

**T.C.
KIRIKKALE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**6100 SAYILI HUKUK MUHAKEMELERİ KANUNU'NA GÖRE SULH
HUKUK MAHKEMESİNİN KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN
DAVALARDA GÖREVİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN

Ahmet AYMAZ

TEZ DANIŞMANI

Yrd. Doç. Dr. Aziz Serkan ARSLAN

Kırıkkale 2017

**T.C.
KIRIKKALE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**6100 SAYILI HUKUK MUHAKEMELERİ KANUNU'NA GÖRE SULH
HUKUK MAHKEMESİNİN KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN
DAVALARDA GÖREVİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN

Ahmet AYMAZ

TEZ DANIŞMANI

Yrd. Doç. Dr. Aziz Serkan ARSLAN

Kırıkkale 2017

T.C.
KIRIKKALE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER
ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Yrd. Doç. Dr. Aziz Serkan Arslan danışmanlığında 10957775944 No.'lu Ahmet Aymaz tarafından hazırlanan "6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Sulh Hukuk Mahkemesinin Kira İlişkisinden Doğan Davalarda Görevi" adlı tez çalışması, jürimiz tarafından Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi Olarak oybirliği/oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Başkan

Yrd. Doç. Dr. Aziz Serkan Arslan

Üye

Yrd. Doç. Dr. Cengiz Arıkan

Üye

Yrd. Doç. Dr. Kudret Aslan

T.C.
KIRIKKALE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER
ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Sulh Hukuk Mahkemesinin Kira İlişkisinden Doğan Davalarda Görevi” adlı tez çalışmasının, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve faydalandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak faydalanılmış olduğunu beyan ederim.

06.02.2016

Ahmet AYMAZ

ÖN SÖZ

Bu çalışmanın amacı, 6100 Sayılı HMK ile kira ilişkisinden doğan davalar bakımından sulh hukuk mahkemelerinin görevinin ortaya konulmasıdır. Mahkemelerin görevini belirlerken dikkat edilmesi gereken başlıca ilkeler; adil yargılanma, usul ekonomisi ve tabii hâkim ilkesi ışığında kira ilişkisinden doğan davalar bakımından sulh hukuk mahkemesinin görevi değerlendirilmiştir. Ticari işletme kirası, finansal kira sözleşmesi, banka kasalarının kiralanması gibi tereddüt yaşanabilecek konulara açıklık getirilmeye çalışılmıştır.

Bu vesileyle, çalışmanın hazırlanmasında benden desteğini bir an bile esirgemeyen değerli eşim Sevgi Demirlek Aymaz'a, ümitsizliğe kapıldığım dönemlerde tekrar motive olabilmemde yardımcı olan değerli meslektaşlarım Arş. Gör. Süleyman Zahit Kara ve Arş. Gör. Cevdet Aras'a, aileme ve tüm sevdiklerime, değerli yönlendirmeleri ile çalışmamın şekillendirilmesinde büyük katkısı bulunan tez danışmanım Sayın Yrd. Doç. Dr. Aziz Serkan Arslan'a en derin saygı ve şükranlarımı sunarım.

Ahmet AYMAZ

Şubat, 2017

ÖZ

Aymaz, Ahmet, “6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre Sulh Hukuk Mahkemesinin Kira İlişkisinden Doğan Davalarda Görevi”, Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2017.

Bu çalışma, kira ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklarda sulh hukuk mahkemelerinin görevini incelemek için yapılmıştır. Kira davalarında kiracının dezavantajlı durumunu dengelemek, hem kiracı hem de kiraya veren bakımından önemli olan davaların çabuk görülmesi ihtiyacını karşılamak adına, kira davaları sulh hukuk mahkemelerinin görevine bırakılmıştır. Kanun koyucunun bu tercihi sulh hukuk mahkemelerinin tarafları sulhe teşvik etme sorumluluğu da göz önünde bulundurulmuştur.

Sulh hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü uygulanmaktadır. Basit yargılama usulünün, genel yargılama usulüne oranla daha çabuk olması sulh hukuk mahkemelerinde uygulanmasında tercih sebebidir. Sulh hukuk mahkemelerinin görevine bırakılan uyuşmazlıklar da çabuk çözülmesi gereken türden uyuşmazlıklardır.

Çalışmamız iki bölümde ele alınmıştır. Çalışmamızın birinci bölümünde sulh hukuk mahkemelerinin kuruluşuna neden ihtiyaç duyulduğu, sulh hukuk mahkemelerinin yargı teşkilatı içindeki yeri, görev kavramı ve sulh hukuk mahkemelerinin görevi belirlenirken dikkat edilmesi gereken başlıca ilkeler ele alınmıştır. İkinci bölümde TBK ve diğer kanunlardan doğan kira ilişkileri, son bulma nedenleri ve kira ilişkisinden doğabilecek davalarda sulh hukuk mahkemelerinin görevli yargı yeri oluşu incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Medeni Usul Hukuku, Görevli Mahkeme, Kira İlişkisi, Sulh Hukuk Mahkemesi, Sulh.

ABSTRACT

Aymaz, Ahmet, "According to the Civil Procedure Law Numbered 6100, Duties of the Civil Courts of Peace for the Tenancy Relationship Conflict Cases", Master's Thesis, Kırıkkale, 2017.

The aim of this thesis is to investigate the role of civil courts of peace regarding the conflicts stemming from tenancy relationships. Tenancy cases fall under the jurisdiction of civil courts of peace in order to balance the disadvantaged position of the tenants and to speed the case process for both tenants and leasers. When choosing civil courts of peace for tenancy conflict cases, legislators took into consideration that the civil courts' responsibility to incentivize peace.

Civil courts of peace are among the petty sessional courts. Petty sessions are much speedier than general trials. The conflicts that fall under the jurisdiction of civil courts of peace are among the conflicts that should be resolved in a timely manner.

Our study has two main sections. The first section examines the need for establishing the civil courts of peace, position of the civil courts of peace within the judicial system, its job definition and the baseline principles that need to be taken into consideration while identifying civil courts of peace's jurisdiction areas. The second section touches upon the tenancy relationships stemming from the Turkish Code of Obligations and other legislations, reasons for contract termination and the position of civil courts of peace as the court of the jurisdiction in the tenancy relationship cases.

Keywords: Civil Procedure Law, the court of the jurisdiction, tenancy relationship, civil courts of peace, peace.

KISALTMALAR

AIHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AIHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
Any.	: Anayasa
AYİMK	: Anayasa Yüksek İdare Mahkemesi Kanunu
bkz.	: Bakınız
c.	: Cümle
C.	: Cilt
E.	: Esas
f.	: Fıkra
FFFK	: Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUMK	: Hukuk Usul Muhakeme Kanunu
İBK	: İctihadı Birleştirme Kurulu
İİH	: İcra İflas Hukuku
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
İYUK	: İdari Yargılama Usul Kanunu
K.	: Karar
KG	: Karar Günü
KİK	: Kamu İhale Kanunu
KİSK	: Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu
m.	: Madde
MUH	: Medeni Usul Hukuku
MUK	: Alman Medeni Usul Kanunu
RGT	: Resmi Gazete Tarihi
s.	: sayfa
S.K.	: Sayılı Kanun
T.	: Tarih
TAAD	: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TC	: Türkiye Cumhuriyeti
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
UMK	: Uyuşmazlık Mahkemesi Kanunu

vd. : ve devamı
YK : Yargıtay Kanunu
yy. : yayım yeri yok



İÇİNDEKİLER

ÖN SÖZ.....	i
ÖZ.....	ii
ABSTRACT.....	iii
KISALTMALAR.....	iv
İÇİNDEKİLER.....	vi
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

SULH HUKUK MAHKEMELERİ ve GÖREV KURALI.....	2
I. GENEL OLARAK.....	2
II. YARGI TEŞKİLATI İÇİNDEKİ YERİ.....	4
A. YARGI YOLU KAVRAMI.....	4
B. YARGI TEŞKİLATI İÇERİSİNDE SULH HUKUK MAHKEMELERİ	5
1. Yargı Yolları	5
2. Mahkemeler Teşkilatı	7
C. MEDENİ YARGIDA GENEL GÖREVLİ MAHKEMELER.....	9
1. Sulh Hukuk Mahkemesi.....	12
a) Genel Olarak	12
b) Kira İlişkisinden Doğan Davalar	15
c) Sulh Hukuk Mahkemesinin Kira İlişkisi Dışındaki Davalarda Görevli Yargı Yeri Oluşu.....	15
2. Asliye Hukuk Mahkemesi	17
III. GÖREV KURALI	18
A. Genel Olarak	18
B. Görev Kuralının Dava Şartı Oluşu.....	21
C. Görev Kuralının Kamu Düzeninden Oluşu	25

İKİNCİ BÖLÜM

KIRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN DAVALARDA GÖREVLİ MAHKEME	28
---	-----------

I. GENEL OLARAK.....	28
II. KİRA İLİŞKİSİ VE KİRA SÖZLEŞMESİ.....	29
A. TANIMI.....	34
B. HUKUKİ NİTELİĞİ.....	38
III. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN ALACAK VE TAZMİNAT DAVALARI 40	
A. HAK VE ALACAK HAKKI KAVRAMLARI.....	41
1. Hak Kavramı.....	41
2. Alacak Hakkı Kavramı	41
B. ALACAK DAVASI.....	44
C. TAZMİNAT DAVASI	48
1. Zarar ve Tazmin Sorumluluğu.....	48
2. Kira İlişkisinden Doğan Tazminat Davaları	48
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ DAVALARI.....	49
A. KİRAYA VERENİN FESİH HAKKINDAN DOĞAN DAVALAR 51	
1. Kiracının Temerrüdü.....	51
2. Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunu İhlali.....	54
3. Kiracının İflası	55
4. Kiracının Ölümü	56
5. Bildirim Yolu.....	57
6. Önemli Sebep Halinde Fesih	61
B. KİRACININ FESİH HAKKI	62
1. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesi	62
2. Kiralananın Kullanılmaması.....	65
3. Bildirim Yolu.....	66
4. Önemli Sebep Halinde Fesih	68
V. İADE VE TAHLİYE DAVALARI.....	69
VI. KARŞI DAVA	70
VII. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN DİĞER DAVALAR	73
A. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASI.....	73
B. KİRA İLİŞKİSİNİN KİRALAYANDAN VEYA KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ	75
C. KİRACILIK SIFATININ DEVAM ETTİĞİNİN TESPİTİ	78

D. HAPİS HAKKI.....	78
E. HOR KULLANMA NEDENİ İLE TAZMİNAT.....	80
F. ALT KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR.....	81
G. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ.....	82
VIII. İİK'YA GÖRE KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİNDE SULH HUKUK MAHKEMELERİNİN GÖREVİNİN SINIRI.....	83
IX. DEVLET İHALE KANUNU VASITASIYLA KURULAN KİRA İLİŞKİLERİ 87	
A. DEVLET İLE YÜKLENİCİ ARASINDAKİ İLİŞKİ.....	87
B. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN DAVALARDA GÖREVLİ MAHKEME 93	
X. BANKA KASALARININ KİRALANMASI.....	94
XI. 6361 SAYILI FİNANSAL KİRALAMA, FAKTÖRİNG VE FİNANSMAN ŞİRKETLERİ KANUNUNDAN DOĞAN KİRA İLİŞKİLERİ... 95	
XII. TİCARİ İŞLETME KİRASI.....	98
XIII. SULH HUKUK MAHKEMELERİNDE KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA BAŞVURULABİLECEK GEÇİCİ HUKUKİ KORUMA TEDBİRLERİ.....	100
A. GENEL OLARAK.....	100
B. İHTİYATİ TEDBİRLER.....	101
C. DELİL TESPİTİ.....	106
D. İHTİYATİ HACİZ.....	108
SONUÇ.....	113
KAYNAKÇA.....	115

GİRİŞ

Sulh hukuk mahkemeleri, asliye hukuk mahkemeleri yanında görece daha basit ve çabuk sonuçlandırılmaya, tarafları sulhe teşvik etmeye müsait davaları çözmek üzere kurulmuş genel nitelikli bir mahkemedir.

Türkiye’de sulh hukuk mahkemeleri 5235 Sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun ile kurulmuştur. Bu kanunda ilk derece mahkemelerinin teşkilatı belirlenirken sulh hukuk mahkemelerinin, asliye hukuk mahkemelerinin yanında diğer genel mahkeme olduğu düzenlenmiştir. Sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemeleri bu kanuna göre tek hâkimlidir. Sulh hukuk mahkemelerinin görevi HMK m. 4’te sayılan kira ilişkisinden doğan tüm uyuşmazlıklar, taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davalar, taşınır ve taşınmaz mallarda, sadece zilyetliğin korunmasına yönelik olan davalar ile bu kanun ve diğer kanunların sulh hukuk mahkemesi veya hâkimini görevlendirdiği davalardır. Bu noktada çekişmesiz yargı işleri bakımından da sulh hukuk mahkemelerinin genel yargı yeri olarak görevlendirildiğini belirtmek gerekir. Sulh hukuk mahkemelerinde devam eden yargılamalarda basit yargılama usulü uygulanır.

HMK’nın kabulü ile HUMK’ta yer alan davaların görevini belirlemede kullanılan dava değeri ölçütünün kaldırılması sulh hukuk mahkemelerinin görevinin daraldığı yönünde bazı düşüncelere sebep olmuştur. Bu bakımdan ticari davalarda sulh hukuk mahkemesinin görevi kalmadığı düşünülmüştür.

Bu çalışmada sulh hukuk mahkemelerinin kira davalarından doğan görevi incelenecek, sulh hukuk mahkemelerinde olması gereken hukuk bakımından davaların görece daha çabuk çözümlenmesinin ve tarafların sulhe teşvik edilmesinin kira davaları bakımından önemi vurgulanmaya çalışılacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

SULH HUKUK MAHKEMELERİ ve GÖREV KURALI

I. GENEL OLARAK

Sulh mahkemesi, 18.06.2014 tarihli ve 6545 Sayılı Kanununun 46. maddesi ile ceza yargısında kaldırılana dek, hem hukuk yargısı hem de ceza yargısı bakımından geçerlilik taşımış, pozitif hukuk açısından dayanakları bulunan köklü bir mahkeme türüdür¹. Ceza yargılaması alanında sulh mahkemesi kaldırılmış olsa da hukuk yargısında sulh mahkemeleri hizmet vermeye devam etmektedir². Sulh mahkemesi ya da asliye mahkemesi, ceza yargısı ve hukuk yargısı bakımından tektir; ceza mahkemeleri ve hukuk mahkemeleri adli yargı kolunda yer almaktadır³. Sulh mahkemesinin hukuk yargısı kısmında görev yapmakta olanı, sulh hukuk mahkemesi olarak adlandırılır; ceza yargısı alanında görev yapmakta olanı ise, sulh ceza mahkemesi olarak adlandırılırdı⁴. Aynı tespit, asliye mahkemeleri bakımından da geçerlilik taşır; asliye mahkemeleri hem hukuk hem de ceza yargısı alanlarında hizmet vermeye devam etmektedir⁵.

İlk derece yargı yeri olarak görev yapacak olan hukuk mahkemeleri 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri İle Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun ile adli yargıda, sulh hukuk ve asliye hukuk

¹ Latif Yalçın, *Sulh Mahkemelerinin Vazifeleri (Hukuk ve Ceza)*, yy., Ankara, 1960, s. 11 vd., 56 vd.

² 5235 Sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun m. 10 ile yerine sulh ceza hakimlikleri kurulmuştur.

³ Süha Tanrıver, "Sulh Hukuk – Asliye Hukuk Mahkemesi Ayırımının Anlam ve Önemi Üzerine Bazı Düşünceler", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 105, Ankara, 2013, s. 36; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Muhammet Özekes, *Medeni Usul Hukuku*, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 95 vd.; İlhan E. Postacıoğlu, *Medeni Usul Hukuku Dersleri*, Güncelleştirilmiş, Genişletilmiş 7. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, s. 38; Ergun Önen, *Medeni Yargılama Hukuku*, yy., Ankara, 1979, s. 9, 23 vd.; Sabri Şakir Ansay, *Hukuk Yargılama Usulleri*, 7. Baskı, yy., Ankara, 1960, s. 18-19; Abdurrahim Karşlı, *Medeni Muhakeme Hukuku*, 4. Baskı, Alternatif Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 59 vd.; Baki Kuru, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku*, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 46-47.

⁴ Ejder Yılmaz, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*, Değiştirilmiş 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 64 vd.; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 147 vd.; Postacıoğlu, s. 101 vd.; Süha Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, Cilt I, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 152-153; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 88 vd.; Karşlı, s. 180 vd.; Timuçin Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2012, s. 57 vd.

⁵ Yılmaz, s. 50 vd.; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 142 vd.; Postacıoğlu, s. 98 vd.; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 144 vd.; Karşlı, s. 182 vd.; Muşul, *Usul*, s. 55 vd.; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 90 vd.

mahkemeleri ile özel kanunlarla kurulan diğer hukuk mahkemeleri şeklinde belirtilmiştir (5235 S.K. m.4)⁶.

Sulh hukuk mahkemeleri 5235 Sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un 5. maddesine uygun olarak kanun gereği kurulmuştur. Hukuk mahkemeleri her il merkezi ile bölgelerin coğrafi durumları ve iş yoğunluğu göz önünde tutularak belirlenen ilçelerde Hâkimler ve Savcılar Yüksek Kurulunun olumlu görüşü alınarak Adalet Bakanlığınca kurulur (5235 S.K. m.5/1). Sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemeleri tek hâkimlidir (5235 S.K. m.5/2).

İş durumunun gerekli kıldığı yerlerde hukuk mahkemelerinin birden fazla dairesi oluşturulabilir. Bu daireler numaralandırılır. Özel kanunlarda başkaca hüküm bulunmadığı takdirde, ihtisaslaşmanın sağlanması amacıyla, gelen işlerin yoğunluğu ve niteliği dikkate alınarak, daireler arasındaki iş dağılımı Hâkimler ve Savcılar Yüksek Kurulu tarafından belirlenir. Bu kararlar Resmî Gazete' de yayımlanır. Daireler, tevzi edilen davalara bakmak zorundadır (5235 S.K. m.5/5). Sulh Hukuk mahkemeleri buldukları il veya ilçenin adı ile anılır (5235 S.K. m.5/6).

Bu mahkemeler arasındaki ilişki, görev ilişkisi olarak düzenlenmiştir (5235 S.K. m.6). Hukuk Muhakemeleri Kanunu da yalnızca bu görev ilişkisinin içeriğini somutlaştırmakla kalmamış (HMK m.2, 4, 383); bunun yanı sıra, bu ilişkiye özel birtakım hüküm ve sonuçlar bağlamıştır (HMK m.1, 20, 21/1-a, 114/1-c, 115/1, 2, 331/2, 353/3, 355 ve 371/2).

Sulh hukuk mahkemeleri basit yargılama usulüne tabidir; ancak basit yargılama usulüne göre çözümlenecek tüm dava ve işler sulh hukuk mahkemelerinin görevine girmez⁷. Sulh hukuk mahkemeleri tarafların sulh olma ihtimallerinin en yüksek olduğu mahkemedir; asliye hukuk mahkemelerindeki yazılı yargılama usulüne kıyasla daha az masraf ve emekle davaları çözümlenmeyi amaçlayan

⁶ Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 115 vd.; Postacıoğlu, s. 70 vd.; Önen, s. 7; Ansay, s. 36 vd.; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 105; Karşı, s. 83 vd.; Muşul, *Usul*, s. 19 vd.; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 55 vd.

⁷ Yılmaz, 1394; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 859-860; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 861; Postacıoğlu, s. 833-834; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 1060; Muşul, *Usul*, s. 493; Karşı, s. 659.

mahkeme türüdür⁸. 1086 Sayılı Hukuk Usul Muhakemeleri Kanunu'nda yer alan sulh hukuk mahkemelerinin görevini tayin ederken kullanılan değer ölçütü (HUMK m.1-8) 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile kaldırılmış olsa da (HMK m.1-4), sulh hukuk mahkemeleri için yukarıda vurguladığımız amaçlar devam etmektedir.

II. YARGI TEŞKİLATI İÇİNDEKİ YERİ

A. YARGI YOLU KAVRAMI

Yasama, yürütme ve yargı üç ayrı kuvvettir. Yargı yetkisi, Türk milleti adına bağımsız mahkemelerce kullanılır (Any m.9). Yargısal faaliyet, şekli ve organik ile maddi anlamda olmak üzere iki şekilde tarif edilir. Şekli anlamda yargı, faaliyette bulunan makamın mahkeme olmasından anlam çıkarır; yani mahkemelerin her türlü faaliyeti yargısaldır. Ancak mahkemelerin personel işleri, yazı işleri gibi idari işleri de vardır; bu yönüyle şekli tanım yetersizdir. Maddi anlamda yargısal faaliyet, maddi hukuk kurallarının, bağımsız mahkemeler (hâkimler) tarafından belli bir olaya uygulanmasıdır; bir mahkeme faaliyetinin gerçekten yargısal olup olmadığı maddi anlamda tarifine göre anlaşılır⁹. Yargılama muhakeme faaliyetinin bir ifadesidir¹⁰.

Maddi anlamda yargı faaliyetlerinin ayrıldığı yollara, yargı yolu denir; hukuki nitelikleri bakımından bir bütün teşkil eden aynı tür ihtilaflar bir yargılama usulüne tabi kılınmış, bir yargı yoluna toplanmıştır¹¹. Yargı yolu kavramı, yargı çeşidi, yargı kolu şeklinde de ifade edilebilmektedir¹².

HMK m. 114/1-b “yargı yolunun caiz olması” dava şartı olarak düzenlenmiştir. Bir dava, ait olduğu yargı yolundan başka bir yargı yoluna dâhil olan mahkemelerde açılırsa davalı buna itiraz edebilir; bu itiraza “yargı yolu itirazı” denir¹³. Yargı yollarının görev alanları hakkında, iki ayrı yargı yolundaki mahkeme

⁸ Tanrıver, *Sulh Hukuk – Asliye Hukuk*, s. 38.

⁹ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 45; Yılmaz, s. 467; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 89; Postacıoğlu, s. 4; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 75 vd.; Karşlı, s. 50 vd.

¹⁰ Karşlı, s. 51.

¹¹ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre*, s. 137; Karşlı, s. 59; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 89.

¹² Kuru, *İstinaf Sistemine Göre*, s. 45 vd.; Postacıoğlu, s. 36; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 89.

¹³ Karşlı, s. 75; Postacıoğlu, s. 210; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 415.

arasında olumlu veya olumsuz uyumsuzluk çıkabilir; buna “yargı yolu uyumsuzluğu” denir¹⁴.

Yargı yolu ayrımı kamu düzenine ilişkin, dava şartı olup, yargılamanın her aşamasında mahkeme kendiliğinden araştırır; taraflar bir yargı yolu sözleşmesi ile uyumsuzluklarının tabi olduğu yargı yolunu değiştiremezler¹⁵.

B. YARGI TEŞKİLATI İÇERİSİNDE SULH HUKUK MAHKEMELERİ

1. Yargı Yolları

Hukuki nitelikleri bakımından bir bütünlük oluşturan yargısal faaliyetler, belli bir yargı yolunda toplanır ve bunlar hakkında o yargı yoluna özgü yargılama usulü tatbik olunur¹⁶. Türk yargı sistemini beş bölüme ayırmak mümkündür. Bunlar anayasa yargısı, idari yargı, askeri yargı, adli yargı uyumsuzluk yargısı olarak sayılmaktadır. Sulh hukuk mahkemeleri bu ayırmda adli yargı kısmında yer almaktadır.

Adli yargı, diğer üç yargı çeşidi dışında kalan bütün yargısal faaliyeti kapsar ve uygulama alanı en geniş olan yargı koludur¹⁷. Adli yargı alanındaki en yüksek mahkeme Yargıtay’dır. Adli yargı iki ayrı bölümden oluşur. Bunlar ceza yargısı ve medeni yargıdır. Bu ayırım içerisinde sulh hukuk mahkemeleri medeni yargı kolunda yer alır.

Medeni yargının konusu, hukuk mahkemelerinin özel hukuk alanındaki yargısal faaliyetleridir; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile düzenlenen yargılama usulü uygulanır¹⁸. Medeni yargı çekişmeli yargı ve çekişmesiz yargı diye

¹⁴ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 50; Karşlı, s. 69-70; Önen, s. 24; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 92.

¹⁵ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 138; Karşlı, s. 75.

¹⁶ Karşlı, s. 59; Postacıoğlu, s. 38; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 95 vd.

¹⁷ Adalet yargısı olarak da adlandırılmıştır. Önen, s. 23 vd.

¹⁸ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 47-49; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 98 vd.; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 112 vd.; Postacıoğlu, s. 4;

ikiye ayrılır. HMK hükümleri gereğince sulh hukuk mahkemesinin hem çekişmeli hem de çekişmesiz yargıya ilişkin görevleri bulunmaktadır.

Çekişmeli yargı ile çekişmesiz yargı arasındaki farkı belirten en önemli ölçüt, çekişmenin yokluğu veya varlığıdır kıstasıdır. Buna göre, çekişmeli yargı; taraflar arasında ortaya çıkmış bulunan bir uyuşmazlık hakkında karar verilmesi talebi ile açılan davalar için söylenebilir; taraflar arasında bir çekişme, bir uyuşmazlık olmalıdır. Çekişmesiz yargıya tabi işlerde, ortada ilgililer arasında kural olarak bir çekişme yoktur; çekişmesiz yargıda mahkemenin, taraflar arasında mevcut bir uyuşmazlık hakkında karar vermesi mümkün değildir (HMK m.382/1-a). Tapuya kira şerhi yapılması, tapudaki kira şerhinin düzeltilmesi ve tapuda kira şerhinin terkini örnek verilebilir. Bazı durumlarda uyuşmazlık söz konusu olsa dahi çekişmesiz yargıya giren işler vardır; ilgililerin özel hukuk kişilerine karşı ileri sürebilecekleri herhangi bir hakkının bulunmadığı haller, uyuşmazlık konusu olsalar bile, “subjektif hakkın yokluğu” ölçütüne göre çekişmesiz yargı işidir (HMK m.382/1-b). Yukarıda sayılan haller nisbi çekişmesiz yargı işleri olarak adlandırılır; kanunun 382/2’de açıkça çekişmesiz yargı işi olarak saydığı haller mutlak çekişmesiz yargı işleridir¹⁹.

Çekişmeli yargı, özel hukuk alanından doğan ve mahkemelerin önüne gelen uyuşmazlıkların hangi mahkemeler tarafından hangi usullere göre incelenip karara bağlanacağını düzenleyen yargı çeşididir²⁰. Sulh hukuk mahkemelerinin asli görevleri çekişmeli yargıya ilişkin olmakla birlikte çekişmesiz yargıda genel görevli mahkemedir.

Herkes özel hukukun koymuş olduğu kurallara uyarsa uyuşmazlık doğmaz; kişiler, hukukun kendilerine tanımış olduğu haklara bir tecavüz olmadığı, bunlara uyulduğu sürece başkaları ile uyuşmazlığa düşmezler fakat bu ideal durum toplum hayatında sıkça ihlal edilmektedir ve mahkemelerin çözmekle görevli olduğu uyuşmazlıklar ortaya çıkmaktadır²¹. İhkak-ı hak yasaktır ve hakkı tecavüze uğrayan veya tanınmayan kişi, hakkını devletin mahkemeleri ve icra dairelerinden talep

¹⁹ Baki Kuru, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, Legal Yayınevi, İstanbul, 2015, s. 707-710.

²⁰ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 51; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 112-113; Pekcanitez, Atalay, Özokes, s. 99; Önen, s. 5.

²¹ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 51; Pekcanitez, Atalay, Özokes, s. 114; Karşı, s. 51-52.

etmelidir. Çekişmeli yargıda haklarını tespit ettiren kişiler haklarının yine devlet eliyle yerine getirilmesi için cebri icra hukukuna başvuracaklardır. Denilebilir ki çekişmeli yargı toplum içinde hukuk barışını sağlayan çok önemli bir görev üstlenmiştir²².

Çekişmeli yargı, kişiler lehine yeni hakların doğmasına hizmet etmez, mahkemenin kararı, uyuşmazlığı sona erdirir; yani karar, hakkın kurucusu değil, belirticisi olur²³.

2. Mahkemeler Teşkilatı

Anayasa m. 142 gereği mahkemelerin kuruluşu, görev ve yetkileri, işleyişi, yargılama usulleri kanunla düzenlenir.

Sulh hukuk mahkemelerinin yer aldığı hukuk mahkemeleri teşkilatını, konumuzla bağlantısı gereği aşağıda kısaca anlatacağız.

Yargı sistemimizde mahkemeler üç derecelidir. Birinci derece olarak, ilk derece mahkemeleridir; ikinci derece, istinaf mahkemesidir; 3. ve son derece yargı yeri Yargıtay'dır.

Hukuk mahkemeleri, özel ve genel mahkemeler olmak üzere ikiye ayrılır (5235 S. K. m.4). Genel mahkemeler terimi, özel mahkemeler teriminin karşıtı olarak kullanılmaktadır. Görevine giren çekişmesiz yargı işleri ve davalar, belirli kişi ve iş gruplarına göre sınırlandırılmamış olan, bilakis, aksi yazılı olmadıkça her türlü işe ve davaya bakan mahkemelere genel mahkemeler denir. Sulh hukuk mahkemeleri ilk derece mahkemeleri içinde yer alan genel mahkemelerdendir.

Genel mahkeme teriminin karşıtı olarak, belirli kişiler arasında çıkan uyuşmazlıklara veya belli çeşit uyuşmazlıkları çözmek üzere kurulmuş, bu hususla

²² Nilüfer Boran Güneysu, *Medeni Usul Hukukunda Karar*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 23-24, 39; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 52; Karslı, s. 51-52; Pekcanitez, Atalay, Özokes, s. 99; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 112 vd.

²³ Davada iddia edilen şeyin varlığı veya yokluğunun tespiti, karar ile sağlanmaktadır. Güneysu, s. 39.

görevli olan mahkemeler özel mahkemelerdir²⁴. Bunlar, asliye ticaret mahkemeleri, aile mahkemeleri, tüketici mahkemeleri, fikri ve sınai haklar hukuk mahkemeleri, iş mahkemeleri, kadastro mahkemeleri ve icra mahkemeleridir²⁵. Özel mahkemelerin görevi istisnai niteliktedir; kanunla düzenlenir (HMK m.1). Tabii hâkim ilkesine uygun olarak özel mahkemelerin kuruluşu, görev ve yetkileri, işleyişi, yargılama usulleri ayrı bir kanun ile düzenlenir (Any m.142). Bir yerde özel mahkeme kurulmamışsa o yerdeki özel mahkemenin görev alanına giren davalar ve işler genel mahkemeler tarafından özel mahkeme sıfatı ile bakılır²⁶. Özel mahkeme bulunmayan yerlerde, genel mahkeme özel mahkeme sıfatı ile özel mahkemenin görev alanına giren dava ve işlere bakabilir; bu durum hükümde belirtilmelidir (HMK m.297/1-a).

Özel ve genel mahkemeler arasında görev ilişkisi vardır²⁷. Özel mahkemeler için kuruluş kanunlarında ayrıca bir yargılama usulü öngörülmüş olabilir; özel mahkemelerin kanunlarında belirlenen yargılama usullerinin düzenlemediği hususlar bakımından uygun olan yerlerde HMK yargılama usulleri uygulama alanı bulur²⁸.

²⁴ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 56; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 152 vd.; Karşlı, s. 89 vd.; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 115.

²⁵ Asliye ticaret mahkemesinin özel mahkeme olduğu yönünde, Postacıoğlu, s. 109, Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 152; Karşlı, s. 89 vd.; Asliye mahkemelerinin hukuk ve ticaret mahkemeleri diye ikiye ayrıldığı yönünde görüş, Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 90 vd.; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 116 vd.

²⁶ Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 136; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 119 vd.; Karşlı, s. 89.

²⁷ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 135; Karşlı, s. 90 vd.; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 118 vd.

²⁸ Örneğin, 4748 Sayılı Aile Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yargılama Usullerine Dair Kanun.

C. MEDENİ YARGIDA GENEL GÖREVLİ MAHKEMELER

Medeni yargıda görevli genel hukuk mahkemeleri sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemeleridir. Asıl olan, bir davanın genel mahkemede görülmesidir; özel mahkemeler istisnai niteliktedir²⁹. Yani özel mahkemede bakılacağına dair özel hüküm bulunmayan her dava, genel mahkemede görülür (HMK m.2/2, m.4/1-a, m.383). Adli yargı ilk derece mahkemeleri içinde genel mahkemeler, sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemeleridir. Özel mahkemeler ise özel kanunlarla kurulan diğer hukuk mahkemeleridir.

Sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemesi ayrımı, sadece Türk hukuk düzeni bakımından değil; Alman, Avusturya ve İsviçre hukuk düzenleri bakımından da geçerlilik taşıyan, köklü ve uzun bir tarihsel geçmişe sahip bir ayrımdır³⁰. Sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemesi ayrımı 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun kabul etmiş olduğu temel ayrımlardan birisi konumundadır. Çünkü Hukuk Muhakemeleri Kanunu, iki ana yargılama usûlü öngörmüştür, bunlar basit yargılama usûlü ile yazılı yargılama usulüdür³¹. Basit yargılama usûlü, esas itibariyle, sulh hukuk mahkemelerinde (HMK m.316/1-a); yazılı yargılama usûlü ise, esas itibariyle, asliye hukuk mahkemelerinde uygulanan yargılama usulüdür³².

Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir (HMK m.2); çekişmesiz yargı işlerinde görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadığı sürece sulh hukuk mahkemesidir (HMK m.383). Çekişmesiz yargı işlerinin yargı hizmetinde önemli bir kısmı teşkil etmesi ve sulh hukuk mahkemelerinin çekişmesiz yargı işleri için görevli

²⁹ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 56; Karlı, s. 83; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 115 vd.

³⁰ Tanrıver, *Sulh Hukuk – Asliye Hukuk*, s. 39; Ansay, s. 36 vd.; Önen, s. 9-10.

³¹ Yazılı yargılama usulüne artık genel yargılama usulü denilmesi, basit yargılama usulünün ise tek özel yargılama usulü olduğu hakkında bkz. Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 225, 858; Karlı, s. 393 vd., 659 vd.; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 627 vd., 1060 vd.; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 498 vd., 859 vd.; Postacioğlu, s. 391 vd., 833 vd.; Yılmaz, s. 803 vd., 1393 vd.; Muşul, *Usul*, s. 286 vd., 493 vd.;

³² HMK m. 316 gerekçesine göre sulh hukuk mahkemelerinin daha çabuk ve kolay görülmesi muhtemel, sulhe teşvik edilmeye müsait uyuşmazlıkları görmek amacı üzere kurulmuş olması ile basit yargılama usulünün yargılama aşamaları bu durumu açıklamaya müsaittir.

genel mahkeme olması, sulh hukuk mahkemesinin yargı teşkilatı içinde önemini arttırmıştır³³.

HMK hazırlanırken TBMM genel kurul tutanaklarında yer alan değişiklik gerekçesinde belirtildiği üzere sulh hukuk mahkemeleri, asliye hukuk mahkemelerince görülen davalara göre daha basit olan ve tarafların sulh olmaları sonucu çözüme kavuşturulabilen uyuşmazlıkların, yazılı yargılama (genel yargılama) usulündeki ayrıntılı prosedüre tâbi olmadan, daha kolay ve kısa yoldan çözülebilmesi amacıyla kurulmuştur. Bu ayırım, 1086 Sayılı Kanunun mehzazını oluşturan İsviçre başta olmak üzere birçok Avrupa ülkesinde de mevcuttur. Sulh hukuk mahkemesi asliye mahkemesi düzeyinde bir ihtisas mahkemesi değil, basit uyuşmazlıkların daha az masraf ve emek harcayarak çözülebilmesini amaçlayan bir mahkemedir.

HMK hazırlanırken kanun tasarısında sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemesi ayırımı muhafaza edilmiş ve bu mahkemelerin amacına uygun şekilde çalışmasını öngören bir sistem oluşturulmaya çalışılmıştır. Bu çerçevede, sulh hukuk mahkemesinde uygulanacak olan basit yargılama usulü, yazılı yargılama (genel yargılama) usulüne göre daha hızlı ve kolay bir usul hâline getirilmiş, böylece bu mahkemelerde açılan davaların daha basit ve kısa sürede çözümü amaçlanmıştır. Bugüne kadar farklı kanunlarda yer alan çekişmesiz yargı işleri, Kanun Tasarısının 386. maddesinde (HMK m.383) ayrı ayrı sayılmış ve kural olarak bu işlerin sulh hukuk mahkemesinde görülmesi kabul edilmiştir. Ayrıca, miktar ve değere bakılmaksızın sulh hukuk mahkemelerinde açılan davalar bakımından bu mahkemelerin görev alanları korunmuştur. Örneğin, kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklar, taşınır ve taşınmaz mallarda sadece zilyetliğin korunmasına yönelik uyuşmazlıklar parasal değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesinin görevine verilmiştir (HMK m.4/1-a, b).

TBMM genel kurul tutanaklarında yer alan değişiklik gerekçesinde de belirtildiği üzere malvarlığına ilişkin davalarda, dava konusu malın değerine göre mahkemenin görevinin belirlenmesi sebebiyle, uygulamada verilen görevsizlik kararlarından dolayı yargılamanın uzadığı bir gerçektir. Ayrıca görev sınırının periyodik olarak değiştirilmesi de farklı sorunlara yol açmaktadır. Esasen temelinde

³³ Tanrıver, *Sulh Hukuk – Asliye Hukuk*, s. 41.

malvarlığı uyuşmazlığı yatan bir konuda, daha aşağıda olan değerlerde sulh mahkemesini daha yukarıda olan değerlerde ise asliye hukuk mahkemesini görevli kılmanın pratik olarak sağladığı büyük bir yarar da görülmemektedir. Bu sebeplerle Komisyondaki görüşmelerde ilke olarak bu ayrımın korunması, ancak, malvarlığının değerine göre sulh hukuk mahkemesinin görevine giren uyuşmazlıkların asliye hukuk mahkemesinin görevine bırakılması kabul edilmiştir. Öngörülen bu sisteme göre parasal değerle ifade edilen malvarlığından kaynaklanan davalara asliye hukuk mahkemesi tarafından bakılacak, böylece dava konusunun değeriyle ilgili görevsizlik kararlarına ilişkin yargılamanın uzaması ve diğer problemler son bulacaktır. Sulh hukuk mahkemeleri 8. maddede dava konusunun değeriyle ilgili olmaksızın sayılan davalara, başka mahkemelerin görevine girmeyen çekişmesiz yargı işlerine ve diğer kanunların sulh hukuk mahkemesini görevlendirdiği dava ve işlere bakmakla görevli olacaktır. Özellikle çekişmesiz yargı bakımından asıl görevli genel mahkemenin sulh hukuk mahkemesi hâline getirilmiş olması sebebiyle de sulh hukuk mahkemesi işlevsel ve amacına uygun bir yargılama yapacaktır.

TBMM genel kurul tutanaklarında yer alan değişiklik ile birçok konuda sadelik ve basitlik de sağlanmış olacak, görevle ilgili tartışmaya yol açabilen ayrımlara da ihtiyaç kalmayacaktır. Kanımızca da sulh hukuk, asliye hukuk mahkemesi ayrımı kaldırılmamalı, aksine bu ayrımdan azami surette faydalanılmalıdır.

1. Sulh Hukuk Mahkemesi

a) Genel Olarak

Sulh hukuk mahkemelerinin anlam ve öneminin kavranabilmesi ve işlevselliği hakkında bir değerlendirmede bulunulabilmesi için, öncelikli olarak, sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemelerinin ayrımı ve bu ayrımın tarihsel gelişimi ile amacının ne olduğunun üzerinde durulması gereklidir³⁴.

Sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemesi ayrımı yeni bir ayrım değil aksine köklü amaç farklılıklarına dayanan eski bir ayrımdır³⁵. Tarihsel süreçte hükmün çabuk verilmesi gerekliliğinin baskın olduğu bazı dava türleri roma hukukunda da karşımıza çıkmaktadır³⁶. Hükmün çabuk verilmesi gerekliliği konusunda yapılan ayırım önceleri sadece yargılama usullerinde çeşitliliğe giderek aşılmaya çalışılıyordu. Günümüzde adil yargılanmanın sağlanabilmesi adına hem çabukluğun hem de uyuşmazlıkların dostane çözüm yöntemleri ile sonuçlandırılmasının kamuya sağlayacağı menfaat gözetilerek sulh hukuk ve asliye hukuk şeklinde mahkeme ayrımına gidilmiştir. Tarihsel kökenlerine inildiğinde, sulh hukuk mahkemelerin sadece hüküm vermek ve adaleti sağlamak üzere kurulmuş yargı mercileri konumunda olmadığı; bu mahkemelerin aslî işlevlerinin, isminden de anlaşılacağı üzere, tarafları uzlaştırarak aralarındaki davaları çözüme kavuşturmak olduğu; buna karşılık, asliye hukuk mahkemelerinin aslî işlevinin ise, yargılama yapmak, hüküm vererek adaleti sağlamak olduğu; bu süreçte, uzlaştırıcı olarak rol üstlenme niteliğinin, sulh hukuk mahkemeleri ile karşılaştırıldığında, asliye hukuk mahkemelerinde daha düşük seviyelerde kaldığı fark edilecektir³⁷. Günümüzde, sulh hukuk mahkemelerinin, yukarıda değindiğimiz köklü geçmişi bulunan amaçlarından uzaklaşmış görünmesi, sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemesi ayrımının kaldırılmasının değil; bu amaçların yerine getirilebilmesi adına gerekli adımların

³⁴ Tanrıver, *Sulh Hukuk – Asliye Hukuk*, s. 38.

³⁵ Tanrıver, *Sulh Hukuk – Asliye Hukuk*, s. 38; Yalçın, s. 3-6, 11 vd.; Önen, s. 9-10; Ansay, s. 39.

³⁶ Özcan Karadeniz Çelebican, *Roma Hukuku*, Yetkin Yayınları, 13. Basım, Ankara, 2008, s. 322-323.

³⁷ Tanrıver, *Sulh Hukuk – Asliye Hukuk*, s. 38.

atılması, sulh hukuk mahkemelerinden daha rasyonel bir biçimde yararlanılabilmesi için doğru çözümlerin bulunması girişimlerinin dayanağı olabilir³⁸.

6100 Sayılı Kanunun genel gerekçesinde belirtildiği gibi kanunun oluşturulma sürecinde, son tasarılar da önemli bir tartışma konusu olan, sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemesi ayırımı kanunun son halinde muhafaza edilmiştir. Bu ayırımın kaldırılması için ileri sürülen, görevsizlik kararı verilmemesi nedeniyle yargılamanın hızlanacağı gerekçesi Komisyon tarafından yeterli görülmemiştir. Çünkü bu ayırımın tarihi nedenleri yanında, uygulanan yargılama usulü ve bu mahkemelerden verilen kararlara karşı kanun yollarına başvuru olanaklarının farklı oluşu, bu ayırımın korunmasını gerektirmiştir. Ayrıca bu mahkemeler arasında miktar ve değerine bakılmaksızın açılan davalar bakımından, yılların uygulama sayesinde verdiği tecrübe ile sağlanan uzmanlığın korunması hedeflenmiştir. Örneğin, iflâs davaları ile vakfa ilişkin davaların asliye hukuk mahkemesinde; buna karşılık kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlıkların sulh hukuk mahkemesinde görülmesi sürdürülmüştür. Ayrıca, başka mahkemelerin görevine girmeyen tüm çekişmesiz yargı işlerinin de sulh hukuk mahkemesinde bakılması HMK m. 383 hükmü ile kanunlaştırılmıştır. Bu yapılırken yazılı yargılama usulü ile basit yargılama usulünün birbirinden daha farklı usuller içermesi dikkate alınmıştır. Sulh hukuk mahkemelerinde açılan davaların daha basit ve daha kısa sürede çözümü amacı daha rasyonel biçimde sağlanmaya, bu amaçtan sağlanacak fayda korunmaya çalışılmıştır.

Sulh hukuk mahkemeleri tarihsel kökeni içinde adında yer alan “sulh” ifadesinin anlamına uygun, medeni yargıdaki diğer mahkemelerden farklı olarak, tarafları sulhe teşvik etme konusunda bir adım öndedir³⁹. Uygulanan yargılama usulü, görevine bırakılan davalar ve işler genel olarak sulhe teşvik edilmeye müsait dava ve işlerdir. Sulh hukuk mahkemesinin bu yönü devletin üstlendiği yargı hizmetinin daha hızlı işlemesine katkıda bulunur niteliktedir; mümkün olan en ideal

³⁸ Tanrıver, *Sulh Hukuk – Asliye Hukuk*, s. 38; Karşı görüş için bkz. Baki Kuru, “Sulh/Asliye Hukuk Mahkemesi Ayırımı Kaldırılmalıdır” *Makaleler*, Arıkan Yayınevi, İstanbul, 2006, s. 3 vd.; Karlı, s. 88-89.

³⁹ Tanrıver, *Sulh Hukuk – Asliye Hukuk*, s. 38; sulh: (iç hukukta) iki tarafın karşılıklı istekleriyle, varolan bir çekişmeyi ortadan kaldırmaları veya çekişmenin ortaya çıkmasına engel olmaları; hukuk yargılamasında sulh, tarafların serbestçe üzerinde tasarruf edebilecekleri konularda olur. Ejder Yılmaz, *Hukuk Sözlüğü*, 10. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, 2011, s. 1266.

seviyede yargı faaliyetlerinin içinde tutulmalıdır. Kanunda sulh hukuk mahkemesinin tarafları sulhe teşvik etmesi yönünde ayrıcalıklı bir görev tanımı yapılmamıştır. Uygulamada da sulh hukuk mahkemesi ile diğer mahkemeler arasında bu yönden bir ayrıma gidilmemektedir. Lakin bu bir eksikliklerdir. Kanun koyucu bu eksikliği sadece sulh hukuk mahkemesi bakımından değil bütün medeni yargı yolu bakımından ön inceleme aşamasında HMK m. 140/2’de “uyuşmazlık konularının tespitinden sonra hâkim, tarafları sulhe veya arabuluculuğa teşvik eder” şeklinde gidermiştir. Kanunun bu düzenlemesinden sonra tarafların sulhe teşvik edilmesi gerekliliği bütün medeni yargıyı kapsayan bir sorumluluktur. Bu hüküm kanaatimizce doğru bir şekilde ve özveriyle uygulandığı vakit etkin hukuki korumanın sağlanmasına hizmet edecek ve modern hukuk düzeni bakımından önemli bir adım olacaktır⁴⁰. Tarafların sulhe teşvik edilmesi hususunun daha etkin kullanılabilmesi adına gerekli adımları atmak, gerekli mercileri teşvik etmek yargı hizmetini tekel olarak sunan devletin vazifesidir.

İnceleme konumuz olan sulh hukuk mahkemeleri, HMK ile diğer kanunlarda belirtilen görevleri yerine getirir (HMK 4/1-ç).

Bugün için hem sulh hukuk mahkemeleri hem de asliye hukuk mahkemeleri tek hâkimli konumdadır. Sulh hukuk mahkemeleriyle asliye hukuk mahkemeleri arasında herhangi bir derecelendirme ilişkisi de yoktur. Dolayısıyla HMK madde 1’in gerekçesinde de belirtildiği gibi sulh hukuk mahkemeleri ve asliye hukuk mahkemeleri arasındaki görev ilişkisi ile bu mahkemelerle özel mahkemeler arasında kurulmuş bulunan görev ilişkisi ve sonuçları arasında herhangi bir ayırım gözetilemez.

Görevin kamu düzenine ilişkin bulunmasının doğal sonucu, bu alanın tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği bir alan konumunda bulunmamasıdır. Taraflar anlaşmak suretiyle, yazılı veya sözlü görev sözleşmesi

⁴⁰ Yılmaz, s. 889-890; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 689; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 567-568; Ömer Uğur Gençcan, *6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Yorumu*, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2013, s. 664; Hilmi Şeker, *İlkeler Işığında Ön İnceleme Kurumu*, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul, 2012, s. 164; Ön inceleme aşamasında diğer aşamalarla birlikte, tarafların sulhe teşvik edilecek olmasının yargılamayı kısaltmaktan çok uzatma tehlikesi olduğu yönündeki görüş. Karşlı, s. 450-451.

yaparak, somut uyuşmazlık bağlamında görevli olmayan bir yargı yerini görevli hâle getiremezler⁴¹.

Malvarlığı davalarında asıl görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesidir fakat kanunlarda aksine hüküm bulunması sebebiyle bazı dava ve işler sulh hukuk mahkemesinde görülür. Bu davalar ve işler HMK 4/1'in a, b, c ve ç bentlerinde sayılmıştır.

b) Kira İlişkisinden Doğan Davalar

Kira ilişkisinden doğan davalar HMK m. 4/1-a'da yer alan "Kiralanan taşınmazların, 9.6.1932 tarihli ve 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları" hükmü ile düzenlenmiştir. Hükümden anlaşılacağı üzere kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere, tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ve bunlara karşı açılacak davalar sulh hukuk mahkemesinin görevine girer. Sulh hukuk mahkemeleri kira hukuku için genel mahkeme haline getirilmiştir⁴².

c) Sulh Hukuk Mahkemesinin Kira İlişkisi Dışındaki Davalarda Görevli Yargı Yeri Oluşu

Paylaşırma ve ortaklığın giderilmesi davası HMK m. 4/1-b'de yer alan "Taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davaları" hükmü ile görevlendirilen sulh hukuk mahkemesine ait diğer bir görevdir.

Sulh hukuk mahkemesine ait HMK m. 4/1-c'de yer alan yalnız zilyetliğin korunması ile ilgili davalar hakkında "Taşınır ve taşınmaz mallarda, sadece zilyetliğin korunmasına yönelik olan davalar" hükmü gereğince sulh hukuk

⁴¹ Karşlı, s. 205; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 154; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 96; Yılmaz, s. 46; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 147.

⁴² Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 88; Postacıoğlu, s. 102-104; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 143; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 148-149; sulh hukuk mahkemelerinin sadece taşınmaz kiralaları bakımından görevli olduğu yönünde Yılmaz, s. 68.

mahkemesinin diğler görevlerindedir; ayrıca belirtmek gerekir ki, hükmün mefhumu muhalifinden anlaşılabilir, eğer dava yalnız zilyetliğe değil hakka da dayandırılıyorsa görevli mahkeme, asliye hukuk mahkemesidir.

HMK'nin ve diğler kanunların sulh hukuk mahkemesini görevlendirdiğı dava ve işler hakkında HMK m. 4/1-ç hükmü “Bu kanun ile diğler kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiğı davaları görürler” şeklindedir.

Hükümet gerekçesinde belirtildiğı üzere sulh hukuk mahkemeleri hakkında mülga kanun 8. maddeye göre, sulh hukuk mahkemelerinin görevi iki ayrı ölçüte göre düzenlenmekteydi. Bu ölçütlerden görevi dava konusunun değer veya tutarına göre belirleyen ilk ölçüt HMK'nin şu anki hali madde 4'de yer almamıştır. İkinci ölçüt çerçevesinde ise HMK m. 4/1'in a, b, c, ve ç bentleri aynen korunmuştur. Gerekçede belirtildiğı üzere sulh hukuk mahkemelerinin görev alanı kira ilişkisi bakımından genişletilmiş ve ç bendi ile diğler kanunların sulh hukuk mahkemesi ile sulh hukuk hâkimini görevlendirdiğı dava ve işlerinde sulh hukuk mahkemesinde görüleceğı açıkça işaret olunmuştur.

Çekişmesiz yargı işleri hakkında HMK m. 383'e göre çekişmesiz yargı işlerinde görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadığı sürece sulh hukuk mahkemesidir. Madde ile kanunlarda aksine açık bir hüküm bulunmadıkça çekişmesiz yargı işlerinde genel görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu düzenlenmiştir.

Bu maddeyle, kanunlarda özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, çekişmesiz yargı işlerinde madde gerekçesinde de vurgulandığı gibi sulh hukuk mahkemelerinin genel görevli yargı yeri olduğu hususuna açıklık getirilmiştir⁴³. Madde gerekçesinde de belirtildiğı üzere, hükmün aksine bir düzenlemeye üstünlük tanıdığı ve özel kanun hükümleriyle başka bir mahkemeye veya mercie bırakılan veya bırakılacak çekişmesiz yargı işlerine görevlendirilen mahkeme veya mercilerin bakabilmesine imkân tanıdığı açıktır.

⁴³ Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 150; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 143; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 915; Karlı, s. 203.

2. Asliye Hukuk Mahkemesi

Asliye hukuk mahkemeleri, HMK m. 2 gereği sulh hukuk mahkemeleri ile özel mahkemelerin görevine girmeyen, özel hukuk ilişkilerinden doğan her türlü dava ve işler ile kanunların verdiği diğer dava ve işlere bakar.

Konusu para ve para ile ölçülebilen mal veya hak olan davalar, malvarlığı hukukundan doğan davalardır. Alacak davaları, taşınır veya taşınmaz mal davaları malvarlığı hukukundan doğan davalara örnek verilebilir.

Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça, HMK m. 2/1'deki düzenleme gereği asliye hukuk mahkemesidir. Kanunun açıkça vurguladığı üzere asıl görevli olan mahkeme asliye hukuk mahkemesidir, özel bir kanunla, aksine bir düzenleme bulunmadıkça malvarlığı hukukundan doğan uyuşmazlıklara asliye hukuk mahkemesi görevlidir.

HMK m. 2'nin 2. fıkrasında da belirtildiği üzere HMK'da ve diğer kanunlarda aksine düzenleme bulunmadıkça, asliye hukuk mahkemesi diğer dava ve işler bakımından da görevlidir. Kanunun bu hükmü ile asliye hukuk mahkemelerinin genel mahkeme olduğu tartışma götürmez bir şekilde bellidir⁴⁴

⁴⁴ Yılmaz, s. 50 vd.; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 142 vd.; Postacıoğlu, s. 98 vd.; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 145 vd.; Karşlı, s. 190 vd.; Muşul, *Usul*, s. 55 vd.; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 90 vd.

III. GÖREV KURALI

A. Genel Olarak

Mahkemelerin kuruluşu, görev ve yetkileri, işleyişi, yargılama usulleri Anayasa m. 142’de belirtildiği üzere kanunla düzenlenir. Bu kural HMK’nin 1. maddesinin ilk cümlesinde ‘Mahkemelerin görevi ancak kanunla düzenlenir.’ şeklinde açıkça vurgulanmıştır⁴⁵.

Anayasanın bu emredici hükmünden hareketle 5235 sayı, 26.09.2004 kabul tarihli ‘Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri İle Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev Ve Yetkileri Hakkında Kanun’ kabul edilmiştir. Bu yeni düzenleme ile ülkemizde yaklaşık 80 yıldır geçerli olan 08.04.1924 tarih ve 469 Sayılı ‘Mehakimi Şer’iyenin İlgasına Ve Mehakim Teşkilatına Ait Ahkâmı Muaddil Kanun’ yürürlükten kalkmıştır. Adli yargı kollarından medeni yargı içinde görev ifa eden sulh hukuk mahkemeleri de Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri İle Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev Ve Yetkileri Hakkında Kanunda yeniden ele alınmıştır. Çalışmamızda esas olarak sulh hukuk mahkemelerini incelemekle birlikte ilgili olduğu kadarıyla kanunda yer alan diğer mahkemeler hakkında da değerlendirmelere yer vereceğiz.

Görev kavramı yargılama hukukunda geniş anlamda ve dar anlamda görev olmak üzere iki şekilde ele alınmaktadır⁴⁶. Geniş anlamda görev ile yargı yolu ayrımı ifade edilmektedir⁴⁷. Yargı teşkilatımızda, birbirinden farklı uyuşmazlık türleri için, farklı yargı kolları düzenlenmiştir⁴⁸.

Geniş anlamda görev kavramı ile yargılama hukukunda hangi çeşit mahkemenin uyuşmazlığa bakması gerektiği anlaşılır; ‘çeşit’ ibaresi hem yargı yolu ayrımını hem de aynı yargı yolu içinde şey yönünden yetki ayrımını ifade

⁴⁵ Ansay, s. 80; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 147; Yılmaz, s. 44; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 153; Karşlı, s. 205; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 96-97; Muşul, s. 54.

⁴⁶ Yılmaz, s. 42.

⁴⁷ Yargı yolu ayrımı HMK m. 114’de dava şartı olarak düzenlenmiştir.

⁴⁸ Her uyuşmazlık ait olduğu yargı kolunda çözümlenmelidir. Yargı yoluna aykırılık, görülmekte olan bir davada, hâkimin kendiliğinden dikkate alacağı bir husus olmakla beraber, taraflarında buna itiraz etme hakları vardır. Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 140; Karşlı, s. 167.

etmektedir⁴⁹. Dar anlamda görev veya şey yönünden yetki olarak ifade edilen ‘görev kavramı’ ise mahkemelerin madde, içerik itibarıyla yetkisini; konularına göre davalara bakacak olan mahkemelerin belirlenmesini içermektedir⁵⁰.

Yargılama hukukunda görev kavramı tarif edilirken geniş anlamda görev kavramından dolayı yargı yolu kavramı ile görev kavramı birbirine eşdeğer tutulmamalıdır.

Usul hükümlerinin doğru uygulanması hak ve adalet kavramları ile doğrudan alakalıdır. Kanunların hazırlanışında usul hükümlerinin en başta düzenlenmesi, kanun koyucunun usul hükümlerine verdiği önemi gösterir niteliktedir. Roma’nın on iki levha kanunlarında da usul hükümleri en önde yer alırdı⁵¹.

Görevli mahkemenin doğru tespiti usul hükümlerinin doğru bir şekilde uygulanmasının ilk adımıdır. Tabii hâkim ilkesine uygun bir şekilde kurulmuş mahkemelerde, adil yargılanma, usul ekonomisi gibi görevli mahkemenin tayininde birincil önem arz eden ilkelere, uygun bir şekilde yapılacak yargılamanın önemi, bir ülkenin hak ve adalete verdiği önem ile eşdeğerdir⁵². Bu değerinden ötürü mahkemelerin görevi kanunla düzenlenir⁵³.

Görev meselesinin kamu düzeninden olduğu tartışma götürmez bir şekilde öğretilde uzun yıllardır kabul edilen bir gerçektir⁵⁴. Görev kuralının, HMK dönemi ile m. 1 ile 114 hükümleri sayesinde hem kamu düzeninden oluşu hem de dava şartı oluşu kanuni olarak da güvence altına alınmıştır⁵⁵.

⁴⁹ Yılmaz, s. 42; Ansay, s. 75.

⁵⁰ Ansay, s. 75, 77 vd.; Postacıoğlu, s. 93; Nurullah Kunter, Feridun Yenisey, Ayşe Nuhoglu, **Muhakeme Hukuku Dahı Olarak Ceza Muhakemesi Hukuku: (Birinci Kitap) Hüküm Verme Görevi Ve Ceza Muhakemesinin Yapısı**, 17. Baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2009, s. 215; Toroslu, Feyzioğlu, s. 56; Kuru, **İstinaf Sistemine Göre MUH**, s. 87.

⁵¹ Ansay, s. 2.

⁵² Ansay, s. 2-75; Karşlı, s. 169-172; Yılmaz, s. 42-43.

⁵³ HMK m. 1, eski medeni usul kanunu HUMK m. 1, Alman medeni usul kanunu MUK 1. Hatta bir görüşe göre, kanunla belirlenmiş olması yetmez bütün kamu kurum ve kuruluşlarının buna saygı göstermesi gerekir. Karşlı s. 167.

⁵⁴ Ansay, s. 80; Karşlı, s. 168; Postacıoğlu, s. 95; Yılmaz, s. 44-46; Tanrıver, **Medeni Usul Hukuku**, s. 147.

⁵⁵ Karşlı, s. 169.

Bizim ele alacağımız sulh hukuk mahkemelerinin görevi dar anlamda görev tanımından yola çıkarak Adli yargı kolu içerisinde yer alan ve 5235 Sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri İle Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev Ve Yetkileri Hakkında Kanunda düzenlenen görev hususudur.

Görevli mahkemelerin tayininde, özel mahkemeler ve genel mahkemelerden hangisinin görevli olduğunu tespit etmek önemlidir. Eğer herhangi bir özel mahkeme görevlendirilmemiş ise görevli mahkeme genel mahkemelerdir⁵⁶. Adli yargı teşkilatında görevli genel mahkemeler Asliye Hukuk ve Sulh Hukuk mahkemeleridir⁵⁷. Bazen özel mahkemelerin görevini düzenleyen hükümler diğer kanunlarda aksine düzenlemeye imkân verecek şekilde kaleme alınmış olabilir, bu gibi durumlarda diğer kanunlardaki aksine düzenleme de genel mahkemenin görevli olduğunu gösteriyorsa burada genel mahkemenin görevli olduğunu söylemek gerekecektir. TTK m. 5’de olduğu gibi “aksine bir düzenleme yoksa ticari davalar ve işler hakkında ticaret mahkemeleri görevlidir” şeklinde aksine düzenlemeye üstünlük tanıyan hükümler söz konusu olduğunda, TTK m. 4 gereği hem ticari dava kabul edilebilme şartlarına sahip hem de kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık varsa, HMK m. 4/1-a hükmü “kira ilişkilerinden doğacak tüm uyuşmazlıklar” bakımından sulh hukuk mahkemelerini görevlendirdiğinden kira ilişkisinden doğan davalarda TTK m. 5’in aksine düzenleme HMK m. 4’e itibar edilecek ve görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleri olacaktır⁵⁸.

Görev kuralları kıyas veya yorum yolu ile genişletilemezler, görev sözleşmesi ile değiştirilemezler⁵⁹. Görev kuralları usûli müktesep hakkın istisnalarındandır; yani üst derece mahkemelerinin vereceği bozma kararı görevsizlik yönünden olmasa bile taraflar mahkemede görev itirazında bulunabilirler ve üst derece mahkemeleri ikinci

⁵⁶ Saim Üstündağ, *Medeni Yargılama Hukuku*, Cilt I-II, 7. Baskı, Nesil Matbaacılık, İstanbul, 2000, s. 139; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 87.

⁵⁷ Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 139; Sulh hukuk mahkemesinin genel-özel arası istisnai bir mahkeme olduğu hakkında da görüş vardır. Postacıoğlu, s. 93.

⁵⁸ Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2015/14389 K. 2015/12507 T. 10.12.2015; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2015/14995 K. 2016/2525 T. 01.03.2016; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2016/1148 K. 2016/3289 T. 15.03.2016; uyuşmazlığın kira ilişkisinden doğduğunun tespiti bu yönde belirgin etkindir, uyuşmazlığın kira ilişkisine dayanmadığı tespit edildiği vakit görevli yargı yeri sulh hukuk mahkemeleri olmayacaktır. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2016/4070K. 2016/6755 T. 13.06.2016; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2016/1061 K. 2016/7327 T. 21.06.2016.

⁵⁹ Yılmaz, s. 45-46; Karşlı, s. 168; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 147.

incelemesinde görev yönünden bozma kararı verebilir⁶⁰. 6100 Sayılı HMK'nın yargı yolu ve göreve ilişkin hükümleri, Kanunun yürürlüğe girmesinden önceki tarihte açılmış olan davalarda uygulanmaz.

Mahkemelerin görevi belirlenirken hayatın akışından kaynaklı, bazı gerekçeler de dikkate alınmıştır. Sulh hukuk mahkemelerinin görevi çabuk ve hızlı görülmesi istenen konular bakımından tercih edilen yargı yeri olmuştur⁶¹.

B. Görev Kuralının Dava Şartı Oluşu

Uyuşmazlıkların esası hakkında inceleme yapıp bir karara bağlanabilmesi için dava şartlarının gözetilmesi zorunludur⁶². Bu duruma davanın dinlenebilmesi şartları da denir⁶³. Dava şartları kamu düzenine ilişkin olduğundan hâkim resen incelemelidir; taraflar da bu konuda hâkime yardımcı olabilirler⁶⁴. Dava şartlarının bir kısmı varlığı aranan, bir kısmı ise yokluğu aranan şartlardır⁶⁵. Varlığı gerekli hallerde olumlu, yokluğu gerekli hallerde olumsuz dava şartı söz konusudur⁶⁶.

Hukuk Muhakemeleri Kanununun 114. maddesinde ilk fıkrada açıkça hükme bağlanan dava şartları medeni yargıda görülen tüm davalar bakımından geçerlilik taşımaktadır. Davanın taraflarına ve davanın konusuna ilişkin dava şartlarının tümü tek tek sayılmış; 2. fıkrada da dava şartlarına ilişkin diğer kanunlarda geçen hükümlerin saklı olduğu vurgulanmıştır. Bu hükümden hareketle diğer kanunlarda

⁶⁰ Baki Kuru, Usulî Müktesep Hak, *Makaleler*, Arıkan Yayınevi, İstanbul, 2006, s. 338-339.

⁶¹ Ansay, s. 88; Üstündağ, s. 140-141.

⁶² Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 413; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 190; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 622; Postacıoğlu, s. 206; Yılmaz, s. 784; Baki Kuru, *Hukuk Muhakemeleri Usulü*, Altıncı Baskı, Cilt II, Beta Basım, İstanbul, 2001, s. 1343; Özcan Atalay, "Dava Şartı", *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı 6, Ankara, 1980, s. 686.

⁶³ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 190; Postacıoğlu, s. 206; Kuru, *Cilt II*, s. 1344; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 146; Karşı, 205; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 96.

⁶⁴ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 413; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 147, 622; Postacıoğlu, s. 206; Yılmaz, s. 793; Ali Necip Ortan, "Medeni Yargılama Hukukunda 'Görev Bağlamında Kamu Düzeni Mevzuatçılığı'nın Uygulanmasındaki Kayıtsızlık" *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Akar Öcal Armağanı, Eskişehir, 2016, s. 56.

⁶⁵ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 413; Kuru, *Cilt II*, s. 1343.

⁶⁶ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 190; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 622; Kuru, *Cilt II*, s. 1343.

bazı davalar için düzenlenmiş olan dava şartları, özel dava şartları olarak adlandırılır⁶⁷.

Özel dava şartlarının varlığını tespit etmek oldukça güçtür; söz konusu şartın dava şartı olup olmadığını belirlerken, şartın, davanın esasının incelenmesine engel olup olmadığına ve hâkim tarafından resen dikkate alınıp alınmadığına itibar etmek gerekir⁶⁸.

Genel dava şartları, mahkemeye ilişkin, taraflara ilişkin ve dava konusuna ilişkin olmak üzere ayrı ayrı incelenmelidir; incelenmesi sırasında da bu sıranın takip edilmesi usul ekonomisine uygun düşecektir⁶⁹.

HMK m. 114’de sayıldığı şekliyle dava şartları, Türk mahkemelerinin yargı hakkının bulunması, yargı yolunun caiz olması, mahkemenin görevli olması, yetkinin kesin olduğu hâllerde, mahkemenin yetkili bulunması, tarafların, taraf ve dava ehliyetine sahip olmaları; kanuni temsilin söz konusu olduğu hâllerde, temsilcinin gerekli niteliğe sahip bulunması, dava takip yetkisine sahip olunması, vekil aracılığıyla takip edilen davalarda, vekilin davaya vekâlet ehliyetine sahip olması ve usulüne uygun düzenlenmiş bir vekâletnamesinin bulunması, davacının yatırması gereken gider avansının yatırılmış olması, teminat gösterilmesine ilişkin kararın gereğinin yerine getirilmesi, davacının, dava açmakta hukuki yararının bulunması, aynı davanın, daha önceden açılmış ve hâlen görülmekte olmaması, aynı davanın, daha önceden kesin hükme bağlanmamış olmasıdır.

Görev HMK 114 fıkra 1’in c bendinde “mahkemelerin görevli olması” şeklinde dava şartları arasında sayılmıştır. Taraflara ilişkin “iki tarafın bulunması, taraf ehliyeti, dava ehliyeti, davaya vekâlet ehliyeti ve geçerli vekâletname, davayı takip yetkisi” ve dava konusuna ilişkin “davacının gider avansı yatırması, teminat gösterilmesi, hukuki yarar, davanın derdest olmaması, kesin hüküm bulunmaması” dava şartlarında usul ekonomisi gereği, eksikliğin fark edildiği anda dava usulden

⁶⁷ Örneğin, İcra ve İflas Kanunu’na göre (m.277) iptal davası açabilmek için alacaklının elinde aciz vesikası bulunması gerekir, borçtan kurtulma davası için (m.69), davacı olan borçlunun, alacağın yüzde 15’i oranında teminat yatırması gereklidir. Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 428; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 623; Yılmaz, s.785.

⁶⁸ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 428.

⁶⁹ Yılmaz, s.786; Kuru, *Cilt II*, s. 1345, 1401-1402.

reddedilmeyip, eksikliğin giderilmesi için HMK m. 115 f. 2 gereği kesin bir süre verilir. Ancak mahkemenin kendisine ait dava şartlarında “Türk mahkemelerinin yargı hakkının bulunması, yargı yolunun caiz olması, mahkemenin görevli olması, yetkinin kesin olduğu hallerde mahkemenin yetkili olması” böyle bir çözüm uygulanamaz⁷⁰. Görev şartına uyulmamış olması mahkemenin bir süre vererek eksikliği giderilebilecek türden bir eksiklik değildir. Mahkemenin kendisine ait dava şartlarındandır. Görev dava şartının, eksikliği fark edilen davada; ilk derece mahkemesinde fark edilmese bile istinaf veya temyiz aşamasında görev meselesi kendiliğinden incelenmelidir; istinaf veya temyize gidilmesinde özellikle görevsizlik şartının da belirtilmiş olmasına gerek yoktur⁷¹. Kamu düzenine aykırılık teşkil etmeyen hallerde istinaf mahkemesi resen inceleme yapamaz; istinaf incelemesi sebeple bağlıdır (HMK m.355).

Her ne kadar yargılamanın her aşamasında mahkemelerin görevi resen araştırılsa da, yargılamaların uzamaması, sürüncemede kalmaması için; mahkemelerin ön inceleme aşamasında bu konudaki kararını belirtmesi gerekir (HMK m.138, m.140/1)⁷².

Görev itirazının reddi halinde doğrudan kanun yoluna gidilemez, çünkü itirazı ret kararı veren mahkeme bu kararla birlikte davanın esasını görmeye başlamıştır; başka bir ifadeyle ret kararı ara karar niteliğindedir, bu sebepten ancak esas hükümle birlikte kanun yoluna götürülebilir⁷³.

Davanın esasının incelenebilmesi için dava şartlarına uygunluk aranır; ön inceleme aşamasında öncelikle dava şartları incelenir⁷⁴.

Dava şartlarının incelenmesi bakımından mahkeme, tarafların ileri sürdüğü vakıalarla bağlı değildir; dava şartları incelenirken resen araştırma ilkesi uygulanır⁷⁵.

⁷⁰ Yılmaz, s. 793.

⁷¹ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 154; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 97-98.

⁷² Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 146; Mehmet Akif Tutumlu, *Hukuk Yargılamasında Hüküm ve Gerekeçe*, Seçkin Yayıncılık, İkinci Baskı, Ankara, 2014, s. 94.

⁷³ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 98; Baki Kuru, *Hukuk Muhakemeleri Usulü*, Altıncı Baskı, Cilt I, Beta Basım, İstanbul, 2001, s. 319

⁷⁴ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 428; Yılmaz, s. 793-794; Karlı, s. 393-394; Kuru, *Cilt I*, s. 314; Kuru, *Cilt II*, s. 1343.

Kanunda ifade ediliş şekli dava şartı şeklinde olsa da, dava şartlarının neredeyse tamamı yargılama şartı niteliğindedir; dolayısıyla her yargılama için bu şartlar niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulanmalıdır; takip hukuku ve çekişmesiz yargı işlerinde de bu duruma riayet önemlidir⁷⁶.

Dava şartı eksikliği tespit edildiği anda, HMK m. 115/2 gereği davanın usulden reddi gerekir; dava açılırken tam olan bir şart sonradan ortadan kalkarsa da davanın usulden reddi gerekir. Başlangıçta eksik olan dava şartı fark edilememişse ve sonradan tamamlanmışsa; fark edildiği anda, değerlendirildiğinde artık eksik değilse; başlangıçtaki eksiklik yüzünden HMK m. 115/3 gereği artık dava reddedilmez.

Dava şartlarının varlığı ya da yokluğu hâkim tarafından davanın her aşamasında kendiliğinden gözetilmelidir. Taraflarca da noksanlığı davanın her aşamasında ileri sürülebilir; iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağı bu konuda uygulanmaz⁷⁷. Bir dava şartı bakımından tarafların eksikliği yönünde onay vermeleri, anlaşmaları, talep etmeleri, hâkimin o eksiklik yüzünden davayı usulden reddetmesi gerekliliğini değiştirmez⁷⁸. Dava şartları yerel mahkemede gözden kaçmış olsa bile HMK m. 353/4 ve m. 371/b gereği istinaf ve temyiz aşamalarında dahi hâkimin resen incelemesi gereken hususlardandır; taraflarda bu aşamada ileri sürme hakkına sahiptir.

HMK m.115/2’de belirtildiği üzere eksikliği giderilebilir nitelikte olan dava şartı eksikliklerinde hâkim, kesin bir süre verir. Hâkimin davanın başlangıcında fark etmediği ve taraflardan biri tarafından hatırlatılan bu nitelikte bir eksikliğin varlığına rağmen, tamamlattırılmak üzere kesin süre verilmeyerek davaya devam edilmesi; emredici kanun hükmüne aykırılıktır⁷⁹.

Dava şartlarının incelenmesi hakkında kanunda bir sıra düzenlenmemiştir; bir dava şartının yokluğu diğerlerinin incelenmesini gereksiz kılıyorsa, önce o dava şartı

⁷⁵ Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 623.

⁷⁶ Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 428; Ansay, s. 202-203.

⁷⁷ Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 429; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 624.

⁷⁸ Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 623; Üstündağ, s. 313; Kuru, *Cilt II*, s. 1344.

⁷⁹ Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 429; Karşı, s.394.

incelenmeli diğerkleri ondan sonra incelenmelidir⁸⁰. Bu konuda öncelikle mahkemeye ilişkin dava şartları, ardından taraflara ilişkin dava şartları, en son davanın konusuna ilişkin olan dava şartları incelenmelidir; aynı şekilde bu genel ölçüt, her bir kategori için de uygulanmalıdır; özel dava şartları hakkında da bu ölçüt göz önünde bulundurulmalıdır⁸¹.

Dava şartı yokluğundan dolayı usulden ret kararı istinaf ve temyiz kanun yollarına götürülebilir; dava şartının eksikliği yönündeki itirazın reddi kararı bir ara karardır ve ancak esas hükümle birlikte kanun yoluna götürülebilir⁸².

Dava şartı yokluğundan reddedilmiş bir dava, eksiklik giderildiğinde tekrar açılabilir; ret kararı sadece HMK m. 303/2 gereği söz konusu dava şartı eksikliği hakkında kesin hüküm teşkil eder; yoksa maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmez⁸³.

C. Görev Kuralının Kamu Düzeninden Oluşu

Kamu düzeni, amme intizamının sözlük anlamı, kamunun (toplumun) her bakımdan genel çıkarlarını koruyucu hükümlerin tümü; bir ülkede kamu hizmetlerinin iyi yapılması, devletin güvenliğini ve düzenini ve bireyler arasındaki ilişkilerde hukuku, huzuru ve ahlak kurallarına uygunluğu sağlamaya yarayan kurum ve kuralların tümü; toplumun huzur ve sükûnunun sağlanmasını, devletin ve devlet yapısının korunmasını hedef tutan, toplumun her alanındaki düzeninin temelini oluşturan bütün kurallardır⁸⁴.

Kamu düzeninin somut içeriği yasalar vasıtasıyla belirlenir; kamu düzeninin kapsamını oluşturan unsurlar, ilke olarak yasalarda hatta bazı unsurlar doğrudan

⁸⁰ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 430; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 200-201; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 625; Karslı, s. 404.

⁸¹ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 430; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 190, 200-201; Ansay, s. 203.

⁸² Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 201; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 430.

⁸³ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 201-202; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 430-431; Ansay, s. 203.

⁸⁴ Yılmaz, *Sözlük*, s. 704; doktrinde yapılan başkaca tanımlar için bkz. Arda Atakan, "Kamu Düzeni Kavramı", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 13, Sayı 1-2, İstanbul, 2007, s. 60-61; Mehmet Yılmaz, *Medeni Usul Hukukunda Mahkemelerin Kamu Düzenine İlişkin Yetkisi*, Ankara Üniversitesi Açık Erişim Sistemi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Basılmış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2004, s. 5-6; Yılmaz, s. 44; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 146.

Anayasa hükümlerinde cisimleşir⁸⁵. Kamu düzeninin kapsamı, yer, zaman, konu bakımından, toplumdan topluma, değişkenlik gösterir⁸⁶.

Göreve ilişkin kurallar HMK m. 1 c. 2’de vurgulandığı üzere kamu düzenindedir, denilerek göreve ilişkin kuralların kamu düzeninden oluşu kanuni düzeyde vurgulanmıştır; bu sebepten görev konusunda usûli kazanılmış hak doğmaz⁸⁷. Görev kurallarının yargı erkinin işleyişi ile ilgili oluşu; kamu düzeninden sayılmasının temel sebebidir.

Medeni usul hukukunda kamu düzenine ilişkin bir kurala, konumuz üzere göreve ilişkin bir aykırılığın bulunup bulunmadığı mahkeme tarafından yargılamanın her safhasında, taraflarca bir itiraz olmasa da, resen araştırılır⁸⁸. Görev şartına aykırılık ilk derece mahkemesinde fark edilmese bile, daha sonra kanun yolu incelemelerinde, istinaf veya temyiz aşamalarında da kendiliğinden incelenir⁸⁹. İstinaf mahkemeleri tarafları ileri sürdüğü sebepler ile bağlıdır fakat kamu düzenine ilişkin durumlarda resen araştırması gerekir.

Görevsiz mahkeme tarafından verilen kesin hüküm batıl değildir; hüküm görevsiz mahkeme tarafından verilmiş olsa dahi, kesinleşmiş ise artık bu kesinleşmiş hükme karşı olağanüstü kanun yolu, yargılamanın yenilenmesine gidilmez⁹⁰.

Görev kurallarının kamu düzeninden oluşu, tarafların konusu görev olan bir sözleşme yapmalarını engeller; yine tarafların belli bir süre içinde görev itirazında bulunmaması görevsiz mahkemeyi görevli hale getirmez⁹¹.

Medeni yargılama hukukunda öğretideki anlayışa göre, kamu düzeninin maddi hukuktaki kadar geniş algılanması çeşitli sorunlara yol açabilecektir; maddi hukuktaki kamu düzeni “elverişlilik hali” ile ilgilidir; başka bir ifadeyle tarafların

⁸⁵ Ortan, s. 56.

⁸⁶ Ortan, s. 56; Atakan, s. 80-87; Mehmet Yılmaz, s. 5.

⁸⁷ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 97; Yılmaz, s. 44-45; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 96; Postacıoğlu, s. 95-96.

⁸⁸ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 153-154; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 146; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 97; Karşlı, s. 205; Postacıoğlu, s. 95.

⁸⁹ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 154; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 147; Karşlı, s. 205.

⁹⁰ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 154; Kuru, *Cilt I*, s. 314; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 97; Karşlı, s. 206.

⁹¹ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 154; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 96, 147; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 96; Yılmaz, s. 46; Karşlı, s. 205.

üzerinde tasarruf hakkı olan veya olmayan işlerle ilgilidir⁹². Medeni yargılama hukukunda kamu düzenini, usul hukukunun emredici temel normları, devletin egemenlik yetkisinin en somut kullanım biçimlerinden biri olan yargı erkinin işleyişini sağlamaya yönelik ve emredici bir biçimde kaleme alınmış olan normlar bütünü sağlar; hâkimin resen gözetmesi gereken hususların düzenlendiği normlar bunların başında gelir⁹³.

Yargılama hukukunda genel kamu düzeni unsurları içinde de yer alan ve dolayısıyla kamu düzeni kapsamına giren unsurlar arasında öncelik sonralık ilişkisi yoktur; mahkemeler kamu düzeninin unsurlarını birlikte gözetmek durumundadırlar⁹⁴.

Kamu düzeni “adil yargılanma hakkı, usul ekonomisi, dürüstlük kuralı, hakkaniyet, tabii hâkim” ilkelerini benimseyerek yargılama yapılmasını gerekli kılar; yargılama esnasında görev şartına uygunluk da bu ilkelere uygunluğun bir gereği olarak kamu düzeninden sayılır⁹⁵.

⁹² Ortan, s. 56.

⁹³ Ortan, s. 56.

⁹⁴ Ortan, s. 61.

⁹⁵ Ortan, s. 61; Mehmet Yılmaz, s. 7-10; Özge Öznelçin, “Medeni Usul Hukukunda Kamu Düzenine İlişkin Yetki”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Cilt 2, Sayı 4, Ankara, 2011, s. 565; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 96.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN DAVALARDA GÖREVLİ MAHKEME⁹⁶

I. GENEL OLARAK

Sulh hukuk mahkemeleri görev alanı mülga kanun HUMK'tan farklı olarak HMK'da tahdidi olarak sayılmıştır. Sulh hukuk mahkemelerinin görevleri HMK m. 4'te kiralanan taşınmazların, 9.6.1932 tarihli ve 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları, taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davaları ve taşınır ve taşınmaz mallarda, sadece zilyetliğin korunmasına yönelik olan davaları, a, b ve c fıkralarında dava konusuna göre görev alanları açıkça sayıldıktan sonra ç fıkrasında daha genel bir düzenleme ile bu kanun ve diğer kanunların sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiği davaların görüleceği düzenlenmiştir.

HUMK döneminde kira davaları için, dava konusu olan şeyin değerine bakılmaksızın, “İcra ve İflas Kanununun onuncu babında yer alan 269 ve 272 nci ve sonraki maddeleri hükümleri hariç olmak üzere, kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, akdin feshi yahut tespit davaları, bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davaları ve bunlara karşılık olarak açılan davaları” görmek üzere sulh hukuk mahkemeleri görevlendirilmişti. Görüldüğü üzere kira davaları HMK öncesi dönemde de sulh hukuk mahkemelerinin görevindeydi. Kanunun gerekçesinde de belirtildiği üzere HMK döneminde de kira davalarının sulh hukuk mahkemelerine bırakılması belli bir uzmanlaşmanın korunması amacı ile tercih edilmiştir. HMK ile HUMK'ta ifade edildiği gibi “kira sözleşmesine dayanan” yerine “kira ilişkisinden doğan” ifadesinin tercih edilmesi bir sözleşmenin kurulması öncesi veya bitimi sonrası, tarafların; hukukun genel ilkeleri, dürüstlük kuralı, hakkaniyet gereği sözleşmeye dayanan borçları dışında, güven ilkesi gibi bir takım sorumluluklar altına girmiş olmaları halleri de dava konusu edildiğinde kira ilişkisi kavramı içine girecek

⁹⁶ Kiralanan Taşınmazların, 09.06.1932 Tarihli Ve 2004 Sayılı İcra Ve İflas Kanununa Göre İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesine İlişkin Hükümler Ayrık Olmak Üzere.

ve görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemeleri olacaktır. Yine HMK ile HUMK'ta geçen "her türlü tahliye, aktin feshi yahut tesbit davaları, bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davaları ve bunlara karşılık olarak açılan davaları" ifadesi yerine "alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları" ifadesinin tercih edilmesi açık bir şekilde kira davaları bakımından sulh hukuk mahkemelerinin görev alanını genişletme amacını göstermektedir. Dolayısıyla HMK ile artık kira alacağı ve tazminat davası açmak için tahliye, fesih veya tespit davası ile birlikte açmaya gerek kalmadan kira ilişkisinden doğan bütün davalar ve bunlara karşı açılan davalar sulh hukuk mahkemesinin görev alanındadır⁹⁷.

Bir kira ilişkisi söz konusu olduğunda kira ilişkisinden doğacak bütün davalar kanun gereği sulh hukuk mahkemelerinde görülecektir. Özel kanunlarda özel mahkemelerin görevlendirildiği durumlar halinde kira ilişkisinden doğacak bir davanın sulh hukuk mahkemesinde görülmemesi durumu karşımıza çıkabilir. Özel kanunların diğer kanunlarda aksine düzenleme yoksa gibi ifadeler ile aksi düzenlemelere üstünlük tanıdığı TTK m. 5 gibi durumlarda görevli mahkeme kira ilişkisi bakımından yine sulh hukuk mahkemeleri olacaktır.

II. KİRA İLİŞKİSİ VE KİRA SÖZLEŞMESİ

Kira ilişkisi, kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşme türlerinden kira sözleşmesi ile kurulur⁹⁸. Kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşme türleri arasında ödünç sözleşmeleri ile finansal kiralama, faktöring ve finansman sözleşmeleri de vardır. 'Kiraya veren/kiralayan' ve 'kiracı' bu sözleşmeyi imza eden taraflardır. Bu sözleşmenin kira sözleşmesi olması ve kurulan ilişkinin kira ilişkisi olarak adlandırılabilmesi için öncelikle kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı üstlenmesi; kiracının da buna karşılık olarak kira bedeli ödemeyi üstlenmesi gerekir (TBK m.299). Kanun

⁹⁷ Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 148.

⁹⁸ Mustafa Reşit Karahasan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Beta Basım, C. 4, İstanbul, 1992, s. 481; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara, 2015, s. 307; Cevdet İlhan Günay, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara, 2015, s. 937; Turgut Akıntürk, Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, Beta Basım, 24. Baskı, İstanbul, 2015, s. 263; M. Kemal Oğuzman, M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Vedat Kitapçılık, C. 1, 13. Baskı, İstanbul, 2015, s. 46.

koyucunun bu tanımını bütün kira sözleşmelerini tanımlamayı amaçladığı için geniş kapsamlıdır. Özellikle ürün kirasının bu tanım kapsamına alınmasını doğru bulmayan bir görüşe göre, kira sözleşmesi öyle bir sözleşmedir ki, kiralayan bir eşyanın kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracı ise karşılığında kiralayana kira bedeli vermeyi borçlanır, şeklindedir⁹⁹.

Kanunun sistematüğinden de hareketle kira ilişkileri, adi kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kiralaları, ürün kirası olarak ayrı ayrı düzenlenmiştir. İlk ayırım genel hükümler başlığı altında TBK m. 299-338 arasında düzenlenmiştir. Genel hükümler niteliğine uygun düştüğü ölçüde her türlü kira ilişkisine uygulanabilir. Konut ve çatılı işyeri kiralaları hakkında TBK m. 339-356 arasında özel hüküm niteliğinde düzenleme yapılmıştır. Ürün kirası hakkında da TBK m. 357-378 arasındaki özel hükümler ilk olarak uygulanma önceliğine sahiptir.

Kullanma ve yararlanma hakkı veren ödünç sözleşmeleri, kullanma ödücü (ariyet) ve tüketim ödücü (karz) ile finansal kiralama (leasing), faktöring ve finansman sözleşmeleri; kira sözleşmesinin anlamının, kapsamının, özelliklerinin anlaşılabilmesi adına yeri geldikçe zikredeceğimiz diğer sözleşme türleridir. Özellikle finansal kiralama sözleşmesi esasında kiralayanın, "... bir malın zilyetliğini her türlü faydayı sağlamak üzere kiracıya bıraktığı, kiracının da kira bedeli ödemeyi taahhüt ettiği", yalın kira sözleşmesinin esaslı unsurlarını barındırmaktadır. Lakin finansal kiralama sözleşmesi bu esaslı unsurların yanında finansman sağlama esaslı unsurunu da taşır ve bu özelliği itibari ile yalın kira sözleşmesinden ayrılır. Finansal kira sözleşmeleri için kira ilişkisi ve finansman sağlama ilişkisi karışımı bir sözleşme türüdür diyebiliriz ve ayrıca belirtmek gerekir ki finansman sağlama ilişkisi sözleşmenin niteliğini belirlemede öne çıkar.

TTK m. 4 ve FFFK m. 1 hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, finansal kiralama sözleşmesinden doğan davaların FFFK'de açık bir hüküm olmamasına rağmen ticari dava olduğu görülecektir¹⁰⁰. TTK m. 4/1-f "Bankalara, diğer kredi

⁹⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C. 1, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 232.

¹⁰⁰ Murat Topuz, *6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktöring, Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi*, Adalet Yayınları, Ankara, 2013, s. 216; TTK m. 4: (1) Her iki tarafın da ticari işletmesiyle ilgili hususlardan doğan hukuk davaları ve çekişmesiz yargı işleri ile tarafların tacir olup olmadıklarına bakılmaksızın; a) Bu Kanunda, b) Türk Medeni Kanununun,

kuruluşlarına, finansal kurumlara ve ödünç para verme işlerine ilişkin düzenlemeler” ifadesi FFFK’yı kapsar niteliktedir. Finansal kiralama sözleşmesi FFFK’da düzenlendiği ve TTK m. 4/1 f fıkrası gereği FFFK’da düzenlenmiş olan finansal kiralama sözleşmesinden doğacak davalar ticari dava olacaktır. Ticari dava sayılmasından ve kira ilişkisinden çok finansman sağlama ilişkisi olmasından ötürü, finansal kiralama sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar, konumuz olan sulh hukuk mahkemelerinin değil asliye ticaret mahkemelerinin görev alanına girecektir.

TTK m. 5 “ticari davalar için diğer kanunlarda aksine düzenleme yoksa asliye ticaret mahkemesini görevli” kılmaktadır. Bu bakımdan kira ilişkileri için HMK m. 4’e göre finansal kira sözleşmeleri de bir kira sözleşmesi olduğundan TTK m. 4’e göre ticari dava özelliği kazansalar da sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği düşünülebilecektir. Bu tereddütü giderebilmek için finansal kira sözleşmesinin finansman sağlama amacına dikkat çekmek gerekir. Zira yalın bir kira sözleşmesi ile finansal kira sözleşmesi arasında, kira ilişkisine göre daha ağır basan finansman sağlama amacı vardır. Bu sebeplerden ötürü her ne kadar adında “kira” geçse de finansal kira sözleşmesini HMK m. 4’de ifade edildiği gibi “kira ilişkisinden doğan bütün uyuşmazlıklar” kapsamında değerlendirmemek gerekir. FFFK m. 18’in ve m. 1’in gerekçelerinden de anlaşılacağı finansal kira sözleşmesi ile taraflar arasında kurulan ilişki özünde bir finansman sağlama ilişkisidir¹⁰¹. Finansal kira sözleşmesi

rehin karşılığında ödünç verme işi ile uğraşanlar hakkındaki 962 ilâ 969 uncu maddelerinde, c) 11.1.2011 tarihli ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun malvarlığının veya işletmenin devralınması ile işletmelerin birleşmesi ve şekil değiştirmesi hakkındaki 202 ve 203, rekabet yasağına ilişkin 444 ve 447, yayın sözleşmesine dair 487 ilâ 501, kredi mektubu ve kredi emrini düzenleyen 515 ilâ 519, komisyon sözleşmesine ilişkin 532 ilâ 545, ticari temsilciler, ticari vekiller ve diğer tacir yardımcıları için öngörülmüş bulunan 547 ilâ 554, havale hakkındaki 555 ilâ 560, saklama sözleşmelerini düzenleyen 561 ilâ 580 inci maddelerinde, d) Fikri mülkiyet hukukuna dair mevzuatta, e) Borsa, sergi, panayır ve pazarlar ile antrepo ve ticarete özgü diğer yerlere ilişkin özel hükümlerde, f) Bankalara, diğer kredi kuruluşlarına, finansal kurumlara ve ödünç para verme işlerine ilişkin düzenlemelerde, öngörülen hususlardan doğan hukuk davaları ve çekişmesiz yargı işleri ticari dava ve ticari nitelikte çekişmesiz yargı işi sayılır. Ancak, herhangi bir ticari işletmeyi ilgilendirmeyen havale, vedia ve fikir ve sanat eserlerine ilişkin haklardan doğan davalar bundan istisnadır. (2) Ticari davalarda da deliller ile bunların sunulması 18/6/1927 tarihli ve 1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümlerine tabidir; FFFK m. 1: Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu: Finansal kuruluş olarak faaliyet gösteren finansal kiralama, faktöring (borç verme-destekleme) ve finansman şirketlerinin kuruluş ve çalışma esasları ile finansal kiralama, faktöring ve finansman sözleşmelerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

¹⁰¹ FFFK m. 1 gerekçesi “Finansal piyasalarda meydana gelen gelişmeler ve uygulamada ortaya çıkan ihtiyaçlar neticesinde kredi sistemi içinde yer alan finansal kiralama, faktöring ve finansman şirketlerinin güvenilir ve etkin bir şekilde faaliyetlerini yerine getirebilmesi amaçlanmıştır.” şeklindedir. FFFK m. 18 gerekçesi “Madde ile; finansal kiralama sözleşmesi, ihtiyaç duyulan malların ya üçüncü bir kişiden ya da bizzat kiracıdan finansal kiralama şirketince satın alınarak veya başka bir suretle temin edilerek kullanımının bir bedel karşılığında kiracıya devredilmesi yoluyla karşılanması

kaynaklı doğacak davalar da sırf adında geçen “kira” teriminden sebep sulh hukuk mahkemelerinin görevine girmeyecek, ticari dava özelliği gereği ve finansman sağlama ilişkisi olduklarından asliye ticaret mahkemelerinin görev alanına girecektir¹⁰².

Kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmeler, satış sözleşmesindeki gibi sözleşme konusunun birinin malvarlığından diğerine geçmesini sağlamaz; sadece belirli veya belirsiz bir süre için başkasına terki söz konusudur. Tüketim ödücü (karz) sözleşmesi dışında terk edilenin ait olduğu malvarlığında değişim olmaz. Bu sebeple sürekli borç ilişkisi doğururlar ve belirli aralıklarla ifası gereken edimler söz konusu olur. İvazlı veya ivazsız (Kullanma ödücü/ariyet) da olabilir. Kira ilişkisi de sürekli borç doğuran bir ilişkidir; ivazlı, her iki tarafa borç yükleyen, synallagmatique nitelikte kira sözleşmesi ile kurulur¹⁰³.

Kira ilişkisi sadece, ilişkinin özünü oluşturan “kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı üstlenmesi; kiracının da buna karşılık olarak kira bedeli ödemeyi üstlenmesi” unsurları veya kira ilişkisinin kurucu unsuru niteliğinde olan kira sözleşmesi ile sınırlı değildir. Kanunda da düzenlendiği üzere tarafların birbirlerine karşı bir takım borçları, hakları ve uymaları gereken bir takım yasaklar kira ilişkisinin kapsamını belirler; bu bağlamda sözleşme öncesi tarafların birbirine karşı olan güven sorumlulukları da kira ilişkisinin kapsamında değerlendirilebilir¹⁰⁴.

şeklinde tanımlanmış ve finansal kiralamaya konu olan malın, sadece üçüncü kişilerden değil, bizzat kiracıdan 37 da temin edilebilmesine imkan getirilmiş, böylelikle uluslararası uygulamada yaygın bir finansman yöntemi olan sat-geri kiralama işleminin yapılabilmesine imkan tanınmıştır.” şeklindedir.

¹⁰² Uyuşmazlığın kira ilişkisinden doğduğunun tespiti bu yönde belirgin etkindir, uyuşmazlığın kira ilişkisine dayanmadığı tespit edildiği vakit görevli yargı yeri sulh hukuk mahkemeleri olmayacaktır. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2016/4070K. 2016/6755 T. 13.06.2016; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2016/1061 K. 2016/7327 T. 21.06.2016.

¹⁰³ Cevdet Yavuz, (Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz / Faruk Acar / Burak Özen), *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2014, s. 373; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 263; Karahasan, *Cilt 4*, s. 481; Eren, *Özel*, s. 312; İhsan Erdoğan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Gazi Kitabevi, 2. Baskı, Ankara, 2013, s. 57; Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Basım, C. 1, İstanbul, 2012, s. 153; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Mimoza Basım, 9. Baskı, Konya, 2015, s. 135; Mustafa Reşit Karahasan, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Basım, C. 1, İstanbul, 1992, s. 104-105; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Yetkin Yayınları, 11. Baskı, Ankara, 2015, s. 256.

¹⁰⁴ Antalya, s. 121 vd.; Karahasan, *Cilt 1*, s. 136 vd.; Oğuzman, Öz, s. 77.

HMK m. 4/1-a'da kira sözleşmesi yerine kira ilişkisi ifadesinin kullanılması bu kapsamda değerlendirilecek her türlü uyuşmazlık hakkında çıkabilecek dava ve işlerin görev yerinin sulh hukuk mahkemesi olması yönünde bilinçli bir tercihtir. Kira ilişkisinden doğan davalar için Sulh Hukuk Mahkemeleri, HMK m. 4/1-a'da yer alan "...kira ilişkisinden doğan... tüm uyuşmazlıklar..." ifadesinden hareketle görevli genel hukuk mahkemesidir. Görev kurallarının, kıyas yolu ile genişletilip, değiştirilmesi kamu düzenini ilgilendirdiğinden mümkün değildir; bu bakımdan kira ilişkisinin kapsamı tespit edilirken daha fazla dikkat ve özen gösterilmelidir¹⁰⁵.

TBK kira ilişkisini düzenleyen m. 299-378 arasındaki hükümlerin düzenleniş şekline de hareketle denilebilir ki, kira ilişkisi, kira sözleşmesinin kurulması (TBK m.299) ile başlayıp, kira konusunun iadesi (TBK m.334) ile sona erer; sözleşmenin sona ermesi kira ilişkisinin sona erdiği anlamına gelmez¹⁰⁶. Tarafların sözleşme kaynaklı birbirlerine karşı sahip oldukları talep hakları sözleşme sona erdikten sonra da gereği gibi ifa edilene dek veya kanunda bir hak düşürücü ya da zamanaşımı süresi öngörülümüşse bu süre bitene kadar devam edecektir. Ayrıca tarafların sözleşme kurulacağına dair birbirlerine karşı verecekleri güven TBK genel hükümler kapsamında taraflar açısından bir sorumluluk doğuracaktır; kira ilişkisi hükümleri ise burada genel hükümler ile yarışan haklar olarak değerlendirilebilecektir¹⁰⁷.

TBK m. 26'da yer alan "Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler." şeklindeki madde gereğince çok çeşitli konularda sözleşmeler düzenlenebilmektedir ve belirlenen konuların içeriğinde, şeklinde kanuna aykırılık teşkil etmeyen değişikliklere rastlanabilmektedir¹⁰⁸. Bazı sözleşme türleri uygulamada sıkça rastlanılan sözleşmeler oldukları için kanun içeriğini düzenlemiştir; satış sözleşmesi, kira sözleşmesi, ödünç sözleşmesi, hizmet sözleşmesi bunlara örnek verilebilir. Bazı sözleşmeler ise TBK m. 26 sözleşme serbestisinden hareketle oluşmuş, kanunda düzenlenmemiş; isimsiz sözleşmelerdir.

¹⁰⁵ Yılmaz, s. 45.

¹⁰⁶ Akıntürk, Ateş Karaman, s. 270 vd.; Karahasan, *Cilt 4*, s. 486, 629 vd.; Eren, *Özel*, s. 376 vd., 386 vd.; Aral, Ayrancı, s. 315.

¹⁰⁷ Postacıoğlu, s. 263;

¹⁰⁸ Necip Kocayusufpaşaoğlu, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme*, Filiz Kitapevi, C. 1, 6. Baskı, İstanbul, 2014, s. 501 vd.; Ercan Erzurumluoğlu, *Borçların Genel Kuralları*, yy., Ankara, 1978, s. 26 vd.; Antalya, s. 261 vd.; Ayan, s. 7 vd.; Karahasan, *Cilt 1*, s. 226 vd.; Oğuzman, Öz, s. 23 vd.

Kira sözleşmesi kullanılma sıklığı nazara alınarak TBK m. 299-338 arasında ayrıntılı olarak düzenlenmiş olsa da; sözleşme serbestisi hükmünün tanıdığı rahatlık ve gelişen, değişen yaşam koşulları sebebiyle; kanun hükümlerine aykırılık teşkil etmeyecek farklı tiplerde kira sözleşmelerine rastlanabilmektedir.

A. TANIMI

Kira sözleşmesi, kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşme türlerinin en önemli ve uygulama alanı en geniş olanıdır¹⁰⁹.

TBK m. 299'da yapılan tanım geniş anlamli bir tanım olduğundan hem genel kira sözleşmelerini hem de özel kira sözleşmelerini kapsamaktadır. Özellikle 'yararlanma' ifadesi ile ürün kirasının da bu tanım kapsamına alındığı düşünülmektedir¹¹⁰. TBK 299. maddede ürün kirasını da kapsayacak şekilde tanım yapılırken; "şeyin kullanılması veya ondan yararlanılması" şeklinde ifade edilmiştir; TBK 357. maddede ürün kirasının konusunu hakların da oluşturabileceği ayrıca vurgulanmıştır. TBK m. 299'da ürün kirasına konu olabilecek "hakların" belirtilmemiş olması öğretide bir eksiklik olarak değerlendirilmiştir¹¹¹. Bu tip eleştirilerden mütevellit doktrinde kira sözleşmesi için farklı tanımlar da yapılmıştır. Öğretide yapılan bir tanıma göre, kira sözleşmesi öyle bir sözleşmedir ki, kiralayan bir eşyanın kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracı ise karşılığında kiralayana kira bedeli vermeyi borçlanır¹¹². Farklı bir tanıma göre ise kira sözleşmesi bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını belli bir bedel karşılığında başkasına bırakılmasını öngören özel hukuk sözleşmesidir¹¹³. İsviçre Borçlar Kanununun madde 253'de ise kira sözleşmesi dar anlamıyla tanımlanmıştır.

¹⁰⁹ Yavuz, s. 371; Karahasan, *Cilt 4*, s. 481; Eren, *Özel*, s. 307; Günay, s. 937; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 263; Oğuzman, Öz, s. 46; Aral, Ayrancı, s. 256.

¹¹⁰ Yavuz, s. 371; Eren, *Özel*, s. 309; Günay, s. 937; Aral, Ayrancı, s. 256.

¹¹¹ Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 5; Gümüş, s. 232.

¹¹² Gümüş, s. 232; Gulmammad Safarov, *Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Açık Erişim Sistemi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2015, s. 5.

¹¹³ Bu tanımda yazar tanıma tarafları hiç katmadan tarif etmeye çalışmıştır. Ercan Akyiğit, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 68.

Buna göre “Konut kirası, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını kiracıya bıraktığı karşılığında kira bedeli ödemeyi üstlendiği bir sözleşmedir”¹¹⁴.

Kiranın ekonomik önemi konut ve çatılı işyeri kiralaları, taşınmaz kiralaları bakımından daha fazla önem arz eder; bu önemin bir diğer sebebi de kiracının korunması gerekliliğinden konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından hükümlerin emredici nitelikte düzenlenmiş olmasıdır¹¹⁵. Kanun koyucu, konut ya da işyeri kavramını tanımlamamayı tercih etmiştir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda da “konut” kavramı tanımlanmamış, kiralananın taşınır yapı ya da taşınmaz yapı olması arasında bir fark gözetilmemiş ve konut açısından örtülü olma şartı dahi aranmamıştır. Bu nedenle kanun koyucunun “konut” kavramını son derece geniş bir çerçevede değerlendirdiği ve bir sınırlamaya gitmediğinin kabulü gereklidir¹¹⁶. Konut, kişilerin daimi olarak ikamet etmelerine elverişli oturma alanlarını ifade eder¹¹⁷. Konut kavramının tanımı bakımından diğer bir görüş ise, konut toprakla sağlam ve sürekli bağlantı içinde bulunan, insanların yatmasına, yemek yemesine, içmesine yarayan dış etki ve müdahalelere karşı korunaklı, insan tarafından yapılmış üstü ve yanları kapalı bir yerdir; fakat kanun üstü örtülü veya çatılı olma şartının aranmamıştır¹¹⁸.

TBK m. 339 “Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.” şeklindeki maddede üç husus belirtilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan örneğin, bir bahçe ya da binanın altındaki garaj, eşya koyma deposu, kömürlük de asıl eşyanın

¹¹⁴ Ebru Ceylan, “İsviçre Borçlar Kanununun Kira Sözleşmeleri İle İlgili Hüküm Çevirileri”, *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 87, S. 2013/4, s. 216.

¹¹⁵ Çınar, 11. Eren, *Özel*, s. 393; Günay, s. 1022 vd.

¹¹⁶ Ertan Altun, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut Ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ulusal Tez Merkezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013, s. 16.

¹¹⁷ Daha ayrıntılı bilgi için de bkz. Çınar, 11.

¹¹⁸ Eren, *Özel*, s. 394; Aral, Ayrancı, s. 268.

yanında yan eşya olarak konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümlere tabidir¹¹⁹. Dolayısıyla bunlarla ilgili uyuşmazlıklarda sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına girecektir.

Konut ve çatılı işyeri özelliğini taşıyabilir bile, 6 ay ve daha kısa süreli kullanıma özgülenmiş olanlar için konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmayacaktır; yazlık, devre mülk, otel gibi yerler bu duruma örnek verilebilir¹²⁰. Konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmasa da TBK anlamında bunların kiralanması da kira ilişkisidir, genel hükümlere göre çözümleneceklerdir ve görevli yargı mercii bunlar için de sulh hukuk mahkemeleridir¹²¹.

Kamu kurum ve kuruluşları bakımından usul ve esas sınırı olmaksızın yaptıkları bütün kira sözleşmelerinin TBK kira ilişkisi için düzenlenmiş hükümler çerçevesinde değerlendirileceği TBK m. 339'da belirlenerek bu konuda tereddüte ihtimal bırakılmamıştır. Bu belirleme ile kamu kurum ve kuruluşlarının taraf oldukları kira ilişkileri özel hukuk ilişkisi olarak tayin edilmiştir ve bu sebepten görevli yargı mercii sulh hukuk mahkemeleridir¹²².

İşyeri genel olarak, ticari ya da mesleki amaca hizmet eden bir yerdir¹²³. İş yeri kiralarına, konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için sözleşme konusu iş yerinin çatılı olması şarttır¹²⁴. Sözleşmenin yapıldığı anda işyerinin çatısının varlığı da şarttır. Sözleşme devam ederken çatılı iş yeri vasfını kazanan yerlere taraflar aksini kararlaştırmadıkça konut ve çatılı iş yeri kiralarına

¹¹⁹ Çınar, s. 16; asıl eşya-yan eşya hakkında, özel bir bağlantının varlığı şartı hakkında daha ayrıntılı bilgi için bkz. Gümüş, s. 231; Aydın Zevkliler, Şeref Ertaş, Ayşe Havutçu, Murat Aydoğdu, Emre Cumaloğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler*, Barış Yayınları, 2. Baskı, İzmir, 2013, s. 481; Eren, *Özel*, s. 396; Günay, s. 1022.

¹²⁰ İBK'nda bu süre 3 ay olarak belirlenmiştir ve 253-a'da yazlık ev olarak zikredilmiştir. Çınar, s. 12; Eren, *Özel*, s. 397; Günay, s. 1022-1023.

¹²¹ Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumaloğlu, s. 481; Eren, *Özel*, s. 396-397; Günay, s. 1023.

¹²² Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumaloğlu, s. 481; Eren, *Özel*, s. 396; Günay, s. 1022; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi E. 2006/6433 K. 2006/6745 T. 30.05.2006, Günay, s. 939.

¹²³ İş yeri kavramı hakkında daha fazla bilgi için bkz. Çınar, 13 vd.; Aral, Ayrancı, s. 268.

¹²⁴ Çatılı olma gerekliliği konusunda doktrinde tartışmalar vardır. Büyük yapıların içinde, ana yapının çatılı olması, içerdeki diğer küçük yapıların tekrar çatılı olmasını konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanıp, uygulanmaması açısından gerekli gerekmediği tartışılmaktadır. Çınar, 14; Altun, s. 19; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Editör: Ayşe Havutçu, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir, 2013, s. 1207 vd.

ilişkin hükümler uygulanmayacaktır¹²⁵. Görevli mahkemenin tayini bakımından sözleşme yapıldığı anda çatılı iş yeri vasfına haiz olmaları veya olmamaları bir önem arz etmeyecektir, bu önem uygulanacak hükümler bakımındandır ve görevli yargı yeri sulh hukuk mahkemeleri, uyuşmazlığın çözümünde uygulanacak maddi hükümleri belirlemekle de vazifelidir.

TBK m. 357’de “Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir. Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır. Bu oran sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenir” şeklindeki maddede ürün kirası TBK m. 299’dan ayrı tekrar tanımlanmıştır. Ayrıca katılmalı kiranın da tanımı yapılmış ve katılma oranı belirlenmemişse yerel âdete göre belirleneceği vurgulanmıştır.

Ürün kirası, ürün veren bir şey veya hak üzerine kurulabilir; taşınır, taşınmaz eşya veya sözleşmenin içeriğine göre ticari işletmeler de ürün kirasının konusunu oluşturabilir¹²⁶. Ürün kiralari hakkında da görevli mahkeme HMK m. 4 “kira ilişkisinden doğan bütün uyuşmazlıklar” şeklinde düzenlendiği için sulh hukuk mahkemeleridir. Ticari işletme kiralari bakımından, ticari dava sayılabilecekleri ve bu sebepten asliye ticaret mahkemelerinin görev alanına girebileceği yönünden bir tereddüt akla gelse de TTK m. 5 “diğer kanunlarda aksine bir düzenleme olmadığı sürece ticari davaların asliye ticaret mahkemesinde görüleceğini” belirttiğinden ötürü ve HMK m. 4 düzenleniş şekli itibari ile kira ilişkisinden doğan bütün uyuşmazlıklar için sulh hukuk mahkemelerini görevlendirilmiştir¹²⁷.

¹²⁵ Çınar, s. 15; Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E. 2005/8551 K. 2005/14741 T. 10.10.2005, Günay, s. 1023.

¹²⁶ Mustafa Koca, “6098 Sayılı TBK Kapsamında Ürün Kirasının Sona Ermesi ve Sona Ermenin Sonuçları”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, Yıl 3, Sayı 2, Ankara, 2016, s. 204; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E. 2007/12356 K. 2008/631 T. 29.01.2008, Günay, s. 1065; Yargıtay Hukuk Genel Kurul Kararı E. 2004/11-222 K. 2004/222 T. 14.04.2004, Günay, s. 1068.

¹²⁷ Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2015/14389 K. 2015/12507 T. 10.12.2015; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2015/14995 K. 2016/2525 T. 01.03.2016; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2016/1148 K. 2016/3289 T. 15.03.2016.

B. HUKUKİ NİTELİĞİ

Hukuki nitelikleri bakımından yalın kira sözleşmeleri, konut ve çatılı işyeri kiralari ya da ürün kiralari arasında bir fark yoktur. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların anlaşması yeterli olacağından kira sözleşmesi rızâî niteliktedir diyebiliriz¹²⁸. Sözleşmenin kurulma şartları arasında kiralanan şeyin mülkiyetinin teslimi yer almaz; kullanıma elverişli bir şekilde kullanım hakkının teslimi kiraya verenin borçlarındandır¹²⁹. Mülkiyetin teslim şartı olmadığından bu bakımdan reel sözleşmelerden ayrılırlar¹³⁰.

Kira sözleşmesi, aynı bir sözleşme olmadığından kiraya verenin mülk sahibi olması şartı aranmaz¹³¹. Bu durum alt kira ilişkilerinin hukuka uygun olarak kurulabilmesine olanak sağlamaktadır.

Kira sözleşmesi her iki tarafa da borç yükleyen ivazlı bir sözleşmedir. Synallagmatique olarak adlandırılan sözleşme tiplerindedir. Bu durum roma hukukundan bu yana bu şekilde süregelmiştir¹³². Bir taraf kiralananı kira dönemi boyunca kullanıma hazır tutmakla, diğer taraf da buna karşılık kira bedeli ödemekle yükümlü olur. Kira bedeli kira sözleşmesinin esas unsurlarındandır; kiracının asli yükümlüdür; taraflar anlaşarak kararlaştırabileceği gibi bazen kira tespit davası açılarak sulh hukuk mahkemesine tespit ettirilebilir; Türk lirası veya yabancı para birimi üzerinden belirlenebileceği gibi misli veya gayri misli eşya olarak da

¹²⁸ Gümüş, s. 232; Yavuz, s. 372 ve dipnot 7 de zikrettiği eserler; Gaius, Kira Sözleşmesinin (locatio conductio'nun) sözlü ya da yazılı herhangi bir şekil şartına gerek olmadan, sadece sözleşme taraflarının karşılıklı rızalarını beyan etmeleri ile oluşacağını ifade etmektedir. Mehmet Yeşiller, **Roma Hukuku'nda Kira Sözleşmesi (Locatio Conductio Rei)**, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ulusal Tez Merkezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, s. 16; Koca, s. 201, 206; Eren, **Özel**, s. 313; Aral, Ayrancı, s. 256 vd.

¹²⁹ Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumaloğlu, s. 485; Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, E. 2008/618, K. 2008/8506, T. 17.06.2008, Günay, s. 941, 942.

¹³⁰ Taşınmaz satış sözleşmesi bu bakımdan bir reel sözleşmedir. Sözleşmeler taahhüt işlemi ve tasarruf işlemi olmak üzere ikili olarak incelenirler. Sözleşme konusunun aynı hakkında anlaşmaya varılan yazılı metin taahhüt işlemi, bu aynı hakkın tapu sicilinde devri işlemi de tasarruf işlemi oluşturacaktır. Kira sözleşmeleri tasarruf işlemi bakımından aynı sözleşmelerden ayrılırlar.; Çınar, s. 8; Eren, **Özel**, s. 313-314; Aral, Ayrancı, s. 258.

¹³¹ Çınar, s. 9; Kira sözleşmesi tarihsel kökeni içinde ilk zamanlar aynı sözleşme olarak görülmüştür. Yeşiller, s. 24; Eren, **Özel**, s. 310; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumaloğlu, s. 479; Aral, Ayrancı, s. 257.

¹³² Iustinianus'un Institutiones'inde, Roma'da sözlü sözleşmelerdeki durumun aksine rızâî sözleşmelerde, tarafların birbirlerine karşılıklı olarak borçlandıklarının açık bir şekilde ifade edildiği görülmektedir. Bu metinden de yola çıkmak suretiyle, rızâî sözleşmeler grubunda yer alan kira sözleşmelerinin (locatio conductio rei'lerin) tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olduğu anlaşılmaktadır. Yeşiller, s. 19.

kararlaştırılabilir¹³³. Bundan mütevellit de karşılıklı sözleşme niteliği, synallagmatique sözleşme niteliği kazanır. Kira sözleşmesi ile kiralananı kullanma hakkı kazanan kiracı, bu hakkını olağan ölçüler içinde kullanmalıdır¹³⁴.

Kira sözleşmesi ile kiralananı kullanma hakkı, kiracıya aynı bir hak ya da talep (intifa hakkı, oturma hakkı gibi) sağlamaz; bu hak şahsi nitelikte bir haktır, alacaktır¹³⁵. TBK m. 312 ve TMK m. 1009 vasıtası ile bu hakkın, alacağın tapu siciline şerhi yolu ile kuvvetlendirilmesi imkânı mevcuttur, lakin bu da aynı hak kazanma yolu değildir¹³⁶.

Kiraya verenin kiralananı kira dönemi boyunca kullanıma elverişli halde bulundurma borcu ve kiracının da kira bedelini çoğu zaman dönemlik edimler halinde ifa edecek olması, kira sözleşmesini sürekli bir borç ilişkisi haline getirir¹³⁷.

Kira sözleşmesinin akdedilmesi bakımından roma hukukunda da olduğu gibi herhangi bir şekil şartı mevcut değildir; taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi olmasa da, kira ilişkisinin varlığı ihtilaf konusu değilse, taraflar bu konuda mutabık ise kira sözleşmesi vardır¹³⁸. Uygulamada karşılaşılan hazır kira sözleşmesi nüshalarının kullanımı ispat şekli olarak işlev görmektedir; zira HMK m. 200'e göre 2595,75 Türk Lirasının üstündeki alacaklar senetle ispat edilmesi gerekmektedir¹³⁹. Bu bağlamda yazılı kira sözleşmesi bulunmayan durumlarda da çıkan uyuşmazlıklar sulh hukuk mahkemesinin görevine girer. Lakin taraflar arasında bir kira sözleşmesi yoksa veya sözleşme geçersiz ise kira ilişkisi de yoktur; açılacak olan davada sulh

¹³³ Gümüş, s. 289; Esmâ Elif Şafak, *Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi*, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, s. 8; Eren, *Özel*, s. 313; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 484; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 263; Aral, Ayrancı, s. 259.

¹³⁴ Yavuz, s. 373; Eren, *Özel*, s. 356; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 504 vd.; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 269; Günay, s. 970; Aral, Ayrancı, s. 291.

¹³⁵ Yavuz, s. 373; Eren, *Özel*, s. 314; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 508 vd.

¹³⁶ TBK m. 312 gereğince taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir. TMK m. 1009'e göre arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile Şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne Şerh edilebilir. Bunlar Şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.

¹³⁷ Çınar, s. 10; Koca, s. 202; Eren, *Özel*, s. 312; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 6; Aral, Ayrancı, s. 256.

¹³⁸ Koca, s. 202-203; Eren, *Özel*, s. 323; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 485; Aral, Ayrancı, s. 257; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2015/709, K. 2015/1559, T. 18.2.2015.

¹³⁹ Yavuz, s. 373; Eren, *Özel*, s. 324; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 266; Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde tespit edilen yeniden değerlendirme oranı %3,83*2500 işlemi ile 2017 yılı için 2595,75 TL'dir.

hukuk mahkemesi görevli değildir¹⁴⁰. Açılacak bir eda davası kira ilişkisine dayandırılıyor ve kira ilişkisinin geçerli olmadığı veya var olmadığı yönünde tereddütler varsa, açılacak eda davası ve kira sözleşmesinin varlığının veya geçerli olduğunun tespiti bakımından da görevli yargı mercii sulh hukuk mahkemeleridir; zira tespit davaları bakımından görevli mahkeme öncüsü olduğu eda davası hakkında görevli olan mahkemedir¹⁴¹. Benzer bir olayda açılacak eda davası kira ilişkisine dayandırılmıyorsa, kira sözleşmesinin geçerli olması veya var olması yönünde yaşanan tereddüt bakımından yapılacak tespit örneğin el atmanın önlenmesi davası bakımından görevli yargı yeri asliye hukuk mahkemesinde görülecektir; kira sözleşmesinin varlığı veya geçerli olduğu yönünde asliye hukuk mahkemesi tarafından yapılacak tespit, el atmanın önlenmesi davası olarak açılan davada asliye hukuk mahkemesinin görevsizlik kararı vermesini gerektirecektir.

TBK m. 359 “Kira sözleşmesi, araç ve gereçleri, hayvanları, devredilen eşyayı veya stoklanmış malları da içeriyorsa taraflar, bunların değerlerini birlikte takdir ederek iki nüsha düzenleyecekleri tutanağa geçirip imzalayarak, birbirlerine vermekle yükümlüdürler” hükümden anlaşıldığı üzere ürün kirası hakkında kanun koyucu bir tutanak düzenleme mecburiyeti getirmiştir. Bu tutanak ürün kirası sözleşmesinin bir şekil şartı değildir¹⁴². Hükümün lafzından da anlaşılacağı üzere sözleşmenin sona ermesi ile kiralananların iadesi aşamasında karşılaşılabilecek aksaklıklar karşısında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların, uyuşmazlıkların çözümünü kolaylaştırmak adına önceden alınmış bir önlem, belgeleme niteliğindedir. Kiracının korunması amacıyla ürün kirası şekle tabi tutulmalıdır, bu bakımdan TBK şekil serbestisi modern ürün kirasına uymamaktadır¹⁴³.

III. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN ALACAK VE TAZMİNAT DAVALARI

Alacak davaları hangi konu üzere doğarsa doğsun özünde alacak hakkının, bir tarafın diğer taraftan talep hakkının, devletin sağladığı adalet mekanizmaları sayesinde dava edilmesidir; yani alacak davası, ihkak-ı hakkın da yasak olduğu

¹⁴⁰ Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 149.

¹⁴¹ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 205; Yılmaz, s. 737; Postacıoğlu, s. 258.

¹⁴² Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 483.

¹⁴³ Eren, *Özel*, s. 434.

hukuk devletinde, devlete yönelik bir taleptir. Hukuki korunma hakkının bir gereğidir. Uygulamada alacak davaları daha çok konusu para olan davalar olarak görülmektedir¹⁴⁴.

A. HAK VE ALACAK HAKKI KAVRAMLARI

1. Hak Kavramı

Türk dil kurumunun, güncel Türkçe sözlüğüne göre hak, isim olarak; adalet, adaletin, hukukun gerektirdiği veya birine ayırdığı şey, kazanç, dava veya iddiada gerçeğe uygunluk, doğruluk, verilmiş emekten doğan manevi yetki, pay, emek karşılığı ücret, sıfat olarak; doğru, gerçek anlamlarına gelmektedir.

Hak kavramını tanımlayan birçok görüş vardır. Bir görüşe göre hak kavramı, hukuk düzeninin bireylere tanıdığı irade veya irade kudreti olarak tanımlanır bu görüş irade teorisi olarak bilinir¹⁴⁵. Diğer bir görüşe göre hak kavramı hukuk düzenince korunan menfaatlerdir şeklinde tanımlanır, buradaki menfaatler hukuki değerlerdir, bu görüş ise menfaat teorisi olarak adlandırılır¹⁴⁶.

Bu gün hâkim olan görüşe göre hak, hukukça korunan ve sahibine, isterse bu korunmadan yararlanma yetkisi veren menfaattir. Bu görüş ise karma teori olarak adlandırılmaktadır¹⁴⁷.

Anayasamızın 12. maddesi 2. fıkrasında benimsendiği gibi “*Temel hak ve hürriyetler, kişinin topluma, ailesine ve diğer kişilere karşı ödev ve sorumluluklarını da ihtiva eder*” bazı yazarlar hak kavramı yanında hukuki müessese kavramını da zikrederler. Bu görüşe göre, sahibine bir takım yetkiler veren hak, yanında bazı yükümlülükler de içermektedir¹⁴⁸.

2. Alacak Hakkı Kavramı

¹⁴⁴ Yılmaz, *Sözlük*, s. 68.

¹⁴⁵ Fikret Eren, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 18. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, 2015, s. 46.

¹⁴⁶ Eren, *Genel*, s. 46.

¹⁴⁷ Eren, *Genel*, s. 46. Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Turhan Kitapevi, 19. Baskı, Ankara, 2015, s. 20; Kocayusufoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 5 vd.

¹⁴⁸ Eren, *Genel*, s. 47. Kılıçoğlu, s. 20 vd.; Kocayusufoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 5 vd.

Alacak hakkı, borç ilişkisindeki asli haktır¹⁴⁹. Borçlu açısından asli yükümlük olan edim yükümlülüğü, borç; alacaklı açısından bakıldığında zaman alacağı ifade eder¹⁵⁰. Alacak hakkı; eğer borçlu edimini tam ve doğru bir şekilde ifa ederse alacaklıya maddi, manevi yararlar sağlayacaktır. Bundan mütevellit alacak hakkına bir yararlanma hakkıdır denir¹⁵¹. Alacak hakkında, eşya hukukunda malikin üçüncü kişilere karşı eşya üzerinde doğrudan doğruya hakkı olduğu gibi bir hâkimiyeti yoktur. Alacak hakkı bir hâkimiyet hakkı değildir. Alacak hakkı edim üzerinde bir hak sağlamaz; sadece borçludan, borçlanmış olduğu edimi yerine getirmesini isteme, aksi halde dava ve icra takibine başvuracağını hatırlatma, ifa edilen edimi de kabul etme haklarını verir¹⁵². Edimi ifa etmeyen borçlunun şahsı üzerinde hak iddia edilebileceği, borçluyu borç ilişkisinin objesi haline getiren görüşler, günümüz koşullarında dikkate değer değildir¹⁵³.

Borç ilişkilerinin konusu, edim yükümlülüğü, alacak, ilke olarak para ile ölçülebilen, alacaklı ve borçlunun malvarlığının aktif ve pasifinde yer alan; sadece çok istisnai durumlarda bu durumdan ayrık olabilen, mameleki bir nitelik taşır. Denilebilir ki, alacak hakkı bir malvarlığı hakkıdır¹⁵⁴.

Borç ilişkisinden doğan alacak hakları kural olarak nisbi haktır. Bu nedenle sadece borç ilişkisinin karşı tarafına karşı ileri sürülebilir; şöyle ki, borç ilişkisinin tarafı olmayan üçüncü kişilere karşı alacak hakkı talep edilemez. Aynı sebepten borç ilişkisinin tarafı olmayan üçüncü kişilerde, borç ilişkisine dayanarak borçludan hak talep edemezler¹⁵⁵. Alacak hakkının nisbi olmasından ötürü, sadece borçlusu tarafından ihlal edilebilir. Eğer borçlu alacak hakkını ihlal etmişse bu sebepten üçüncü kişiler hiçbir hak iddia edemezler. TBK m. 49 “Kusurlu ve hukuka aykırı bir fiille başkasına zarar veren, bu zararı gidermekle yükümlüdür.” hükmünden

¹⁴⁹ Antalya, s. 16.

¹⁵⁰ Karahasan, *Cilt 1*, s. 53, 54; Eren, *Genel*, s. 48. Erzurumluoğlu, s. 4; Kılıçoğlu, s. 27, 28; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 34; Oğuzman, Öz, s. 3.

¹⁵¹ Eren, *Genel*, s. 49; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 34; Antalya s. 16.

¹⁵² Karahasan, *Cilt 1*, s. 54.

¹⁵³ Eren, *Genel*, s. 50; Karahasan, *Cilt 1*, s. 57; Kılıçoğlu, s. 32; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 29; Antalya s. 16; Antalya s. 49.

¹⁵⁴ Eren, *Genel*, s. 51; Kılıçoğlu, s. 32; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 29 vd.; Oğuzman, Öz, s. 16-17; Antalya s. 16.

¹⁵⁵ İbrahim Aydın, “Borç İlişkisinin Nisbilik Özelliğine Getirilen İstisnalar Işığında İş Hukukunda İşçi-İşveren İlişkilerinin Değerlendirilmesi”, *Çalışma ve Toplum*, Sayı 16, 2008/1, s. 43, 44; Eren, *Genel*, s. 52-54; Karahasan, *Cilt 1*, s. 54; Kılıçoğlu, s. 25; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 15; Oğuzman, Öz, s. 17; Antalya s. 16.

hareketle, böyle bir ihlalden de ancak borç ilişkisinin karşı tarafı alacaklı ihlal edilen hakkını talep edebilir. Bu da uygulamada tazminat davası açılarak gerçekleştirilmektedir.

Nisbilik ilkesiyle bağlantılı olarak borç ilişkisinin karşı tarafı olmayan birinin hak iddia etmesi taraf sıfatı yokluğu, husumet yokluğu sebebinden davanın reddi sebebidir. Bir sübjektif hakkı dava etme yetkisi, dava hakkı kural olarak o hakkın sahibi tarafından kullanılabilir. Davacı olma sıfatı, aktif husumet, hakkın sahibine aittir¹⁵⁶. Mesela, kira ilişkisinden doğacak kira bedelinin istemi konulu alacak davalarında dava açma hakkı sözleşmenin diğer tarafındaki kiralayana aittir, başkası kullanamaz. Bu kurala istisna olarak bazı alacak hakları tapuya şerh verilerek kuvvetlendirilmiş kişisel hak statüsüne yükseltilebilir. Örneğin kira sözleşmesi tapuya şerh verilebilir. Şerh verilerek kuvvetlendirildikten sonra borç sözleşmesinin konusu üzerinde, sözleşmenin karşı tarafı, kiraya veren dışında, örneğin taşınmaz kiralarda intifa hakkı sahibine karşı da ileri sürülebilecektir. Şerh verilmiş alacak hakları olağan alacak hakları ile aynı haklar arasında bir yerde olsalar da aynı hak olarak nitelenemezler¹⁵⁷.

Aynı haklar, sınırlı sayıda (Numerus clauses) geçerlidir. Kanunun öngörmediği bir aynı hak iddia edilemez, türetilemez. Alacak hakkı için ise böyle bir sınırlılık söz konusu değildir. Kanunun öngörmediği öğretide isimsiz sözleşmeler olarak sınıflandırılmış karma veya kendine özgü (sui generis) sözleşmeler yapılabilir. Bu konuda TBK m. 26'da düzenlenmiş bulunan sözleşme özgürlüğü sınırlarına dikkat etmek yeterli olacaktır.

Alacak hakkı geçici bir borç ilişkisine bağlı bir hak olduğu için mutlak haklar gibi devamlı değildir. Borç ilişkisinin kurulma amacının giderilmesi ile bu ilişki sona erer, buna bağlı olan alacak hakkı da borç ilişkisinin sona ermesi ile sona erecektir; lakin talep hakkı borç ilişkisinin sona ermesi ile sona ermez¹⁵⁸.

¹⁵⁶ Kuru, *Cilt I*, s. 1158; Kılıçoğlu, s. 20 vd.; Oğuzman, Öz, s. 15; Antalya s. 16.

¹⁵⁷ Eren, *Genel*, s. 57; Kılıçoğlu, s. 25, 26; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 25; Antalya s. 20.

¹⁵⁸ Eren, *Genel*, s. 56; Kılıçoğlu, s. 27; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 42-44; Oğuzman, Öz, s. 14-16; Antalya s. 21.

B. ALACAK DAVASI

Alacak davası için alacağın miktarı önemlidir. Sadece borçlu taraf gösterilerek ve alacak hakkı iddia edilerek istenemez. HUMK'ta alacağın miktarı hüküm mahkemelerinden hangisinin görevli olduğunun tespiti için de önem taşımaktaydı (HUMK m.1-8). Bu ayırım HMK ile kaldırılmıştır. Alacak davaları için HMK m. 2'den hareketle genel görevli mahkeme asliye hukuk mahkemeleridir. Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir (HMK m.2). Alacak hakkı da bir malvarlığı hakkıdır. Aksine bir düzenleme bulunmadıkça alacak hakkının dava konusu edildiği davalar asliye hukuk mahkemesinde görülür. Kanunun da belirttiği üzere bu kanunda veya diğer kanunlarda aksine bir düzenleme varsa, örneğin, kira alacağı, ticari davalara konu oluşturan alacaklar gibi, durumlarda diğer mahkemelerin görevi söz konusu olur.

Ticaret kanunumuz HMK m. 2'nin aksine düzenlenmiş birçok hüküm barındırmaktadır. Aksine bir hüküm bulunmadıkça, dava olunan şeyin değerine veya tutarına bakılmaksızın asliye ticaret mahkemesi tüm ticari davalara bakmakla görevlidir (TTK m.5). Alacak davası da eğer bir ticari dava hüviyeti kazanmışsa, asliye ticaret mahkemesinde görülecektir. Burada belirtmek gerekir ki HMK m. 2'nin de TTK m. 5'in de diğer kanunlarda aksi düzenlemelere üstünlük tanıdığı görülmektedir, lakin HMK m. 2'nin "malvarlığı haklarına ilişkin hiçbir özel belirleme yapmaksızın diğer kanunlarda aksine düzenleme yoksa" asliye hukuk mahkemesini görevlendirmesi ve TTK m. 5'te ise "ticari davalar" şeklinde bir özel belirlemenin bulunması sebebiyle bu iki mahkeme arasında yargı yeri bakımından yaşanabilecek tereddütlerde görevli mahkeme özel mahkeme niteliğinde olan asliye ticaret mahkemesi olacaktır.

Ticari davalar öğretiyeye göre mutlak ticari dava ve nispi ticari dava olarak ikili bir ayırım ile değerlendirilmektedir¹⁵⁹. Ticari davaların neler olduğu TTK m. 4'de

¹⁵⁹ Nesibe Kurt Konca, "Yeni Türk Ticaret Kanununa Göre Ticaret Mahkemeleri", *TAAD*, Sayı 15, Ankara, 2013, s. 92 vd; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 91-92; Hüseyin Ülgen, Mehmet Helvacı, Abuzer Kendigelen, Arslan Kaya, Füsün Nomer Ertan, *Ticari İşletme Hukuku*, XII Levha Yayıncılık, 5. Baskı, İstanbul, 2015, s. 115 vd.; Sami Karahan, *Ticari İşletme Hukuku*, Mimoza

düzenlenmiştir. Mutlak ticari davaların çoğu buradan anlaşılabilmeyle birlikte TTK'de sayılanlar dışında özel kanun hükümleri ile belirlenen başkaca ticari davalarda vardır¹⁶⁰. Nisbi ticari davalara konu teşkil eden vakıalar esas itibari ile hukuk davalarının konusunu oluştururlar ve fakat isminden de anlaşılacağı üzere “TTK m. 4/1 ilk kısım gereği tarafların tacir olduğu ve her iki tarafında ticari işletmesi ile ilgili olan hukuk davaları, aynı maddenin son cümlesi uyarınca bir ticari işletmeyi ilgilendiren havale, vedia ve fikir ve sanat eserlerine ilişkin haklardan doğan davalar” şeklindeki şartların gerçekleşmesi halinde, nisbi ticari dava sayılırlar, asliye ticaret mahkemelerinde çözümlenmeleri gerekir¹⁶¹. Eğer bir alacak da mutlak ticari dava veya nisbi ticari dava olarak kabul edilecek bir kaynaktan doğmuşsa örneğin alacak bir bonoya dayanıyorsa veya her iki taraf için de ticari sayılan bir husustan doğmuşsa asliye hukuk mahkemelerinde değil asliye ticaret mahkemelerinde görülmesi gereken bir alacak davasıdır.

Kira ilişkisinden doğan davalar HMK m. 4/1 a bendi gereği sulh hukuk mahkemesinin görevindedir. Bu bağlamda tacirler arasında kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda kira ilişkisi kaynaklı olacağı için sulh hukuk mahkemelerinde çözümlenmesi gerekir. Taraflar tacir olsa ve kira konusu tarafların ticari işletmeleri ile ilgili olsa dahi TTK m. 5 gereği ticari davaların asliye ticaret mahkemelerinde görülebilmeleri için diğer kanunlarda aksine bir düzenleme olmaması gerekir, kira ilişkileri bakımından HMK m. 4/1-a'da TTK m. 5'in aksine hüküm olduğundan görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleri olacaktır.

Basım Yayım, 26. Baskı, Konya, 2014, s. 80 vd.; Rıza Ayhan, Mehmet Özdamar, Hayrettin Çağlar, *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar*, Yetkin Yayınları, 8. Baskı, Ankara, 2015, s. 66 vd.; Gönen Eriş, *Ticari İşletme ve Şirketler*, Seçkin Yayıncılık, C. 1, 2. Baskı, Ankara, 2014, s. 304 vd.

¹⁶⁰ TTK dışındaki mutlak ticari davalara Kooperatifler Kanunu; ticari işletme rehini ile ilgili hususlar; iflas davaları, TTK'de düzenlenen hususlar; rehin karşılığı ödünç verme işleri ile uğraşanlar hakkında düzenlenen MK 962-969'dan doğan hususlar; bir işletmenin satılması ve diğerleriyle birleştirilmesi TBK 202-203; hizmet sözleşmesinin sona ermesinden sonraki rekabet yasağı TBK 444-447; yayım sözleşmesi TBK 487-501; Kredi mektubu ve kredi emri TBK 515-519; Komisyon sözleşmesi TBK 532-545; ticari temsilciler, ticari vekiller ve diğer tacir yardımcılara ilişkin TBK 547-554; fikri mülkiyet hukukuna ilişkin mevzuat; borsa, sergi, panayır ve pazarlar ile antrepo ve ticarete özgü diğer yerlere ilişkin özel hükümler; bankalara, diğer kredi kuruluşlarına, finansal kurumlara ve ödünç para verme işlerine ilişkin düzenlemeler örnek verilebilir.

¹⁶¹ Tarafların tacir olmaları şartı ile havale, vedia ile fikir ve sanat eserlerine ilişkin haklardan doğan ve bir ticari işletmeyi ilgilendiren hususlar; Her iki taraf için ticari sayılan hususlar. Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 92; Ülgen, Helvacı, Kendigelen, Kaya, Ertan, s. 125-126; Karahan, s. 81-82; Ayhan, Özdamar, Çağlar, s. 77-79.

Asliye hukuk mahkemelerinin görevi belirlenirken, diğer kanunlarda başkaca aksine düzenleme var mı, sulh hukuk mahkemesinin görevine giriyor mu diye öncelikle incelenmelidir. Uyuşmazlığın kaynağını doğru tespit etmek önemlidir zira mahkemelerin görevi buna göre belirlenecektir. Bu konuda yapılacak yanlışlık, asliye hukuk mahkemesinin görevine giren işin sulh hukuk mahkemesinde görülmesine sebep olabilecektir¹⁶². Böyle bir yanlışlık da hem tabii hâkim ilkesine aykırı hareket edilmiş, hem HMK m 114/1 c bendine göre dava şartlarından biri ihlal edilmiş, hem de görev hususu kamu düzeninden sayıldığı için kamu düzenine aykırı davranılmış olacaktır. Dolayısıyla bu yanlışlık üzere verilmiş karar İstinaf Mahkemeleri ve Yargıtay tarafından bozmayı gerektirecek bir karardır.

HMK m. 4/1 “Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; Kiralanan taşınmazların, 9.6.1932 tarihli ve 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayırık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları,” hükmü ile sabit olarak bellidir ki kira alacakları sulh hukuk mahkemelerinde dava olunabilir.

Kira alacağı denince kiraya verenin, kiracıdan alacağı parasal değer akla gelse de, burada kiracının da alacakları vardır. Daha önce de zikrettiğimiz gibi kira ilişkisine hayat veren kira sözleşmesi synallagmatique, her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Tarafların alacak hakları ve talep hakları belirlenirken, kira sözleşmesinden doğan borçları göz önünde bulundurulmalıdır. Örneğin kiraya verenin, kiralananı, kira süresi boyunca kullanıma hazır olarak tutma borcu vardır. Bu borç kiracı açısından kiraya verenden talep edebileceği, kira sözleşmesi kaynaklı bir alacaktır. Somutlaştırmak gerekirse örneğin, konut kiralarda, kiralanan evin su tesisatı yenilenmeyi, tamiri gerektirecek bir arıza verdiğiğinde diğer bir deyişle

¹⁶² “...Somut olayda, davacı tapu maliki, davalı ile aralarında düzenlenen harici satış sözleşmesi nedeniyle davalının ödemesi gereken taksitlere bölünen satış bedelini ödemediğini, davalının taşınmazı haksız yere işgal ettiğini belirterek davalının el atmanın önlenmesine karar verilmesini talep etmiştir. Davalı vekili de, taşınmazda işgalci olmadığını, taşınmazı satın aldığını ve bedelini ödediğini savunmuştur. Mahkemece, daha önce taraflar arasında kira ilişkisi bulunduğu, davalı kiracının kiralananı harici satış sözleşmesi ile davacıdan satın aldığı, tapulu taşınmazlarda harici satış sözleşmesinin geçersiz olduğu, sözleşme geçersiz olduğundan kira ilişkisinin devam ettiği gerekçesiyle görevsizlik kararı verilmiştir. Davacı ve davalı iş bu davada harici satış sözleşmesine dayanmaktadır. Uyuşmazlık kira ilişkisinden kaynaklanmamaktadır. Bu durumda davanın, TMK'nin 683 vd. maddelerine göre taşınmazın aynına, başka bir deyişle mal varlığına yönelik olduğu, HMK'nin 2. maddesi çerçevesinde Asliye Hukuk Mahkemesinin görevinde olduğu açıktır...” Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2013/10804, K. 2014/3623, T. 5.03.2014 (Yayımlanmamış).

kullanımı elverişsiz hale geldiğinde, kiralayan bu elverişsizliğin giderilmesini kiraya verenden talep edecektir. Taraflar bu konularda bir anlaşmazlığa düşerler ise sulh hukuk mahkemelerine başvurabileceklerdir.

Borçlar kanunu sözleşme özgürlüğünün düzenlendiği m. 26 “Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.” maddeden hareketle çok farklı tiplerde, konularda kira sözleşmeleri ile karşılaşabiliriz. Bununla birlikte HMK m. 4’ün gereği uyuşmazlığın kaynağı kira sözleşmesi olan bütün davalar için görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir¹⁶³. HUMK döneminde mahkemelerin vazifesi tayin edilirken, dava ile talep edilen şeyin para olması halinde, değeri esas alınmaktaydı (HUMK m.2). HMK’nin yürürlüğe girdiği 1.10.2011 tarihinden itibaren açılacak bütün kira alacağı davaları, HUMK m. 8 fıkra II’ye 1’de belirtildiği gibi, tahliye, akdin feshi yahut tespit davaları ile birlikte açılmış olmak şartı da aranmaksızın sulh hukuk mahkemelerinin görevine girmektedir.

HMK m. 4 gereğince sulh hukuk mahkemesinin görevini tayin ederken, kira ilişkisinin taşınır ya da taşınmaz mala ilişkin bulunup bulunmamasının ya da kiranın yalın kira yahut ürün kirası olmasının herhangi bir önemi yoktur¹⁶⁴.

¹⁶³ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2015/8516, K. 2016/523, T. 28.1.2016; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2015/8324, K. 2016/135, T. 20.1.2016; “...Somut olayda, davacı vekili müvekkilinin davalının kiracı olduğu dükkânlarda hissedar olduğunu, davacının payına düşen kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle aynı apartmanda satılan daireyi alamadığını ve munzam zarara uğradığını belirterek 50.000.-TL’nin davalı kiracıdan tahsili isteminde bulunmuş olup, alacak kira ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Davanın 6100 Sayılı HMK’nin yürürlüğe girmesinden sonra 24.04.2013 tarihinde Asliye Hukuk Mahkemesinde açıldığı anlaşılmıştır. Bu durumda mahkemenin yukarıda belirtilen yasal düzenleme gereği dava dilekçesini görev yönünden reddederek görevsizlik kararı ile dosyayı görevli Sulh Hukuk Mahkemesine göndermesi gerekirken, yazılı şekilde davanın derdestlik nedeniyle usulden reddine karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır¹⁶³...” Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2014/13674, K. 2015/7231.

¹⁶⁴ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 88; Postacıoğlu, s. 102-104; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 143; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 148-149; “...Davada dayanılan ve hükme esas alınan 01.06.2010 tarihli 4 yıl süreli rödovans sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşme ile davalının işletme ruhsatına sahip olduğu Uzunköprü ilçesi Yağmurca Köyündeki maden kömürü sahası davacıya kiralanmıştır. Taraflar arasında bu şekilde düzenlenen rödovans sözleşmesi Türk Borçlar Kanununun 357 ve devamı maddelerinde (818 Sayılı Borçlar Kanunu’nun 270 ve devamı maddelerinde) düzenlenen hasılat (ürün) kirasının bir türüdür. Davacı kiracı açmış olduğu davada rödovans sözleşmesi nedeniyle davalının ruhsat sahibi olduğu maden alanı içerisinde maden ocağı işlettiğini, bu maden ocağını müvekkilinin açtığını, elektrik bağlattığını, ray döşediği, vagon, asansör gibi maden ekipmanları ile donatarak kullanabilir hale getirdiğini birçok masraf yaptığını belirterek maden ocağının açılması ve işletilmesi için yapılan giderler ile maden içerisindeki teçhizat ve makinelerin bedeli kadar davalıdan alacaklı olduğunu belirterek fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 5.000,00 TL alacağını davalıdan tahsiline

C. TAZMİNAT DAVASI

HMK m. 4'e göre sulh hukuk mahkemelerinin kira ilişkisinden doğan davalarla ilgili diğer bir görevi ise bu ilişkiden doğan tazminat davalarına bakmaktır.

1. Zarar ve Tazmin Sorumluluğu

Kişinin malvarlığında veya manevi varlığında meydana gelen eksilmeye zarar denir¹⁶⁵. Sorumluluk hukuku zararı aynen veya nakden gidermeyi, kişinin malvarlığında meydana gelen eksilmenin yerine nitelik veya nicelik olarak eş bir değerini koymayı gerektirir; bu duruma tazminat yükümlülüğü denir¹⁶⁶.

Şartları gerçekleştiği takdirde zarar veren, sorumlu olduğu zararı gidermekle yükümlüdür; lakin tazminat sorumluluğu, zararın azami değeri ile sınırlıdır¹⁶⁷. Zarar gören malvarlığı açısından zarar verici olay yaşanmadan önce ne durumda idiye o durumun yeniden kurulması gerekir; maddi tazminatın amacı budur¹⁶⁸.

2. Kira İlişkisinden Doğan Tazminat Davaları

Bir taraf karşı tarafın malvarlığında eksilmeye yol açtığında, zarar verenin tazminat sorumluluğu vardır. Zarar veren vakıa veya işlem kira ilişkisi ile bağlantılı ise kira ilişkisinden doğacak bir tazminat sorumluluğu söz konusu olacaktır. Kira ilişkisinden doğacak tazminat sorumlulukları dava yolu ile mahkemeye taşındığında görevli mahkeme HMK m. 4/1-a gereği sulh hukuk mahkemeleridir.

Genel olarak tarafların borçlarını yerine getirmemesi, sözleşme konusu eşya bakımından dikkat ve özen gösterilmemesi, haksız fiil niteliğindeki davranışlar gibi

karar verilmesini talep etmiştir. Somut olayda, taraflar arasındaki uyumsuzluk, hasılat (ürün) kirası ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Dava, 10.10.2011 tarihinde 6100 Sayılı HMK'nin yürürlüğe girmesinden sonra açıldığına göre görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir. Bu nedenle mahkemeye görevsizlik kararı verilmesi gerekirken, işin esası incelenerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2013/15333, K. 2014/6622, T. 22.5.2014; Sulh hukuk mahkemesinin kira ilişkisinden doğan davalarda görevinin taşınmazlara ilişkin sınırlı olduğu yönünde görüş, Yılmaz, s. 69.

¹⁶⁵ Yılmaz, *Sözlük*, s. 1520.

¹⁶⁶ Eren, *Genel*, s. 725; Antalya s. 48.

¹⁶⁷ Eren, *Genel*, s. 725, 762, 763.

¹⁶⁸ Eren, *Genel*, s. 762. Ayrıca zararın hesaplanması, ispatı, indirim sebepleri ile tazminatın hesaplanması, indirim sebepleri hakkında daha ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel*, s. 724 vd., 762 vd.

farklı sebeplerden doğabilecek zararlar, sorumluluk hukukunun bir gereği olarak tazminatı gerektirecektir; kanun önemi gereği bazı tazminat gereken durumları hüküm altına almıştır¹⁶⁹. Ürün kiralari hakkında TBK m. 372-375 arası hükümler tazminat sorumluluğuna örnektir. Tazminat hükümlerinin hepsi bir zarari tazmin etmek üzere öngörölmemiştir; kiracı bakımından yapılan masraflar veya emekten doğan değer artışı kiralayandan tazminat olarak talep edilebilir¹⁷⁰.

Doğal olarak tazmin sorumluluğu zararın geręekleşmesinden sonra söz konusu olacaktır; sulh hukuk mahkemelerinin görevi belirlenirken zararın meydana geldiği an esas alınacak, dava açarken kira ilişkisi sona ermiş olsa da zarar, kira ilişkisinden kaynaklanıyorsa görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleri olacaktır¹⁷¹. HUMK döneminde olduğu gibi kira ilişkisinden doğan tazminat davalarını, tahliye, akdin feshi yahut tespit davaları ile birlikte açmaya gerek kalmamıştır.

IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ DAVALARI

Her sözleşmede olduğu gibi kira sözleşmelerinde de sözleşmenin sona ereceği haller vardır. Sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde kanunda düzenlenen hallere aykırılık veya genel olarak dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eden haller için, dönme hakkı yerine ileriye dönük etki doğuran fesih hakkı kullanılmaktadır¹⁷². Burada belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinin feshi ile kira ilişkisinin sona ermesi farklı durumlardır; kira ilişkisi ancak TBK m. 334'e uygun olarak kiralananın geri verilmesi ile son bulacaktır; bu iadeden sonra fark edilecek TBK m. 334/2'de vurgulanan sözleşmeye aykırı kullanımdan doğacak zararların tazmini de kira ilişkisi kapsamında deęerlendirilecektir¹⁷³.

Kira sözleşmelerinin sona erme hallerinden biri olan fesih hakkı, taraflardan hangisi tarafından kullanılırsa kullanılsın, usulüne uygun şekilde kullanılmadığı takdirde hükümsüz olur ve kira ilişkisini sona erdirme gücüne sahip olamayacaktır;

¹⁶⁹ Oğuzman, Öz, s. 378 vd.

¹⁷⁰ Koca, s. 218.

¹⁷¹ Kocayusufopaşaoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 7.

¹⁷² Gülmelahat Doğan, "Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması" *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 111, Ankara, 2014, s. 30-31; Eren, *Özel*, s. 339, 355.

¹⁷³ Eren, *Genel*, s. 56; Kılıçoğlu, s. 27; Kocayusufopaşaoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 42-44; Oğuzman, Öz, s. 14-16; Antalya s. 21; Aral, Ayrancı, s. 315.

sözleşmenin tarafları için bağlayıcılığı devam edecektir¹⁷⁴. Bu bakımdan kira ilişkisinin tarafına yüklediği borç ve yükümlülüklerden kurtulmak isteyen taraf sözleşmeyi sona erdirmek için fesih yolunu tercih ettiğinde bunu usulüne uygun olarak yapmak zorundadır; kanunun emredici hükümlerini, dürüstlük kuralını dikkatle uygulamalıdır.

TBK'da kira sözleşmeleri bakımından genel düzenlemeyi yaptıktan sonra bazı kira sözleşmesi türlerini ayrıca düzenlenmiştir. Bu bakımdan konut ve çatılı iş yeri kiralari, ürün kirası ve hayvan kirası şeklinde sözleşme türlerine yer verilmiştir¹⁷⁵. Ayrıntılı düzenleme bakımından, düzenlenen sözleşme türleri arasında daha sık karşımıza çıkan türlere öncelik verilmiş; hayvan kirası hakkında sadece genel bir düzenleme tercih edilmiştir. Bu noktada denilebilir ki, ilerleyen zaman ve gelişen, değişen dünya şartları ile uygulamada karşılaşılabilecek isimsiz sözleşme türleri zamanla kanunda yer ve isim bulabilecekler, düzenlenebileceklerdir.

Fesih hakkı bakımından hayvan kirası sözleşmesi için TBK m. 378'de "Aksine anlaşma veya yerel âdet yoksa belirsiz bir süre için yapılan sözleşmeyi, taraflardan her biri, dilediği zaman feshedebilir. Ancak, fesih dürüstlük kurallarına aykırı ve uygun olmayan bir zamanda yapılamaz." hükmü yer almaktadır. Maddeden anlaşılacağı üzere uygulamada hayvan kirası hükümlerinin uygulama alanının karşılaşıma sıklığı nazara alınarak ayrıntılı düzenlemeden kaçınılmıştır.

Kiraya veren kanuna uygun bir şekilde fesih hakkını kullanmasına rağmen, kira konusu hayvanını geri alamadığı takdirde, sulh hukuk mahkemelerinde iade davası açarak, kiracıya karşı bu konuda bir mahkeme kararı elde edebilir¹⁷⁶. Artık bu mahkeme kararının yerine getirilmesi adına icra hukukunun imkânlarından faydalanabilecektir. Kiracının da bu hüküm gereği fesih hakkı vardır; kiracı bu hakkını kanuna uygun olarak kullanmalıdır. Sözleşmenin devam etmesi, kira bedelinin ödenmesi konusunda ısrar eden bir kiraya verene karşı; sözleşmeyi kanuna uygun olarak fesih ettiğini, sözleşmeden doğan borçları yerine getirmeyeceğini, karşı

¹⁷⁴ Eren, *Özel*, s. 355; Aral, Ayrancı, s. 322; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2015/13294, K. 2016/3592, T. 3.5.2016.

¹⁷⁵ Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 480-484.

¹⁷⁶ Eren, *Özel*, s. 455.

tarafın hayvanını geri almasını vs. talep ederek, durumu sulh hukuk mahkemelerine tespit ettirebilir veya devam eden bir davada bu durumu mahkemeye sunabilir.

Biz de kanunun hayvan kirası hakkında düzenlemeleri kısa tutması nedeniyle bu konuda ayrıntıya inmeyeceğiz. Kanunda düzenlendiği şekliyle kira sözleşmesinin genel hükümleri, konut ve çatılı iş yeri hakkında hükümler ile ürün kirası hakkında fesih hakkını daha ayrıntılı inceleyeceğiz.

Kira ilişkisinden kaynaklı fesih davaları uygulamada genelde tahliye, alacak ve tazminat talepleri ile birlikte dava edilmektedir; feshin tek başına dava konusu yapıldığı davalar ise genel olarak tespit davalarıdır.

A. KİRAYA VERENİN FESİH HAKKINDAN DOĞAN DAVALAR

Kira sözleşmelerinin kiralayan tarafından feshi genel olarak kira bedelinin ödenmemesi gibi bir sıkıntı doğunca söz konusu olur; bazen de kiralananın kiralayan için ihtiyaç haline gelmesi, kira bedelinin kar getirmediği düşüncesi, kira ilişkisinin çekilmez hale gelmesi, kiracının sözleşmeye uygun hareket etmemesi gibi durumlar söz konusu olabilir. İş bu davalar kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar arasında yer alır ve HMK m. 4 gereğince sulh hukuk mahkemelerinde görülür. Bunları daha detaylı incelemek gerekirse uygulamada karşılaşılan, kiraya verenin fesih hakkını kullanabileceği nedenler şunlardır.

1. Kiracının Temerrüdü

Kiracının temerrüdü, sürekli borç ilişkisi doğuran kira sözleşmesinde, genelde dönemlik edimler halinde ifa etmesi gereken kira bedelini veya yan giderleri, ödemede gecikmesi veyahut ödememekte ısrar etmesi ile söz konusu olabilir. Burada ifa tarihi olarak belirlenen tarih, kiracının borcunun muaccel hale gelmiş olması bakımından önemlidir. Kiralananın tesliminden sonra muaccel hale gelmiş, kira bedeli veya yan giderleri kiracı ifa etmezse; kiraya veren, kiracıya yazılı bir süre verip, bu sürede de ifa etmediği takdirde sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir (TBK m.315/1). 818 Sayılı mülga borçlar kanunu zamanında “çöp, temizlik, bakım, elektrik, su, aydınlatma, kapıcı” gibi yan giderlerinde bu kapsamda

değerlendirileceği ilgili kanun m. 260'da belirtilmemiştir; bu sebepten öğretide ve Yargıtay'da bu konuda karışıklıklar vardı¹⁷⁷. Artık TBK m. 315 metnine yan giderler ifadesi ekli olduğundan bu karışıklıklar sona ermiştir¹⁷⁸. Dolayısıyla sulh hukuk mahkemesi yan giderlerin ödenmesinde temerrüde düşüldüğünden sebep açılacak davalarda görevli yargı meciidir.

TBK m. 315'e göre kiraya veren tarafından kiracıya yazılı olarak süre verilmiş olması; sürenin verildiği bu yazıda, feshedeceğine dair ikaz etmiş olması önemlidir; yazılı ihtar şarttır. Ayrıca yazılı ihtarın ön koşulu olarak borcun muaccel (istenebilir) olması gerekir; aksi halde sözleşmenin feshi kanuna aykırılık teşkil eder; fesih hakkının kullanımı bu şartlara bağlanmıştır¹⁷⁹. TBK m. 315'de fesih hakkının kullanılması için aranan şartlar, sulh hukuk mahkemesinde açılacak dava için dava şartı değildir, ancak mahkemenin inceleyeceği en önemli hususlardandır.

Sulh hukuk mahkemesinde görülecek kiracının temerrüdü nedeniyle kira sözleşmesinin feshi davalarında TBK m. 315 gereğince feshin ihtarı konusunda doktrinde tartışma mevcuttur.

Kural olarak kiraya veren, kiracıya tanıdığı sürenin sonunda ayrı bir fesih beyanı iletmelidir; süre sonunda ödeme yapılmadığı takdirde sözleşme kendiliğinden sona ermeyecek fakat kiraya veren bu hususu TBK m. 315'in şartlarını taşıyan ihtarında açıkça ve tereddüte yer vermeyecek biçimde belirtmişse ayrıca bir fesih beyanı aranmayacaktır¹⁸⁰. Kanun "...feshedeceğini bildirebilir." şeklinde düzenlemesinde, kiraya verene TBK m. 315'in şartlarını taşıyan bir bildirim yapıp yapmama özgürlüğü vermiştir; TBK m. 315'e uygun şekilde feshetmek istemeyen kiraya veren için artık bu konuda birçok seçenek vardır. Bu ihtar yapmış kiraya verene ayrıca fesih beyanı yapana kadar sözleşmeyi devam ettirme-ettirmeme

¹⁷⁷ Şafak, s. 6.

¹⁷⁸ Günay, s. 967.

¹⁷⁹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2013/6901, K. 2013/10824, T. 20.6.2013; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2012/18685, K. 2013/348, T. 16.1.2013; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2015/4365, K. 2015/5530, T. 4.6.2015; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2015/709, K. 2015/1559, T. 18.2.2015; İİK m. 269 b/4'e göre ihtarlı ödeme emri TBK m. 315'de geçen yazılı ihtar yerine geçer lakin TBK m. 315'e göre sözleşmenin feshedilebilmesi için bu ihtarın TBK m. 315'deki şartların hepsini taşıması gerekir; kanunun aradığı şartlara metnin içi yerine, dipnotta yer vermek yeterli değildir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2015/4365, K. 2015/5530, T. 4.6.2015.

¹⁸⁰ Şafak, s. 5; Eren, *Özel*, s. 355.

yönünde tekel bir yetki sağlamak, kiraya veren-kiracı menfaat dengesine aykırıdır kanısındayız.

TBK m. 315'in lafzi yorumundan hareketle, muaccel hale gelmiş kira bedeli veya yan gider için kiraya veren, yazılı bir bildirim ile süre verip, bu sürede borcunu ödemezse sözleşmeyi bu sebepten feshedeceğini bildirip, bildirmemekte serbesttir, denilebilir. Lakin bu bildirim açıkça vurgulanarak yapıldıktan sonra, ayrıca fesih için bir bildirim aranması doğru olmayacaktır; çünkü kanunun metninden "...bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini..." şeklinde ifade ile bu bildirim şartla bağlı bir fesih gündeme getirdiği anlaşılmaktadır¹⁸¹.

TBK m. 315/2 gereğince kiracının temerrüdü nedeniyle açılacak alacak, tahliye tazminat davaları gibi davalar açılmadan önce kiracının temerrüdü nedeniyle sözleşmenin haklı nedenden fesih edildiğine dayanabilmek için kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür; bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar. Sürenin hesaplanmasında yazılı bildirim yapıldığı günün hesaba katılmadığı vurgulanıp, izleyen günden itibaren hesaplanması gerektiği belirtilen bu hükümde asıl dikkat çeken diğer kira türleri için 10 gün olarak tayin edilen sürenin konut ve çatılı iş yeri kiralaları bakımından 30 gün olarak düzenlenmesidir. Bu düzenleme konut ve çatılı iş yeri kiralalarına ilişkin hükümlerin kiracıyı korumaya yönelik yaklaşımı ile uyumlu; gayet doğru bir düzenlemedir¹⁸². TBK m. 362 ürün kiralaları hakkında temerrüt sebebiyle fesih hakkı için şartları düzenlerken, kiracıya verilecek süreyi 60 gün olarak belirtmiştir. Ürün kiralaları bakımından temerrüt halinde verilecek sürenin en az 60 gün olması emredici niteliktedir¹⁸³. Şartları gerçekleşmesi halinde kiraya verenin temerrüt nedeniyle kira sözleşmesine son vermesi hali hem genel hükümler hem de ürün kiralaları bakımından olağanüstü fesihtir¹⁸⁴.

¹⁸¹ Aral, Ayrancı, s. 324.

¹⁸² Haluk Burcuoğlu, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeni İle Fesih ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Editör: Ayşe Havutçu, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir, 2013, s. 669.

¹⁸³ Koca, s. 213; Yargıtay 14. Hukuk Dairesi E. 2008/7969 K. 2008/12073 T. 21.10.2008, Günay, s. 1075.

¹⁸⁴ Eren, *Özel*, s. 355, 442.

TBK m. 315'e göre gerekli şartların yerine getirilmesi ile kiraya veren sözleşmeyi feshettikten sonra, kiracı sözleşme feshedilerek sona ermiş olmasına rağmen kiralananı TBK m. 334 gereği iade etmiyorsa; kiraya veren bu durumun tespiti ve iade talebi ile sulh hukuk mahkemelerinde dava açabilir.

2. Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunu İhlali

Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür (TBK m.316/1). Bu yükümlülüğe aykırı davranışlardan doğan davalar HMK m. 4'te bahsedilen uyuşmazlıklara girer ve sulh hukuk mahkemelerinde görülür.

Kiralananı sözleşmeye uygun kullanmak, kiralananı özenle kullanmak, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişilere gerekli saygıyı göstermek ve kiralananın bulunduğu taşınmazdaki komşulara gerekli saygıyı göstermek, ayrı ayrı incelenebilecek mahiyette hususlar olmakla; kiracının kiralananı kullanırken dikkat etmesi gereken yasal sınırlarını oluşturur¹⁸⁵.

TBK m. 316/2 c. 2'de belirtildiği üzere konut ve çatılı iş yeri kira ilişkilerinden başka diğer kira ilişkilerinde, kiraya veren, görevli sulh hukuk mahkemesinde dava açmadan önce, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

TBK m. 316/2 c. 1 gereği kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında kiracının özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ihlalinden dolayı sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadan önce, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunması gerekir. Bu konuda yapılacak ihtar açık olmalıdır; somut olarak hangi yükümlülüğü ihlal ettiğini ve davranışlarını bu uyarıya uygun olarak değiştirmesi gerektiğini yazılı olarak bildirmelidir¹⁸⁶. Kiracının kiralananı kasten

¹⁸⁵ Şafak, s. 70. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E. 2007/19 K. 2007/1901 T. 27.02.2007, Günay, s. 970, 971.

¹⁸⁶ Eren, *Özel*, s. 358; Aral, Ayrancı, s. 322.

ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir (TBK m.316/3)¹⁸⁷.

3. Kiracının İflası

Kiracının iflası nedeniyle kira ilişkisinin son bulması halinde açılacak davalar da sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren hallerden biridir¹⁸⁸. TBK m. 332'ye 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 iflası halinde sözleşme kendiliğinden sona ermez; şartları gerçekleşince kiraya veren feshedebilir¹⁸⁹. Kiralayan erken fesih sebebiyle tazminat talep edemez, zira kiracı iflas ederek sözleşmeyi ihlal etmiş sayılmaz¹⁹⁰.

Kiraya veren TBK m.332'ye göre kiracı feshettiği takdirde, herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın, sözleşmeyi hemen feshedebilecektir. Ancak kiraya verenin bu hakkını kullanabilmesi TBK 332'de düzenlenen, güvence verilmesini yazılı olarak ve uygun bir süre vererek istemesi şartlarını yerine getirmesine bağlıdır. Bu şartlar bakımından hüküm emredici nitelik taşır; hükmün ifadesi gereği kiraya veren, hem kiracıya hem de iflas masasına güvence talebini ve uygun süreyi içeren yazılı bildirimini iletmelidir. Doğal olarak kanunda zikredilen güvence ve sözleşme ile devredilen eşyaların arasında uygunluk aranacaktır; sulh hukuk mahkemesi hâkimi güvencenin uygun olup olmadığını takdir edecektir¹⁹¹.

Kiracının iflası nedeniyle ürün kirasından kaynaklanan kira sözleşmesinin feshine ilişkin davalar da asliye ticaret mahkemelerinde değil sulh hukuk mahkemelerinde görülür. Ürün kirası hakkında TBK m. 370'e göre "Kiracının iflası

¹⁸⁷ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2015/10963, K. 2016/3835, T. 11.5.2016.

¹⁸⁸ Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalhoğlu, s. 527-528; Günay, s. 1013.

¹⁸⁹ Eren, *Özel*, s. 387; Aral, Ayrancı, s. 326.

¹⁹⁰ Eren, *Özel*, s. 387.

¹⁹¹ Koca, s. 211; Eren, *Özel*, s. 448.

hâlinde sözleşme, iflasın açıldığı anda, kendiliğinden sona erer. Ancak, kiraya veren, işlemekte olan kira ve tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence verildiği takdirde, sözleşmeyi kira yılının sonuna kadar sürdürmekle yükümlüdür.”

Kanunun hükmü gereği, kiraya veren bakımından genel hükümlerde olduğu gibi bir bildirim şartı aranmamıştır. İflasın açıldığı anda sözleşme kendiliğinden sona ermiş sayılacaktır. Lakin kanunun 2. cümlesinde kiraya veren bakımından pasif bir yükümlülük getirilmiştir; kiraya veren, işlemekte olan kira ve tutanağa geçirilen eşya için yeterli güvence verildiği takdirde, sözleşmeyi kira yılının sonuna kadar sürdürmekle yükümlüdür. Burada değinmek gereken bir diğer husus, güvenceyi veren kişinin kiracı olmak zorunda olmadığıdır; kanun hükmü bu konuda “...güvence verildiği takdirde...” ifadesi ile bu konuda aktif sorumluluğu kiracıya yüklememiştir; bir 3. kişi de bu konuda güvence verebilecektir.

4. Kiracının Ölümü

Kiracının ölümü nedeniyle kira sözleşmesinin feshine ilişkin uyuşmazlıklarda da görevli mahkeme HMK m. 4 gereğince sulh hukuk mahkemeleri olacaktır. Bu durumda görevli sulh hukuk mahkemesinde dava açılması halinde davanın tarafları için genel kira hükümleri bakımından kiracının ölmesi durumunda, kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı verilmemiştir¹⁹². Buna karşılık kiracının mirasçıları için ise TBK m. 333 hükmü ile “Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler” şeklinde fesih imkânı verilmiştir. Kiracının ölmesi sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmez; kiracının mirasçılarının sözleşmeyi fesih etmeleri gerekir¹⁹³.

Ürün kiralari hakkında ise, kanun kiracının mirasçıları yanında, kiraya veren için de bu hak tanınmıştır. Lakin kanun bu konuda hakkı olanlara altı aylık fesih bildirim sürelerine uyma şartı getirmiştir. Ürün kirası hakkında TBK m. 371 hükmü “Kiracının ölümü hâlinde, onun mirasçıları ve kiraya veren, altı aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymak koşuluyla, sözleşmeyi feshedebilirler.” şeklindedir.

¹⁹² Günay, s. 1014; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 528; Eren, *Özel*, s. 388; Aral, Ayrancı, s. 326.

¹⁹³ Eren, *Özel*, s. 388; Aral, Ayrancı, s. 326.

Kiracının ölümü halinde kiracının mirasçuları bakımından genel hükümlerde olduğu gibi ürün kirası hakkında da yasal fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır. Bu durum kiracının mirasçalarına, sözleşmeyi aynı koşullarla devam ettirme hakkı verildiği şeklinde de yorumlanabilir¹⁹⁴.

5. Bildirim Yolu

TBK m. 327/1'e göre kira sözleşmeleri belirli süreli olarak kararlaştırılabilir ve bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar sona eren bu sözleşmenin devamı niteliğinde veya ayrıca yeni bir sözleşme olarak tekrar belirli süreli bir sözleşme yapabilecekleri gibi açıkça bu konuda anlaşmalar bile kira ilişkisini devam ettirebilirler; TBK m. 327/2'ye göre bu durumda kira sözleşmesi belirsiz süreli olacaktır.

TBK m. 328 hükmü “Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.” şeklindedir.

Uygulamada kira ilişkisinden doğan ve sulh hukuk mahkemelerinde görülen uyuşmazlıkların önemli bir kısmı kira sözleşmesinin süresinden önce feshine ve bildirim usulüne uyulmamasına ilişkindir.

Fesih dönemlerinin başlangıcını belirlerken kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınacağı düzenlenen bu hükümde, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, yasal fesih bildirim sürelerinden daha uzun bildirim süreleri ve yasal fesih dönemlerinden başka fesih dönemleri kararlaştırılabileceği vurgulanmıştır. Kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmaktan maksat bu süreyi

¹⁹⁴ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2014/12398, K. 2015/6414, T. 25.6.2015.

kaçırmış olmaktadır; bu süre kaçırıldığı durumda bildirim geçersiz olmayacak fakat bir sonraki fesih dönemi için dikkate alınabilecektir¹⁹⁵.

Taşınmaz ve taşınır yapı kiralari hakkında TBK m. 329 hükmü “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.” şeklindedir.

Kanun belirsiz süreli taşınmaz ve taşınır yapı kira sözleşmeleri bakımından yerel âdete göre belirlenen kira dönemini daha öncelikli tutmuş; böyle bir âdetin bulunmadığı durumlar için altı aylık kira dönemini kabul etmiştir. Yerel âdete göre bir kira dönemi varsa bu dönemin sonu yoksa kanuna göre altı aylık sürenin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uymak gerektiği vurgulanmıştır. Bu hüküm taşınmaz yapılar bakımından geçerli olduğu gibi taşınır yapılar bakımından da kanunun lafzı gereği uygulama alanı bulacaktır. Buradaki fesih bildirimlerinde herhangi bir sebep bildirmeye gerek yoktur¹⁹⁶.

Taşınır kiralari hakkında TBK m. 330’un ilk cümlesinde taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebileceği belirtilmiştir. Herhangi bir özellik barındırmayan belirsiz süreli taşınır kiralari bakımından kira dönemi yoktur; üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uymak yeterli görülmüştür.

Uygulamada en sık rastlanan kira türlerinden olan konut ve çatılı iş yeri kiralari hakkında bildirim yolu ile fesih için genel düzenleme m. 347 hükmünde yer almaktadır. Maddeye göre konut ve çatılı işyeri kiralari kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin

¹⁹⁵ Eren, *Özel*, s. 381; Aral, Ayrancı, s. 321.

¹⁹⁶ Eren, *Özel*, s. 382.

sözleşmeye son verebilir¹⁹⁷. Bu hüküm emredici niteliktedir; taraflar bunun aksine bir koşul kararlaştıramazlar¹⁹⁸. Buradaki “on yıllık uzama süresinin” ifadesinin sözleşmenin başlangıcından itibaren uzama süreleri de dâhil olmak üzere on yıl şeklinde değiştirilmesi yönünde öğretide görüş vardır¹⁹⁹. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, fesih dönemlerine uyarak yapacağı fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.

Belirli süreli sözleşmeler için kanun süre bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdirmeye bakımından kiraya verene on yıllık uzama yılı ön koşuluna bağlı olarak, her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartı ile sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmıştır. Kanuna göre konut ve çatılı iş yeri kiralari bakımından belirli süreli sözleşmelerde kiraya veren sözleşmenin süre bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremeyecektir. Tarafların ortak iradesi ya da bir yargı kararı ile sözleşme sona erdirilmedikçe kira ilişkisi devam edecektir²⁰⁰.

Belirsiz süreli sözleşmeler hakkında kanun belirli süreliedekine benzer olarak 10 yıllık bir sürenin geçmesi şartını aramış, fakat bu sürenin geçmesinden sonra genel hükümlere göre yapılacak fesih bildirimini, kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebilmesi bakımından geçerli kabul etmiştir. Fesih bildiriminin noter aracılığıyla yapılması ispatı bakımından kolaylık sağlayacaktır fakat geçerlilik şartı değildir. TBK m. 348 ile konut ve çatılı iş yeri kiralari hakkında yapılacak fesih bildirimlerinin geçerliliği yazılı şekilde yapılmalarına bağlanmıştır²⁰¹. Dava yolu ile kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümler ayrı kanun maddelerinde düzenlendiğinden sebep bildirim yolu ile kira sözleşmesinin sona ermesi için dava öncesinde hiçbir bildirim yapmadan dava açıldığında mahkeme kira sözleşmesinin usulüne uygun bir bildirim ile sona erdirilmediğine kanaat edecek ve kararını ona göre verecektir.

¹⁹⁷ Aral, Ayrancı, s. 327.

¹⁹⁸ Eren, *Özel*, s. 411.

¹⁹⁹ Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 520.

²⁰⁰ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2015/13, K. 2015/1674, T. 23.02.2015.

²⁰¹ Eren, *Özel*, s. 412; Günay, s. 1043; Aral, Ayrancı, s. 327.

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği hallerde, kiracının temerrüdü, özenle kullanma borcu gibi, kiraya veren bakımından da sona erdirmeye hakkı kullanılabilirse, bu noktada yapılacak kira sözleşmesini sona erdirmeye işlemleri geçerli olacaktır.

Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanmış taşınmazlarda, kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır (TBK m.349/3).

Ürün kiralari hakkında TBK m. 367 hükmüne göre “Belirli süreli kira sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Ancak, tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır. Yenilenen kira sözleşmesi yasal bildirim süresine uyularak, her kira yılının sonu için feshedilebilir.” Madde geçen birer yıl ifadesinden çok kere bir yıllık uzama anlaşılır, sadece tek seferlik bir yıllık uzama değil²⁰².

Bildirim yoluyla sona erme belirsiz süreli sözleşmeler için öngörölmüş özel bir sona erme çeşididir²⁰³. Belirsiz süreli ürün kirası sözleşmelerinde fesih bildirimini TBK m. 368 hükmüne göre “Belirsiz süreli sözleşmede, fesih bildirim süresi sözleşme veya yerel âdetle belirlenmemişse, en az altı aylık bir bildirim süresine uyulmak koşuluyla, taraflardan her biri sözleşmeyi feshedebilir. Aksine bir anlaşma yoksa tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralalarında yerel âdetçe uygulanan bahar veya güz mevsimleri için; diğer ürün kiralalarında ise herhangi bir zaman için fesih bildirimini yapılabilir.” şeklindedir. Hükme göre fesih bildirim sürelerinin tayini bakımından yerel adet öncelikli olarak kabul edilmiştir. Yerel adet yoksa altı aylık bir bildirim süresi yasa gereğidir²⁰⁴. Tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralalarında yerel âdete göre uygulanan bahar veya güz mevsimi için fesih bildirimini yapılabileceği ayrıca vurgulanmıştır. Belirsiz süreli ürün kiralalarında fesih bildirimini şekil şartına tabi değildir fakat ispat kolaylığı bakımından gereklidir²⁰⁵. Sulh hukuk mahkemeleri önüne gelen ürün kirası davalarında, uyuşmazlık feshin bildirim

²⁰² Eren, *Özel*, s. 445. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi E. 2009/1155 K. 2009/2101T. 19.02.2009, Günay, s. 1083, 1085.

²⁰³ Koca, s. 208.

²⁰⁴ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi E. 2009/1155 K. 2009/2101T. 19.02.2009, Günay, s. 1085-1086.

²⁰⁵ Eren, *Özel*, s. 446; Aral, Ayrancı, s. 322.

süresine veya usulüne uygun olup olmadığı noktasında toplandığında TBK m. 367 ve m. 368'e göre değerlendirilecektir.

6. Önemli Sebep Halinde Fesih

Önemli sebeplerin varlığı halinde TBK m. 331 hükmü “Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlar” şeklinde düzenlenmiştir. Kira ilişkisinin önemli sebep halinde feshi noktasında toplanan uyuşmazlık konuları sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına girer. Her ne kadar kira ilişkisinin kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebepler olsa da, kiraya veren sözleşmeyi derhal sona erdiremez. Kiraya veren, söz konusu önemli sebeplerini kanuna dayanarak ileri süreceği, yasal fesih sürelerine uygun bir bildirim yapmalıdır²⁰⁶. Hükümde fesih bildirimini parasal sonuçlarının hâkim tarafından karara bağlanacağı ayrıca vurgulanmıştır.

Önemli sebepler bakımından fesih bildirimini için ürün kiralari hakkında TBK m. 369'a göre taraflardan biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Sulh hukuk mahkemesi hâkimi, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlar.

Görüldüğü üzere ürün kirası hakkındaki düzenleme genel hükümlerdeki düzenlemenin birebir aynısıdır²⁰⁷. Yeri geldiği için belirtmek gerekir ki, genel hükümlerin uygun düştüğü ölçüde konut ve çatılı iş yeri kiralarında olduğu gibi ürün kiralarında da uygulanabilecektir.

²⁰⁶ Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 526; Günay, s. 1009; Eren, *Özel*, s. 385; Aral, Ayrancı, s. 320-321.

²⁰⁷ Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 526; Günay, s. 1087.

Tarafların her biri, belirli süreli veya belirsiz süreli sözleşme ayrımı olmaksızın kira ilişkisinin kendisi için çekilmez hale gelmesi halinde, yasal fesih sürelerine uyarak her zaman sözleşmeyi feshedebilir²⁰⁸.

B. KİRACININ FESİH HAKKI

Menfaat dengesi bakımından kiraya veren için fesih hakkı tanınan bazı durumlarda kiracı lehine de fesih hakkı tanınmıştır. Bu durumlara dayanılarak yapılan fesih sonrasında taraflar arasında çıkacak uyuşmazlıklar HMK m. 4 gereğince sulh hukuk mahkemelerinde görülür. Bunlardan ayrı olarak, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda, kiraya verenin kira süresi boyunca kiralananı kullanıma elverişli tutma borcu kaynaklı kiracının fesih hakkı düzenlenmiştir. Kiralananını kullanmadığı halde kira bedelini ödemek durumunda olan kiracı için taraflar arasındaki menfaat dengesi gözetilerek kiracıya fesih hakkı tanınmıştır; kiracıya tanınan bu hak bakımından bazı emredici şartlar düzenlenmiştir. Uygulamada karşılaşılan, kiracının fesih hakkını dayandırdığı sebepler şunlardır.

1. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesi

Öncelikle belirtmek gerekir ki TBK m. 301 hükmüne göre “Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.” Hükümün amacının kiracıyı korumak olduğu aşikârdır, sulh hukuk mahkemelerinde kira ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar görülürken bu husus ayrı bir özen ve dikkat gösterilmesi gereken bir konudur. Bu maddedeki kiracı lehine düzenlemeye aykırı sözleşme şartı mutlak surette hükümsüzdür; sulh hukuk mahkemesi hâkimi dosyadan bu durumu fark ettiğinde resen dikkate almalıdır, ayrıca mutlak hükümsüzlük zamanaşımına da uğramaz²⁰⁹.

²⁰⁸ Koca, s. 210; Eren, *Özel*, s. 384.

²⁰⁹ Eren, *Özel*, s. 325.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olması için ayıbın kiracıdan kaynaklanmaması, kiracının ayıptan doğan haklarından feragat etmemiş olması, kiracının kiralananı gözden geçirmesi ve kiraya verene bildirmesi gerekir eğer bu yükümlülüğünü yerine getirmezse kiracı ayıptan doğan haklarından feragat etmiş sayılır, ayrıca bu konuda sorumsuzluk anlaşması yapılmamış olmalıdır²¹⁰.

TBK m. 304 kiraya verenin borcu bakımından kiralananın teslim anındaki ayıplardan sorumluluğunu düzenlerken önemli ayıplar için TBK m. 123-126 borçlunun temerrüdüne ilişkin genel düzenlemeye gidilebileceğinin yanında kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluk hükümlerine de gidilebileceğini düzenlemiştir. TBK m. 304/2 önemli olmayan ayıpla kiralananın teslimi halinde ise borçlunun temerrüdüne ilişkin genel düzenlemeye gitme yolunu kapalı tutmuş, sadece kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluk hükümlerine gidilebileceğini belirtmiştir²¹¹. Bu bakımdan TBK borçlunun temerrüdüne ilişkin genel düzenlemelere dayanan bir hakkın talep ediliyor olması uyumsuzluğun kira ilişkisinden doğduğu hususunda bir değişiklik yapmayacak ve bu talepler de sulh hukuk mahkemelerine yöneltilecektir.

Burada fesih hakkı bakımından, borçlunun temerrüdüne ilişkin sürekli edimler hakkında genel düzenleme TBK m. 126, önemli ayıpla kiralananın teslimi halinde kiracıya, sözleşmeyi feshederek sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararların giderilmesini isteyebilecektir. Bu hüküm birazdan anlatacağımız, ayıbın giderilmesini isteme ve fesih hakkı ile zararın giderilmesini isteme hakları, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden sorumluluk hükümleri ile yarışan hak niteliğindedir²¹².

Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin genel düzenleme m. 305 hükmü “Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik

²¹⁰ Eren, *Özel*, s. 329-332; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 489; Aral, Ayrancı, s. 272-276; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet Karz) Sözleşmeleri*, Vedat Kitapçılık, C. I/2, 4. Baskı, İstanbul, 2008, s. 111 vd.; Aral, Ayrancı, s. 272 vd.

²¹¹ Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 487; Aral, Ayrancı, s. 277.

²¹² Hakların yarışması hakkında bkz. Ömer Faruk Karacabey, “Hakların Yarışması” *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı 6, Ankara, 1980, s. 667-668.

hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır” şeklindedir. Buradaki 4 hak da seçimlik hak niteliğindedir²¹³. Seçme hakkı inşaî bir haktır²¹⁴. Maddede kiracıya tanınan bu seçimlik haklar kiracının davacı olması durumunda seçimlik bir davaya konu olamayacaktır. Zira davacı durumunda olan kiracının bu haklardan hangisini talep edeceğini baştan belirlemesi gerekecektir²¹⁵. Burada kiracının dava açarken haklarını terditli bir şekilde talep etmesi mümkündür²¹⁶. Örneğin ayıpların giderilmesi, bu yapılamıyorsa kira bedelinin ayıpla orantılı olarak indirilmesini, bu da kabul edilmiyorsa sözleşmenin feshini talep ile sulh hukuk mahkemelerinde dava açabilir. Bu hüküm önemli ayıplar bakımından kiracının sözleşmeyi fesih hakkını saklı tutması bakımından ayrıca bir öneme sahiptir. Kiracı TBK 306 anlamında kiralayana vereceği sürede ayıp giderilmediğinde ufak tefek ayıplar bakımından kiraya veren hesabına kendisi gidertebilir²¹⁷.

Genel düzenleme TBK m. 305 hükmüne ilaveten, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi hakkında, kiraya verenden ayıpların giderilmesini isteme (TBK m. 306), kira bedelinden ayıpla orantılı indirim yapılmasını isteme (TBK m. 307), zararın giderilmesini isteme (TBK m. 308) şeklindeki düzenlemeler yer almaktadır.

Ayıbın giderilmesini isteme ve fesih hakkı bakımından TBK m. 306/2 hükmü “Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.” şeklindedir. Buradan da anlaşılacağı üzere fesih hakkı önemli ayıp halinde gündeme gelecektir²¹⁸. Ayıp başlangıçtaki ayıp olabileceği gibi sonradan ortaya çıkmış da olabilir²¹⁹. Ayrıca fesih hakkının kullanımı, süre verilmesi ve verilen sürede önemli ayıbın giderilmemesi şartlarına bağlandığı hükümde açıkça vurgulanmıştır. Fesih hakkının kullanımının bağlandığı bu şartlar dava şartı değildir;

²¹³ Günay, s. 951; Eren, *Özel*, 334; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 490; Aral, Ayrancı, s. 279.

²¹⁴ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 475.

²¹⁵ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 475; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 617; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 214.

²¹⁶ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 472 vd.; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 211 vd.; Postacıoğlu, s. 263 vd.; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 615 vd.; Karlı, s. 178-179.

²¹⁷ Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E. 2004/16785 K. 2005/4909 T. 24.03.2005, Günay, s. 953; Aral, Ayrancı, s. 281; Tandoğan, s. 117; Aral, Ayrancı, s. 281.

²¹⁸ Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 492; Aral, Ayrancı, s. 283.

²¹⁹ Eren, *Özel*, s. 335.

sulh hukuk mahkemesi açılacak davalarda bu şartların sağlanıp sağlanmadığını, feshin usulüne uygun yapılıp yapılmadığını inceleyecektir.

Burada kiracı tarafından verilecek sürenin ayıbın giderilmesine uygun bir süre olması dikkat edilmesi gereken önemli bir husustur. Ayrıca kanun hükmü, lafzı itibariyle burada feshetme hakkını kiracıya vermiş, feshetmeyi zorunlu tutmamıştır. Kiracının ayıbın giderilmemesinden itibaren ne kadar süre boyunca bu hakkını kullanabileceğinin belirlenmesi konusunda yerel adet, dürüstlük kuralı, hakkaniyet, tarafların birbirine verecekleri güven duygusu, bu sürenin miktarı noktasında toplanacak uyuşmazlıkların dava konusu edildiğinde, sulh hukuk mahkemesinin dikkat etmesi gereken hususlardır.

2. Kiralananın Kullanılmaması

Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi başlıklı TBK m. 325 hükmü “Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer. Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.” şeklindedir.

Belirli süreli kira sözleşmesi için süresinden önce, belirsiz süreli kira sözleşmesi için de fesih dönemine uymaksızın geri verilen kiralanan için kiracının, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullar ile kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edecektir. Buradaki makul süre konusundaki uyuşmazlıkta sulh hukuk mahkemesinde görülecektir. Hâkim makul sürenin hesabında tarafların menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde gözetmekle yükümlüdür. Sözleşmenin feshedilmesi söz konusu olmadan kiralanan kullanılmıyor diye iade edilmesi kiracıyı borçlarından kurtarmayacak, kiraya verenin menfaatleri korunacaktır; TBK m. 325’de kanun kiracının korunması ilkesini terk etmemiş, kiracıya ödeme gücüne sahip, kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bularak

kira sözleşmesinden doğan borçlarından kurtulma yolunu da sunmuştur²²⁰. Kiracının kiralananı kendisinden kaynaklanan sebeplerle kiralananı kullanmadığı hallerde dahi kira bedelini ödemekle yükümlü olduğunun düzenlendiği TBK m. 324'te, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu harcamaların bu ödemededen düşüleceği de belirtilerek menfaat dengesi gözetilmiştir.

Uygulamada bu hüküm genel olarak feshin geçersiz, usulsüz sayılması gibi hallerde, kiralananın erken boşaltılması sebebiyle, kiraya verenin mahrum kaldığı kira bedelleri; kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının makul bir süre devam etmesi gerektiği şeklinde karşımıza çıkmaktadır²²¹. Kiraya verenin mahrum kaldığı kira bedellerinin talebi noktasında toplanan bir davada sulh hukuk mahkemesi kiracının sorumlu olmaya devam edeceği kira bedellerinin tespitinde, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu masrafları, başka biçimde kullanarak elde ettiği gelirler veya kasten elde etmekten kaçındığı gelirleri denkleştirecek, ayrıca bu hususlar makul sürenin hesabında da önemli rol oynayacaktır.

3. Bildirim Yolu

Bildirim yolu ile fesih hakkı konusunda hükümler taraflardan her biri şeklinde düzenlendiği için kiraya veren hakkında yukarıda yaptığımız açıklamalar kiracı bakımından da geçerli olacaktır; burada kiracı hakkında kanunun ayrıca vurguladığı hususlara değinmekle yetineceğiz.

Taşınır kiralaları hakkında TBK m. 330/2 hükmü “Kiraya verenin meslekî 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.” şeklindedir. Hükümde vurgulandığı üzere, kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya vermesi ve kiracının da özel kullanımına yaraması şartlarını kümülatif olarak taşıyan kiralanan için, kiracıya, kira sözleşmesini feshederek sona erdirebilmesi için bazı şartlar getirilmiştir. Üç aylık kira dönemi için bir ay önceden bildirim süresi kanun gereğidir. Fesih bildiri için bu şartlara uyan

²²⁰ Günay, s. 996; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 500-501; Eren, *Özel*, s. 351; Aral, Ayrancı, s. 312.

²²¹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2015/8756, K. 2016/4951, T. 23.6.2016.

kiracıya karşı, kiraya verenin TBK m. 330/2'nin son cümlesi gereği TBK m. 331'2'deki maddede belirtildiği gibi zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur. Bu zararın giderilmesi hakkında sulh hukuk mahkemesinde açılacak bir davada hâkim fesih bildirimiminin usulüne uygun yapıp yapılmadığına göre kararını verecektir²²².

TBK m. 347/1 “Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır.” lafzından anlaşılacağı üzere bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı yalnızca kiracıya tanınmış bir haktır²²³. TBK m. 348 gereği söz konusu sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı, en az 15 gün önce yazılı şekilde yapılacak bildirim şartının yerine getirilmiş olmasına bağlıdır. Buradaki 15 gün nisbi emredici hükümdür; taraflar bu süreyi kiracı lehine olmak şartıyla uzatabilecekleri gibi tamamen de kaldırabilirler²²⁴. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin devam edip etmediği noktasında toplanan uyuşmazlıklar hakkında sulh hukuk mahkemelerinde görülen bir davada en az 15 gün önce bildirerek sözleşmeyi sona erdirmeye hakkının sadece kiracıya tanındığı dikkat edilmesi gerekecek ve kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye bildirimiminin en az 15 gün önce kiraya verenin hâkimiyet alanına ulaştığının ispatı kiracıya düşecektir²²⁵.

TBK m. 347/2'ye göre belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiracı, her zaman genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

Kiralanan konutun aile konutu olarak kullanılacağı durumlarda TBK m. 349/1 “Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.” hükmü gereği kira sözleşmesinin tarafı olan eş, diğer eşin açık rızasını almadıkça fesih hakkını kullanamayacaktır. Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, sulh hukuk hâkiminden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir (TBK m.349/2). Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildiri ile fesih

²²² Eren, *Özel*, s. 385.

²²³ Aral, *Ayrancı*, s. 327.

²²⁴ Eren, *Özel*, s. 411; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumaloğlu, s. 516-517.

²²⁵ Eren, *Özel*, s. 411; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 270; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumaloğlu, s. 516.

ihbarına bağlı bir ödeme süresini TBK m. 349/3 gereği ayrıca kiracı olmayan eşe de bildirmek zorundadır.

Ürün kiralari hakkında bildirim yolu ile fesih hakkı bakımından hükümler tarafların her biri içinde geçerli olacak şekilde düzenlendiğinden kiraya veren hakkında yapılan açıklamaların burada da geçerli olacağını belirtiriz.

4. Önemli Sebep Halinde Fesih

Önemli sebep halinde fesih hakkı için ilgili düzenlemeler tarafların her biri için düzenlendiğinden kiraya veren hakkında yaptığımız açıklamalar kiracı hakkında da geçerlidir.

TBK m. 320'ye göre kiraya veren, kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir; burada bahsedilen feshi gerektirmeyecek ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklik sulh hukuk mahkemesi tarafından varsa yerel adet, aksi halde dürüstlük kuralı, hakkaniyet ve ortalama kamu vicdanına göre değerlendirilmelidir. Bu maddeden hareketle yenilik ve değişiklik yapan kiraya veren kiracının çıkarlarını da gözetmek durumunda ve gerekirse TBK m. 320/2 gereği tazminat ödemekle yükümlüdür²²⁶.

²²⁶ Günay, s. 982.

V. İADE VE TAHLİYE DAVALARI

Sulh hukuk mahkemesinin görev alanına giren davalardan biride kira sözleşmesine dayalı iade ve tahliye davalarıdır. Kiralanan taşınmaz malın, yasaların aradığı koşulların gerçekleşmesi durumunda kiracı tarafından boşaltılması veya kiralayan tarafından boşaltırılması kiralananın tahliyesidir²²⁷. Kiralanan taşınır malın, yasaların aradığı koşulların gerçekleşmesi durumunda kiracı tarafından geri verilmesi veya kiralayan tarafından geri vermeye zorlanması kiralananın iadesidir. Sulh hukuk mahkemesinde taşınmazların geri verilmesi için açılan davalara tahliye davası dendiği gibi taşınırların geri verilmesi için açılan davalara da iade davası denilebilir.

Taşınır ve taşınmaz kiralaları için yaptığımız tanımlarda, bahsi geçen yasaların, aradığı koşullardan en önemlisi TBK m. 334/1 c. 1 “Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür” hükmüdür. Genellikle sulh hukuk mahkemelerinin önüne iade ve tahliyeyle ilişkin gelen uyuşmazlıkların en önemli nedeni kiralananın geri verilmesi anındaki durumudur. Kiralananın teslim anındaki durumu için iyi bir durumda olduğuna dair karine mevcuttur²²⁸. Ürün kiralaları hakkında TBK m. 372 “... buldukları durumda geri vermekle yükümlüdür.” hükmü geri verme borcunu vurgulamaktadır. Ürün kiralaları bakımından toplanmamış son dönem ürünlerinin de, kiralananının bütünleyici parçası olması anlayışı sonucu iadesi söz konusu olacaktır²²⁹.

Kira ilişkisi kira sözleşmesinin sona ermesi ile değil kiralanan malın TBK m. 334 gereği ne durumda teslim alınmışsa aynı durumda kiralayana geri verilmesi ile sona erecektir. Geri verme borcu bakımından kiracının kiralananı geri vermesi gereken süre belirli veya belirsiz olabilecek fakat sonsuz olamayacaktır²³⁰. Kira ilişkisinin sadece sözleşmeden ibaret olmadığı tarafların borçları hakkında TBK m. 299-378 hükümlerince sabittir. Sözleşme bir şekilde sona erecek olsa bile TBK m. 334 hükmü kiracının geri verme borcunu yerine getirmesi gerekecektir; bu borç kira

²²⁷ Yılmaz, *Sözlük*, s. 772.

²²⁸ Akıntürk, Ateş Karaman, s. 269; Eren, *Özel*, s. 389.

²²⁹ Koca, s. 214.

²³⁰ Karahasan, *Özel*, s. 486.

ilişkinde dayanan bir borçtur²³¹. Sözleşmenin sona ermesinden kiralananın geri verilmesine kadar olan süreçte, kiracının özenle kullanma borcunun da devam ettiğini vurgulamak gerekir; zira uygulamada konut kiralarında bir şekilde, boşaltmak istemediği kiralananın tahliyeyle zorlanan kiracılar, kötü düşüncelerle kiralananı zarar verme yoluna girişebilmektedirler. Bu tür husumetlerden doğacak medeni yargılamalar, kiralanan henüz geri verilmediği sırada gerçekleşirse, kira ilişkisi sona ermiş olmayacağından HMK m. 4 gereği sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına girecektir. Bu bağlamda sulh hukuk mahkemesinde hâkim önüne gelen uyuşmazlığı çözmek için keşif gibi ispat araçlarından tarafların talebi üzerine veya resen yararlanabilecektir.

Sulh hukuk mahkemesi yapacağı tahkikat sonucunda tahliye veya iade davaları hakkında verilecek olumlu karar kurucu niteliktedir, inşaîdir; kira ilişkisini sona erdirecektir²³². Tahliye ve iade davalarının hukuki dayanağı kiralananı geri verme borcunun düzenlendiği TBK m. 334 yerine getirilmeden kira ilişkisi sona ermeyecektir²³³. Kira sözleşmesinin sona ermesi tek başına kira ilişkisinin sona ermesi olarak değerlendirilmemelidir; kiracının nihai borcu geri verme, normal olarak sözleşme sona erdikten sonra ifa edilebilecektir²³⁴.

Kiracının kiralananı geri verirken anlaşmaya aykırı kullanımdan doğacak zararları tazmin etme borcu vardır; anlaşmaya aykırı kullanımlarda zararları giderme dışında kiracının vereceği taahhütler geçersizdir²³⁵.

VI. KARŞI DAVA

HMK m. 4'e göre kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaların

²³¹ Akıntürk, Ateş Karaman, s. 269; Eren, *Özel*, s. 389.

²³² Ergun Önen, *İnşai Dâva*, yy., Ankara, 1981, s. 105; Burcuoğlu, s. 659.

²³³ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E. 2011/2695 K. 2011/6880 T. 26.06.2011.

²³⁴ Kira ilişkisinin, tek başına kira sözleşmesinin sona ermesi ile sona ereceği düşüncesi hukuki nitelendirmelerde karışıklığa yol açacaktır. “Öncelikle vurgulanması gereken, sözleşmenin feshi halinde, kiralananı kavuşmak için açılacak davanın tahliye davası olarak isimlendirilmesinin yanlışlığıdır. Çünkü hukukumuzda, önceden olduğu gibi şimdi de, tahliye davası, kabul gördüğü takdirde, verilen kararın kesinleşmesi ile kira sözleşmesini sona erdirir. Oysa kira sözleşmesinin feshi hallerinde, sözleşme zaten fesih bildirimini nedeniyle sona ermiştir ve kiralananı kavuşmak için açılacak dava, verilecek kararın sona erme bakımından ancak açıklayıcı mahiyette olacağı, iade davasıdır.” Burcuoğlu, s. 659; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 269.

²³⁵ Eren, *Özel*, s. 391.

sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği belirtilmiştir. Karşı dava açılabilmesinin şartları HMK m. 132'ye göre; asıl davanın açılmış ve hâlen görülmekte olması, karşı davada ileri sürülecek olan talep ile asıl davada ileri sürülen talep arasında takas veya mahsup ilişkisinin bulunması yahut bu davalar arasında bağlantının mevcut olması, şarttır. Belirtilen bu şartlar gerçekleşmeden karşı dava açılacak olursa, mahkeme, talep üzerine yahut resen, karşı davanın asıl davadan ayrılmasına; gerekiyorsa dosyanın görevli mahkemeye gönderilmesine karar verecektir. Kanunda karşı davaya ilişkin vurgulanan şartlar emredici niteliktedir²³⁶.

Davaların birleştirilebilmesi hakkında HMK m. 166/4'e göre davaların aynı veya birbirine benzer sebeplerden doğması ya da biri hakkında verilecek hükmün diğerini etkileyecek nitelikte bulunması durumunda, bağlantı var sayılır. Maddede belirtilen bağlantı, karşı dava açma şartı olarak aranacak bağlantı şartını sağlar niteliktedir. Ayrıca burada bağlantı ifadesi geniş yorumlanmalı ve HMK m. 57 ihtiyari dava arkadaşlığı hükmündeki hallerde de karşı dava açılabilmelidir²³⁷.

Özel mahkemeler ve genel mahkemeler arasındaki görev ilişkisi, yargılama usullerindeki farklılıklar bakımından dikkat edilmesi gereken bazı hususlar vardır. Özel mahkemeler; iş mahkemeleri, ticaret mahkemeleri, aile mahkemeleri ve benzeri mahkemeler için yargılama usulleri, delillerin sunulması, incelenmesi, ispat, süreler ve benzeri hükümler ile yargı görevlileri bakımından aranan özel koşullar, aile mahkemelerinde evli, çocuklu, 30 yaş üstü olmak gibi şartlar karşı dava kurumu bakımından da bir takım dikkat edilmesi gereken hususlara neden olacaktır. HMK m. 135 karşı davalarda uygulanacak hükümler bakımından düzenleme "Bu Kanunun dava ile ilgili hükümleri, aksine özel düzenleme bulunmayan hâllerde, karşı dava hakkında da uygulanır." şeklindedir. Dava şartlarının incelenmesi HMK hükümlerinde olduğu gibidir; örneğin bu bağlamda idari yargı alanına giren bir dava adli yargı yolunda karşı dava olarak açılmaz²³⁸.

Kira ilişkileri kaynaklı davalar medeni yargıda genel mahkeme statüsündeki sulh hukuk mahkemelerinde görüleceğinden, devam eden bir yargılamada özel mahkemelerin görev alanına giren bir karşı dava açılmaz; bir şekilde açılmışsa

²³⁶ Ansay, s. 244 vd.; Postacıoğlu, s. 454 vd.; Yılmaz, s. 867 vd.; Karşı, s. 344.

²³⁷ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 583.

²³⁸ Postacıoğlu, s. 458-459; Karşı, s. 345; Yılmaz, s. 874 vd.

mahkemenin her iki dava içinde görevsizliği yönünden görevli mahkemeye gönderilmesine karar vermesi gerekir²³⁹. Sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemeleri her ikisi de genel mahkeme olduklarından sulh hukuk mahkemesinde devam eden bir yargılamada, asliye hukuk mahkemesinin görevine giren bir karşı dava görülebilecektir²⁴⁰. Kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık özel mahkemelerde devam eden bir yargılama için karşı dava olarak açılabilir ve mahkeme görevsizlik yönünden reddetme gereği görmeden davayı görebilecektir. Eğer ki kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık, özel mahkemelerde devam eden bir yargılama için karşı dava olabilecek ise sulh hukuk mahkemesinde açılmayıp, özel mahkemede karşı dava olarak açılabilir²⁴¹.

Karşı dava, cevap dilekçesiyle veya esasa cevap süresi içinde ayrı bir dilekçe verilmek suretiyle açılır. Süresinden sonra karşı dava açılması hâlinde, mahkeme davaların ayrılmasına karar verir (HMK m.133). Şartları gerçekleşmeden açılan bir karşı dava için de mahkeme davaların ayrılmasına, görevli mahkeme kendisi değilse dosyanın görevli mahkemeye gönderilmesine talep üzerine veya resen karar verebilir²⁴².

Henüz açılmamış bir davaya karşı, herhangi bir bağlantı bulunmayan, aralarında takas veya mahsup ilişkisi kurulamayan hallerde karşı dava açılmaz. Takas veya mahsup ilişkisi bulunsun bile karşı dava açmakta hukuki yararın varlığı karşı dava olarak açılacak konunun alacak bakımından asıl davadan fazla olmasına bağlıdır. Takas ilişkisi genel olarak asıl dava ile bir bağlantı içinde değildir bazı hallerde asıl dava ile bir bağlantısı kurulabilir. Mahsup ilişkisi genellikle asıl dava ile sıkı bir ilişki halindedir; takas ilişkisinde bazen asıl dava ile ilişki kurulabilse bile mahsup ilişkisine göre asıl dava ile daha sıkı bir bağlantı içinde olamaz. Bu bakımdan mahsup ilişkisi kurulan karşı dava, karşı dava olarak açılmayıp, mahsup savunması yapmakla yetinilebilirken, takas için aynı şey söylenemez²⁴³. Örneğin sulh hukuk mahkemesinde görülen bir davada, konut kirası ilişkilerinde kiracı dönemlik edimler halinde ifa edilen bazı kira bedellerini ödememiş ve buna gerekçe olarak

²³⁹ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 545; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 581.

²⁴⁰ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 581.

²⁴¹ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 581; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 545.

²⁴² Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 585. Yılmaz, s. 871 vd.

²⁴³ Ansay, s. 245; Yılmaz, s. 868-869; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 581-583.

kiralayana “defalarca belirtmesine rağmen sonunda kendisi tamir ettirmek zorunda kaldığı” kiralananın kullanımı ile ilgili bir tamir giderini ileri sürmüŖse bu durumda mahsup etmiŖ sayılır. Lakin aynı davada ödemediği bedeller için “yurt dıŖından sipariŖ ettiği telefonun ücretini kestim” Ŗeklinde ileri sürmüŖse burada takas ileri sürmüŖ olur.

HMK m. 134 gereğince karŖı dava ile asıl dava birlikte incelenecektir fakat ayrı ayrı davalardır. Asıl davanın herhangi bir sebeple sona ermesi, karŖı davanın görölüp karara bağlanmasına engel oluŖturmayacaktır.

VII. KİRA İLİŖKİSİNDEN DOĞAN DİĞER DAVALAR

Sulh hukuk mahkemelerinin kira iliŖkisinden doğan görevi kira alacağı konusunda, sözleşmenin feshi konusunda, iade ve tahliye konularında, geçici hukuki koruma talepleri hakkında veya kira iliŖkisinden doğan tüm uyuŖmazlıklara karŖı açılacak davalar hakkında olabileceği gibi bunlardan baŖka da kira iliŖkisinden doğan uyuŖmazlıklar dava olunabilmektedir. Örneğin kiraya verenin gereksinimi sebebiyle kira iliŖkisine son verilmesi talebi, kiracının kiralananı belli bir tarihte boşaltacağına dair yazılı taahhüt vermesi, kiraya verenin hapis hakkı, kiracılık sıfatının tespiti, hor kullanma nedeni ile tazminat, alt kira iliŖkisi ve kira iliŖkisinin devrinden doğacak davalar sayılabilir.

A. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASI

TBK m. 344’e göre tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline iliŖkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koŖuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamıŖsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koŖuluyla sulh hukuk mahkemesi hâkimi tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Kanun burada kira bedelinin belirlenmesi noktasında tarafları öncelikle mahkemeye gitmek durumunda bırakmayıp, üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek Ŗartıyla belirleme yapmaya yetkili

kılmıştır. Bu belirleme inşâî sonuç doğuracaktır²⁴⁴. Tarafların bu konuda anlaşamamaları halinde mahkemeye başvurmaları sonucu mahkeme kararı ile belirlenecek kira bedeli bir tespit niteliğinde değil, inşâî niteliktedir²⁴⁵. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa gücü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.

TBK m. 345’e göre kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava sulh hukuk mahkemelerinde her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, sulh hukuk mahkemesince belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada sulh hukuk mahkemesince belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.

TBK m. 346’ya göre kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.

²⁴⁴ Önen, *İnşâî Dava*, s. 108.

²⁴⁵ Önen, *İnşâî Dava*, s. 108 vd.; Umar, s. 325; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 469; Karşı görüş, Tanriver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 568; Kuru, *İstinâf Sistemine Göre MUH*, s. 206; Eda davası niteliği de taşıdığı yönünde, Aral, Ayrancı, s. 300.

B. KİRA İLİŞKİSİNİN KİRALAYANDAN VEYA KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ

Dava yoluyla sona ermesi sebepleri TBK 350 ve devamında sınırlı olarak sayılmıştır²⁴⁶. TBK m. 350'ye göre kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise kanunda sayılan bu sebeplerden ötürü belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir²⁴⁷. Maddede Türk aile içi ilişkileri dikkate alınmış ve “kiraya verenin eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin” ihtiyaçları da kanunda yer bulmuştur²⁴⁸. Maddede vurgulanan dava, maddede sayılan sebepler halinde, sulh hukuk mahkemelerinde açılacak davalardandır. Örneğin maddede de belirtildiği gibi kiralayan işyeri ihtiyacı sebebi ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi talebi ile sulh hukuk mahkemelerine başvurabilir.

TBK m. 355/1-2 fıkralarında kiralayana sulh hukuk mahkemesinde dava açma imkânı tanınmıştır. Maddeye göre kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimini izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamayacaktır. Yeniden kiralama yasağının düzenlendiği bu hükümlere aykırılık halinde TBK m. 355/3'e göre kiraya veren, bu hükümlere

²⁴⁶ Eren, *Özel*, s. 413; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 273; Aral, Ayrancı, s. 328.

²⁴⁷ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E. 2009/9871 K. 2010/553 T. 26.01.2010, Günay, s. 1047; Eren, *Özel*, s. 414.

²⁴⁸ Günay, s. 1047; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 532 vd.

aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür. Kanunda zikredilen “haklı sebep” yeniden kiralama yasağının istisnasıdır²⁴⁹. İş bundan kaynaklanan davalarda sulh hukuk mahkemelerinde görülecektir.

Sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren tahliye davası için diğer bir sebep ise TBK m. 351/1’dir. Maddeye göre kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirecektir. Kanun yeni malike bir zorunluluk yüklememekle sözleşmeyi sona erdirme amacıyla dava açma hakkı tanımıştır; bu hakkı kullanabilmek için hükümde belirtilen koşullarda yazılı bildirim şartına uymalıdır²⁵⁰.

Yine maddenin devamında TBK m. 351/2 ile kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilecektir. Maddenin ilk fıkrası ile beraber değerlendirildiğinde, ilk fıkradaki hakkının bağlı olduğu şartları yerine getirme fırsatını kaçırmış olan yeni malike görevli sulh hukuk mahkemelerinde dava açmak adına tanınmış ikinci bir şans niteliğindedir²⁵¹.

Ülkemizde kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda görevli sulh hukuk mahkemeleri önüne gelen davalardan bir kısmı da uygulamada kiracının vermiş olduğu tahliye taahhütnamesine dayanmaktadır²⁵². TBK m. 352/1’e göre kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilecektir. Maddeye göre bu hak kiracının yazılı olarak kiralananı boşaltmayı üstlenmesi koşuluna bağlanmıştır.

²⁴⁹ Yargıtay 4. Hukuk Dairesi E. 2006/7151 K. 2007/5305 T. 19.04.2007, Günay, s. 1057-1058; Eren, **Özel**, s. 418; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 534; Aral, Ayrancı, s. 328-329.

²⁵⁰ Günay, s. 1050; Eren, **Özel**, s. 422-423; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 536.

²⁵¹ Günay, s. 1050; Eren, **Özel**, s. 419.

²⁵² Günay, s. 1052; Eren, **Özel**, s. 422 vd.; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 538; Aral, Ayrancı, s. 333 vd.

TBK m. 352/2'ye göre 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 erdirebilecektir. Maddede belirtilen sözleşme sürelerine göre hükmün aradığı şartlara uygun iki haklı yazılı ihtar bu hükümden doğacak dava hakkının koşuludur²⁵³.

TBK m. 352/3'e göre kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilecektir. Kanun kiracının aynı ilçe veya belde sınırları içinde oturmaya elverişli konutu bulunması şartı yanında kira sözleşmesi kurulurken kiralayanın bunu bilmemesi şartını da aramıştır²⁵⁴.

Yukarıdaki maddelerde görevli sulh hukuk mahkemelerinde dava açma süresi genel olarak şartların oluşmasından itibaren 1 aydır; TBK m. 353'e göre kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır²⁵⁵.

TBK m. 354'e göre dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez²⁵⁶.

TBK m. 356'ya 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 sürdürebilecektir. Kanunda kiracının ölümünü tek başına sözleşmenin sona ermesi için yeterli görülmemiş, maddede sayılan kişiler ile sözleşmenin sürdürülebileceği

²⁵³ Günay, s. 1052; Eren, *Özel*, s. 424; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 539.

²⁵⁴ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E. 2007/7385 K. 2007/9531 T. 17.09.2007, Günay, s. 1051; Eren, *Özel*, s. 427; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 540-541; Aral, Ayrancı, s. 337.

²⁵⁵ Günay, s. 1054; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 533; Aral, Ayrancı, s. 328.

²⁵⁶ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E. 1999/2073 K. 1999/2041 T. 09.03.1999, Günay, s. 1055; Eren, *Özel*, s. 413; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 531.

vurgulanmıştır. Kiracının ölümü halinde sulh hukuk mahkemelerinde dava yoluyla kira ilişkisinin sona erdirilebilmesi için madde de geçen kişilerin, kira ilişkisini devam ettirmemeleri aranacaktır. Kiracının mirasçıları miras hukukuna göre mirası reddetmemişlerse TBK m. 333'e göre kiracının yerine geçer ve kiracı olarak kabul edilir²⁵⁷.

C. KİRACILIK SIFATININ DEVAM ETTİĞİNİN TESPİTİ

Sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren davalardan biride kiracılık sıfatının devam ettiğinin tespitidir. TBK kira sözleşmesi hakkında 299-378 maddelerinde kiracı veya kiraya veren için ayrı ayrı sözleşmeyi sona erdirme hakları düzenlenmiştir; sözleşmenin sona erme sebepleri ve bunların şartları belirtilmiştir. Kanunun aradığı koşullar sözleşmenin geçerli bir şekilde sona ermesi için şarttır²⁵⁸. Taraflardan her biri sözleşmenin geçerli bir şekilde sona ermediğini, sona erdirme koşullarında usulsüzlük olduğunu, sözleşmenin hala devam ettiğini tespit ettirmek için mahkemeye başvurabilir.

Örneğin konut ve çatılı iş yeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır (TBK m.348). Bu şartın ihlal edildiği bir fesih bildirimini geçersiz olacaktır; dolayısıyla söz konusu kira ilişkisi devam etmektedir. Sözleşmenin devam ettiğinin tespiti tarafların hakları ve borçlarının da devam ettiğinin tespiti niteliğinde olacağından büyük önem taşır.

Kira ilişkisi hakkındaki tüm uyuşmazlıklar için görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleri olduğundan kira ilişkisinin devam ettiğinin tespiti hakkında açılacak davalar hakkında da görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir.

D. HAPİS HAKKI

Kiraya verenin hapis hakkı ile üçüncü kişilerin eşyaları üzerindeki hakları bakımından çıkabilecek uyuşmazlıklar için görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir. Kiraya verenin hapis hakkının neleri kapsayacağı TBK m. 336'da

²⁵⁷ Günay, s. 1062.

²⁵⁸ Zevkliiler, Ertas, Havutçu, Aydoğdu, Cumalioğlu, s. 515 vd.; Akıntürk, Ateş Karaman, s. 270 vd.; Eren, **Özel**, s. 376 vd., 410 vd., 445 vd.; Aral, Ayrancı, s. 319 vd.

düzenlenmiştir. Maddeye göre taşınmaz kiralarında kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir²⁵⁹. Kiraya verenin hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralanana getirdiği aynı nitelikteki taşınırları da kapsar. Hapis hakkı, kiracının haczedilemeyen malları üzerinde kullanılamaz²⁶⁰.

Kanunun haczedilemeyen mallar için hapis hakkının kullanılmayacağını vurgulamıştır. Hapis hakkı, kiralananın döşenmesi veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde; işlemiş 1 yıl ve işleyecek 6 aylık kira bedeline güvence olacak kadar kullanılabilir. Alt kiracıya ait eşyalar bakımından da kanunun lafzı gereği, alt kiracının asıl kiracıya olan kira bedeli borcunu aşmayacak kadar kullanılabilir. Bu hak kira ilişkisi içerisinde, kira ilişkisinden kaynaklı olarak kullanılacak bir hak olduğundan, bu hakkın kullanımı veya kullanılmaması kaynaklı doğabilecek uyuşmazlıklar için görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir.

Üçüncü kişilere ait eşyalar hakkında hapis hakkı TBK m. 337/1 hükmü “Üçüncü kişilerin, kiraya verenin kiracıya ait olmadığını bildiği veya bilmesi gerektiği eşya ile çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikin elinden iradesi dışında çıkmış eşya üzerindeki hakları, kiraya verenin hapis hakkından önce gelir.” şeklinde düzenlenmiştir. Maddede hapis hakkının kullanılabilmesi için kiralayanın iyiniyetli olması aranmıştır²⁶¹.

Kiraya verenin kira sözleşmesi devam ederken kiracıya ait olmadığını öğrendiği eşya bakımından hapis hakkı en yakın fesih döneminin sonuna kadar kullanılabilir olarak duracaktır; en yakın fesih döneminin sonu için sözleşmeyi feshetmezse bu eşya üzerindeki hapis hakkını kaybedecektir²⁶².

Hapis hakkının kullanımı bakımından TBK m. 338 hükmü “Kiracı, taşınmak veya kiralananda bulunan taşınırları başka bir yere taşımak istediği takdirde, kiraya veren, alacağını güvence altına almasını sağlayacak miktardaki taşınırı, sulh

²⁵⁹ Ali Cem Budak, *İcra ve İflas Hukukunda Kiralayanın Hapis Hakkının Kullanılması*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003, s. 24, 32 vd.

²⁶⁰ Eren, *Özel*, s. 371; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 503; Günay, s. 1017.

²⁶¹ Eren, *Özel*, s. 372; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 503-504.

²⁶² Eren, *Özel*, s. 373; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 504.

hâkiminin veya icra müdürünün kararıyla alıkoyabilir. Alıkoyma kararının konusu olan eşya, gizlice veya zorla götürülürse, götürülmelerinden başlayarak on gün içinde kolluk gücünün yardımıyla kiralananı geri getirilir.” gereği, hakkın kullanımı hâkim kararı veya icra müdürünün kararına bağlanmıştır²⁶³. Bu hükümde “sulh hâkimi” ifadesi sulh hukuk mahkemelerini kasteder niteliktedir; bu hak, kira ilişkisi kaynaklı uyuşmazlıklar bakımından genel hüküm HMK m. 4 gereği görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleri olacağı muhakkaktır.

E. HOR KULLANMA NEDENİ İLE TAZMİNAT

TBK m. 334 ve 316 gereği hor kullanma nedeni ile kiralananın değerinde meydana gelecek eksilmeleri, bu nedenle uğranılan zararları kiraya veren sulh hukuk mahkemelerinde açacağı bir tazminat davası ile talep edebilecektir.

TBK m. 334/1-2’ye göre kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir. Öncelikle madde kiralananın ne durumda alınmışsa o durumda teslim edilmesini aramıştır. Sözleşmeye veya kanuna aykırı hor kullanmadan doğacak zararlar için tazminat istemeye imkân sağlanmıştır²⁶⁴.

²⁶³ Eren, *Özel*, s. 375; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 504.

²⁶⁴ Eren, *Özel*, s. 391; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 509; Günay, s. 1015.

F. ALT KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLAR

HMK m. 4'e göre kira ilişkisinden doğan davalardan biride alt kira ile ilgili uyumsuzluklardır. Alt kira ilişkisine veya kullanım haklarının devrine izin veren TBK m. 322/1'e göre kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir. Madde gereği alt kira veya kullanım hakkının devri, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluna bağlanmıştır; dolayısıyla kanun gereği alt kira kurulabilecektir²⁶⁵.

Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur²⁶⁶. Bu durumda kiraya veren (A), kiracısına (B) karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya (C) veya kullanım hakkını devralana (C) karşı da kullanabilir (TBK m.322/3). Maddeden anlaşılacağı üzere kiraya veren (A) ile kiracı (B) arasındaki kira ilişkisi, kiracı (B) ile alt kiracı (C) arasındaki kira ilişkisinden ayrı değerlendirilen hukuki ilişkilerdir. Madde alt kiracının (C) kiralananı farklı kullanımı için kiracıyı (B) kiralayana (A) karşı sorumlu tutmuştur. Bu durumda kiraya veren (A), kiracısına (B) karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya (C) veya kullanım hakkını devralana (C) karşı da kullanabilir. Kanun koyucu Kiraya veren (A) ile alt kiracının (C), kiraya veren (A) ile kiracı (B) arasındaki hukuki ilişkiye dayanarak karşı karşıya gelebileceği durumu bu maddeyle vurgulamıştır. Kanımızca bu durum istisna niteliğindedir; kural alt kiracı (C) ile kiraya verenin (A) arasında kira ilişkisi olmadığıdır. Dolayısıyla kiraya veren (A) kiralananın örneğin konut olarak kiralınmasına rağmen iş yeri olarak kullanıldığı hallerde istisnai olarak alt kiracıya (C) karşı sulh hukuk mahkemelerinde kira ilişkisine dayanarak dava açabilecektir.

Burada TBK m. 334 geri verme borcu hakkında “Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür.” hükmü, TBK m. 322/1'de geçtiği üzere “Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla” ön koşulu beraber

²⁶⁵ Günay, s. 985; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 511 vd.; Eren, *Özel*, s. 361 vd.; Aral, Ayrancı, s. 316.

²⁶⁶ Eren, *Özel*, s. 365; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 512-513; Aral, Ayrancı, s. 316.

değerlendirilmelidir. Alt kiracının kiracıya geri verme borcu, kiracının kiraya verene geri verme borcu bir arada değerlendirildiğinde, alt kiraya vermenin ön koşulu, kiraya verene zarar vermemek şartı, geri verme borcundan ayırık düşünülemez. Geri verme borcu yerine getirilmezse, kira ilişkisi de henüz sona ermiş sayılamayacağından kiraya verenin, alt kiracıya karşı TBK m. 334 ve TBK m. 322/1 gereği dava hakkı kabul edilmelidir²⁶⁷.

G. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ

Sulh hukuk mahkemeleri kira ilişkisinin devri ile alakalı çıkabilecek bütün uyuşmazlıklar bakımından görevlidir. Uygulamada özellikle iş yeri kiralalarında haklı bir neden olmaksızın kira ilişkisinin devrine rıza göstermeyen kiraya veren hakkında davalar görülmektedir. Buradaki haklı nedenin varlığı veya yokluğu sulh hukuk mahkemeleri tarafından tespit edilecektir²⁶⁸.

TBK m. 323/1 c. 1'e göre kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez.

Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur (TBK m. 323/2). Dava konusunu devreden kiracı artık aktif husumet hakkını da devrettiğinden, dava açmadan önce devrettiği haklar ile ilgili devrettikten sonra dava açamaz²⁶⁹. Dava sırasında yapılan devirler hakkında ise HMK m. 125 uygulama alanı bulacaktır²⁷⁰. Kira ilişkisinden doğan borçlarından kurtulacak olan kiracıya, kiraya veren yazılı rızasını vermeyebilir; kira ilişkisini başka bir kiracı ile sürdürmek istemeyebilir. Ancak işyeri kiralalarında kiracı bakımından borçların ağırlığı, bu kira ilişkilerinde kiracıların genel olarak tacir olmaları, kanun koyucuyu "Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu

²⁶⁷ Yargıtay Hukuk Genel Kurul Kararı E. 2001/6-942 K. 2001/696 T. 10.10.2001, Günay, s. 986.

²⁶⁸ Günay, s. 991; Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalhoğlu, s. 514; Eren, **Özel**, s. 366.

²⁶⁹ Levent Börü, **Dava Konusunun Devri**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 287.

²⁷⁰ HMK m.125, Davanın açılmasından sonra, davalı taraf, dava konusunu üçüncü bir kişiye devrederse, davacı aşağıdaki yetkilerden birini kullanabilir: a) İsterse, devreden tarafla olan davadan vazgeçerek, dava konusunu devralmış olan kişiye karşı davaya devam eder. Bu takdirde davacı davayı kazanırsa, dava konusunu devreden ve devralan yargılama giderlerinden müteselsilen sorumlu olur. b) İsterse, davasını devreden taraf hakkında tazminat davasına dönüştürür. Davanın açılmasından sonra, dava konusu davacı tarafından devredilecek olursa, devralmış olan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden itibaren devam eder.

rızayı vermekten kaçınmaz.” şeklinde düzenleme yapmaya yönlendirmiştir (TBK m.323/1 c.2).

TBK m. 323/3’e göre işyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur. Devralan kiracının devreden kiracı gibi, kiraya verenin, ilk başta kira ilişkisine gireceği, gerekli güveni ve maddi güvenceyi veremeyecek biri olması ihtimali ve “haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz” hükmünün varlığına karşı menfaat dengesi gereği, devreden kiracı, devralan kiracı ile birlikte en fazla iki yıl müteselsil sorumlu kabul edilmiştir²⁷¹. Bu sorumluluk gereği açılacak davalarda kira ilişkisi içerisinde değerlendirileceğinden görevli yargı yeri sulh hukuk mahkemeleri olacaktır.

Kira ilişkisinin devri ile kira ilişkisi kaynaklı borçlar ve hakların, devralan kiracıya geçişi; özellikle kiralanan, devreden kiracıda olmayacağı için geri verme borcunun muhatabının devralan kiracı olacağı, devreden kiracının müteselsil iki yıl sorumlu olacağı durumlarda sorumluluğunun tazmin etme sınırlarını aşamayacağı, kira ilişkisinin kira sözleşmesinden daha kapsamlı olduğunu kanıtlar niteliktedir.

VIII. İİK’YA GÖRE KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİNDE SULH HUKUK MAHKEMELERİNİN GÖREVİNİN SINIRI

Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkları çözüme yollarından biri de kiralanan taşınmazların ilamsız icra yolu ile tahliyesidir²⁷². Takip hukukunda görevli mahkeme icra mahkemeleri olması ile de uyumlu şekilde kanun koyucu HMK m. 4/1-a’da kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar hakkında görevli mahkemeyi sulh hukuk mahkemesi olarak belirtirken, kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi yolunu ayırık tutmuştur. Burada çalışmamızla alakası gereği, konumuzun dışına çıkmadan taşınmazların ilamsız icra ile tahliyesi yoluna ilişkin açıklamalarda bulunacağız.

²⁷¹ Zevkliler, Ertaş, Havutçu, Aydoğdu, Cumalıoğlu, s. 514; Eren, *Özel*, s. 369; Aral, Ayrancı, s. 318.

²⁷² Kuru, *İstinaf Sistemine Göre İİH*, s. 355 vd.; Muşul, *İİH*, s. 1354 vd.; Karşlı, *İİH*, s. 447 vd.; Yıldırım, Deren Yıldırım, s. 291 vd.; Şanver Keleş, *Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi*, Basılmış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2008, s. 1.

Takip yollarında, takip işlemleri ile alakalı şikâyetler, takiplere karşı yapılan itirazların kaldırılması gibi takip hukukunun devamını sağlamak için mahkeme kararı gerektiği durumlarda görevli mahkeme icra mahkemesidir. Takip hukukunda prosedür devam ederken bazı durumlar için genel mahkemelere ihtiyaç duyulabilir. İşte bu noktada kiralanan taşınmazlar hakkında genel görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir.

Kiralayan ödenmeyen kira alacağına dayanarak ilamsız takip yaparken talep ederse ilamsız icra yoluyla kira ilişkisine ilişkin özel hükümlerden yararlanabilecektir²⁷³. İİK m. 269'a göre takip adi kiralara veya hasılat kiralalarından kaynaklanır ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, TBK'nin 315. ve 362. maddelerinde yazılı ihtar ve kanuni müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini içerir. Bu tebliğ üzerine borçlu, yedi gün içinde, itiraz sebeplerini 62. madde hükümleri dâhilinde icra dairesine bildirmeye mecburdur. Borçlu itirazında, kira akdini ve varsa buna ait yazılı sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, akdi kabul etmiş sayılır. İtiraz takibi durdurur. İtirazın tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını istemeyen alacaklı, bir daha aynı alacaktan dolayı ilamsız icra yoluyla takip yapamaz. TBK 315 maddesinin kiralayana altı günlük mühletin hitamında akdi feshe müsaade ettiği hallerde itiraz müddeti üç gündür.

İİK m. 269/b'ye göre borçlu itirazında kira akdini ve varsa yazılı sözleşmedeki kendisine izafe olunan imzayı reddettiği takdirde alacaklı; noterlikçe resen düzenlenmiş veya imzası onaylanmış bir sözleşmeye dayanıyorsa icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve ihtar müddeti içinde paranın ödenmemesi sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyebilir. Borçlunun akde ve şartlarına dayanan iddia ve defilerini aynı kuvvet ve mahiyette belgelerle sunması gerekir. Akdi reddeden borçlu bu itiraz sebebiyle bağlıdır. İtirazın geçerli olmadığı anlaşıldıktan sonra ödeme, takas veya sair bir defide bulunamaz. Takip yukarıda yazılı belgelere dayanmıyor ve alacaklı umumi hükümler dairesinde sulh hukuk mahkemesinde dava açmaya mecbur kalırsa ihtarlı ödeme emri, TBK 315. ve 362. maddelerinde yazılı ihtar yerine geçer. Kira sözleşmesindeki imzanın inkârından dolayı alacaklı sulh

²⁷³ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre İİH*, s. 356 vd.; Muşul, *İİH*, s. 1362 vd.; Karlı, *İİH*, s. 447 vd.; Yıldırım, *Deren Yıldırım*, s. 291 vd.

hukuk mahkemesinde dava açmaya mecbur kalır ve lehine karar alırsa, borçlu ayrıca yüzbin liradan beşyüzbin liraya kadar para cezasına mahkûm edilir. Kiracının kira sözleşmesindeki imzasının inkârı halinde kanun takibe hızlı bir şekilde devam edebilmek için bazı belgeler aramıştır. Maddede sayılan belgelere sahip olmayan kiralayan bakımından ise sulh hukuk mahkemesinden ilam almak gerekecektir²⁷⁴. Kanun kiralayanın menfaatine olarak burada ihtarlı ödeme emrinin TBK m. 315 ve m. 362’de yazılı ihtar yerine geçeceğini belirtmiş. Bu ihtarlarda en az 10 gün, konut ve çatılı iş yeri kiralalarında en az 30 gün ve ürün kiralalarında da en az 60 gün kiracıya süre verilmesi gerekmektedir. Kiralayan sulh hukuk mahkemesinde dava açmak için bu sürelerin dolmasını da beklemelidir.

Kiracı tarafından itirazda kira sözleşmesi reddedilmemişse takip genel mahkemelere ihtiyaç duyulmadan devam edebilecektir. İİK m. 269/c’ye göre borçlu akdi reddetmeyip kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini bildirerek itiraz etmiş veya takas istemişse, itiraz sebeplerini ve isteğini noterlikçe düzenlenmiş veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya vesika ile ispat etmeğe mecburdur. Senet veya makbuzun alacaklı tarafından inkârı halinde İİK 68. madde hükmü kıyasen uygulanır. İcra mahkemesinin tahliye kararının infazı için kesinleşmesi beklenmez. Ancak tahliye için, kararın borçluya tefhimi veya tebliği tarihinden itibaren on gün geçmesi lazımdır.

Kira sözleşmesinden sonraki tarihte kiracı tahliye taahhüdü vermişse kiraya veren bu taahhüdün dolmasından itibaren 1 ay içinde kiralanan taşınmazların ilamsız icra yolu ile tahliyesi yolunu kullanılabilir²⁷⁵. İİK m. 272’ye göre sözleşme ile kiralanan bir taşınmazın süresi bittikten bir ay içinde sözleşmenin icra dairesine ibrazı ile tahliyesi istenebilir. Bunun üzerine icra memuru bir tahliye emri tebliği suretiyle taşınmazın on beş gün içinde tahliye ve teslimini emreder. Tahliye emrinde, Kiralayanın ve kiracının ve varsa kefillerinin isim, şöhret ve yerleşim yerleri ve sözleşme tarihi ve kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair bir itirazı varsa yedi

²⁷⁴ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre İİH*, s. 364.; Muşul, *İİH*, s. 1370.; Karlı, *İİH*, s. 450.

²⁷⁵ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre İİH*, s. 369 vd.; Muşul, *İİH*, s. 1373 vd.; Karlı, *İİH*, s. 451 vd.; Yıldırım, *Deren Yıldırım*, s. 293 vd.

gün içinde daireye müracaatla beyan etmez ve itirazda bulunmaz veya kendiliğinden tahliye etmezse zorla çıkarılacağı yazılır.

İİK m. 274'e göre itiraz etmek isteyen kiracı itirazını tahliye emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde dilekçe ile veya şifahen icra dairesine bildirir. Bu suretle yapılan itiraz tahliye takibini durdurur. İİK m. 63., 64. ve 65. hükümleri tahliye takiplerinde de caridir.

İİK m. 275'e göre itiraz edildiğinde kiralayan icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Tahliye talebi noterlikçe düzenlenmiş veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar olunmuş bir sözleşmeye dayanıyorsa kiracı kiracının yenilendiğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir belge gösteremezse itiraz kaldırılır. Aksi takdirde itirazın kaldırılması talebi red olunur. İtirazın kaldırılması üzerine tahliye ve teslim icra edildikten veya kaldırılma talebi red olunduktan sonra kiracının veya kiralayanın genel hükümlere göre sulh hukuk mahkemesine müracaat hakları saklıdır. Sulh hukuk mahkemesinde açılan davada icra takibi sırasında inkâr olunan imzanın kendisine ait olduğu anlaşılan kiracı veya kiralayan yüzbin liradan beşyüzbin liraya kadar para cezasına mahkûm edilir. Kanunda takip prosedürü lehine sonuç vermeyen taraf için sulh hukuk mahkemesinde dava açma hakkı saklı tutulmuştur²⁷⁶.

Tahliyesi istenen yerde kiracıdan başka bir şahıs bulunması halinde İİK m. 276'ya göre şahıs işgalde haklı olduğuna dair resmi bir belge gösteremezse derhal tahliye edilir²⁷⁷. Şu kadar ki, bu şahıs resmi bir belge gösterememekle beraber daireye ibraz olunan sözleşme tarihinden evvelki bir zamandan beri orayı işgal etmekte bulunduğunu beyan eder ve bu beyanı icra memuru tarafından mahallinde yapılacak tahkikatla gerçek olduğunu anlaşılırsa, tahliye tehir edilir ve üç gün içinde keyfiyet icra mahkemesine bildirilir. İcra mahkemesi, tarafları dinleyerek gereğine göre tahliyeyi emreder veya taraflardan birinin yedi gün içinde sulh hukuk mahkemesine müracaat etmeleri gerektiğine karar verir. Bu süre içinde sulh hukuk mahkemesine müracaat edilirse, davanın neticesine göre hareket edilir. İİK 36. madde hükümleri burada da uygulanır. Dava etmeyen taraf iddiasından vazgeçmiş

²⁷⁶ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre İİH*, s. 372.; Muşul, *İİH*, s. 1377.

²⁷⁷ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre İİH*, s. 376.; Muşul, *İİH*, s. 1379.; Karşlı, *İİH*, s. 452.; Yıldırım, Deren Yıldırım, s. 295.

sayılır. Borçlunun nesep ve sebepten usul ve fūruu, karı veya kocası, ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları ve iş ortakları ile borçluya tabi olarak kiralananda oturdukları anlaşılan diğēr şahıslar, bu madde hükmünün tatbikinde üçüncü şahıs sayılmazlar.

İlamsız icra yoluyla taşınmazların tahliyesine ilişkin kanun maddelerinde de görüldüğü üzere takip yollarında bazı durumlar için genel mahkemelere başvurulacağı düzenlenmiş. Kira ilişkileri bakımından HMK m. 4/1-a'ya göre buradaki genel mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir.

IX. DEVLET İHALE KANUNU VASITASIYLA KURULAN KİRA İLİŞKİLERİ

A. DEVLET İLE YÜKLENİCİ ARASINDAKİ İLİŞKİ

Sulh hukuk mahkemelerinin görevine ilişkin kira uyuşmazlıkları sadece TBK hükümlerine aykırılıktan doğmayabilir. Bu bağlamda devlet ihale kanununda da kira ilişkileri düzenlenmiştir.

Kamu ihaleleri sonucunda, özel hukuk kişileriyle “kamu gücü” yetkisinden feragat edilerek, borçlar kanunu sözleşme yapma sınırları gözetiminde “kamu ihale sözleşmesi” imza edilir. Bu durum disiplinler arası olarak değerlendirilir. Bu disiplinler arası yöntem devlet eliyle oluşturulur. Bu bağlamda bir tarafta idarenin diğēr tarafta özel kişinin taraf olduğu kira uyuşmazlıklarında hangi yargı yoluna gireceği ve hangi görevli mahkemede görüleceği sorunu ortaya çıkar.

İdarenin yaptığı tüm sözleşmeler, idari sözleşme olarak görülemez. İdare, sözleşme yapma özgürlüğünden, birbirinden çok farklı iki biçimde faydalanır, *özel hukuk sözleşmeleri, idari karma sözleşmeler*²⁷⁸.

²⁷⁸ İsmet Giritli, Pertev Bilgen, Tayfun Akgüner, Kahraman Berk, *İdare Hukuku*, Der Kitapevi, İstanbul, 2013, s. 1304; Sözleşmeleri bu biçimde bir ayrıma tabi tutmanın amacı, sözleşmelerle uygulanacak hukuku ve doğacak uyuşmazlıkların çözüm yerini belirlemek içindir. İdarenin özel hukuk sözleşmelerine özel hukuk kişileri arasında yapılan sözleşmelere uygulanan özel hukuk hükümleri uygulanır. Bu sözleşmelere ilişkin uyuşmazlıklardan doğacak davalar da adli yargıda adliye mahkemeleri tarafından çözümlenir. İdari sözleşmeler ise idare hukuku hükümlerine tabidir.

Bir sözleşmenin, bu iki sözleşme biçiminden hangisine dâhil olduğunun tespiti için öncelikle kanuna bakılır. Öğretide bu tespit “Kanun açıkça sözleşmenin hangi tür sözleşme olduğunu belirtebilir, kanun yapılan sözleşmenin kamu hukuku ya da özel hukuk hükümlerine tabi olduğunu belirtebilir, kanun, idarenin yaptığı sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlıkların (davaların), adli yargı düzeninde yahut idari yargı düzeninde çözüleceğini belirtebilir” şeklinde yapılmaktadır²⁷⁹. Kanunda bu konuda bir açıklık yoksa içtihat tarafından geliştirilmiş kıstaslar esas alınacaktır²⁸⁰.

Bir sözleşmeye, içtihat tarafından geliştirilmiş kıstaslara göre idari sözleşme diyebilmek için, sözleşmenin konusunun kamu hizmeti ve kamu yararı olması; sözleşmenin bir yanını oluşturan idarenin, öteki yana (özel kişiye) karşı kamu gücüne dayanan yetkilerini kullanabilmesi, sözleşmenin kamu hizmetini yürütmeye yetecek bir süreyi kapsamaması gerekmektedir²⁸¹.

İdarenin ihtiyaçlarının karşılanması adına gerçek veya tüzel kişilerle kamu ihale usulü uygulanarak yapılan sözleşmelere kamu ihale sözleşmeleri denir²⁸². Kamu ihale sözleşmelerinde var olan iki aşama teorisi gereği idarenin taraf olduğu

İdari sözleşmelere ilişkin davaların çözüm yeri idari yargıdır. Bahtiyar Akyılmaz, Murat Sezginer, Cemil Kaya, *Türk İdare Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2009, s. 410.

²⁷⁹ Ramazan Çağlayan, *İdare Hukuku Dersleri*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 520,521.

²⁸⁰ TC Danıştay 13. Daire E. 2006/9345 K. 2007/6043 T. 15.06.2007.

²⁸¹ Koruma Ve Güvenlik Grup Şefi olarak görev yapacak davacı ile davalı TÜBİTAK arasındaki hizmet sözleşmesinin, koruma ve güvenlik gibi bir kamu hizmetinin asli unsuruna ilişkin bulunması, sözleşmenin düzenleme ve yürütme biçiminin özel hukuk esaslarından çok kamu hukuku esaslarına uygun olması karşısında, hizmet sözleşmesinin idari nitelikte olduğu sonucuna ulaşılmıştır. TC Danıştay 13. Daire E. 2006/9345 K. 2007/6043 T. 15.06.2007. Giritli, Bilgen, Akgüner, Berk, s. 1313; Organik kriter olarak da adlandırılan kritere göre sözleşmenin en az bir tarafı kamu tüzel kişisi olmalıdır. Maddi kritere göre ise ya sözleşme bir kamu hizmetinin yürütülmesine ilişkin olacak veya özel hukuku aşan hükümler içerecek. Maddi kriterde ki şartlar kümülatif değil alternatif şartlardır. Gözler Kemal, *İdare Hukuku Dersleri*, 9. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2010, s. 452-455; “İdarenin sözleşmeleri” ile “idari sözleşme” kavramlarını birbirinden ayırt etmek gerekir. İdarenin yaptığı, yani idarenin taraf olduğu her türlü sözleşme idari sözleşme sayılmaz. İdarenin sözleşmelerinin bir kısmı, tamamen özel hukuk hükümlerine tabi sözleşmelerdir. Gerçekten, idare, tüzelkişilik sıfatından kaynaklanan hak ehliyetine dayanarak genel hükümler uyarınca sözleşmeler yapabilir. Metin Günday, *İdare Hukuku*, 10. Baskı, İmaj Yayınevi, Ankara 2011, s. 183.

²⁸² Duygu Kılıç, *Açıklama ve Emsal Kararlarla Kamu Alımları İhale ve Sözleşmeleri*, Adalet Yayınları, Ankara, 2010, s. 1; Sözleşmelerin akdedilmesine “ihale” adı verilmektedir. Çağlayan, s. 527; İdare, kamu hizmetlerinin yürütülmesi için bazı mal, hizmet veya diğer türden edimlere ihtiyaç duyar. Bu ihtiyaçların, faaliyetleri genel olarak kamu hukukuna tabi idarenin kendi iç bünyesi içerisinde karşılanması çoğu zaman mümkün olmaz. Bu nedenle idare bu ihtiyaçları, özel hukuka tabi kişilerle yapacağı sözleşmelerle karşılama yoluna gitmektedir. İdarenin ihtiyaçlarının karşılanması için gerçek veya tüzel kişilerle kamu ihale usulü uygulanarak yaptığı sözleşmelere "kamu ihale sözleşmeleri" adı verilmektedir. Vedat Buz, *Kamu İhale Sözleşmelerinin Kuruluşu ve Geçerlilik Şartları*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2007, s. 35.

bu tip sözleşmelerde hem kamu hukuku kuralları hem de özel hukuk kuralları uygulama alanı bulacaktır²⁸³. Uygulamada kamu ihalelerinin yapılış süreci sözleşmenin kurulmasına kadar olan kısım için kamu hukuku alanına girdiği kabul edilmekte ve idari yargı yoluna girdiği kabul edilmektedir²⁸⁴. Kamu ihale sözleşmelerinin uygulanması ile ilgili çıkabilecek uyuşmazlıklar ise özel hukuk alanına girdiği kabul edilerek adli yargı yolunda çözümlenmesi gerektiği kabul edilmektedir²⁸⁵.

Öğretide hâkim olan, idarenin her türlü işlerinde kamu yararı görüşü gereği var olan kamu gücü, kamu hukuku kurallarının uygulanmasını gerektirir. Kamu ihalelerinde de, ihale aşaması esnasında, idarenin yapmış olduğu işlemler, alınan kararlar ve ihalenin kendisi de ‘idarenin yürütmüş olduğu organizasyon’ olduğu için kamu hukukunu ilgilendirir²⁸⁶.

Öncelikle bir sözleşmeden bahsedebilmek için borçlar kanununun genel hükümlerinde yer aldığı üzere, sözleşmeyi akdedecek 2 taraf bulunmalı, yapılacak

²⁸³ İdarenin özel hukuk kurallarına göre yaptığı sözleşmeler de vardır. Bu tür sözleşmeler bireylerin kendi aralarında yaptıkları sözleşmelerden farksızdır. Bir başka deyişle, bu sözleşmelerin taraflarından biri olan idare, karşı tarafa göre üstün ve ayrıcalıklı bir konumda değildir. İdarenin özel hukuk sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar adli yargı yerlerinin görevine girmektedir. Şeref Gözübüyük, Turgut Tan, *İdare Hukuku Genel Esaslar*, Cilt I, 9. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara, 2013, s. 471; “İki Aşama Teorisi” hakkında daha fazla bilgi edinmek için bkz. Buz, a. g. e. 83 vd.

²⁸⁴ Dava, eser sözleşmesine dayalı iş bedelinin tahsili talebine ilişkindir. Kural olarak kamu ihalesinden sonra sözleşme imzalanıncaya kadar çıkacak uyuşmazlıkların çözüm yeri idari yargı, sözleşmeden sonra ise adli yargıdır. Somut olayda, sözleşme imzalanmış ve iş bedeli için dava açılmıştır. Bu durumda davaya bakma adli yargının görevidir. TC Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 2007/4603 K. 2007/5466 T. 19.9.2007.

²⁸⁵ TC Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E. 2012/16845 K. 2012/18868 T. 10.9.2012; Sözleşmenin yapılmasından sonra ortaya çıkacak uyuşmazlıklar adli yargıda görülür. Günümüzde, idari sözleşmelerin uygulama alanının sınırlanmış olması ve kamu hizmeti imtiyaz sözleşmeleri ve idari hizmet sözleşmeleri dışındaki sözleşmelerin de idari sözleşme kabul edilmemesi yüzünden bu durum ortaya çıkmıştır. Giritli, Bilgen, Akgüner, Berk, s. 1316; ... Anayasanın ‘idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır’ kuralıyla benimsediği husus da etkili bir yargısal denetimdir. Anayasanın 125 maddesinin birinci fıkrasında yer alan bu kural, yönetimin kamu hukuku ya da özel hukuk alanına giren tüm eylem ve işlemlerini kapsamaktadır. Kural olarak bunlardan kamu hukuku alanındaki eylem ve işlemler için idari yargının, özel hukuk alanındakiler için de adli yargının görevli olduğunda duraksanamaz. Anayasa Mahkemesi Kararı E. 2011/35 K. 2012/23 KG. 16.2.2012 RGT. 19.05.2012-28297; Kamu İhale Sözleşmelerinin kurulmasından önceki ve sonraki, “iki aşama teorisi” olarak değerlendirilmektedir. TC Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 2007/4603 K. 2007/5466 T. 19.9.2007.

²⁸⁶ İdarenin tüm işlemleri gibi sözleşmeleri de belli yöntem ve biçim kurallarına bağlıdır. İdarenin tüm sözleşmelerinin aynı kurallara bağlı olması gerektiği için, sözleşmenin biçiminin özel hukuk sözleşmeleri ile idari sözleşmeleri birbirinden ayırma konusunda bir ölçüt olmaması gerekir. Giritli, Bilgen, Akgüner, Berk, s. 1317; Bu tür sözleşmelerin yapılmasında da başta 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu olmak üzere yasalar ve diğer düzenleyici işlemlerle belirlenen idari usuller izlenmekte ve dolayısıyla sözleşmenin yapılmasına kadar geçen aşamalarda usulsüzlükler idare hukuku esaslarına göre idari yargıda yargılanmaktadır. Gözübüyük, Tan, s. 474.

işin özelliği belirlenmiş ve taraflar akdin bütün esasları üzerinde anlaşmış olmalıdır; tarafların birbirine uygun irade beyanları şarttır²⁸⁷. Ancak özel hukuk sözleşmelerinde var olan sözleşme özgürlüğü prensibi idarenin özel hukuk sözleşmelerinde de aynı gücüyle yer almaz²⁸⁸.

İdarenin yaptığı sözleşmeler için öngörölmüş aşamalar vardır. Bu aşamalar genel olarak *hazırlık aşaması*, *ihale aşaması*, *sözleşme aşaması*, *onay aşaması* olarak adlandırılabilir²⁸⁹. Yargıtay'ın yerleşik içtihatları sonucunda da açık bir şekilde görülüyor ki kamu ihaleleri hazırlık aşamaları kamu hukukunun uygulama alanında kalırken, kamu ihale sözleşmeleri özel hukukun alanında incelenecektir.

4735 Sayılı Kanunun 4. maddesinin ikinci fıkrası gereği kamu ihale sözleşmelerinde bu kanunda belirtilen haller dışında sözleşme hükümlerinde değişiklik yapmak yasaktır. Bu kanun kapsamında yapılan sözleşmelerde taraflar sözleşme hükümlerinin uygulanmasında eşit hak ve yükümlülöklere sahip olup; ihale dokümanı ve sözleşme metninde bu ilkeye aykırı düzenleme yapılamayacağı gibi, kanun yorum ve uygulamasında da 4. maddenin üçüncü fıkrasındaki ilke göz önünde bulundurulmalıdır. İdareye kamu gücüne dayanan yetkiler verildiği idari sözleşmelerden farklı olarak taraflara eşit hak ve yükümlölükler tanınmış olması bu sözleşmelerin idarenin taraf olduğu özel hukuk sözleşmesi olduğunu göstermektedir²⁹⁰.

İsviçre hukukunda bu durum iki aşama teorisi olarak adlandırılmaktadır. Bizim hukukumuzda da uygulama bu yöndedir ancak; doktrinde bir adlandırma

²⁸⁷ Eren, *Genel*, s. 227; Borçlar kanunu 1. maddesine göre , “iki taraf karşılıklı ve birbirine uygun surette rızalarını beyan ettikleri takdirde akit tamam olur”. Bu şekilde tarafların karşılıklı birbirine uygun iradeleri ile oluşmuş sözleşmeler taraflar için bağlayıcı bir nitelik arz eder. Akyılmaz, Sezginer, Kaya, s. 411.

²⁸⁸ *Sözleşme yapıp yapmama, sözleşmenin karşı tarafını seçme, şekil serbestisi, sözleşmeyi değiştirme veya ortadan kaldırma özgürlüğü, sözleşmenin konusunu ve içeriğini belirleme serbestisi* gibi hususlar idarenin özel hukuk sözleşmelerinde aynı gücüyle yer almaz.; İdarenin tüm işlemleri gibi sözleşmeleri de belli yöntem ve biçim kurallarına bağlıdır. Giritli, Bilgen, Akgüner, Berk, s. 1317; İdarenin özel hukuka tabi sayılan sözleşmeleri dahi belli ölçüde Kamu Hukuku (İdare Hukuku) kurallarına tabi tutulmuştur. Günday, s. 195; İdare, tüm faaliyetlerinde olduğu gibi, sözleşme yaparken de özel hukuk kişilerinden farklı olarak bir kısım sınırlamalara tabidir. Akyılmaz, Sezginer, Kaya, s. 432; Her iki tür sözleşmenin yapıldığı aynı kurallara tabidir. Çağlayan, s. 524; Yavuz, s. 14-18.

²⁸⁹ Bu aşamalar hakkında daha fazla bilgi edinmek için bkz. Çağlayan, s. 526 vd.; Akyılmaz, Sezginer, Kaya, s. 441 vd.; Giritli, Bilgen, Akgüner, Berk, s. 1320 vd.; Günday, s. 208 vd.; Gözler, s. 481 vd.

²⁹⁰ Gözübüyük, Tan, s. 526.

yapılmamıştır²⁹¹. Kamu ihale sözleşmesinin yenilenmesi, süresinin uzatılması, yüklenici değişikliği gibi sözleşmenin uygulanması aşaması öncesi, sözleşmenin kuruluş aşamasında değerlendirilen aşamalarla ilgili çıkabilecek uyuşmazlıklar da kamu hukuku uygulama alanına dâhildir. Sözleşmenin uygulanması, garanti süresi, hakediş meselesi gibi sözleşme içeriğiyle ilgili hususlarda sözleşmenin sona ermesine kadar çıkabilecek uyuşmazlıklar, sözleşmenin haksız tek taraflı sona erdirme girişimleri gibi girişimler özel hukukun uygulama alanına girecektir. Özel hukuk alanında da görevli mahkeme 6100 Sayılı HMK 1-4 hükümlerinde belirtildiği şekilde belirlenecektir; kira ilişkileri hakkında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir.

4735 Sayılı Kamu İhale Kanununun 6. maddesi ile yapım işleri ile mal ve hizmet alımı işlerinde sözleşme türleri düzenlenmiştir²⁹². KİK m. 6 gereğince yapım işlerinde, toplam bedel üzerinden anahtar teslimi götürü bedel sözleşme, toplam bedel üzerinden birim fiyat sözleşme, niteliği itibarıyla iş kalemlerinin bir kısmı için anahtar teslimi götürü bedel, bir kısmı için birim fiyat teklifi alma yöntemleri birlikte uygulanmak suretiyle gerçekleştirilen ihaleler sonucu karma sözleşmelerdir²⁹³. Mal

²⁹¹ İki Aşama teorisi hakkında daha fazla bilgi için bkz. Buz, a. g. e.

²⁹² Madde 6- Kamu İhale Kanununa göre yapılan ihaleler sonucunda; a) Yapım işlerinde; uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak, işin tamamı için isteklinin teklif ettiği toplam bedel üzerinden anahtar teslimi götürü bedel sözleşme, b) Mal veya hizmet alımı işlerinde, ayrıntılı özellikleri ve miktarı idarece belirlenen işin tamamı için isteklinin teklif ettiği toplam bedel üzerinden götürü bedel sözleşme, c) Yapım işlerinde; ön veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine, mal veya hizmet alımı işlerinde ise işin ayrıntılı özelliklerine dayalı olarak; idarece hazırlanmış cetvelde yer alan her bir iş kaleminin miktarı ile bu iş kalemleri için istekli tarafından teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan toplam bedel üzerinden birim fiyat sözleşme, d) (Ek: 1.6.2007-5680/3 m.; Değişik: 20.11.2008-5812/32m.) Yapım işlerinde; niteliği itibarıyla iş kalemlerinin bir kısmı için anahtar teslimi götürü bedel, bir kısmı için birim fiyat teklifi alma yöntemleri birlikte uygulanmak suretiyle gerçekleştirilen ihaleler sonucunda karma sözleşme, e) (Ek: 20.11.2008-5812/32m.) Çerçeve anlaşmaya dayalı olarak idare ile yüklenici arasında imzalanan münferit sözleşme, düzenlenir. (Ek Fıkra: 1.6.2007-5680/3 m.) Çerçeve anlaşma ve münferit sözleşmede belirtilmesi zorunlu olan hususları belirlemeye kurum yetkilidir.

20.11.2008 tarihli ve 5812 Sayılı Kanununun 32. maddesiyle; bu fıkrada yer alan “Çerçeve sözleşme” ibaresi, “Çerçeve anlaşma”, “kısa” ibaresi “münferit” olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

²⁹³ Bu kavrama esasen üç unsur dâhil edilmiştir. Bunlar; bina, karayolu, demiryolu, otoyol, havalimanı, rıhtım, liman, tersane, köprü, tünel, metro, viyadük, spor tesisi, altyapı, boru iletim hattı, haberleşme ve enerji nakil hattı, baraj, enerji santrali, rafineri tesisi, sulama tesisi, toprak ıslahı, taşkın koruma, ve dekapaj gibi her türlü inşaat, yukarıda sayılan işlerle ilgili tesisat, imalat, ihzarat, nakliye, tamamlama, büyük onarım, restorasyon, çevre düzenlemesi, sondaj, yıkma, güçlendirme ve montaj işleri, benzeri yapım işleridir. Kamu İhale Kanunu ile birlikte işleyecek olan Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu, yüklenicilerin yanı sıra taşeron ve alt yüklenicilere de zincirleme sorumluluk öngörmektedir. Bunun tabii sonucu olarak yapım kavramı geniş tanımlanmış ve birincil olarak sayılmış işlerin alt işleri durumundaki tesisat, ihzarat, nakliye, montaj gibi işler de yapım kapsamında değerlendirilmiştir. Yine “benzeri yapım işleri” denilerek bilim ve tekniğin gelişimine paralel bir uyum sağlamak amaçlanmıştır. Sadettin Doğanıyğit, *Açıklamalı-Uygulamalı-Sorun Çözümlü Kamu İhale Kanunu ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007, s. 138.

veya hizmet alımı işlerinde, toplam bedel üzerinden birim fiyat sözleşme, toplam bedel üzerinden götürü bedel sözleşme, çerçeve anlaşmaya dayalı olarak imzalanan münferit sözleşme ile de birlikte genel olarak altı farklı sözleşme tipi görülebilir²⁹⁴.

Özel kişi ile kamu tüzel kişisi arasında doğacak kira uyuşmazlıklarının hangi mahkemede görüleceğiyle ilgili önemli düzenlemelerden biride Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 4. maddesidir. KİSK m. 4'te geçen "Bu kanun kapsamında yapılan kamu sözleşmelerinin tarafları, sözleşme hükümlerinin uygulanmasında eşit hak ve yükümlülükler sahiptir." ilkesi bu sözleşmelerin özel hukuk sözleşmesi olduğunu göstermektedir. Tarafların hakları ve borçları açısından özellikle KİSK 36. maddede belirtilen "bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde borçlar kanunu hükümleri uygulanır." ifadesini de gözden kaçırmamak gerekir.

Sözleşmenin bir tarafı idare olduğu için öncelikle Kamu İhale Sözleşmesi kanunu hükümleri dikkate alınmalıdır. Hüküm bulunamayan durumlarda Borçlar

²⁹⁴ Kamu İhale Kanununun, kanuna tabi kurum ve kuruluşların mal ve hizmet alımları ile yapım işlerini de bu kanuna göre yürüteceklerdir. Doğrudan temin yöntemi, idarelerin ihtiyacına uygun taşınmaz malın kiralanmasına cevaz vermektedir. Ancak, hizmetin tanımı tutularak bu kavrama, sadece taşınmaz malın kiralanması değil, aynı zamanda taşınır mallar ile hakların kiralanması da dâhil edilmiştir. Dolayısıyla her türlü kiralama işleri hizmet kavramında yer aldığından kanunun 2. maddesinde mal ve hizmet alımları ile yapım işlerinin ihaleleri dışında ayrıca "kiralama işleri" zikredilmemiştir. Taşınır taşınmaz mal ve hakların kiralanması dışında hizmet kavramına dâhil edilen iş ve faaliyetler şunlardır. Bakım ve Onarım, Taşıma, Haberleşme, Sigorta, Araştırma ve Geliştirme, Muhasebe, Piyasa Araştırması ve Anket, Danışmanlık, Mimarlık ve Mühendislik, Etüt ve Proje, Harita ve Kadastro, İmar Uygulama, Her Ölçekte İmar Planı, Tanıtım-Basım ve Yayım, Temizlik, Yemek Hazırlama ve Dağıtım, Toplantı-Organizasyon-Sergileme, Koruma ve Güvenlik, Mesleki Eğitim, Fotoğraf ve Film, Fikri ve Güzel Sanatlar, Bilgisayar sistemlerine yönelik hizmetler ile Yazılım hizmetleri. Tanımın sonuna "benzeri diğer hizmetler" ifadesi konularak bu konuda açık kapı bırakılmıştır. Zamanla teknolojik değişimlerin getireceği yeni hizmet alanlarına uyum sağlaması düşüncesi ile getirilen bu düzenlemenin yerinde olduğu kanısındayız. Doğanıyigit, s. 137, 138; Osmanlıca kökenli olan bu kelimeye bir kimsenin tasarrufunda bulunan kıymetli şey, varlık, servet, para, ticaret eşyası gibi anlamlar yüklenmiştir. Medeni Kanunun 686. maddesinde ise malın, menkul mülkiyetinin konusunu teşkil ettiği, bir yerden diğer yere nakledilebilen eşya olduğu ifade edilmiştir. Bununla beraber Kamu İhale Kanununda "mal" kavramı, daha geniş tutulduğu görülmektedir. Taşınır malların yanı sıra taşınmaz malların da kavrama dâhil edildiği gözlemlenmektedir. "Satın alınan her türlü ihtiyaç maddeleri" ifadesi mal kavramına geniş anlamlar yüklemektedir. Öte yandan hak, hukuk düzeni tarafından şahıslara tanınmış olan yetkililerdir. Diğer bir tanımla hak, hukuk tarafından tanınan ve korunmasını isteme hususunda ferdin yetkili saydığı menfaattir. Yasada "mal" kavramı içine dercedilen "haklar" kelimesi mamelek haklarını ifade etmektedir. Yani aynı haklar, nispi haklar ve fikri haklar bu kapsamdadır. Dolayısıyla kanunda geçen mal kavramına; satın alınan her türlü ihtiyaç maddeleri, tüketim malzemeleri, demirbaşlar, taşınmazlar, haklar girmektedir. Doğanıyigit, s. 137.

Kanunu hükümleri uygulanacaktır²⁹⁵. Dolayısıyla tarafların hakları ve borçları açısından da sıra bu şekildedir.

B. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN DAVALARDA GÖREVLİ MAHKEME

Kamu ihale sözleşmeleri kurulduktan sonra sözleşmenin tarafları idare ve yüklenici arasında sözleşme kaynaklı çıkabilecek uyuşmazlıklar, ihale aşaması yapılan işlemler hakkında kamu hukuku, sözleşme kurulduktan sonraki aşama hakkında özel hukuk alanına girdiği yönünde, iki aşamalı değerlendirme gereği özel hukuk alanında değerlendirilmektedir. Kira ilişkisinden doğacak tüm uyuşmazlıklar HMK m. 4 gereği sulh hukuk mahkemelerinin görev alanındadır. Bu bağlamda kamu ihaleleri yöntemi ile yapılan kira sözleşmeleri de özel hukuk kira sözleşmelerinde olduğu gibi sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren davalardandır²⁹⁶.

Hukuk mahkemeleri, sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemeleri ile özel kanunlara göre kurulan, iş, aile, icra, ticaret, fikri ve sınaî haklar, kadastro ve tüketici mahkemeleridir. Bu mahkemelerin her biri için görev alanı kanunla düzenlenir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu madde 2 de, “Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, ... davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir.” şeklinde belirtildiği üzere KİSK kaynaklı doğacak, alacak veya tazmin konulu davalarda görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesidir²⁹⁷. Adli yargı yolu içinde diğer mahkemelerin görevlendirildiği kanun hükümleri saklıdır²⁹⁸. Kira ilişkisinden doğacak alacak ve tazmin davaları ise HMK m. 4 gereği sulh hukuk mahkemelerinin görevine girmektedir.

²⁹⁵ Tip sözleşmelerde hüküm bulunmayan hallerin düzenlendiği sözleşme hükümlerinde de, ilgisine göre 4734 ve 4735 Sayılı Kanun hükümleri önce, bu kanunlarda hüküm bulunmadığı durumlarda Borçlar kanunu hükümleri uygulanacağı düzenlenmiştir.

²⁹⁶ Pekcantez, Atalay, Özekes, s. 94.

²⁹⁷ Örneğin, *İhale safhası tamamlanıp sözleşme imzalandıktan ve yer teslimi yapılarak sözleşme hükümleri uygulanmaya başladıktan sonra, kira sözleşmesinin feshi nedeniyle uğranılan zararın tazmini istemiyle açılan davanın, adli yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği hakkında*. Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanlığından E. 2014/671 K. 2014/890 KT. 13.10.2014.

²⁹⁸ Örneğin, Ticari dava sayılan işlemlerle ilgili ticaret mahkemeleri, marka hakkına giren hususlar için fikri ve sınaî haklar mahkemesi, iş mevzuatlarıncı iş mahkemeleri görevlendirilir.

X. BANKA KASALARININ KİRALANMASI

5411 Sayılı Bankacılık Kanunu m. 4/1-f hükmü gereği saklama hizmetleri bankaların faaliyet konularındandır. Bankaların kasa kiralama faaliyetleri bu saklama hizmetlerinin bir türüdür²⁹⁹.

TTK m. 4/1-f hükmü “Bankalara, diğer kredi kuruluşlarına, finansal kurumlara ve ödünç para verme işlerine ilişkin düzenlemelerde öngörülen hususlardan doğan hukuk davaları ve çekişmesiz yargı işleri ticari dava ve ticari nitelikte çekişmesiz yargı işi sayılır.” şeklindedir. TTK m. 4 hükmünde düzenlenen bu durumun mutlak ticari dava olduğu konusunda şüphe yoktur³⁰⁰.

Bankacılık kanunu saklama hizmetlerinin bir faaliyet türü olan bankaların kasa kiralama faaliyetleri hakkında çıkabilecek uyuşmazlıklar da bu düzenlemelerden ötürü ticari davadır; ticaret mahkemelerinin görev alanına girmektedir.

Genel hüküm niteliğinde olan HMK m. 4 kira ilişkisi hakkında çıkabilecek tüm uyuşmazlıklar için medeni yargıdaki genel mahkemelerden sulh hukuk mahkemesini görevlendirmesine rağmen; bankalara ilişkin olan ve bankacılık kanunu ile bankaların bir faaliyet türü olarak belirlenmiş bulunan, bankaların kasa kiralama işi mutlak ticari davalara vücut verecek türdendir. TTK m. 5/1 gereği tüm ticari davalar ve ticari nitelikli çekişmesiz yargı işleri aksine hüküm bulunmadığı sürece ticaret mahkemelerinde görüleceğinden bankaların kasa kiralaması işinden doğacak uyuşmazlıklara sulh hukuk mahkemesinin görevli olabileceği yönünden bir tereddüt doğabilir. Lakin banka kasaları kiralama işi kira ilişkisi olmaktan çok saklama ilişkisidir. Bankacılık kanununda düzenlenen banka kasaları kiralama faaliyeti bir saklama ilişkisi olduğundan HMK m. 4 gereği sulh hukuk mahkemelerinin görevine girmeyecek, TTK m. 5 gereği ticari dava sayılacağından ötürü asliye ticaret mahkemelerinin görevine girecektir.

²⁹⁹ Türkiye Bankalar Birliğinin Bankalar İle Bireysel Müşterileri Arasında İmzalanacak Sözleşmelerin Şekil Ve İçeriğinde Yer Alması Gereken Asgari Hususlar İle Sözleşmelerin Uygulanacağı İşlemlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Tebliğ.

³⁰⁰ Ülgen, Helvacı, Kendigelen, Kaya, Ertan, s. 123; Karahan, s. 80; Ayhan, Özdamar, Çağlar, s. 76.

Bankalara vadeli veya vadesiz para yatırmak, bankalara müşteri olmak, mevduat sözleşmesi imzalamak, banka kasası kiralamaktan farklı bir durumdur. Mevduat sözleşmesinin bir gereği olarak bankalar, müşterilerinin kendilerine teslim ettikleri paraları, kasalarda muhafaza edebilirler. Mevduat sözleşmesinin amaçlarından biri de saklatmadır; söz konusu saklama işi bankanın borçlarından biridir³⁰¹. Mevduat sözleşmesinde bankanın borcu olarak saklama ile yukarıda vurguladığımız bankacılık kanunu ile bankaların faaliyetleri arasında düzenlenen saklama hizmeti aynı şey değildir. Banka kasalarının kiralanması faaliyet olarak bankaların yapabilecekleri bir faaliyet türü ve bankacılık kanununda geçen saklama hizmetinin bir türüdür. Mevduat sözleşmesi hukuki niteliği hakkında doktrinde farklı görüşler olmakla birlikte ödünç sözleşmesi ile usulsüz tevdi sözleşmesi arasında karma bir sözleşme olduğu görüşü biraz daha ağır basmaktadır; banka kasalarının kiralanması sözleşmesi ile farklı niteliklere sahiptir³⁰².

XI. 6361 SAYILI FİNANSAL KİRALAMA, FAKTÖRİNG VE FİNANSMAN ŞİRKETLERİ KANUNUNDAN DOĞAN KİRA İLİŞKİLERİ

Finansal kiralama ilişkisi için İngilizce kiralama anlamına gelen “leasing” ifadesi de kullanılmaktadır.

Finansal kiralama sözleşmesi TBK’nda düzenlenmiş bir sözleşme olmayıp, FFFK’da düzenlenmiş isimli bir sözleşmedir³⁰³. FFFK’nda düzenlendiği biçimiyle faaliyet kiralaması, finansal kiralama ve sat ve geri kirala olmak üzere üç türü vardır³⁰⁴. Tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, rızaî ve sürekli borç doğuran bir sözleşmedir³⁰⁵.

³⁰¹ Haluk Konuralp, “Banka Tasarruf Mevduatının Hukuki Niteliği”, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı 1, Ankara, 1980, s. 17, 21.

³⁰² Mevduat sözleşmeleri hukuki niteliği hakkında daha ayrıntılı bilgi için bkz. Konuralp, “Banka Tasarruf Mevduatının Hukuki Niteliği”; Kürşad Nuri Turanboy, “Tasarruf Mevduatı Sözleşmesinin Niteliği”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt I, Sayı 1, Ankara, 1997; M. Fahrettin Önder, “Banka Hukukunda Tasarruf Mevduatı Sözleşmesi” *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Cilt 8, Sayı 1, Isparta, 2003.

³⁰³ Eren, *Özel*, s. 459; Köksal Kocaağa, *Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 1999, s. 28-29.

³⁰⁴ Finansal kiralama türleri hakkında daha fazla bilgi için bkz. Esra Yılmaz, *Finansal Kiralama Sözleşmesinin Sona Erme Sebepleri ve Sona Ermenin Sonuçları*, Ulusal Tez Merkezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, s. 10-17.

³⁰⁵ Eren, *Özel*, s. 459-461.

Tanımlar başlıklı FFFK m. 3/1-ç’de bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi, şeklinde tanımlanmıştır. Öğretide finansal kiralama hakkında başkaca tanımlar da olmakla birlikte çalışmamızın konusu gereği FFFK m. 3/1-ç hükmüne değinmekle yetiniyoruz³⁰⁶. Kiracı ihtiyaç duyduğu ekonomik araçlara özellikle makine, teçhizat gibi yatırım araçlarına satın almak yerine finansal kiralama yoluyla ulaşarak, kira bedeli ile satın alma bedeli arasındaki farkı tasarruf edip, bu tasarrufu işletmesinin verim ve karını arttırmakta kullanmaktadır³⁰⁷. Tanımdan anlaşılacağı üzere kanunda finansal kiralama olarak adlandırılan bu ilişkide kira ilişkisinden ayrı ve kira ilişkisine nazaran daha ağır basan finansman sağlama ilişkisi vardır.

Finansal kiralama sözleşmeleri FFFK m. 22’de düzenlendiği üzere belli bir şekil üzere, yazılı şekilde, düzenlenir ve tescili gereklidir³⁰⁸.

TTK m. 4/1-f’de geçtiği üzere finansal kurumlara ilişkin düzenlemelerde, öngörülen hususlardan doğan hukuk davaları ticari dava sayılır. FFFK m. 1 hükmü “Bu kanunun amacı; finansal kuruluş olarak faaliyet gösteren finansal kiralama, faktöring ve finansman şirketlerinin kuruluş ve çalışma esasları ile finansal kiralama, faktöring ve finansman sözleşmelerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.” şeklindedir. Bu iki hüküm birlikte değerlendirildiğinde görülecektir ki finansal kiralama sözleşmeleri kaynaklı çıkacak uyuşmazlıklar mutlak ticari dava

³⁰⁶ Bu konuda daha fazla tanım için bkz. Yasemen Tunçsiper, *Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tarafların Borçları*, Ankara Üniversitesi Açık Erişim Sistemi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2011, s. 20-22.

³⁰⁷ Eren, *Özel*, s. 458; Kocaağa, s. 35 vd.

³⁰⁸ Finansal kiralama sözleşmelerinin şekli ve tescili hakkında daha fazla bilgi için bkz. Faruk Baştürk, “Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şekli ve Tescili veya Şerhi, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 57, Sayı 4, Ankara, 2008, s. 99-133; Eren, *Özel*, s. 468.

statüsündedir³⁰⁹. Ticari davaların diğer kanunlarda aksinde bir hüküm yoksa asliye ticaret mahkemelerinin görev alanına girdiği konusunda bir şüphe yoktur (TTK m.5/1). Kira ilişkilerinden doğacak bütün davalar bakımından HMK m. 4 gereği sulh hukuk mahkemelerinin görevlendirilmiş olması bu konuda bir tereddüt yaşanmasına sebep olabilir. Lakin finansal kiralama sözleşmesi kira ilişkisi olmaktan çok finansman sağlama ilişkisidir. Finansman sağlama ilişkisi olmasından ötürü finansal kiralama sözleşmelerinden doğabilecek uyuşmazlıklar sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına girmeyecek, ticari dava olması yönünden asliye ticaret mahkemelerinde görülebilecektir³¹⁰. Ülkemizde insanların ev sahibi olabilmek için finansal kira sözleşmeleri yapmaları, bu sözleşmeyle yıllarca kira bedeli ödemelerine rağmen sadece kira ilişkisi olmaktan öte bir satım ilişkisi gibi belli koşullarda kiracısı oldukları evin sahibi olabilmeleri finansal kira sözleşmelerinin finansman ilişkisi olduğunu kanıtlar niteliktedir³¹¹.

Faktöring sözleşmesi; mal veya hizmet satışından doğmuş fatura ile tevsik edilen alacaklar ile kurulca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde tevsik edilebilen mal veya hizmet satışına bağlı doğacak alacakları devir almak suretiyle, faktöring şirketinin müşterisine sağladığı tahsilat, borçlu ve müşteri hesaplarının tutulmasının yanı sıra finansman veya faktöring garantisi fonksiyonlarından herhangi birini ya da tümünü içeren sözleşmedir (FFFK m.38). Kanunun faktöring sözleşmesi için yapmış olduğu tanımdan da anlaşıldığı üzere faktöring alacakların devri yöntemi ile şirketlerin acil finans desteği buldukları bir yöntemdir; finansal kiralama da olduğu gibi bir kira ilişkisi söz konusu değildir³¹².

Finansman sözleşmesi, her türlü mal veya hizmet alımının, malı veya hizmeti satın alan gerçek veya tüzel kişinin nam ve hesabına mal veya hizmetin teslim veya temini ile birlikte doğrudan satıcıya ödeme yapılması suretiyle kredilendirilmesini öngören sözleşmedir (FFFK m.39). Faktöring sözleşmesinde olduğu gibi finansman sözleşmesinin de kira ilişkisi ile bir ilgisi yoktur; tanımdan anlaşıldığı üzere özünde

³⁰⁹ Topuz, 216.

³¹⁰ Ülgen, Helvacı, Kendigelen, Kaya, Ertan, s. 130-131; Karahan, s. 71-74; Ayhan, Özdamar, Çağlar, s. 82-84.

³¹¹ Eren, *Özel*, s. 314, 461-463.

³¹² Faktöring sözleşmesi hakkında daha ayrıntılı bilgi için bkz. Remzi Demir, "Faktöring Sözleşmesi", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Editör: Ayşe Havutçu, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir, 2013, s. 877-898.

alım satım sözleşmesidir. Bu nedenle HMK m. 4'te belirtilen kira ilişkisi koşulu sağlanmadığı için sulh hukuk mahkemelerinin değil asliye ticaret mahkemelerinin görevine girecektir³¹³.

XII. TİCARİ İŞLETME KİRASİ

Ticari işletme kirası TBK m. 357 ve devamında düzenlenen ürün kirasının bir türüdür. TBK m. 357'ye göre ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.

Her iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, rızâî bir sözleşmedir. Kiralanan ticari işletmenin mülkiyeti teslim edilmez; fakat ticarete özgü sicillere kayıtlar bakımından kiracının sorumluluğu söz konusu olacağından işleten olarak kaydı yapılabilir. Bu durum mülkiyet devredildiği anlamına gelmeyecektir. Tarafların borçları diğer kira sözleşmelerinde olduğu gibidir.

Tarafların her ikisi de tacir olduğu vakit, ve ticari işletme kirası tarafların ticari işletmesi ile ilgili olacağından TTK m./1 gereği ticari işletme kirasından doğacak davalar nispi ticari dava sayılacaktır. Ne var ki TTK m. 5'e göre ticari davaların asliye ticaret mahkemelerinde görülebilmeleri için diğer kanunlarda aksine hüküm düzenlenmemiş olmalıdır. Ticari işletme kirası, TBK m. 357 ve devamında düzenlenmiş olan ürün kirasının bir türü olduğundan ve sözleşmenin amacı da bir kira ilişkisi kurmak olduğundan HMK m. 4/1-a gereği kira ilişkisinden doğacak bütün uyuşmazlıklar sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına girecektir³¹⁴.

Tarafların tacir olduğu ve fakat kiralananın ticari işletme değil de kiracının ticari işini göreceği bir taşınmaz olduğu durumlarda çatılı iş yeri kirası hükümlerine girecektir. Kiralananın kiralınması işi tarafların her ikisi için de ticari işletmeleri ile

³¹³ Ülgen, Helvacı, Kendigelen, Kaya, Ertan, s. 125-126; Karahan, s. 81-82; Ayhan, Özdamar, Çağlar, s. 77-79.

³¹⁴ Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2015/14389 K. 2015/12507 T. 10.12.2015; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2015/14995 K. 2016/2525 T. 01.03.2016; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E. 2016/1148 K. 2016/3289 T. 15.03.2016; Öğretide bunun aksi yönde görüşler de mevcuttur. Ülgen, Helvacı, Kendigelen, Kaya, Ertan, s. 130; Ayhan, Özdamar, Çağlar, s. 82.

ilgili olup TTK m. 4/1 gereği nispi ticari dava sayılsa bile ticari işletme kiralalarında olduğu gibi sulh hukuk mahkemesinin görevine girecektir.

Bir ticari işletmenin sermaye olarak kullanacağı işletme makine ve teğizatları eğer finansal kiralama yoluyla kiralanmamışsa, taşınır kiralama hükümlerine tabi olacak ve taraflar tacir olup, kira ilişkisi her iki tarafın ticari işletmesi ile ilgili de olsa HMK m. 4/1-a gereği görevli yargı yeri sulh hukuk mahkemeleri olacaktır.



XIII. SULH HUKUK MAHKEMELERİNDE KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA BAŞVURULABİLECEK GEÇİCİ HUKUKİ KORUMA TEDBİRLERİ

A. GENEL OLARAK

Geçici hukukî koruma kavramı öğretilerde kullanılmaktaydı fakat 6100 Sayılı Kanun'un tasarısında ilk defa yer almıştır. Geçici hukukî korumalar kanunun onuncu kısmında yer almaktadır. Hukuk muhakemeleri kanunu tasarısı genel gerekçesinde de belirtildiği üzere günümüzde geçici hukukî korumaların önemi artmıştır çünkü asıl nihaî hukukî koruma ayrıntılı bir incelemeden geçerek sağlanabilmektedir ve bu durum uzun bir zaman almaktadır. Geçici hukukî korumaların, kişilerin haklarının korunması ve hak arama özgürlüğü bakımından nihai korumanın sağlanabilmesi için geçecek süreçte önemi ortaya çıkmaktadır³¹⁵. Bu noktada etkin hukuki korunma ihtiyacı ve talebinden de söz etmek gerekmektedir. Devletin sadece hak arama ve hukukî korunma yollarını düzenlemesi ve bunları açık tutması yeterli değildir; bu yolların etkinliğini sağlamak, elde edilecek kararların uygulanabilir olması imkânı, hukukî korunma ihtiyacının karşılanması bakımından daha büyük bir öneme sahiptir. Kira ilişkilerinden doğacak uyuşmazlıkların diğer uyuşmazlıklara göre daha çabuk sonuçlandırılması ihtiyacı, sulh hukuk mahkemelerinin görevine bırakılması sonucunu doğurduğuna göre geçici hukuki korumaların kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkları gören sulh hukuk mahkemeleri bakımından da ayrı bir öneme sahip olduğunu belirtmek gerekmektedir.

Günümüzde, klasik ve temel geçici hukukî koruma türü olan ihtiyatî tedbir dışında, etkin hukuki korunma ihtiyacının karşılanabilmesi adına birçok yeni geçici hukukî koruma türü ortaya çıkmaktadır. Kira ilişkisinden doğacak dava eğer bir haksız fiil niteliğindeyse, burada sözleşme hukukundan doğacak hükümler ile haksız fiil hakkındaki hükümler arasında yarışan haklar söz konusu olacak ve TBK m. 76'da düzenlenen geçici ödeme hususu ayrıca ya da terditli şekilde talep edilebilecektir³¹⁶.

³¹⁵ Ansay, s. 195 vd.; Önen, s. 99; Saim Üstündağ, *İhtiyatî Tedbirler*, yy., İstanbul, 1981, s. 1-2; Yılmaz, s. 1652; Muşul, s. 608; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 629; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 1009; Karşlı, s. 673; Postacıoğlu, s. 995; Yavuz Alangoya, Kamil Yıldırım, Nevhis Deren Yıldırım, *Medeni Usul Hukuku Esasları*, Alkim Yayınevi, 6. Baskı, İstanbul, 2006, s. 436.

³¹⁶ Aslı Makaracı Başak, Gülen Sinem Tek, "Türk Borçlar Kanununda Getirilen Geçici Ödeme Hakkında Düşünceler", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 15, Özel S., Prof. Dr. M. Polat Soyer'e Armağan, İzmir, 2013, s. 1122 vd.

Uygulamalar sonucu, değişen toplum ihtiyaçları bakımından zamanla daha başka geçici hukuki koruma türleri ortaya çıkması muhtemeldir zira özellikle konut kiraları bakımından kira ilişkileri belli dönemlerde daha kolay kurulurken diğer dönemlerde kiraya verenler için kiracı bulmak, kiracılar için ise kiralanan bulmak oldukça güçtür.

Geçici hukuki korumalar önemli olduğu kadar kanun tasarısı genel gerekçesinde de vurgulandığı gibi dikkatle uygulanması gereken hususlardır zira yanlış geçici hukuki koruma nihai sonucun telafi edemeyeceği hasarlara yol açabilecektir. Ancak bazı nihai kararlar öncesinde geçici bir hukuki korunma sağlanmadığı için uygulanamaz halde kaldıklarından geçici hukuki korumlar önemlidir. nemi ve yanlış uygulanması durumunda vereceği hasarlar ayrıca da kira ilişkileri bakımından çabukluğun gerekli olması hususları bir arada değerlendirilmeli sulh hukuk mahkemelerinde etkin hukuki korumanın sağlanması adına geçici hukuki korumaların işlerliği sağlanırken, olası yanlışlıklara karşı yeterli dikkat ve zen gösterilmelidir.

İstinaf yargılamasında hüküm bulunmayan hallerde ilk derece mahkemelerinde takip edilen yargılama usulünün uygulanabileceği hususu (HMK m.360) ve istinaf mahkemelerinde yapılamayacak işler arasında (HMK m.357) geçici hukuki koruma taleplerinin yer almamasından ötürü istinaf mahkemelerinden geçici hukuki koruma talep edilebilecektir³¹⁷.

Geçici hukuki koruma yöntemlerinin günümüz koşullarında artan önemi göz önüne alınarak, kira ilişkilerindeki uygulama alanı bakımından sulh hukuk mahkemelerinin kira uyuşmazlıklarından doğan davalarda verebileceği geçici hukuki koruma tedbirleri de oldukça farklı türde olabilecektir.

B. İHTİYATİ TEDBİRLER

Sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına giren kira uyuşmazlıklarında verebileceği ihtiyati tedbir kararlarına ilişkin olarak HMK m. 389/1 hükmüne göre mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle

³¹⁷ *Hukuk Muhakemesinde İstinaf El Kitabı*, Türkiye Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı Avrupa Birliği Genel Müdürlüğü, Ankara, 2007, s. 70; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 669.

geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilecektir³¹⁸. Örneğin sözleşmenin süresinin devam edip-etmediği, geçerli bir şekilde feshedilip-edilmediği gibi tereddütler varken devam eden bir davada veya dava açılmadan önce taraflar ihtiyati tedbir talep edebilirler. Özellikle kiralananın kullanımı kiracı için ayrı bir önem arz ediyorsa iade veya tahliye davası sırasında ya da davadan önce mahkemece belirlenecek bir süre daha kullanımında kalması yönünde kiracı ihtiyati tedbir talep edebilir. Niteliğine uygun düştüğü ölçüde çekişmesiz yargı işleri içinde ihtiyati tedbir kararı istenebilecektir (HMK m.389/2); çekişmesiz yargı işleri için görevli genel mahkeme sulh hukuk mahkemesidir ve kira ilişkisi hakkında görülebilecek çekişmesiz yargı işleri hem kira ilişkisinden doğmaları hem çekişmesiz yargı işi olmaları yönünden sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına girecektir.

Kira ilişkisi kaynaklı çıkacak uyuşmazlıklarda dava, görevli genel mahkeme sulh hukuk mahkemelerinde açıldıktan sonra, ihtiyati tedbir kararı HMK m. 390/1 “...dava açıldıktan sonra ise ancak asıl davanın görüldüğü mahkemeden talep edilir” hükmü gereği, davanın görüldüğü sulh hukuk mahkemesinden talep edilebilir. Görev hakkında genel düzenlemeler HMK m. 1-4 ile uyumlu olarak, HMK m. 390/1 ilk kısım “dava açılmadan önce, esas hakkında görevli ve yetkili olan mahkemeden” ihtiyati tedbir istenebileceği düzenlenmiştir. Kira ilişkileri hakkında HMK m. 4 gereği görevli genel mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir; kira ilişkileri kaynaklı esas dava açılmadan önce istenebilecek ihtiyati tedbirlerde hükmün lafzı gereği, ihtiyati tedbir talebi sulh hukuk mahkemelerine yöneltilmelidir. Örneğin kiracı kiralanan üzerinde, kiraya verenin kiralananı kira süresi boyunca kullanıma hazır bulundurma borcu kapsamında yapması gereken harcamaların bir kısmını yapmış ve bunu kira bedellerinden mahsup etmek istiyorsa, uyuşmazlık dava edilmeden önce davanın esası hakkında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemelerinden bu konuda ihtiyati haciz talep edebilecektir. Fakat kiralananın mülkiyeti konulu bir uyuşmazlık dava edilecekse, dava açılmadan önce davanın esası hakkında görevli mahkeme asliye hukuk mahkemeleri olduğundan, kiracıların kira bedellerine yönelik talep

³¹⁸ Yılmaz, s. 1653 vd.; Postacıoğlu, s. 995 vd.; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 631 vd.; Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 1016 vd.; Karşlı, s. 674 vd.

edilebilecek geçici hukuki korumalar davanın görüleceği asliye hukuk mahkemesinden istenmelidir³¹⁹.

HMK m. 390'ın gerekçesinde de belirtildiği üzere uygulamada hiç ilgisi olmayan mahkemelerden ihtiyatî tedbir istenmesinin önüne geçmek için ve geçici hukukî korumaların da niteliğine uygun olarak, ihtiyatî tedbirin dava açılmadan önce esas hakkında görevli ve yetkili mahkemeden, dava açıldıktan sonra ise asıl davanın görüldüğü mahkemeden istenebileceği hususu düzenlenmiştir.

İhtiyati tedbir taleplerine ilişkin genel mahkeme olan asliye ve sulh hukuk mahkemelerinde yapılacak yargılamalarda, esas hakkında yapılan yargılamalarda izlenecek yargılama usulleri bakımından hukuki dinlenilme hakkının sağlanması ve ispat yönünden bir takım farklılıklar vardır. Bu farklılığın gerekçesi HMK m. 390 gerekçesinde şu şekilde açıklanmıştır.

Hukukî dinlenilme hakkının vazgeçilmesi mümkün olmayan temel bir yargılama ilkesi olduğu kesindir. Bununla birlikte, geçici hukukî korumaların ivedilikle verilmesi ihtiyacı ile bazen karşı tarafa haber verildiğinde etkisini bertaraf edecek bir sonucun doğması sebebiyle, karşı taraf dinlenmeden de ihtiyatî tedbire karar verilebileceği HMK m. 390/2 de belirtilmiştir. Sulh hukuk mahkemelerinde görülecek kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar bakımından da ivedilikle karar verilmesi ihtiyacı düşünüldüğünde karşı tarafın dinlenmeden sıkça ihtiyati tedbir kararı verilebileceği düşünülebilir. Karşı tarafı dinlemeden ihtiyati tedbir kararı verilmesi hukuki dinlenilme hakkının ihlali anlamına gelmez; hukuki dinlenilme hakkı karşı tarafa tanınan itiraz hakkı HMK m. 394 ile yerine getirilmeye çalışılacaktır. Başka bir deyişle, hukukî dinlenilme hakkından vazgeçilmemekte sadece zaman olarak itiraza bağlanmakta ve geçici hukukî koruma kararından sonra gerçekleştirilmektedir³²⁰. Maddenin gerekçesinde de belirtildiği gibi uygulamada karşı tarafın dinlenip dinlenmemesi yönünde yeterli değerlendirme yapılmadan ihtiyati tedbir kararı verilmektedir. Lakin hukuki dinlenilme hakkı bakımından karşı tarafın dinlenmemesi davanın esası hakkında önemli bir eksikliğe neden olacaktır

³¹⁹ TC Yargıtay 1. Hukuk Dairesi E. 2011/14597 K. 2012/942 T. 8.2.2012, (erişim) <http://www.cemalettingurler.av.tr/tr/yargi-karari>, 5 Şubat 2017.

³²⁰ Karşlı, s. 682; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 643-644; Yılmaz, s. 1665, 1685; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 1039; Hakan Albayrak, *Medeni Usul ve İcra İflas Hukukunda Yaklaşık İspat*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 66.

veya karşı tarafın dinlenmesi ihtiyati tedbir kararı için bir sakınca oluşturmayacaksa HMK m. 390/2'nin uygulanması hukuki dinlenilme hakkının ihlali olacaktır. Dolayısıyla karşı tarafı dinlemeden ihtiyati tedbir kararı verilirken somut olayın özellikleri ve menfaat dengesi bir kez daha gözden geçirilmelidir.

İhtiyati tedbir kararı talebine ilişkin sulh hukuk hâkiminin takip edeceği yargılama usullerinde, esas hakkında yargılamalarda takip edilen usullerden bir diğer farkı da HMK m. 390/3 “Tedbir talep eden taraf, dilekçesinde dayandığı ihtiyati tedbir sebebini ve türünü açıkça belirtmek ve davanın esası yönünden kendisinin haklılığını yaklaşık olarak ispat etmek zorundadır.” hükmü gereği ispat bakımından yaklaşık ispatın yeterli görülmesidir³²¹. Kanunda açıkça yaklaşık ispatın arandığı belirtilmeyen durumlarda hâkim tam ispatı arayacaktır³²².

Kira ilişkisinden doğan uyumsuzluklarda kiracı veya kiralayanın talebi üzerine sulh hukuk mahkemesince verilen ihtiyati tedbir kararının uygulanması, verildiği tarihten itibaren bir hafta içinde talep edilmek zorundadır. Aksi hâlde, kanuni süre içinde dava açılmış olsa dahi, tedbir kararı kendiliğinden kalkacaktır (HMK m.393/1). Tedbir kararının uygulanması, kararı veren sulh hukuk mahkemesinin yargı çevresinde bulunan veya tedbir konusu kiralanan ya da hakkın bulunduğu yer icra dairesinden talep edilir (HMK m.393/2 c.1). Kanun maddelerinden anlaşılacağı üzere bir hafta içinde tedbir kararının alındığı sulh hukuk mahkemesinin yargı çevresindeki icra dairesinden, kararın uygulanması talep edilmezse tedbir kararı kendiliğinden kalkacaktır.

Sulh hukuk mahkemesinde karşı taraf dinlenmeden verilmiş olan ihtiyati tedbir kararlarına itiraz edilebilir. Aksine karar verilmedikçe, itiraz icrayı durdurmaz (HMK m.394/1). Hukuki dinlenilme hakkı bakımından ihtiyati tedbir kararına karşı itirazın önemini daha önce belirtmiştik; uygulamada sulh hukuk mahkemesinde de asliye hukuk mahkemesinde olduğu gibi ihtiyati tedbir kararları genel olarak karşı taraf dinlenmeden verilmektedir³²³.

³²¹ Üstündağ, s. 5; Albayrak, s. 66, 69.

³²² Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 681, 1026; Yılmaz, s. 1666; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 638.

³²³ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 1039; Yılmaz, s. 1684 vd.

İhtiyati tedbirin uygulanması sırasında karşı taraf hazır bulunuyorsa, tedbirin uygulanmasından itibaren; hazır bulunmuyorsa tedbirin uygulanmasına ilişkin tutanağın tebliğinden itibaren bir hafta içinde, ihtiyati tedbirin şartlarına, mahkemenin yetkisine ve teminata ilişkin olarak, kararı veren mahkemeye itiraz edebilir. İhtiyati tedbir kararının uygulanması sebebiyle menfaati açıkça ihlal edilen üçüncü kişiler de ihtiyati tedbiri öğrenmelerinden itibaren bir hafta içinde ihtiyati tedbirin şartlarına ve teminata itiraz edebilirler (HMK m.394/2,3). Hükümlerde belirtilen itirazlarda sayılmadığından görevsizlik itirazının yapılamayacağı sonucu çıkmaz; görev kamu düzenindedir ve dava şartıdır; itiraz hakkı olanlar davanın her aşamasında ileri sürebilirler.

İtiraz hakkında verilen karara karşı, kanun yoluna başvurulabilir. Bu başvuru öncelikle incelenir ve kesin olarak karara bağlanır. Kanun yoluna başvurulmuş olması, tedbirin uygulanmasını durdurmaz (HMK m.394/5). Hükümde kanun yolu ile kastedilenin 20.07.2016 tarihinden itibaren istinaf mahkemeleri göreve başladığı için istinaf yolu olduğu açıktır³²⁴.

İhtiyati tedbir kararı dava açılmasından önce verilmişse, tedbir talep eden, bu kararın uygulanmasını talep ettiği tarihten itibaren iki hafta içinde esas hakkındaki davasını açmak ve dava açtığına ilişkin evrakı, kararı uygulayan memura ibrazla dosyaya koydurmak ve karşılığında bir belge almak zorundadır. Aksi hâlde tedbir HMK m. 397/1 gereği kendiliğinden kalkar. İhtiyati tedbir kararının uygulanmasını HMK m. 393/2 c.1'e uygun şekilde talep edenin HMK 397/1 gereği iki hafta içinde esas hakkındaki davasını açması zorunludur.

Sulh hukuk mahkemelerinin kira uyuşmazlıklarına ilişkin verdiği ihtiyati tedbir kararının etkisi, genel hükümler çerçevesinde aksi belirtilmediği takdirde, HMK m. 397/2 gereği nihai kararın kesinleşmesine kadar devam eder.

Sulh hukuk mahkemesince verilen ihtiyati tedbir kararının uygulanmasına ilişkin emre uymayan veya tedbir kararına aykırı davranan kimse, bir aydan altı aya

³²⁴ HMK'nın yürürlük tarihinden 20.07.2016'ya kadar henüz istinaf mahkemeleri göreve başlamadığı için maddede geçen kanun yolu ifadesinin temyiz yolu olabileceği yönünde tereddüt vardı. Bu tereddüt o dönem için içtihadı birleştirme kararı ile açıklığa kavuşturulup, istinaf yolu olduğu belirtilmiştir. YARGITAY İÇTİHATLARI BİRLEŞTİRME HUKUK GENEL KURULU KARARI E. 2013/1 K. 2014/1 T. 21.2.2014.

kadar disiplin hapsi ile cezalandırılır. Görevli ve yetkili mahkeme, esas hakkındaki dava henüz açılmamışsa, ihtiyati tedbir kararı veren mahkeme; esas hakkındaki dava açılmışsa, bu davanın görüldüğü mahkemedir (HMK m.398). Hükümde geçen görevli mahkeme kira ilişkileri bakımından esas hakkındaki dava açılmamışsa sulh hukuk mahkemeleri, esas hakkında dava açılmışsa da sulh hukuk mahkemeleridir³²⁵.

Haksız ihtiyati tedbirden kaynaklanan tazminat davası, esas hakkındaki davanın karara bağlandığı mahkemede açılır (HMK m. 399/2). Kira ilişkileri bakımından esas hakkında davanın görüleceği mahkeme sulh hukuk mahkemesi olacağından, haksız ihtiyati tedbirden kaynaklanan tazminat davası bakımından da görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir.

C. DELİL TESPİTİ

HMK m. 400/1'e göre taraflardan her biri, görülmekte olan bir davada henüz inceleme sırası gelmemiş yahut ileride açacağı davada ileri süreceği bir vakıanın tespiti amacıyla keşif yapılması, bilirkişi incelemesi yaptırılması ya da tanık ifadelerinin alınması gibi işlemlerin yapılmasını, başka bir ifade ile delillerin tespitini talep edebilir³²⁶. Bu bağlamda kira ilişkisinden doğan davalarda da delil tespiti önemli rol oynar. Örneğin konut kiralarda kiralayan evin zarar gördüğünden bahisle dava açmış ve evin kiralandığı haliyle iade edilmeyeceğinden şüpheli ise eski hale getirilmesi veya zararının tazmininin sağlanabilmesi için gerekli keşfin yapılmasını talep edebilecektir.

Delil tespiti istenebilmesi için hukuki yararın varlığı gerekir. Kanunda açıkça öngörülen hâller dışında, delilin hemen tespit edilmemesi hâlinde kaybolacağı yahut ileri sürülmesinin önemli ölçüde zorlaşacağı ihtimal dâhilinde bulunuyorsa hukuki yarar var sayılır.

HMK m. 401/1 ilk kısımda hükmün “Henüz dava açılmamış olan hâllerde delil tespiti, esas hakkındaki davaya bakacak olan mahkemeden” ifadesi gereği kira ilişkisinden doğacak uyuşmazlıklarda esas hakkında görevli mahkeme sulh hukuk

³²⁵ Yılmaz, s. 1698; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 641; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 1038.

³²⁶ Leyla Akyol Aslan, *Medeni Usul Hukukunda Delil Tespiti*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, s. 27 vd.

mahkemesi olduğundan, bu konularda delil tespiti istemi de dava açılmadan önce sulh hukuk mahkemelerinden istenebilecektir³²⁷.

HMK m. 401/1'de "Üzerinde keşif yahut bilirkişi incelemesi yapılacak olan şeyin bulunduğu veya tanık olarak dinlenilecek kişinin oturduğu yer sulh mahkemesinden istenir." şeklinde belirtildiği üzere dava açılmadan önce delil tespiti yapılacak olan şey veya tanık davanın esası hakkında görevli mahkemenin yargı çevresi dışında ise delil tespitinin konusunun bulunduğu yerin sulh hukuk mahkemesi de bu konuda görevlidir. Görevin kamu düzeninden oluşu gereği esas hakkında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi değilken, delil tespitinin konusunun bulunduğu yerin yargı çevresi sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu yönündeki bu düzenleme eleştiriyeye açıktır³²⁸.

Esas hakkında açılan davada, delil tespiti yapan mahkemenin yetkisiz ve görevsiz olduğu ileri sürülemez (HMK m.401/3). Maddede, delil tespiti yapılırken, mahkemenin yetkisi veya görevine itiraz edilmemişse, artık esas hakkında dava yetkili ve görevli mahkemede görülürken delil tespiti yapmış olan mahkemenin yetkisiz veya görevsiz olduğu ileri sürülemeyeceği vurgulanmıştır; esas hakkında davayı gören mahkemenin, söz konusu davayı göremeye görevli olup olmadığı davanın her aşamasında ileri sürülebilecektir. HMK 401/1'e göre delil tespiti yapmaya yetkili ve görevli mahkeme esas hakkında yetkili ve görevli mahkeme veya üzerinde keşif yahut bilirkişi incelemesi yapılacak olan şeyin bulunduğu veya tanık olarak dinlenilecek kişinin oturduğu yer sulh hukuk mahkemesi olduğu belirtilmiştir. Delil tespiti istemi maddede belirtildiği durumlarda, sulh hukuk mahkemesinden istendiği takdirde görevsizliği söz konusu olmayacaktır. Kira ilişkileri bakımından sulh hukuk mahkemesi esas hakkında davayı görmeye görevli kılınmış mahkeme olduğundan bu açıdan da sulh hukuk mahkemesinin görevsizliği söz konusu olmayacaktır.

Dava açıldıktan sonra yapılan her türlü delil tespiti talebi hakkında sadece davanın görülmekte olduğu mahkeme yetkili ve görevlidir (HMK m.401/4).

³²⁷ Yılmaz, s. 1702; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 650-651; Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 1052-1053; Karanlı, s. 689.

³²⁸ Akyol Aslan, s. 76; Aziz Serkan Arslan, *6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Medeni Usul Hukukunda Delillerin Toplanması ve Doğrudanlık İlkesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, s. 292.

HMK m. 402/3'e göre tespit talebi mahkemece haklı bulunursa karar, dilekçeyle birlikte karşı tarafa tebliğ edilir. Kararda ayrıca, delil tespitinin nasıl ve ne zaman yapılacağı, tespitin icrası esnasında karşı tarafın da hazır bulunabileceği, varsa itiraz ve ilave soruların bir hafta içinde bildirilmesi gerektiği belirtilir.

HMK m. 403'e göre talep sahibinin haklarının korunması bakımından zorunluluk bulunan hâllerde, karşı tarafa tebligat yapılmaksızın da delil tespiti yapılabilir. Tespitin yapılmasından sonra, tespit dilekçesi, tespit kararı, tespit tutanağı ve varsa bilirkişi raporunun bir örneği mahkemece kendiliğinden diğer tarafa tebliğ olunur. Karşı taraf tebliğden itibaren bir hafta içinde delil tespiti kararına itiraz edebilir. Kanun HMK m. 390/2 ihtiyati tedbir kararında olduğu gibi karşı tarafı dinlemeden, hukuki dinlenme hakkı ile çelişik olarak burada da zorunluluk hallerinde karşı tarafa tebliğ yapılmaksızın delil tespiti kararı verilebileceği düzenlenmiştir³²⁹. Yine ihtiyati tedbir kararında görüldüğü gibi hukuki dinlenme hakkı sonradan sağlanmaya çalışılmış, hükmün son cümlesinde vurgulandığı üzere karşı tarafa bir hafta içinde delil tespiti kararına itiraz hakkı tanınmıştır³³⁰.

D. İHTİYATİ HACİZ

Diğer geçici hukuki korumalar başlıklı hüküm HMK m. 406/2'de "İhtiyati haciz, muhafaza tedbirleri ve geçici düzenleme niteliğindeki kararlar gibi geçici hukuki korumalara ilişkin diğer kanunlarda yer alan özel hükümler saklıdır." şeklindedir. Bu maddede belirtilen diğer geçici hukuki koruma türleri arasında ihtiyati haciz en önemlisidir; takip hukukuna özgü bir geçici hukuki koruma türüdür³³¹. Sulh hukuk mahkemesinin kira ilişkisinden doğan görevi bakımından diğer geçici hukuki koruma türlerinden ihtiyati haciz kararı sulh hukuk mahkemelerinde de verilebilecektir.

³²⁹ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 1053; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 652; Karlı, s. 690.

³³⁰ Pekcanitez, Atalay, Özekes, s. 1053-1054; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 652; Karlı, s. 690.

³³¹ Necmeddin M. Berkin, *İhtiyati Haciz*, yy., İstanbul, 1962, s. 9; Muhammet Özekes, *İcra İflas Hukukunda İhtiyati Haciz*, Basılmış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 1998, s. 4; Baki Kuru, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku*, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 470; Abdurrahim Karlı, *İcra ve İflas Hukuku*, Alternatif Yayıncılık, 3. Baskı, İstanbul, 2014, s. 553vd.; Mehmet Kamil Yıldırım, Nevhis Deren Yıldırım, *İcra İflas Hukuku*, Beta Yayıncılık, 6. Baskı, İstanbul, 2015, s. 321 vd.; Timuçin Muşul, *İcra ve İflas Hukuku*, Cilt II, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 1256 vd.

İhtiyati haczin hangi durumlarda istenebileceği HMK m. 257’de düzenlenmiştir. Maddeye göre rehinle temin edilmemiş ve vadesi gelmiş bir para borcunun alacaklısı, borçlunun yedinde veya üçüncü şahısta olan taşınır ve taşınmaz mallarını ve alacakları ile diğer haklarını ihtiyaten haczettirebilir. Kanunun lafzından anlaşılacağı üzere ilk olarak ihtiyati haczin para borçları için talep edilebileceğine dikkat etmek gerekir. Bu borç, rehinle temin edilmemiş; vadesi gelmiş bir para borcu olmalıdır. Rehinde temin edilmiş bir para alacağının bir kısmı rehin ile karşılanamayacağı tahmin ediliyorsa bu kısım için de ihtiyati haciz istenebilir³³². Bu bağlamda kira alacağından doğan para borçlarında uygulamada genellikle rehinle temin edilmediğinden ihtiyati haciz istenebilecektir.

HMK m. 257/2’ye göre borçlunun muayyen yerleşim yeri yoksa veya borçlu taahhütlerinden kurtulmak maksadı ile mallarını gizlemeğe, kaçırmağa veya kendisi kaçmağa hazırlanır yahut kaçar ya da bu maksatla alacaklının haklarını ihlâl eden hileli işlemlerde bulunursa vadesi gelmemiş borçtan dolayı ihtiyati haciz istenebilir.

İhtiyati haciz kararı hakkında İİK m. 257-268 hükümlerinde görevli mahkeme hakkında düzenleme yoktur fakat ihtiyati haciz talep edilen takip konusu hakkında genel mahkemelerde dava açılması gerekirse, HMK m. 1-4 arası hükümlere göre görevli mahkeme belirlenebilecektir.

HMK m. 390/1’de görevli mahkeme hakkında “İhtiyati tedbir, dava açılmadan önce, esas hakkında görevli ve yetkili olan mahkemeden; dava açıldıktan sonra ise ancak asıl davanın görüldüğü mahkemeden talep edilir.” şeklindeki düzenleme ihtiyati haciz bakımından da uygulama alanı bulacaktır. Bu kıyastan hareketle kira ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar hakkında görevli mahkeme HMK m. 4 gereği sulh hukuk mahkemeleri olduğundan, dava açılmadan önce de, açıldıktan sonra da ihtiyati haciz bakımından sulh hukuk mahkemeleri görevli olacaktır. Sulh hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü uygulandığından hareketle, kanunda basit yargılama usulü uygulanacağı hükme bağlanan durumlar için sulh hukuk

³³² Kuru, *İstinaf Sistemine Göre İİH*, s. 471; Muşul, *İİH*, s. 1289; Karlı, *İİH*, s. 556.

mahkemesinin görevli olacağını varsaymak bir yanılığdan ibarettir³³³. Yargılama usulü, görev için belirleyici bir ölçüt değildir.

Kira ilişkisinden doğan davalarda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadan veya icra takibine başlanmadan evvel ihtiyati haciz yaptırmış olan alacaklı; haczin tatbikinden, haciz gıyabında yapılmışsa haciz tutanağının kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde ya takip talebinde (haciz veya iflas) bulunmaya veya dava açmaya mecburdur (İİK m. 264/1). Maddede geçen “dava açmaya mecburdur” ifadesi, ihtiyati hacze konu teşkil eden para alacağı hakkında, genel hükümlere göre görevli mahkemede alacak davası açma mecburiyetini vurgulamaktadır. Söz konusu alacak kira ilişkisinden doğmuş ise bu noktada da görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleri olacaktır.

İhtiyati haczin uygulanması için girişilen icra takibinde, borçlu ödeme emrine itiraz ederse bu itiraz hemen alacaklıya tebliğ olunur. Alacaklı, tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını istemeye veya mahkemede dava açmaya mecburdur. İcra mahkemesi, itirazın kaldırılması talebini reddederse alacaklının kararın tefhim veya tebliği tarihinden itibaren yedi gün içinde dava açması lazımdır (İİK m.264/2). Kira ilişkileri bakımından hükümde vurgulanan dava açılacak mahkeme sulh hukuk mahkemeleri olacaktır.

Borçlu itirazını “...ihtiyati haczin dayandığı sebeplere, mahkemenin yetkisine ve teminata karşı” yapabilirken; menfaati ihlal edilen üçüncü kişiler “...ihtiyati haczin dayandığı sebeplere ve teminata itiraz edebilir” ifadesi gereği mahkemenin yetkisine itiraz edemeyecektir (İİK m. 265/I-II). Görevsizlik itirazı ise davanın her aşamasında hem taraflar, hem ilgililerce ileri sürülebilecek, hem de mahkeme tarafından gözetilmesi gerekecektir çünkü görev hem kamu düzenine ilişkindir hem de dava şartıdır³³⁴. İstinaf mahkemesi istinaf dilekçesinde belirtilen sebeplerle sınırlıdır; ancak, istinaf mahkemesi kamu düzenine aykırılık gördüğü takdirde bunu resen gözetir (HMK m.355).

³³³ Muşul, *İİH*, s. 1302-1304.

³³⁴ Pekcanitez, Atalay, Özkes, s. 153-154, 413; Kuru, *İstinaf Sistemine Göre MUH*, s. 97, 190; Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, s. 146, 622; Postacıoğlu, s. 95, 206; Yılmaz, s. 784; Kuru, *Cilt II*, s. 1343; Atalay, s. 686; Karşlı, s. 205;

İhtiyati haciz kararına itiraz eden, dilekçesine istinat ettiği bütün belgeleri bağlamaya mecburdur. Mahkeme, itiraz üzerine iki tarafı davet edip gelenleri dinledikten sonra, itirazı varit görürse kararını değiştirebilir veya kaldırabilir. Şu kadar ki, iki taraf da gelmezse evrak üzerinde inceleme yapılarak karar verilir (İİK m. 265/4). Hükümde vurgulanan mahkeme ihtiyati haciz kararını veren, itirazın yapıldığı mahkemedir; kira ilişkileri bakımından sulh hukuk mahkemesidir.

Borçlu, para veya mahkemece kabul edilecek rehin veya esham yahut tahvilat depo etmek veya taşınmaz rehin yahut muteber bir banka kefaleti göstermek şartı ile ihtiyati haczin kaldırılmasını mahkemeden isteyebilir. Takibe başlandıktan sonra bu yetki, icra mahkemesine geçer (İİK m. 266). Hükümde sayılan şartlar dâhilinde borçlu mahkemeden, kira ilişkilerinde sulh hukuk mahkemesinden, ihtiyati haczin kaldırılmasını isteyebilecektir; takibe başlandıktan sonra ise bu talep icra mahkemesine yöneltilebilir³³⁵.

İİK m. 267/3 ve 4'e göre ihtiyati hacizde iflas yolu ile takip hakkında, iflasa tabi borçlular tacirler olduğundan ve ticari davalar için görevli mahkeme ticaret mahkemesi olduğundan, başvurulacak mahkemeyi görev yönünden ticaret mahkemesi olarak vurgulanmıştır. Fakat kira ilişkileri kaynaklı talep edilecek geçici hukuki korumaların hepsi için görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemeleridir. Zira TTK m. 5 ticari davalar bakımından asliye ticaret mahkemesini görevlendirirken diğer kanunlarda bunun aksine yapılabilecek görevlendirmelere üstünlük tanımıştır, HMK m. 4 gereğince de kira ilişkilerinden doğan bütün uyuşmazlıklar sulh hukuk mahkemelerinde görülecektir. İİK m. 264'te belirtilen ihtiyati haczi tamamlayan merasim bakımından haciz talebinde bulunulması veya dava açılması halleri için sulh hukuk mahkemeleri görevlidir. Lakin burada iflas halini ayrı değerlendirmek gerekecektir. İflas hali tacir kişiler için öngörülmüştür, iflasa tabi şahıslar burada tüm malvarlıkları ile sorumludurlar, iflas hali ticarete özgü hususlar da içerir, sonuçları bakımından diğer takip yollarına görece ağırdır³³⁶. Kira ilişkisinden doğan bir para alacağı için ihtiyati haciz talep edilmiş ve tamamlayıcı merasim olarak iflas yolu tercih edilmiş ise TTK m. 5, HMK m. 4 ve İİK m. 267 beraber değerlendirilecek, TTK 5'in aksi hüküm HMK m.4'ün sulh hukuk mahkemelerini görevlendirmesine

³³⁵ Muşul, *İİH*, s. 1333; Karşlı, *İİH*, s 563.

³³⁶ Kuru, *İstinaf Sistemine Göre İİH*, s. 559 vd.; Muşul, *İİH*, s. 1553 vd.; Karşlı, *İİH*, s 501 vd.; Yıldırım, *Deren Yıldırım*, s. 402 vd.

rağmen iflas yolu bakımından ayrıca İİK m. 267 ile asliye ticaret mahkemelerinin görevlendirilmesine itibar edilmesi gerekecektir. HMK m. 4 ve İİK m. 267 ile özel nitelikli görevlendirme yapılmıştır fakat sulh hukuk mahkemeleri genel mahkemedir, asliye ticaret mahkemeleri ise özel mahkemedir; bu noktada özel mahkemelerin görevi üstün gelecektir.



SONUÇ

Kira davaları, hayatın olağan akışında sık sık karşılaşılabilecek türden davalardır. Görevli yargı yerinin çıkacak uyuşmazlıklardan önce belirlenmiş olması tabii hâkim ilkesinin bir gereğidir.

Sulh hukuk mahkemeleri daha çabuk bir yargılama yaparken adil yargılanma hakkının aleniyet, hukuki dinlenilme, hakkaniyet gibi olmazsa olmaz unsurlarından taviz vermemektedir. Sulh hukuk mahkemelerinin tarafları sulhe teşvik etmesi de olması gereken hukuk bakımından aranan bir unsurdur.

Kira ilişkileri, devamlı borç ilişkisi doğuruyor olmasından ötürü bu hususta ortaya çıkacak uyuşmazlıklar, diğer uyuşmazlıklara nazaran daha hassas bir durum arz etmektedir. Taraflar dava yoluna başvurduklarında hala devam etmekte olan kiracı-kiralayan ilişkisi bulunmaktadır. Uygulamada genellikle bu ilişki dava öncesinde de uzunca bir süre devam etmiş olmaktadır. Kira ilişkileri her ne kadar hukuki bir ilişki olsa da hukuk insanlar için vardır ve insani iletişimlerin kurulabilmesi yönünde vasıta ve sebeplerden biridir. İnsani ilişkilerin sağlığı; toplum huzuru, düzeni ve güveni gereği bu davalarda taraflar öncelikle sulhe teşvik edilmeli, bu mümkün değilse de dava olabildiğince çabuk çözümlenmelidir. Çabukluğun gerekliliğine bir diğer sebep ise, kira ilişkileri, -yerel adetlere göre farklılık söz konusu olabilir- belli dönemlerde ya kurulamıyor ya da kurulmasının bir anlamı kalmıyor olmasıdır. Özellikle konut kiralaları ve ürün kiralaları bakımından bu durum ayrı bir önem arz etmektedir. Ticari işletme kiralalarının ürün kirası olması bakımından ayrıca belirtilmesi gerekir ki ticari işletme kiralalarından doğacak uyuşmazlıkların çözümlenmesindeki çabukluk veya tarafların sulh olması, ülkedeki ticari ilişkilerin sağlığı ve ülke ekonomisinin menfaati gereğidir. Bütün bu gereklilikler göz önünde bulundurulduğunda, kira ilişkilerinde etkin hukuki korumanın daha bir önem arz ettiğini belirtmek yerinde olacaktır.

Kira ilişkisinden doğan davalarda, kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra dava konusu edilen, alacak davası ve tahliye davası gibi davaların, artık bir kira sözleşmesinin bulunmadığından bahisle sulh hukuk mahkemesinin görevine girmeyeceği yönünde tereddüt yaşanabilir. Lakin sulh hukuk mahkemelerinin kira

ilişkisinden doğan görevi salt sözleşmeye dayandırılmaz. Burada ilişkinin kapsamı tarafların borçları bakımından belirlenebilecektir. Zira geri verme borcunun, doğası gereği, sözleşme sona erdikten sonra ifa edilmesi gerekir ve sözleşme sona ermiş olsa bile alacağın talep hakkı devam eder. Bu durumların aksi; olması gereken hukuka, hakkaniyete, adil yargılanmaya aykırıdır.

Finansal kira sözleşmeleri ile kurulan finansman sağlama ilişkisi ile taraflar, kira sözleşmesinin kurucu unsurlarına uygun bir ilişki içine girmektedir fakat finansman sağlama amacı bu sözleşmeleri kira ilişkisi olmaktan çıkarmaktadır. Finansman sağlama ilişkisi niteliğindeki finansal kira sözleşmeleri, TTK m. 4/1-f gereği ticari dava sayılacağından TTK m. 5 gereği asliye ticaret mahkemelerinin görev alanına girecektir. Lakin ticari işletme kiralari, ticari dava sayılmalarına rağmen kira ilişkisi oldukları sabit olduğundan sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına girecektir.

Sonuç olarak belirtebiliriz ki sulh hukuk mahkemeleri olması gereken hukuka uygun bir şekilde yargılama yapıldığı takdirde, kira ilişkileri bakımından görevli olması yönünden hem tabii hâkim ilkesine hem usul ekonomisine hem de adil yargılanma ilkesine uygundur. Maddi ve manevi olarak toplum menfaatine hizmet eden bir fonksiyonu vardır. Bu faydaları göz önünde bulundurulduğunda sulh hukuk mahkemesinin yargı teşkilatı içindeki önemi yadsınamaz.

KAYNAKÇA

Akıntürk, Turgut, Ateş Karaman, Derya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, Beta Basım, 24. Baskı, İstanbul, 2015.

Akyılmaz, Bahtiyar, Sezginer, Murat, Kaya, Cemil, *Türk İdare Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2009.

Alangoya, Yavuz, Yıldırım, Kamil, Deren Yıldırım, Nevhis, *Medeni Usul Hukuku Esasları*, 6. Bası, Alkım Yayınevi, İstanbul, 2006.

Albayrak, Hakan, *Medeni Usul ve İcra İflas Hukukunda Yaklaşık İspat*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

Altun, Ertan, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut Ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ulusal Tez Merkezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013.

Ansay, Sabri Şakir, *Hukuk Yargılama Usulleri*, 7. Baskı, yy., Ankara, 1960.

Antalya, Gökhan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Basım, C. 1, İstanbul, 2012.

Aral, Fahrettin, Ayrancı, Hasan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Yetkin Yayınları, 11. Baskı, Ankara, 2015.

Arslan, Aziz Serkan, *6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Medeni Usul Hukukunda Delillerin Toplanması ve Doğrudanlık İlkesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2012.

Artık Aktepe, Sezin, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığında Medeni Usul Hukukunda Adil Yargılanma Hakkı*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014.

Atakan, Arda, “Kamu Düzeni Kavramı”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 13, Sayı 1-2, İstanbul, 2007, 59-136.

Ayan, Mehmet, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Mimoza Basım, 9. Baskı, Konya, 2015.

Aydınlı, İbrahim, “Borç İlişkisinin Nisbilik Özelliğine Getirilen İstisnalar Işığında İş Hukukunda İşçi-İşveren İlişkilerinin Değerlendirilmesi”, *Çalışma ve Toplum*, Sayı 16, 2008/1, 39-83.

Ayhan, Rıza, Özdamar, Mehmet, Çağlar, Hayrettin, *Ticari İşletme Hukuku Genel Esaslar*, Yetkin Yayınları, 8. Baskı, Ankara, 2015.

Başaran, Başar, *Adil Yargılanma Hakkı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ulusal Tez Merkezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007.

Baştürk, Faruk, “Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şekli ve Tescili veya Şerhi, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 57, Sayı 4, Ankara, 2008, 99-133.

Berkin, Necmeddin M., *İhtiyati Haciz*, yy., İstanbul, 1962.

Bolayır, Nur, *Hukuk Yargılamasında Delillerin Toplanmasında Tarafların ve Hâkimin Rolü*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.

Börü, Levent, *Dava Konusunun Devri*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

Budak, Ali Cem, *İcra ve İflas Hukukunda Kiralayanın Hapis Hakkının Kullanılması*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003.

Burcuoğlu, Haluk, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeni İle Fesih ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Editör: Ayşe Havutçu, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir, 2013, 657-673.

Buz, Vedat, **Kamu İhale Sözleşmelerinin Kuruluşu ve Geçerlilik Şartları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2007.

Centel, Nur, Zafer, Hamide, **Ceza Muhakemesi Hukuku**, 11. Baskı, Beta Basım, İstanbul, 2014.

Çağlayan, Ramazan, **İdare Hukuku Dersleri**, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014.

Çınar Ural, Nihal, **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

Demir, Remzi, “Faktoring Sözleşmesi”, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Editör: Ayşe Havutçu, **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir, 2013, 877-902.

Dinç, Güney, “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Göre Silahların Eşitliği”, **TBB Dergisi**, Sayı 57, Ankara, 2005, 47-101.

Doğan, Gülmelihat, “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması” **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı 111, Ankara, 2014, 9-36.

Doğanyigit, Sadettin, **Açıklamalı-Uygulamalı-Sorun Çözümlü Kamu İhale Kanunu ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007.

Erdoğan, İhsan, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gazi Kitapevi, 2. Baskı, Ankara, 2013.

Eren, Fikret, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 18. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, 2015. (Genel)

Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara, 2015. (Özel)

Ergun Önen, *İnşai Dâva*, yy., Ankara, 1981. (İnşai Dava)

Eriş, Gönen, *Ticari İşletme ve Şirketler*, Seçkin Yayıncılık, C. 1, 2. Baskı, Ankara, 2014.

Erzurumluoğlu, Ercan, *Borçların Genel Kuralları*, yy., Ankara, 1978.

Gençcan, Ömer Uğur, *6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Yorumu*, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2013.

Giritli, İsmet, Bilgen, Pertev, Akgüner, Tayfun, Berk, Kahraman, *İdare Hukuku*, Der Kitapevi, İstanbul, 2013.

Gökyayla, Emre, “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Editör: Ayşe Havutçu, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir, 2013, 1203-1252.

Gözler, Kemal, *İdare Hukuku Dersleri*, 9. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2010.

Gözlügül, Said Vakkas, *Avrupa İnsan Hakları Hukuku*, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara, 2014.

Gözübüyük, Şeref, Tan, Turgut, *İdare Hukuku Genel Esaslar*, Cilt I, 9. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara, 2013.

Gümüş, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C. 1, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.

Günay, Cevdet İlhan, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara, 2015.

Günday, Metin, *İdare Hukuku*, 10. Baskı, İmaj Yayınevi, Ankara 2011.

Güneysu Boran, Nilüfer, **Medeni Usul Hukukunda Karar**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014.

Hukuk Muhakemesinde İstinaf El Kitabı, Türkiye Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı Avrupa Birliği Genel Müdürlüğü, Ankara, 2007.

Karacabey, Ömer Faruk, “Hakların Yarışması” **Ankara Barosu Dergisi**, Sayı 6, Ankara, 1980, 666-685.

Karadeniz Çelebican, Özcan, **Roma Hukuku**, Yetkin Yayınları, 13. Basım, Ankara, 2008.

Karahan, Sami, **Ticari İşletme Hukuku**, Mimoza Basım Yayım, 26. Baskı, Konya, 2014.

Karahasan, Mustafa Reşit, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Beta Basım, C. 1, İstanbul, 1992. (Cilt 1)

Karahasan, Mustafa Reşit, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Beta Basım, C. 4, İstanbul, 1992. (Cilt 4)

Karlı, Abdurrahim, **İcra ve İflas Hukuku**, Alternatif Yayıncılık, 3. Baskı, İstanbul, 2014. (İİH)

Karlı, Abdurrahim, **Medeni Muhakeme Hukuku**, 4. Baskı, Alternatif Yayıncılık, İstanbul, 2014.

Keleş, Şanver, **Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi**, Basılmış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2008.

Kılıç, Duygu, **Açıklama ve Emsal Kararlarla Kamu Alımları İhale ve Sözleşmeleri**, Adalet Yayınları, Ankara, 2010.

Kılıçoğlu, Ahmet, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Turhan Kitapevi, 19. Baskı, Ankara, 2015.

Koca, Mustafa, “6098 Sayılı TBK Kapsamında Ürün Kirasının Sona Ermesi ve Sona Ermenin Sonuçları”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, Yıl 3, Sayı 2, Ankara, 2016, 199-221.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip, Hatemi, Hüseyin, Serozan, Rona, Arpacı, Abdülkadir, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme*, Filiz Kitapevi, C. 1, 6. Baskı, İstanbul, 2014.

Konuralp, Haluk, “Banka Tasarruf Mevduatının Hukuki Niteliği”, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı 1, Ankara, 1980, 14-23.

Kunter, Nurullah, Yenisey, Feridun, Nuhoğlu, Ayşe, *Muhakeme Hukuku Dalı Olarak Ceza Muhakemesi Hukuku: (Birinci Kitap) Hüküm Verme Görevi Ve Ceza Muhakemesinin Yapısı*, 17. Baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2010.

Kurt Konca, Nesibe, “Yeni Türk Ticaret Kanununa Göre Ticaret Mahkemeleri”, *TAAD*, Sayı 15, Ankara, 2013, 79-125.

Kurt Konca, Nesibe, *Medeni Usul Hukukunda Aleniyet İlkesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2009.

Kuru Baki, “Sulh/Asliye Hukuk Mahkemesi Ayrımı Kaldırılmalıdır” *Makaleler*, Arıkan Yayınevi, İstanbul, 2006, 3-5. (Sulh/Asliye)

Kuru, Baki, *Hukuk Muhakemeleri Usulü*, Altıncı Baskı, Cilt I, Beta Basım, İstanbul, 2001. (Cilt I)

Kuru, Baki, *Hukuk Muhakemeleri Usulü*, Altıncı Baskı, Cilt II, Beta Basım, İstanbul, 2001. (CİLT II)

Kuru, Baki, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku*, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016. (İstinaf Sistemine Göre İİH)

Kuru, Baki, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku*, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016. (İstinaf Sistemine Göre MUH)

Kuru, Baki, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, Legal Yayınevi, İstanbul, 2015.
(Ders Kitabı)

Kuru, Baki, Usulî Müktesep Hak, *Makaleler*, Arıkan Yayınevi, İstanbul, 2006, 329-341. (Usulî Müktesep Hak)

M. Fahrettin Önder, “Banka Hukukunda Tasarruf Mevduatı Sözleşmesi” *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Cilt 8, Sayı 1, Isparta, 2003, 91-102.

Makaracı Başak, Aslı, Tek, Gülen Sinem, “Türk Borçlar Kanununda Getirilen Geçici Ödeme Hakkında Düşünceler”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 15, Özel S., Prof. Dr. M. Polat Soyer’e Armağan, İzmir, 2013, 1111-1141.

Muşul, Timuçin, *İcra ve İflas Hukuku*, Cilt II, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.
(İcra)

Muşul, Timuçin, *Medeni Usul Hukuku*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2012.
(Usul)

Oğuzman, M. Kemal, Öz, M. Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Vedat Kitapçılık, C. 1, 13. Baskı, İstanbul, 2015.

Ortan, Ali Necip, “Medeni Yargılama Hukukunda ‘Görev Bağlamında Kamu Düzeni Mevzuatçılığı’nın Uygulanmasındaki Kayıtsızlık” *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Akar Öcal Armağanı, Eskişehir, 2016, 47-62.

Önen, Ergun, *Medeni Yargılama Hukuku*, yy., Ankara, 1979.

Özbudun, Ergun, *Türk Anayasa Hukuku*, 15. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.

Özcan, Atalay, “Dava Şartı”, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı 6, Ankara, 1980, 686-689.

Özekes Muhammet, “Dava Dilekçesinde Hukuki Sebep Bildirmek Zorunludur”, *Bilkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Haluk Konuralp Anısına Armağan*, Osman Berat Gürzumar (Editör), C. 1, Baskı 1, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, 745-788.

Özekes, Muhammet, *İcra İflas Hukukunda İhtiyati Haciz*, Basılmış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 1998.

Özekes, Muhammet, *İcra ve İflas Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2009.

Öznelçin, Özge, “Medeni Usul Hukukunda Kamu Düzenine İlişkin Yetki”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Cilt 2, Sayı 4, Ankara, 2011, 563-603.

Öztürk, Bahri, Erdem, Mustafa Ruhan, *Uygulamalı Ceza Muhakemesi Hukuku*, 11. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2007.

Pekcanitez, Hakan, “Medeni Usul Hukukunda Aleniyet İlkesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, Sayı 4, 1999, İzmir, 21-42. (Aleniyet)

Pekcanitez, Hakan, “Medeni Yargıda Adil Yargılanma”, *İzmir Barosu Dergisi*, Sayı 2, İzmir, 1997, 35-55. (Adil Yargılanma)

Pekcanitez, Hakan, Atalay, Oğuz, Özekes, Muhammet, *Medeni Usul Hukuku*, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

Postacıoğlu, İlhan E., *Medeni Usul Hukuku Dersleri*, Güncelleştirilmiş, Genişletilmiş 7. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015.

Rüzgaresen, Cumhuriyet, *Medeni Muhakeme Hukukunda Usul Ekonomisi İlkesi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

Safarov, Gulmammad, *Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut Ve Çatılı İş Yeri Kirası*, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Açık Erişim Sistemi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2015.

Şafak, Esmâ Elif, *Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi*, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013.

Tandoğan, Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet Karz) Sözleşmeleri*, Vedat Kitapçılık, C. I/2, 4. Baskı, İstanbul, 2008.

Tanrıver, Süha, “Hukuk Yargısı (Medeni Yargı) Bağlamında Adil Yargılanma Hakkı”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 53, Ankara, 2004, 191-215. (Adil Yargılanma Hakkı)

Tanrıver, Süha, “Sulh Hukuk – Asliye Hukuk Mahkemesi Ayırımının Anlam ve Önemi Üzerine Bazı Düşünceler”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 105, Ankara, 2013, 35-50. (Sulh Hukuk-Asliye Hukuk)

Tanrıver, Süha, “Tabii Hâkim İlkesi ve Medeni Yargı”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 104, 2013 Mart-Nisan, s. 11-36. (Tabii Hakim İlkesi)

Tanrıver, Süha, *Medeni Usul Hukuku*, Cilt I, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016 (Medeni Usul Hukuku).

Topuz, Murat, *6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktöring, Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi*, Adalet Yayınları, Ankara, 2013.

Toroslu, Nevzat, Feyzioğlu Metin, *Ceza Muhakemesi Hukuku*, 12. Baskı, Savaş Yayınları, Ankara, 2013.

Tunçsiper, Yasemen, *Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tarafların Borçları*, Ankara Üniversitesi Açık Erişim Sistemi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2011.

Turanboy, Kürşad Nuri, “Tasarruf Mevduatı Sözleşmesinin Niteliği”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt I, Sayı 1, Ankara, 1997, 313-324.

Tutumlu, Mehmet Akif, *Hukuk Yargılamasında Hüküm ve Gerekçe*, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara, 2014.

Umar, Bilge, *Hukuk Muhakemeleri Şerhi*, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara, 2014.

Ülgen, Hüseyin, Helvacı, Mehmet, Kendigelen, Abuzer, Kaya, Arslan, Ertan, Füsün Nomer, *Ticari İşletme Hukuku*, XII Levha Yayıncılık, 5. Baskı, İstanbul, 2015.

Üstündağ, Saim, *İhtiyati Tedbirler*, yy., İstanbul, 1981.

Yavuz, Cevdet, (Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz / Faruk Acar / Burak Özen), *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2014.

Yeşiller, Mehmet, *Roma Hukuku'nda Kira Sözleşmesi (Locatio Conductio Rei)*, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ulusal Tez Merkezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Yeşilova, Bilgehan, “Yargılama Diyalektiği ve Silahların Eşitliği”, *TBB Dergisi*, Sayı 86, Ankara, 2009.

Yıldırım, Mehmet Kamil, Deren Yıldırım, Nevhis, *İcra İflas Hukuku*, Beta Yayıncılık, 6. Baskı, İstanbul, 2015.

Yılmaz, Ejder, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*, Değiştirilmiş 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

Yılmaz, Ejder, *Hukuk Sözlüğü*, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011. (Sözlük)

Yılmaz, Esra, *Finansal Kiralama Sözleşmesinin Sona Erme Sebepleri ve Sona Ermenin Sonuçları*, Ulusal Tez Merkezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. (Esra Yılmaz)

Yılmaz, Mehmet, ***Medeni Usul Hukukunda Mahkemelerin Kamu Düzenine İlişkin Yetkisi***, Ankara Üniversitesi Açık Erişim Sistemi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2004. (Mehmet Yılmaz)

Zevkliler, Aydın, Ertaş, Şeref, Havutçu, Ayşe, Aydoğdu, Murat, Cumalıoğlu, Emre, ***Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler***, Barış Yayınları, 2. Baskı, İzmir, 2013.



