or a third party.⁵⁶ However, the warranty must cover the executory lease costs and additional costs and shall be acceptable by the lessor.⁵⁷ There is no difference between the facts that the warranty is inadequate, unacceptable or has never been given.

If prior to the bankruptcy of the lessee, the lessor has been given in the amount of sufficient warranty in terms of receivable lease costs, in this case, no new and additional warranty will required to be given by the lessee or bankrupt's estate.⁵⁸ In same way, according to an opinion in the doctrine, in the event that lessor has the right of lien and if the lienable item constitutes sufficient warranty for lessee, no new and/or additional warranty will be required to be given by the lessee or bankrupt's estate, since the source of the warranty does not matter as well as who gave it, the obligation to give the warranty will disappear as long as it is sufficient to meet the lessor's receivables. But it should be noted that in order for disappearance of the obligation to give warranty, right of lien should have been used in accordance with TCO a.338, and the lienable item can only be deemed as warranty of six months' lease costs as per TCO a.336; if the remaining term of the contract is more than six months, warrant shall be given for the part of the term which is more than six months.⁵⁹ Lastly, in the scenario that there are multiple lessees and all lessees are liable to lessor jointly, there will be no obligation to give warranty if the presence of other lessee's constitutes sufficient assurance from the lessor's point of view;⁶⁰ but in order for this situation to be in question, the financial situations of the lessees other than those who are bankrupt must be good.

C. Notice of Termination

In the event that the warrant is not give to lessor within reasonable time period which is given by lessor to lessee and bankrupt's estate in writing, the lessor must submit a

3. Verilen Süre İçerisinde Teminat Gösterilmemiş Olması

Kiraya verenin, iflas eden kiracıya teminat vermesi için uygun süre vermiş olmasına rağmen kiracı ve iflas masası tarafından herhangi bir teminat gösterilmediği takdirde fesih hakkı doğacaktır.⁵⁵ Teminatın kim tarafından verildiği bu noktada önem taşımamaktadır, başka bir deyişle kiracı yahut üçüncü kişi tarafından verilmesi fark yaratmamaktadır.⁵⁶ Ancak teminat, işleyecek kira bedelleri ile yan giderleri karşılamalı ve kiraya veren tarafından kabul etmesi beklenebilir olmalıdır.⁵⁷ Teminatın yetersiz ve kabul edilemez olması ile teminatın hiç gösterilmemiş olması arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

Kiracı tarafından iflas durumu oluşmadan önce kiraya verene kira alacağı açısından yeterli teminat verilmişse ve bu teminat tutarı yeterli miktarda ise bu durumda kiracı yahut iflas masası tarafından yeni bir teminat gösterilmesi gerekmeyecektir.⁵⁸ Aynı şekilde kiracının hapis hakkının olduğu durumlarda üzerinde hapis hakkı bulunan şey yeterli teminat oluşturuyor ise doktrindeki bir görüşe göre kiracı yahut iflas masası tarafından yeni bir teminat gösterilmesi gerekmeyecektir, zira teminatın kim tarafından verildiği gibi kaynağı da önem taşımayacağından kiraya verenin alacağını karşılamaya yettiği sürece teminat gösterilmesi zorunluluğu ortadan kalkacaktır. Ancak belirtmek gerekir ki, teminat gösterme zorunluluğunun ortadan kalkması için hapis hakkının 338. madde uyarınca kullanılmış olması gerekmektedir ve hapsedilen eşyaya 336. madde uyarınca ancak altı aylık kira bedelinin güvencesi olarak başvurulabilir; sözleşmenin kalan bakiye süresi altı aydan fazla ise fazla olan kısım için teminat gösterilmesi gerekmektedir.⁵⁹ Son olarak birden fazla kiracının mevcut olduğu ve tüm kiracıların müteselsil olarak sorumlu oldukları durumda diğer kiracıların varlığının kiraya veren açısından yeterli bir güvence teşkil etmesi durumunda teminat gösterme zorunluluğu söz konusu olmayacaktır.⁶⁰ Ancak bu durumun söz konusu olabilmesi için iflas eden dışındaki kiracıların maddi durumlarının iyi olması gerekmektedir.

C. Fesih Bildirimi

Kiraya veren tarafından kiracıya ve iflas masasına yazılı olarak verilen uygun süre içerisinde teminat gösterilememesi halinde kiraya veren, sözleşmeyi sona erdirebilmek

notice of termination in order to terminate the contract.⁶¹ The lessor may submit the notice at any time following the expiration of the reasonable time period. However, it should be noted that failure to notify the lessee about the termination for a long time period following the expiration of reasonable time period may be considered as implicit declaration of intent on continuation of the contract.⁶² In the same way, if the warranty given after the expiration of reasonable time period but not yet before the notice of termination is accepted, the lessor may considered as to have implied waiver on the right to terminate the contract.

Although a form condition has been stipulated in law that this reasonable time period must be given in writing to lessee and bankrupt's estate by lessor, there is such form condition stipulation in the law in relation to notice of termination to be made at the end of the reasonable time period; however, the notice of termination in residence and roofed workplace leases must be made in writing in accordance with TCO a.348.

There is no difference between the facts that the warranty is inadequate, unacceptable or has never been given.

Teminatın yetersiz ve kabul edilemez olması ile teminatın hiç gösterilmemiş olması arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

D. Position Against Other Provisions

There is a close relationship between the provisions of TCO a.331 which regulates the extraordinary termination of the contract on the basis of major reasons and TCO a.332 which regulates the extraordinary termination of the contract on the basis of bankruptcy of the lessee. According to majority opinion in the doctrine, there is a general-special provision relationship between the provisions TCO a.331 and TCO a.332. Respectively, if the necessary conditions for both provisions have been met, provisions of TCO a.332 will find an area of application.⁶³

için fesih bildiriminde bulunmalıdır.⁶¹ Verilen uygun sürenin sona ermesini takiben kiraya veren, dilediği zaman fesih bildiriminde bulunabilir. Ancak dikkat edilmelidir ki, verilen uygun sürenin sona ermesinden itibaren uzunca bir süre boyunca kiracı tarafından fesih bildiriminde bulunulmaması, sözleşmenin devamına yönelik zımni bir irade beyanı olarak kabul edilebilecektir.⁶² Aynı şekilde verilen uygun sürenin sona ermesinden sonra ve fakat henüz fesih bildiriminde bulunulmadan önce verilen teminatın kabul edilmesi durumunda kiraya verenin fesih hakkından zımni olarak feragat ettiği kabul edilebilecektir.

Kiraya veren tarafından verilecek uygun süre açısından işbu sürenin yazılı olarak verilmesi gerektiğine dair bir şekil şartı öngörülmesi olmasına rağmen uygun sürenin sonunda yapılacak olan fesih bildirimine ilişkin olarak herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir, ancak TBK'nın 348. maddesi uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılması gerekmektedir.

D. Diğer Hükümler Karşısındaki Konumu

Önemli sebeple olağanüstü fesih halini düzenleyen 331. madde hükmü ile kiracının iflası sebebiyle sözleşmenin olağanüstü feshini düzenleyen 332. madde arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır. Doktrindeki baskın görüşe göre 331. madde hükmü ile 332. madde hükmü arasında genel-özel hüküm ilişkisi bulunmaktadır, buna göre her iki madde için de gereken şartların gerçekleşmiş olması halinde 332. madde hükümleri uygulama alanı bulacaktır.⁶³

FOOTNOTE

55 Inceoğlu, p. 270; Gümüş, p. 294

56 Inceoğlu, p. 270; Burcuoğlu, Tahliye, p. 279; Arpacı, Borçlar Özel, p. 249

57 Inceoğlu, p. 270;

58 Inceoğlu, p. 271;

59 Inceoğlu, p. 272;

60 Inceoğlu, p. 272; Gümüş, p. 293

61 Inceoğlu, p. 269; Burcuoğlu, p. 278

62 Inceoğlu, p. 272; Doğan, p. 246

63 Inceoğlu, s. 260; Gümüş, s. 267

DİPNOT

55 Inceoğlu, s. 270; Gümüş, s. 294

56 Inceoğlu, s. 270; Burcuoğlu, Tahliye, s. 279; Arpacı, Borçlar Özel, s. 249

57 Inceoğlu, s. 270;

58 Inceoğlu, s. 271;

59 Inceoğlu, s. 272;

60 Inceoğlu, s. 272; Gümüş, s. 293

61 Inceoğlu, s. 269; Burcuoğlu, s. 278

62 Inceoğlu, s. 272; Doğan, s. 246

63 Inceoğlu, s. 260; Gümüş, s. 267

PART 15

E. Consequences of Termination

As the natural result of the termination, in the event that the contract is terminated on the basis of bankruptcy of lessee, the contract will be finalized. In contrast to the termination on the basis of major causes which regulated under the TCO a.331, no compensation is provided in TCO a.332 which regulates the termination on the basis of bankruptcy of lessee, because here the contract is not violated by the lessee but yet lessee becomes bankrupt. There are various opinions in the doctrine concerning the validity of contractual provisions that regulates the lessee's obligation to pay compensation in the event of the bankruptcy; according to one opinion, such provisions should be considered as valid,⁶⁴ while opposing opinion argues that such contractual provisions shall be deemed invalid as provisions of TCO a.332 are imperative.⁶⁵

IV. DEATH OF LESSEE

A. In General

The extraordinary termination of the lease contract for death of lessee is regulated under the article 333 of TCO. According to article; "In case of death of the lessee, his heirs may cancel the contract by following the legal termination period for the end of the nearest cancellation period."

E. Feshin Sonuçları

Kira sözleşmesinin kiracının iflası neticesinde feshedilmesi halinde feshin doğal sonucu olarak kira sözleşmesi sona erecektir. 331. maddede düzenlenen önemli nedenle fesihten farklı olarak, kiracının iflası sebebiyle feshi düzenleyen 332. maddede herhangi bir tazminat öngörülmemiştir, zira burada sözleşme ihlal edilmemekte, kiracı iflas etmektedir. Doktrinde, kiracının iflası halinde tazminat ödemek zorunda kalacağına yönelik sözleşmesel düzenlemelerin geçerliliği tartışılmaktadır; bir görüşe göre bu tarz düzenlemeler geçerli kabul edilmeliyken⁶⁴ aksi görüşe göre 332. maddenin emredici nitelikte olduğu, bu nedenle bu tarz düzenlemelerin geçersiz olacağı savunulmaktadır.⁶⁵

IV. KİRACININ ÖLÜMÜ

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin kiracının ölümü nedeniyle olağanüstü feshi durumu TBK'nın 333. maddesinde düzenlenmiştir. İşbu maddeye göre; "Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler."

FOOTNOTE

64 Tandoğan, s. 229; Doğan, s. 247

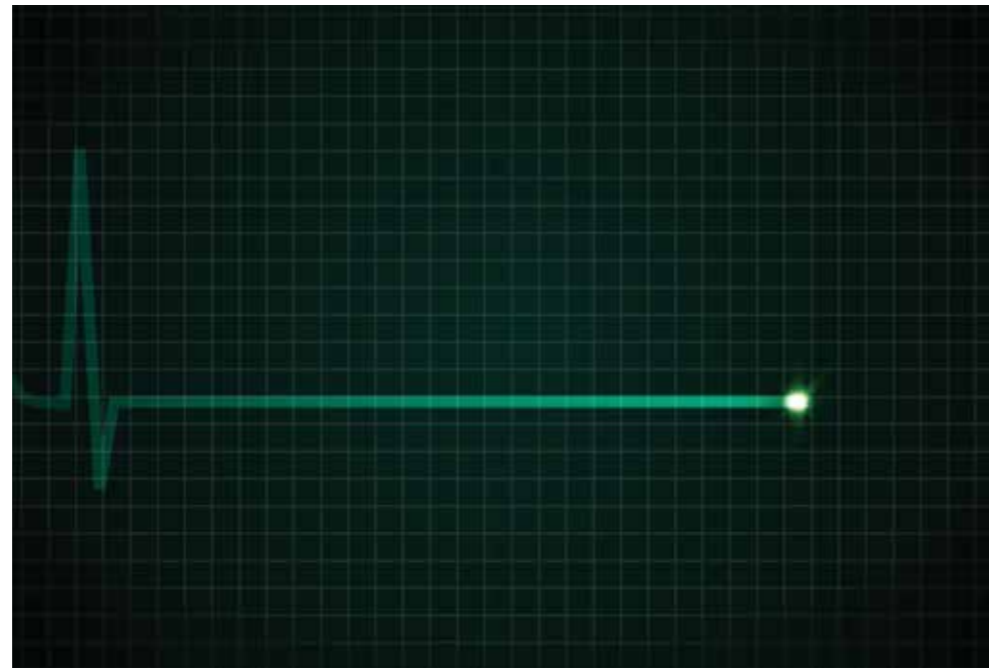
65 İnceoğlu, s. 277; Gümüş, s. 291

66 İnceoğlu, s. 279

67 Yavuz/Acar/Özen, p. 260.

68 Aydın, p. 130; İnceoğlu, p. 281

69 Tandoğan, p. 237; Yavuz/Acar/Özen, p. 286; Zevkiler/Gökayla; p. 322; Arpacı, p. 251; Erzurumluoğlu, Sona Erme, p. 44; Gümüş, p. 262; Aydoğdu/Kahveci, p. 582; Doğan, p. 306; Aydın, p. 130



In doctrine it is argued that provision of TCO a.333 is relative imperative provision. Accordingly, the terms and consequences of the provision may not be changed by providing otherwise in the lease contract, and the right of the heirs to terminate the contract may not be eliminated by adding a provision in this manner to the contract.⁶⁶

It should be noted that although TCO a.333 provides the heirs of the lessee the right to terminate the contract, existence of this article does not constitute an impediment for heirs from relying on other termination reasons. As per principle of legal subrogation, the heirs have acquired other termination rights owned by the deceased lessee in accordance with the law.

According to majority opinion in the doctrine, the provision of TCO a.331 regulating the termination of the lease contract on the basis of major causes will not be applied in the event of death of lessee since TCO a.333 is a special provision that regulated for this unique situation and TCO a.331 is regulated as a general rule for the reasons for extraordinary termination. While termination of the contract on the basis of provision of TCO a.333 gives the heirs of the lessee the opportunity to terminate the lease contract without paying any kind of compensation,⁶⁷ it seems unlikely and illogical for heirs of the lessee to rely on the provision of TCO a.331 in order to terminate the contract which may be against the them, by taking into account the terminator party's obligation to pay compensation in the event that the contract is terminated in accordance with TCO a.311.

B. Conditions of the Termination

1. Death of Lessee

In order for heirs to terminate the lease contract on the basis of extraordinary reason, the only condition to be met provided by the law is the death of lessee; such a right will not be born on the heirs before the lessee deceases. One of the issues that should be mentioned here is that the lessee's absence has been decided by the judge. As provided in TCC a.35, "the rights associated with death shall be used as if the death of the absent had been proven" in the event that the lessee's absence was decided. Based on this, heirs of the lessee will be able to exercise their extraordinary termination rights if the lessee's absence is decided.⁶⁸ It is mainly argued in the doctrine that the provision of TCO a.33 will not be able to applied in the event that the legal entities are terminated by merging or splitting.⁶⁹

Doktrinde 333. madde hükmünün kiracı lehine nisbi emredici bir hüküm olduğu savunulmaktadır. Buna göre hükmün şart ve sonuçları kira sözleşmesinde aksi öngörülerek değiştirilemez, mirasçıların fesih hakkı sözleşmeye bu yönde bir hüküm eklenerek bertaraf edilemez.⁶⁶

Belirtilmelidir ki her ne kadar 333. madde ile kiracının mirasçılarına sözleşmeyi fesih hakkı tanınmaktaysa da bu maddenin varlığı, mirasçıların diğer fesih sebeplerine dayanmalarına engel değildir. Kanuni halefiyet ilkesi gereğince mirasçılar, ölen kiracının sahip olduğu diğer fesih haklarını da kanun gereği iktisap etmişlerdir.

Doktrindeki hâkim görüşe göre, kira sözleşmesinin önemli sebeple feshini düzenleyen 331. madde hükmü, olağanüstü feshin özel olarak düzenlendiği ölüm halinde uygulanmayacaktır, zira 331. madde hükmü, olağanüstü fesih sebeplerine ilişkin genel kural olarak düzenlenmiştir. TBK m.333 kapsamında kalan fesih hakkı kiracının mirasçılarına tazminatsız olarak kira sözleşmesine son verme imkânı sunmaktayken⁶⁷ önemli sebeple fesih halinde sözleşmeyi fesheden tarafın denkleştirme bedeli ödemek zorunda kalabileceği ihtimali göz önüne alındığında, mirasçıların kendileri aleyhine olabilecek 331. maddeye dayanmaları olası ve mantıklı görünmemektedir.

B. Feshin Şartları

1. Kiracının Ölmüş Olması

Mirasçıların kira sözleşmelerini olağanüstü nedenle feshedebilmeleri için kanunda öngörülen tek şart kiracının ölmüş olmasıdır, kiracı ölmeden mirasçılar üzerinde böyle bir hak doğmayacaktır. Burada değinilmesi gereken hususlardan biri de kiracının gaipliğine karar verilmiş olmasıdır. TMK'nın 35. maddesinde öngörüldüğü şekilde, kiracının gaipliğine karar verilmesi halinde "ölüme bağlı haklar, aynen gaibin ölümü ispatlanmış gibi kullanılır". Buradan hareketle, kiracının gaipliğine karar verilmesi halinde mirasçılar olağanüstü fesih haklarını kullanabileceklerdir.⁶⁸ Tüzel kişiliklerin birleşme yahut bölünme yoluyla sona ermesi halinde 333. madde hükmünün uygulanmayacağı doktrinde ağırlıklı olarak savunulmaktadır.⁶⁹

DİPNOT

64 Tandoğan, s. 229; Doğan, s. 247

65 İnceoğlu, s. 277; Gümüş, s. 291

66 İnceoğlu, s. 279

67 Yavuz/Acar/Özen, s. 260.

68 Aydın, s. 130; İnceoğlu, s. 281

69 Tandoğan, s. 237; Yavuz/Acar/Özen, s. 286; Zevkiler/Gökayla; p. 322; Arpacı, s. 251; Erzurumluoğlu, Sona Erme, p. 44; Gümüş, s. 262; Aydoğdu/Kahveci, s. 582; Doğan, s. 306; Aydın, s. 130

PART 15

C. Declaration of Termination

As provided for in TCO a.333, the contract will not be finalized on its own in the event of the death of lessee; a declaration of termination must be made by the heirs of the lessee. Court's 6th Law Department has stated such situation in its decision numbered 2014/12398 E. and 2015/6414 K. as follows; "Either according to 265th article of Code of Obligations numbered 818 or TCO a.333, it is accepted that the contract will not be finalized on its own following the death of lessee.". Since the heritage is jointly owned by the heirs and right to terminate the lease contract is included in the heritage, all lessees must declare notice of termination in order for the contract to be terminated. Although the nature of the situation that will occur in the event that some heirs do not want to be a party of the lease contract while some want to continue the contract is controversial in the doctrine, Inceoğlu states that solution of the problem depends on the recognition that the lessee who has declared termination has ceased to be a party to the contract. Respectively, the heirs who notify termination will cease to be party to the contract, while the heirs who do not notify termination will continue to be party to the contract.⁷⁰

Another issue that should be discussed is that death of a single lessee in the event that there are multiple lessees. According to the majority opinion in the doctrine, in such cases, TCO a.333 will not find an application area and the surviving lessee(s) will be able to terminate the lease contract on the basis of a justified reason.

In contrast to the provision of the TCO a.332 governing the extraordinary termination of the contract on the basis of bankruptcy of lessee, the declaration of termination is not subject to any form as per TCO a.333; it is possible for parties to subject the declaration of termination to a certain form via an arrangement to be made in the contract. In addition, although TCO a.333 does not provide a certain form condition for declaration of termination, in accordance with TCO a.348, which regulates the termination of the contract in residence and roofed workplace leases, the declaration of termination must be made in writing to terminate such lease contracts.

C. Fesih Beyanı

333. madde hükmünde öngörüldüğü üzere kiracının ölümü halinde sözleşme kendiliğinden sona ermeyecektir; mirasçılar tarafından fesih beyanında bulunulması gerekmektedir. Bu durum Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2014/12398 E. 2015/6414 K. sayılı kararında "Gerek 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 265. maddesinde gerekse 6098 sayılı TBK'nin 333. maddesinde kiracının ölümü ile sözleşmenin kendiliğinden sona ermeyeceği hususu kabul edilmiştir." denilerek ifade edilmiştir. Kanunen mirasçılar terekeye elbirliği ile malik olduğundan, kira sözleşmesini fesih hakkının da terekeye dahil olmasından dolayı sözleşmenin sona erdirilebilmesi için tüm kiracıların fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir. Bazı mirasçıların kira sözleşmesine taraf olmak istememeleri, ancak bazılarının sözleşmeyi sürdürmek istemeleri halinde oluşacak durumun niteliği doktrinde tartışmalı olmakla birlikte Inceoğlu, sorunun çözümünü fesih beyanında bulunan kiracının sözleşmenin tarafı olmaktan çıktığının kabul edilmesine bağlı görmektedir. Buna göre fesih bildiriminde bulunan mirasçılar sözleşmenin tarafı olmaktan çıkacak, fesih bildiriminde bulunmayan mirasçılar ise sözleşmeye taraf olmayı sürdüreceklidir.⁷⁰

Fesih beyanında bulunabilecek kişiler açısından tartışılması gereken bir diğer husus, birden fazla kiracının olduğu durumlarda kiracılardan birinin ölmesidir. Doktrindeki hâkim görüşe göre bu durumda, 333. madde uygulama alanı bulmayacak, sağ kalan kiracı(lar) kira sözleşmesini haklı nedenle feshedebileceklerdir.

Kiracının iflası nedeniyle sözleşmenin olağanüstü feshini düzenleyen 332. madde hükümünden farklı olarak 333. maddede fesih beyanı herhangi bir şekle tabi tutulmamıştır, tarafların sözleşmede yapılacak bir düzenleme ile fesih beyanını belirli bir şekle tabi tutmaları mümkündür. Ayrıca her ne kadar 333. maddede fesih beyanı için bir şekil şartı öngörülmemiş olsa da konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin feshini düzenleyen 348. madde uyarınca bu tarz sözleşmelerde fesih beyanı yazılı olarak yapılmalıdır.

Apart from form and source of declaration of termination, the time of the declaration is to be made is another issue to be focused on. Both termination period and notification period of termination are included in the text of TCO a.333; accordingly, the contract may be terminated "by following the legal termination period for the end of the nearest cancellation period.", since TCO a.333 gives the right to end the continuous debt relationship arising from the lease contract upon death of the lessee, it does not give any right to terminate the relationship immediately.⁷¹ As mentioned in the extraordinary termination of lease contract on the basis of major causes, a lease contract for an immovable property or a movable property may be terminated by following the three-month termination notification period for the end of the six months lease period; while a lease contract for a movable property may be terminated by notifying other party three days before the termination. According to majority opinion in the doctrine, in the event that heirs of the lessee do not make declaration of termination effective from the end of the nearest termination period, the right of termination on the basis of lessee's death will disappear, since it is clearly stated in TCO a.333 that the right of termination may be used "the end of the nearest termination period". According to Inceoğlu, this opinion will only be able to find application if "heirs of the lessee are aware of lease contract, the phenomenon of death and that they are heirs". According to another opinion in the doctrine, in the event that lessee deceases shortly before the expiration of the legal termination period, it is possible for heirs to declare the termination effective from the end of the following termination period.

The last issue that should be focused on in relation to the declaration of termination is in cases where such declaration is not required. Although the issue is controversial, some authors in the doctrine argue that if all of the nearest heirs reject the heritage, the contract will end its own.

D. In Terms of Residence and Roofed Workplace Leases

In TCO a.356, there are some restrictions

Fesih beyanının kim tarafından yapılacağı ve beyanın şekli hususlarından ayrı olarak beyanın yapılacağı zamandır. 333. madde metninde hem fesih dönemine hem de fesih bildirim süresine yer verilmiştir; buna göre "yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemine" uyularak sözleşme feshedilebilecektir, zira TBK madde 333, kiracının ölümü üzerine kira sözleşmesinden doğan sürekli borç ilişkisini ortadan kaldırma hakkı tanısına da, ilişkiyi derhal sona erdirmeye imkânı vermez.⁷¹ Kira sözleşmesinin önemli nedenlerle olağanüstü feshinde de bahsedildiği üzere taşınmaz veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmeleri altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyularak; taşınırlara ilişkin kira sözleşmeleri ise üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyularak en yakın fesih döneminin sonundan itibaren geçerli olmak üzere sona erdirilebilir. Mirasçıların en yakın fesih dönemi sonundan itibaren geçerli olmak üzere bir fesih beyanında bulunmaması durumunda doktrindeki hâkim görüşe göre kiracının ölümü sebebiyle fesih hakkı ortadan kalkacaktır, zira 333. madde hükmünde fesih hakkının "en yakın fesih dönemi sonu" için kullanılabilmesi açıkça belirtilmiştir. Inceoğlu'na göre bu görüş ancak "mirasçıların kira sözleşmesinden, ölüm olgusundan ve mirasçı olduklarından haberdar olmaları" durumunda uygulama alanı bulabilecektir. Başka bir görüşe göreyse kiracının yasal fesih süresinin dolmasına kısa bir süre kalmışken ölmesi halinde, mirasçıların bir sonraki fesih döneminin sonundan itibaren geçerli olmak üzere fesih beyanında bulunmaları mümkün görülmektedir.

Fesih beyanı ile ilgili olarak değerlendirilmesi gereken son konu beyanın gerekli olmadığı hallerdir. Her ne kadar konu tartışmalı da olsa doktrinde bazı yazarlar, en yakın mirasçıların tamamının mirası reddetmesi durumunda sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğini savunmaktadırlar.

D. Konut ve Çatılı İşyerleri Bakımından

TBK'nin 356. maddesinde konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından kiracının ölümü halinde sözleşmenin feshine ilişkin olarak

FOOTNOTE

70 Inceoğlu, p. 283

71 Gümüş, s. 262; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 260; Tandoğan, s. 238; Zevkililer/ Gökyayla, s. 321; Arpacı, s. 147; Tandoğan, s. 238; Akkanat, s. 146.

DİPNOT

70 Inceoğlu, s. 283

71 Gümüş, s. 262; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 260; Tandoğan, s. 238; Zevkililer/ Gökyayla, s. 321; Arpacı, s. 147; Tandoğan, s. 238; Akkanat, s. 146.

PART 15

provided on termination of residence and roofed workplace lease contracts in the event of death of the lessee. It is stated in TCO a.356 that; "Partners, partners' heirs who has the same profession or craft, and the dwellers who live in the same residence of dead lessee may maintain the lease contract as long as they follow the provisions of the contract and the law."

The first condition sought for TCO a.356 to be applied is that the contract relates to the lease of a residence or roofed workplace. It is clearly mentioned in the text of TCO a.356, by whom the continuation of the lease contract may be requested. Accordingly, in terms of roofed workplace leases, the partners of death lessee and partners' heirs who has the same profession or craft, and in terms of residence leases, the dwellers who live in the same residence of death lessee, have right to continue the contract. In terms of residence leases, the phenomenon of living in the same residence with death lessee should be continuous.⁷² Although it stated in the article that whom may benefit from such right, there is no clarity on how this right will be used. It is clear that with the death of the lessee, the heirs will acquire the title of party, in this case, the heirs will be able to ensure the continuation of the contract by becoming a party of the contract without serving any declaration; while those who are not heirs will not be able claim the title of party by themselves. If those who are not heirs continue to use leasehold and pay the lease costs, it can be deemed that these people will tacitly obtain the title of party. Thus, this situation is reinforced by saying "...may maintain the lease contract as long as they follow the provisions of the contract and the law." In TCO a.356. It should be noted that it is also possible for people who are not heirs to make a clear declaration of will, rather than engage in implied behaviors to ensure the continuation of the contract. If these people who are not heirs do not want the contract to continue, all they have to do is not use the leasehold, in other words, they have no obligation to terminate the contract by declaring termination.

E. Consequences of Termination

As the natural result of the termination, in the event that the contract is terminated on the basis of death of lessee, the contract will be finalized. However, since the contract has finalized from the completion of the termination notice period, executed lease costs until

bazı sınırlamalar öngörülmüştür. İşbu maddeye göre; "Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler."

356. maddenin uygulama alanı bulabilmesi için aranan ilk şart sözleşmenin konut veya hut çatılı işyeri kirasına ilişkin olmasıdır.

Kira sözleşmesinin devamının kimler tarafından istenebileceği 356. madde metninde açıkça sayılmıştır. Buna göre çatılı işyeri kiraları bakımından ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları, konut kiraları bakımından ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar sözleşmeyi devam ettirme hakkını haizdirler. Konut kiraları açısından ölen kiracı ile aynı konutta oturma olgusunun süreklilik arz ediyor olması gerekmektedir.⁷² Her ne kadar madde hükmünde bu haktan yararlanabilecek kimseler sayılmış olsa da bu hakkın ne şekilde kullanılacağına dair bir açıklık bulunmamaktadır. Kiracının ölümü ile mirasçıların taraf sıfatını kazanacakları açıktır, bu durumda mirasçılar herhangi bir beyanda bulunmaksızın sözleşmenin tarafı haline gelerek sözleşmenin devamını sağlayabileceklerdir; mirasçı olmayan kimselerin ise taraf sıfatını kendiliğinden kazanacakları söylenemeyecektir. Mirasçı olmayan kimseler, kiralanayı kullanmaya ve kira bedelini ödemeye devam ediyor ise bu kimselerin zımnen taraf sıfatını kazanacakları söylenebilecektir, nitekim 356. maddede "sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler." denilerek bu durum pekiştirilmiştir. Belirtmek gerekir ki mirasçı olmayan kimselerin sözleşmenin devamını sağlamaya yönelik olarak zımni davranışlarda bulunmak yerine açık irade beyanında bulunmaları da mümkündür. Mirasçı olmayan bu kimseler sözleşmenin devam etmesini istemiyorlar ise yapmaları gereken tek şey kiralanayı kullanmamaktır, başka bir deyişle, fesih beyanında bulunarak sözleşmeyi sona erdirmeye gibi bir yükümlülükleri bulunmamaktadır.

E. Feshin Sonuçları

Kira sözleşmesinin kiracının ölümü neticesinde feshedilmesi halinde feshin doğal sonucu olarak kira sözleşmesi sona erecektir. Ancak sözleşme, fesih ihbar süresinin tamamlanmasından itibaren sona ermiş olacağından fesih ihbar süresinin sonuna kadar

the end of the termination notice period will have to be paid.⁷³ In contrast to the termination on the basis of major causes which regulated under the TCO a.331, no compensation is provided in TCO a.333 which regulates the termination on the basis of death of lessee, because here the contract is not violated by the lessee but yet lessee deceases.

işleyecek olan kira bedellerinin ödenmesi gerekecektir.⁷³ 331. maddede düzenlenen önemli nedenle fesihten farklı olarak, kiracının ölümü sebebiyle feshi düzenleyen 333. maddede herhangi bir tazminat öngörülmemiştir, zira burada sözleşme ihlal edilmekte, kiracı ölmekte ve yerine mirasçıları geçmektedir.

BIBLIOGRAPHY

- AYDIN (GÜLŞAH SİNEM), Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, İstanbul, On İki Levha, 2013.
- SELİÇİ (ÖZER), Borçlar Kanunu'na Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borçların Sona Ermesi, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 1976.
- İNCEOĞLU (M. MURAT), Kira Hukuku Cilt 2, İstanbul, On İki Levha, 2014
- GÜMÜŞ (ALPER), Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- ARAL (FAHRETTİN)/AYRANCI (HASAN)/Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul, Yetkin Yayıncılık, 2020.
- DAŞLI (ENGİN), Kira Sözleşmesinin Feshi, İstanbul, Aristo Yayınevi, 2017
- TUNABOYLU (MÜSLİM), Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, İstanbul, Yetkin Yayıncılık, 2013.
- ŞAHİN (HALİL İBRAHİM), Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi, Yayınlanmamış, YTL, İstanbul, 2016.
- ŞAFAK (ELİF ESMA), Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi, Yayınlanmamış, YLT, İstanbul, 2013.
- DÖNMEZ (ZEYNEP), Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi, İstanbul, İstanbul Barosu Dergisi, 2019.
- ŞAHİN (TURAN), Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi, Ankara, Ankara Üni. Hukuk Fak. Dergisi, 2018.
- GÜNEL (MUSTAFA CAHİT), Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Doktora Tezi, İstanbul, 2010.
- ALTINOK ORMANCI (PINAR), Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Nedenle Feshi, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011.
- AYDOĞDU (MURAT)/KAHVECİ (NALAN)/Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, Adalet Yayınevi, 2014.
- ACAR (FARUK), Kira Hukuku Şerhi, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2017
- YAVUZ (NİHAT)/ACAR (FARUK)/ÖZEN (BURAK), Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul, 2012.
- DOĞAN (MURAT), Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011.
- AKYİĞİT (ERCAN), Kira Sözleşmesi, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2012.
- TANDOĞAN (HALUK), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.
- BURCUOĞLU (HALUK), Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993.
- ERZURUNLUĞLU (ERZAN), Sözleşmeler Hukuku, İstanbul, Yetkin Yayıncılık, 2019.

KAYNAKÇA

- AYDIN (GÜLŞAH SİNEM), Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, İstanbul, On İki Levha, 2013.
- SELİÇİ (ÖZER), Borçlar Kanunu'na Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borçların Sona Ermesi, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 1976.
- İNCEOĞLU (M. MURAT), Kira Hukuku Cilt 2, İstanbul, On İki Levha, 2014
- GÜMÜŞ (ALPER), Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- ARAL (FAHRETTİN)/AYRANCI (HASAN)/Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul, Yetkin Yayıncılık, 2020.
- DAŞLI (ENGİN), Kira Sözleşmesinin Feshi, İstanbul, Aristo Yayınevi, 2017
- TUNABOYLU (MÜSLİM), Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, İstanbul, Yetkin Yayıncılık, 2013.
- ŞAHİN (HALİL İBRAHİM), Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi, Yayınlanmamış, YTL, İstanbul, 2016.
- ŞAFAK (ELİF ESMA), Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi, Yayınlanmamış, YLT, İstanbul, 2013.
- DÖNMEZ (ZEYNEP), Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi, İstanbul, İstanbul Barosu Dergisi, 2019.
- ŞAHİN (TURAN), Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi, Ankara, Ankara Üni. Hukuk Fak. Dergisi, 2018.
- GÜNEL (MUSTAFA CAHİT), Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Doktora Tezi, İstanbul, 2010.
- ALTINOK ORMANCI (PINAR), Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Nedenle Feshi, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011.
- AYDOĞDU (MURAT)/KAHVECİ (NALAN)/Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, Adalet Yayınevi, 2014.
- ACAR (FARUK), Kira Hukuku Şerhi, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2017
- YAVUZ (NİHAT)/ACAR (FARUK)/ÖZEN (BURAK), Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul, 2012.
- DOĞAN (MURAT), Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011.
- AKYİĞİT (ERCAN), Kira Sözleşmesi, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2012.
- TANDOĞAN (HALUK), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.
- BURCUOĞLU (HALUK), Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993.
- ERZURUNLUĞLU (ERZAN), Sözleşmeler Hukuku, İstanbul, Yetkin Yayıncılık, 2019.
- ZEVKLİLER (AYDIN)/GÖKYAYLA (EMRE), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, Vedat Kitapçılık, 2017.

FOOTNOTE

72 Inceoğlu, p. 293

73 Inceoğlu, p. 294

DİPNOT

72 Inceoğlu, s. 293

73 Inceoğlu, s. 294