

# KİRALAYAN VE KİRACININ KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPMASI

## RENEWAL AND CHANGES MADE BY LESSOR AND LESSEE OVER THE LEASED

Asım KAYA\*

**Özet:** Kiralananda kiraya veren tarafından bazı şartlar dahilinde yenilik ve değişiklik yapılabilir. Bu şartlar, yapılacak yenilik ve değişiklik kira sözleşmesinin feshini gerektirmemeli, kiracının katlanabileceği şekilde olmalı ve dürüstlük kuralına uygun olmalıdır. Eski Borçlar Kanunu döneminde de kiraya veren kiralanan üzerinde bir takım onarımlar yapabilmekteydi.

**Anahtar Kelimeler:** Kiracı, kiraya veren, kiralanan, yenilik, değişiklik, yazılı rıza, zaruri tamirat.

**Abstract:** Renewal and changes over the leased can be made within a certain context by the lessor. These terms, renewal and changes to be made should not require the termination of the rental agreement, should be bearable by the lessee and must be in conformity with good faith. The lessor was able to make certain repairs in the period of former Law of Obligations.

**Keywords:** Lessee, lessor, leased, renewal, alteration, written consent, necessary repairs.

## GİRİŞ

Yeni Türk Borçlar Kanunu kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesi yetkisiyle birlikte, sınırlı olarak da olsa kiracıya bu hakkı tanımıştır. Yeni Türk Borçlar Kanunu 321. madde ise kiracının yapabileceği yenilik ve değişiklik halini düzenlemektedir.

Bu çalışmamızda kira sözleşmesi, yenilik ve değişiklik kavramlarına değinildikten sonra TBK. 320. ve 321 maddelerinde yer alan kiralayana ve kiracının yapabileceği yenilik ve değişiklikler incelenecektir. Daha sonra ise Eski Borçlar Kanunu döneminde kiraya verenin ya-

\* Fatsa Cumhuriyet Savcısı, asimkaya@adalet.gov.tr

pabileceği yenilik ve değişikliklerin zaruri tamirat halinde nasıl yapılabildiği, kiracının yapabileceği yenilik ve değişikliklerin ise hangi şartlarda mümkün olduğu, bu şartların gerçekleşmemesi halinde ortaya çıkan uyuşmazlıklar ele alınacaktır. Ancak çalışmamıza geçmeden önce şunu hatırlatmakta fayda vardır. Yenilik ve değişiklik konusu gerek esaslı onarımlardan gerekse ayıplı ifadan farklı kavramlardır.

## 1. Kira Sözleşmesi Tanımı ve Unsurları

Kira sözleşmesi bir yazarımıza göre şöyle tanımlanmaya çalışılmıştır; kira sözleşmesi öyle bir sözleşmedir ki bu akit ile bir kişi belirli bir bedel karşılığında bir şeyini başka bir kimseye geçici olarak terk etmektedir. Biz buradan kira sözleşmesinin rızai bir şekilde yapılması gerektiğini görüyoruz. Bu rızaların karşılıklı birleşmesiyle teslimden önce dahi sözleşme kurulmuş demektir. Böylelikle karşı tarafa bir şahsi hak verilmektedir. Kiralananın teslimiyle birlikte kiracı fer'i zilyet olmaktadır. Diğer taraftan şekil bakımından tanım incelendiğinde, kira sözleşmesinin şekle bağlı bir sözleşme olmadığını görüyoruz. Ancak bunun bir istisnası bulunmaktadır. Bu da kamu tüzel kişilerince kiralanan taşınmazlara ait kira sözleşmeleri yazılı şekilde düzenlenerek, noterce tasdiki zorunlu bulunmaktadır (Devlet İhale Kanunu, m. 57).<sup>1</sup> Ayrıca, ücretin verilmesi konusu geniş ele alınmış yani kiracı kiraya veren ilişkisinin kurulmasında nakit para vermek lazım gelmeyen bir işin veya herhangi bir şeyinde ücret olması mümkündür. Eğer bu sözleşme ile menkul bir mal veya hasılat getirmeyen bir gayrimenkul olursa o zaman sözleşme adi kira sözleşmesi ismini almaktadır. Hasılat getirmekte ise o zaman hasılat kirası ismini alacaktır.<sup>2</sup>

Adi kira sözleşmesinin unsurları ise taraflar, konu ve bedel olarak belirtilmiştir. Taraflardan kiraya verene kiralayan, kiralayana kiracı denir. Sözleşmede konu kiralanan şey olup bedel kira bedeli adını alır.<sup>3</sup> Taşınır ve taşınmazlar kira konusunu oluşturabilirler. Kira bedeli, kiracı tarafından kiralayana karşı ödenmektedir. Bu ödemenin nedeni

<sup>1</sup> Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 9, Ankara, Yetkin, 2012, s. 218

<sup>2</sup> Esat Arsebük, "Hususi Akit Tipleri Etrafında İncelemeler", 1949-06-01, AÜHFHD, Ankara, 1949, s. 16

<sup>3</sup> Şakir Berki, "Borçlar Hukukunda İcar", AÜHFHD, Ankara, 1955. C. 1955, S. 1-4, S. 164,

ise kiralayanın kira konusu malı kiracının kullanımına bırakmasıdır. Bu unsurlardan hareketle kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğunu görüyoruz. Kiraya veren kira konusu malı sözleşme süresince kiracının kullanımına bırakmak zorunda olduğu için kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir.<sup>4</sup> Kira sözleşmesi tasarruf işlemi niteliğinde olmayıp borçlandırıcı işlemlerdir. Yani siz bir başkasının mülkiyetine giren bir şeyi birine kiraya verebilirsiniz. Son olarak kira sözleşmesi aynı değil şahsi bir hak sağlamaktadır. Kira sözleşmesi tapuya şerh verilse dahi bu böyledir.<sup>5</sup>

## 2. Yenilik Kavramı

TBK. 321. Maddenin “Gerekçe”si<sup>6</sup> incelendiğinde yenilik kavramının karşılığı olarak, kiralananın değerinin korunması için yapılan faaliyetler kullanılmaktadır.<sup>7</sup> Bir tanıma göre, yenilemek eski ve yetersiz olanın yerine yeterli olanın konulmasıdır. Bu faaliyetin kiralananın değerinin korunmasına yönelik olduğu savunulmaktadır.<sup>8</sup> Başka bir tanıma göre ise yenilik; yapılan faaliyet neticesinde eskiye oranla daha iyi ve nitelikli hale getirmektir. Bu tanımdan yapılan faaliyetin nitelikle bağlantılı olduğu görünmektedir. Yani kiralanan, ekonomik açıdan daha verimli hale dönüştürülmektedir. Örnek olarak ise; pencerelerin, ısıtma cihazının, taşıtın motorunun daha iyi olanla değiştirilmesi verilmektedir.<sup>9</sup>

## 3. Değişiklik Kavramı

Değişiklik kavramı ise TBK. 321. Maddenin “Gerekçe”si<sup>10</sup> incelendiğinde; kiralananın değerinin artırılması için yapılan faaliyetlerin

<sup>4</sup> Ferhat Canbolat, Seçkin Topuz, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, *Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara, 2011, S.1, s. 2,

<sup>5</sup> Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitapevi, İstanbul, 1992, s. 159

<sup>6</sup> Ahmet Cemal Ruhi, Kira Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2011, C. 1, s. 559,

<sup>7</sup> Mustafa Alper Gümüş, “Yeni” 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitap, İstanbul, 2011, s. 174

<sup>8</sup> Efrail Aydemir, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2012, s. 113,

<sup>9</sup> Cevdet Yavuz, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta Yayınevi, İstanbul, 2012, s. 243

<sup>10</sup> Ahmet Cemal Ruhi, op. Cit., s. 559,

karşılığı olarak kullanılmaktadır.<sup>11</sup> Bir tanıma göre değişiklik; elverişsiz halde olanın elverişli hale getirilmesidir. Değişikliğin, kiralananı değerinin artırılmasına yönelik olduğu savunulmaktadır.<sup>12</sup> Bir başka tanıma göre ise, biçim veya durumun eskiye oranla daha farklı hale getirmektir. Örnek olarak ise taşınmaza asansör yapılması, duvarın delinmesi, mutfağa sonradan tezgah yapılması verilmektedir.<sup>13</sup>

#### 4. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması

##### A) Kiraya Veren Tarafından (TBK. 320. Madde)

##### a) Kiraya Veren Tarafından Yenilik ve Değişiklik Yapabilme Şartları

##### aa) Kira sözleşmesinin feshini gerektirmemeli

İBK. 260'da bu durum kira ilişkisi feshedilmemişse şartı şeklinde kullanılmıştır. Kanunumuzda yer alan "kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen" kısmının "kira ilişkisi feshedilmemişse" şeklinde okunması gerektiği savunulmaktadır.<sup>14</sup> Yapılacak yenilik ve değişiklik kira sözleşmesinin feshini gerektirmemelidir. Örneğin TBK. 350 b.2'de yer alan yeniden inşa esaslı onarımlar böyledir.<sup>15</sup> Eğer yapılacak yenileme ve değişiklikler kira sözleşmesini sona erdirecek nitelikte ise kiraya veren sözleşme süresi bitmeden bu değişiklik ve yenilikleri yapamaz.<sup>16</sup>

##### bb) Kiracının katlanabileceği şekilde olmalı

Kiraya verinin yapacağı yenilik ve değişikliklerin, kiracı tarafından katlanabilir nitelikte olması gerekmektedir.<sup>17</sup> Kiraya verence yapılan yenilik ve değişikliklerin kiracı tarafından katlanılıp katlanılamayacağına değerlendirilmesinin objektif ölçülere göre yapılması gerektiği savunulmaktadır. Yani burada bakılacak olan husus kiracının bu yenilik ve değişiklikler karşısındaki durumudur. Bu durum incelenirken, girilen faaliyetin süresi, kiracının düşeceği durum, etkileme alanı ve

<sup>11</sup> Mustafa Alper Gümüş, op. Cit., s. 174

<sup>12</sup> Efrail Aydemir, op. Cit., s. 113,

<sup>13</sup> Cevdet Yavuz, op. Cit., s. 243

<sup>14</sup> Mustafa Alper Gümüş, op. Cit., s. 176

<sup>15</sup> Cevdet Yavuz, op. Cit., s. 243,

<sup>16</sup> Efrail Aydemir, op. Cit., s. 114

<sup>17</sup> Ibid, s. 114

göreceği ekonomik karşılık gibi hususlara bakılması gerekmektedir. Bunun gibi kriterler incelendikten sonra ise sonuç olarak kiracının kullanım hakkı olağanüstü sınırlanmakta ise kiracının katlanabilirlik durumu gerçekleşmemiş demektir.<sup>18</sup> Kiracının katlanabileceği yenilik ve değişiklikleri yapmak aynı zamanda dürüstlük kuralının da bir gereği olarak ifade edilmektedir. Bu konuya örnek olarak, konuttaki yatak odasının asansör boşluğu haline getirilmesi, mutfağın banyoya, bahçenin otopark haline dönüştürülmesi verilebilmektedir.<sup>19</sup> Sonuç olarak kiracı için bu durum onun kullanma ve yararlanma imkanını en az etkileyecek şekilde gerçekleştirilmelidir.

### **cc) Dürüstlük kuralına uygun olmalı**

Kanunda yer alan “Kiracının menfaatlerinin gözetmekle yükümlü olunması” kısmı TMK. 2 de yer alan dürüstlük kuralının somutlaşmış hali olarak ele alınmaktadır. Yani kiraya veren yapacağı yenilik ve değişikliklerde dürüstlük kuralı gereği olarak kiracının menfaatlerini gözetecektir.<sup>20</sup>

### **b) Kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapması halinde kiracının hakları**

#### **ba) Kira bedelinde indirim yapılması**

Kiraya verence yapılan yenilik ve değişiklikler kiralananın sözleşme anındaki durumdan daha kötü duruma getirdiği ölçüde kiracı kira bedelinin indirilmesini talep edebilir.<sup>21</sup>

#### **bb) Oluşan zararın tazmini**

Oluşan zararın tazmini indirimde olduğu gibi bir fedakârlığın denkleştirilmesi olarak ifade edilmektedir. Yalnız burada kiraya veren kusursuzluğunu ispatlarsa bu zararın tazmin etmeyeceği savunulmaktadır.<sup>22</sup> Kiralık bir işyerinde bu yenilik ve değişiklikler sırasında gelirden bir azalma olmuşsa bu miktarda zarar kapsamında istenebilecektir. Ayrıca, yapılan yenilik ve değişiklikler sonradan ortaya çık-

<sup>18</sup> Mustafa Alper Gümüş, op. Cit., s. 175

<sup>19</sup> Cevdet Yavuz, op. Cit., s. 243

<sup>20</sup> Mustafa Alper Gümüş, op. Cit., s. 176

<sup>21</sup> Cevdet Yavuz, op. Cit., s. 244

<sup>22</sup> Mustafa Alper Gümüş, op. Cit., s. 177

tiğinden kiralananda değer artışı olsa da aksi asıl sözleşmede belirtilmedikçe kiracıdan ek bir bedel istenemez.<sup>23</sup>

## B) Kiracı Tarafından (TBK. 321. Madde)

### a) Kiracı tarafından yenilik ve değişiklik yapabilme şartı olarak Kiralayanın Yazılı Rızası,

Kiracının kiralanana üzerinde yenilik ve değişiklik yapabilmesi için kiraya verenin bu konuda yazılı rızası şarttır.<sup>24</sup> Ayrıca, bu şekil şartı adi yazılı olarak yerine getirilebilir.<sup>25</sup>

### b) Şartın Niteliği-Mutlak/Nisbi Emredici

Kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliklerde kiraya verenin yazılı rızası bulunmalıdır. Bu şartın nispi emredici nitelikte olduğu savunulmaktadır.<sup>26</sup> Yani kiracı lehine daha geniş bir düzenleme getirilebilir.

### c) Yazılı Rıza Şartı Bir Geçerlilik Şartı mı Yoksa İspat Şartı mıdır?

Yazılı şartın geçerlilik değil bir ispat şekli olduğu savunulmaktadır.<sup>27</sup>

### d) Kiracının Geri Verme Borcuna Etkisi

Kiracının yapacağı yenilik ve değişikliklere rıza verilmesine rağmen iade sırasında eski haliyle istenmekte ise bu da yazılı hale getirilmelidir.<sup>28</sup> Bir Federal Mahkeme kararında bunun ayrıntılı olarak düzenlenmesi gerektiği belirtilmektedir.<sup>29</sup> Ancak, kiracı yapılan yenilik ve değişikliklerin de kiraya verenin verdiği rızayı aşmamalıdır.<sup>30</sup> Yazılı rıza olmadığı halde böyle bir değişiklik ve yenilik yapılmış fakat kiraya veren uzun süre sessiz kalmışsa, kiracının sorumluluğunda

<sup>23</sup> Efrail Aydemir, op. Cit., s. 115

<sup>24</sup> Erzan Erzurumluoğlu, op. Cit., s. 94

<sup>25</sup> Cevdet Yavuz, op. Cit., s. 245

<sup>26</sup> Mustafa Alper Gümüş, op. Cit., s. 247,

<sup>27</sup> Ibid, s. 247,

<sup>28</sup> Efrail Aydemir, op. Cit., s. 116

<sup>29</sup> Mustafa Alper Gümüş, op. Cit., s. 247

<sup>30</sup> Cevdet Yavuz, op. Cit., s. 245

olduğu savunulmaktadır. (Konu ayrıntılı olarak Eski Borçlar Kanunu dönemindeki durumda tartışılacaktır) Bir Yargıtay kararı ise kısaca uzun süre sessiz kalmayı rıza verilmiş olarak kabul etmektedir.<sup>31</sup>

### e) Yapılan Masrafların Kiralayandan Talebi

Kiracının kiralananında yaptığı yenilik ve değişiklikleri isteyebilmesi için kiracı ve kiraya veren arasında bir anlaşma olması şarttır.<sup>32</sup> Sözleşmede değer artış farkının istenebileceğine ilişkin bir hüküm yoksa değer artış farkı istenemeyecektir.<sup>33</sup> Kiracının kiralananında yaptığı yenilik ve değişikliklere ait bedelin, ne zaman isteneceği hususunda Yasa'da açıklık yoktur. Ancak, Tasarıdaki ilk halinde değer artış karşılığının kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte istenebileceği kabul edilmekteydi. Bir diğer husus ise talebin içeriğidir, burada önemli değer artışı talep edilebilecektir. Kanun her ne kadar objektif kriterlere göre önemli değer artış tutarının esas alınması gerektiğini belirtse de (321/3) burada belirlenecek miktarın "uygun" olması gerektiği savunulmaktadır.<sup>34</sup>

## 5. Eski Türk Borçlar Kanununa (EBK) Ait Düzenleme (251/1. Madde)

### A) Kiracının Kiralananın Onarımına Katlanma Borcu

#### a) Kiralayanın Zaruri Tamirata Yaptırabilmesinin Şartları

##### aa) Zaruri tamirat olmalı

Eski Borçlar Kanunu madde 251/1'e göre kiracının kullanma hakkına bir sınır getirildiği görülmektedir. Bu sınırda zaruri tamirata katlanma borcudur. Bu borca aykırı bir davranış aynı zamanda kira sözleşmesine de aykırılık teşkil eder.<sup>35</sup> İlke olarak kiralayan ister kiracının ihbarıyla isterse bizzat kendisi görmüş olsun zaruri tamiratin ortaya çıkması halinde bu tamirata yapmak zorundadır. Yargıtay'ın bir kararına göre de kiraya veren kiralananın ihtiyacı olan zaruri ta-

<sup>31</sup> Efrail Aydemir, op. Cit., s. 116

<sup>32</sup> Cevdet Yavuz, op. Cit., s. 245

<sup>33</sup> Efrail Aydemir, op. Cit., s. 117

<sup>34</sup> Mustafa Alper Gümüş, op. Cit., s. 246- 249

<sup>35</sup> Aydın Zevkililer, Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitapevi, B., 2 Ankara, 2008, s. 216,

miratları yapmak zorundadır. Hatta bir sözleşme ile kiraya veren yıl içerisinde kiralanın üzerinde hiçbir tamirata karışmayacak ve yapmayacaktır yönündeki bir şartın BK. 249. maddesine aykırı görmüştür. Bu nedenle de geçerli saymamıştır. Sonuç olarak kiracının kiralanandan faydalanmasını engelleyen ve onun hakkını ihlal eden tamiratların kiraya verence yaptırılması gerektiği kanaatine varılmıştır.<sup>36</sup> Kiracıyı zor durumda bırakan sözleşme hükmünün geçersiz sayılmasının nedeni ise sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracıyı korumaktır.<sup>37</sup> Karşılaştırmalı hukukta mesele irdelendiğinde benzer yönde ifadelerin ele alındığı görülmektedir. 30 Haziran 1972 tarihli Arrete federal instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) 5. Maddeye göre; “sözleşmeyle bile olsa kiracının aleyhine bu tarz hükümler getirilemez” denmektedir. Sonuç olarak kiraya veren kiralanayı kiracıya teslimden sonra da birtakım tadilatları yaparak kiracının kullanımına uygun halde bulundurmaya zorunda olacaktır. Ancak burada Federal Mahkeme'nin bir başka kararında önemli bir hususa değinilmiştir. Kiracı tarafından yapılan yenileme ve değiştirmeler kiracının ödeyeceği bedelde dikkate alınmışsa bunları geçersiz saymak mümkün değildir. Bu da kiracıyı koruyan hususlara riayet eden bir çözüm şeklidir.<sup>38</sup>

Kiralayanın bu zorunluluğunun karşısında kiracının da söz konusu zaruri tamirata katlanma yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu durum kiracının kiralanayı kullanmasını, faydalanmasını engellese veya aksatsa da kiracının katlanma yükümlülüğü devam eder. Ancak kiralayan mümkün olan en uygun şekilde söz konusu tamiratı yapmalı ve gereken özeni göstermelidir.<sup>39</sup> Görüldüğü gibi kiracının müsaade borcu zaruri tamiratlar için geçerlidir. Böyle bir tamirat yoksa müsaade borcu da ortaya çıkmayacaktır. Zaruri tamiratın tanımı ise bir görüşe göre şu şekilde yapılmaktadır; söz konusu tamirat geciktirilmesi halinde eşyanın zarara uğraması gündeme gelecektse o tamirat zaruri tamirat sayılır. Zaruri tamirat kriterinin belirlenmesi hali, bir görüşe göre, iyi bir aile babasının durumu değerlendirilerek yapılması gerek-

<sup>36</sup> Yargıtay 4. HD. 8.5.1954, 13111/2442 sayılı karar

<sup>37</sup> Cevdet Yavuz, “Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu”, *İÜHFİM*, İstanbul, 1982, C. 48, S. 1-4, s. 148

<sup>38</sup> *Ibid.*, s. 149

<sup>39</sup> Nihat Yavuz, *Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003, C. I, s. 1057



tiği söylenmektedir. Zaruri tamirata örnek vermek gerekirse; “damın, dış duvarların, tesisatın,<sup>40</sup> çürüyen pencere kasalarının yahut kalorifer borularının değişimi” gösterilebilir.

Zaruri tamirat halinde kiracı kiralananı girip çıkılmasına müsaade etmelidir. Fakat kiracı tabi ki eve giriş çıkış konusunda kendine en uygun zamanı seçebilir. Bunu ise aynı madde içerisinde yer alan “hakkına helal gelmemek şartıyla” kuralından çıkarabiliriz. Tabi ki her hak gibi bu hakta da Medeni Kanunda yer alan dürüstlük ilkesine uygun davranılmalıdır. Dürüstlük kuralı bu tür uyuşmazlıkları çözmede dikkate alınan en önemli unsurdur. Bu kurallar toplumda yazılı halde bulunmamasına rağmen ortalama zekada olan her namuslu ve ahlaklı insanın uyması gerektiği kabul edilen ve toplum menfaatlerine uygun olduğu benimsenen kurallar bütünüdür. Dürüst davranma bir tanıma göre; doğru ve dürüst davranarak karşımızda olan insanın bize olan güvenine uygun harekette bulunmaktır. Karşılıklı güvenin burada önemli bir değerlendirme konusu olduğunu görmekteyiz.<sup>41</sup>

Eğer kiralanan Kat Mülkiyeti Kanununa tabi bir yer ise bu durumda KMK 23. madde geçerli olur. Yani kiracı diğer kat maliklerine veya ortak yönetime bu rızayı vermek zorundadır.<sup>42</sup> Bazı durumlarda öyle tamirat hali ortaya çıkar ki bu tür bir durumda kiracı kiralananın tamamen çıkmak zorunda kalır. Tamiratın zorluğu bu şekilde olduğu takdirde kiracı kiralananın geçici olarak çıkar. Ancak, bu tamirat süresince sözleşme hükümleri aynen korunduğu için tamirat sonunda teslimat yine aynı kiracıya yapılmalıdır.<sup>43</sup> Kiraya verenin zaruri tamirat hali dışında kiralanan üzerinde bir takım tamiratlara girişmesi hali ise nitelik itibarıyla manevi ayıp kapsamına girmektedir.<sup>44</sup>

### **ab) Tamiri erteleme imkanı olmamalı**

Kiralayanın tamiratu zaruri hallerde yapabilmesinin yanı sıra bu tamiratın aynı zamanda ertelemeye imkan vermemesi gerekir. Yani

<sup>40</sup> Kenan Tunçomağ, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Fakülteler Matbaası, B. 2, İstanbul, 1974, C. II, s. 276

<sup>41</sup> Jale G. Akipek, Turgut Akıntürk, Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri, Kişiler Hukuku Beta Yayınları, İstanbul, 2007, C.1, B.6, s. 166-167

<sup>42</sup> Abdulkadir Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul, 2002, s. 71

<sup>43</sup> Fahrettin Aral, Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2000, s. 269

<sup>44</sup> Aydın Zevkliler, op. Cit., s. 195,

kiralayan tamirata kira süresinin sonuna kadar ertelenmesinde bir sakınca yoksa bu şart gerçekleşmez. Bu tür bir durumda kiralayanın tamirata başlamaması esastır.<sup>45</sup> Aslında zaruri tamirat ile ertelenememe hali çoğu zaman aynı anda bulunsa da bazen aynı anda bulunmayabilir. Bu şu demektir; tamirat zaruri ama ertelenebilir olduğu hallerde olabilir. Mesela, kira süresinin bitimine çok az süre kalmışken bu durum ortaya çıkmış ama kira süresi sonuna kadar bu durum ertelenebilir bir halde olabilir. Ayrıca, zaruri tamirat söz konusu olsa bile kiracı ancak kira süresi bitince taşınmazdan çıkarılabilir.<sup>46</sup>

### **b) Kiracının Zaruri Tamirat Halinde Tazminat Talebi**

Zaruri tamirat halinde kiracının hakları korunmalıdır. Böyle bir durumda kiracının kiralananı kullanmasında bir azalma meydana geldiği için tazminat isteyebilir. <sup>47</sup> EBK. 251/1. Madde yer alan kiracının hakkına halel gelmemesi tabirinin amacında zaruri tamirat nedeniyle ortaya çıkabilecek zararların tazminini ve kiracının haklarının korunmasını sağlamaktır.<sup>48</sup> Kiraya veren kiracının tamirat nedeniyle uğradığı zararını tazmin etmek zorunda olduğu gibi, bu zorunlu tamirat geçici tahliye neden olmuş ise kiracının yeni yeri kabulü halinde kiracının müspet zararını tazmin etmek zorundadır. <sup>49</sup> Ayrıca, zaruri tamirat nedeniyle kiracının kiralananından faydalanması önemli derecede azalmışsa, kiracı kira bedelinin EBK. 250. Maddeye göre indirilmesini talep edebilir. <sup>50</sup>

## **B) Kiracı Tarafından Gider ve Onarım Yapılabilmesi**

### **a) Kiralayanın Rızası Olmalı**

Kiracı çoğu zaman kira sözleşmesinde yer almayan bir takım yenilik ve değişiklikleri kiralanan üzerinde yapabilmektedir. Örneğin

<sup>45</sup> Nihat Yavuz, Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, s. 1056

<sup>46</sup> Aydın Zevkliler, Murat Aydoğdu, Hasan Petek Özel Borç İlişkileri, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1998, B. 6, s. 191,

<sup>47</sup> Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Vedat Kitapçılık, B. 3, İstanbul, 2008, C. I, s. 113

<sup>48</sup> Necip Bilge Özel Borç Münasebetleri, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, s. 150

<sup>49</sup> Abdulkadir Arpacı, s. 71. (bkz. F.N. Feyzioğlu, Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt I, İstanbul, 1980, s. 593)

<sup>50</sup> Necip Bilge, op. Cit., s. 151

bir işyeri kirasında kiracı kiralanan üzerinde işin gereklerine uygun gelecek tezgah, dolap vs. şeyleri kiralanan üzerine ekleyebilmektedir. Konut kiralalarında da iyileştirme ve güzelleştirme kapsamında tesisat değiştirilmesi boyama yapılması gibi çalışmalar yapılabilir.<sup>51</sup>

Eski Borçlar Kanunu döneminde de kiracının kiralayan üzerinde şartların gerçekleşmesi halinde bazı değişiklikler yapabildiğini görmekteyiz. Kiracının kiralayan üzerinde değişiklik yapabilmesi kiraya verenin rızası dahilinde gerçekleşebilmektedir. Taraflar önceden yapacakları bir sözleşme ile kiracının değişiklik yapabileceğini, bu değişikliklerin nelerden ibaret olduğunu ayrıntılı bir şekilde belirterek veya bu şekilde ayrıntılı olmasa dahi genel olarak belirterek düzenleyebilirler. Eğer kiracı ile yapılan sözleşmede kiralayan kiracının eski hale getirme yükümlülüğü bulunmuyor derse bu da bir rıza anlamındadır. Ancak burada dürüstlük kurallarına riayet edilmesi esastır. Böyle bir rıza sözleşme yapıldıktan sonra da verilebilir.<sup>52</sup>

### aa) Rızanın şekli

Yukarıda belirtilen rızanın şekli incelendiğinde ise Yeni Türk Borçlar Kanununda olduğu gibi, yazılı şekil şartının olmadığını görüyoruz.<sup>53</sup> Ancak bazı hallerde nadiren de olsa yazılı onay şartının arandığı hallerde vardır. Örneğin, Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Kira Kontratosu'nun 12. Maddesinin 1. Fıkrasına göre; "kiracı mal sahibinin yazılı onayını alarak masrafı kendisine ait olmak üzere şehir suyu, havagazı ve elektrik alabilecek ve apartmanda umumi anten tesisatı yoksa hususi radyo anteni yaptırabilecektir" denilerek bu tür eklemeler için kiraya verenin yazılı onayı aranmıştır.<sup>54</sup>

Yazılı rıza şartının olmadığını BK. 11. maddeden çıkarabilmekteyiz. (BK madde 11; Akdin sıhhati, kanunda sarahat olmadıkça hiç bir şekle tabi değildir). EBK. 11. maddeden de anlaşılacağı üzere, sözleşmeyi oluşturan irade beyanları belirli bir şekle uygun olarak yapılmak zorunda

<sup>51</sup> Cevdet Yavuz, "Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu", s. 142

<sup>52</sup> Murat Doğan "Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", *Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, AÜEHFD*, Ankara, 2004, C. VIII, S. 1-2, s. 453

<sup>53</sup> Erzan Erzurumluoğlu op. Cit., s. 94

<sup>54</sup> Cevdet Yavuz, "Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu", s. 147

değildir. Yani burada şekil serbestisi prensibi hakimdir. Kanunun şekil kuralı getirmediği fakat örf ve adete göre şekle uymanın zorunlu olduğu haller olabilir. Bu tür durumlarda dahi hakim boşluk doldurarak şekil şartı getirememektedir. Ancak, kanunun öngörmemesine rağmen taraflar yaptıkları sözleşmede şekil şartı getirebilirler. Bu tür durumlarda, yapılan sözleşmenin geçerli olabilmesi için taraflarca getirilen şekil şartına uyulması gerekir.<sup>55</sup> Eski Borçlar Kanunu döneminde örtülü rıza şekli de geçerli kabul edilmekteydi. Mesela, kiracı kiralananda değişiklikler yapmak üzere bazı hazırlıklar yapmaktadır ve kiraya veren de bu hazırlıkları öğrenmiş veya görmektedir. Kiracının bu hazırlıklarına da herhangi bir şekilde müdahale etmediği gibi seste çıkarmamaktadır. Böyle bir durumda örtülü rızanın varlığı kabul edilir. Ayrıca doktrinde sonuçlandırıcı olaylar şeklinde de rızanın varlığı kabul edilir.<sup>56</sup> Örtülü irade beyanında neyin yapılmak istendiğini anlayabilmek için bu davranışın yapıldığı durum ve şartlara bakmamız gerekmektedir. Açık irade beyanlarında olduğu gibi örtülü irade beyanında da kural olarak irade unsuru ve beyan unsuru bulunmalıdır. İrade ve beyan unsurlarının yorumlanmasında<sup>57</sup> da durum ve şartların niteliği değerlendirilecektir. Bu değerlendirme ise ancak yorum faaliyetiyle gerçekleşebilir. Bu yorum faaliyeti güven teorisi esas alınarak yapılır.<sup>58</sup> Yapılan değişiklikler ve eklemeler sözleşmenin içeriğini değiştirir nitelikte ve varsayılan örtülü irade beyanıyla sözleşmenin içeriğinin değiştirildiği tartışılmakta ise üç durum ortaya çıkar. Birincisi, bir tarafça yapılan örtülü irade beyanları diğer tarafça açık olarak kabul edilir, ikincisi ise açık olarak yapılan irade beyanı örtülü olarak kabul edilir, üçüncüsü ise örtülü irade beyanı karşısında yine örtülü irade beyanında bulunma halidir.<sup>59</sup> Bu üç halde kiracı ve kiraya veren arasında uyuşmazlık konusu teşkil edebilir. Bu tür durumlarda çıkan uyuşmazlıklarda yine yorum faaliyetine başvurmamız gerekmektedir. Yargıtay bir kararında açık veya zımni bir muvafakatin bulunmadığı hallerde yapılan değişiklik ve yeniliklilerin davacı kiraya verence benimsenip benimsenmediğinin incelenmesi ge-

<sup>55</sup> Kemal Oğuzman, Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2005, s. 116-117

<sup>56</sup> Murat Doğan, op. Cit., s. 45

<sup>57</sup> Yorum konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. HEPER, A., "Almanya'da Hukukta Yorum Üzerine Bazı Düşünceler", *Ankara Barosu Dergisi*, Ankara, 2012, S. 1,

<sup>58</sup> Feride Can Bolat, Seçkin Topuz, op. Cit., s. 4,

<sup>59</sup> Ibid,

rektiği belirtilmiştir. Benimsenme hususu açıkça tespit edilmesi halinde bu durumun sözleşmede yer alan özel bir şart olarak nitelenmesi sonucu doğuracağına değinmiştir.<sup>60</sup> Karşılaştırmalı hukukta mesele değerlendirildiğinde ise Cenevre Hukuk Mahkemesi bir kararında benzer yönde meseleyi çözümlenmiştir. Bu karara göre, kiracının yaptığı yenilik ve değişikliklere kiralayınca ses çıkarılmamışsa veya kira sözleşmesine dayanan haklarının saklı kalacağı hatırlatılmamışsa, kiracı bu durumda kiralananın kendisine sonuçlandırıcı olaylarla onay verdiğini kabul edebileceği belirtilmiştir.<sup>61</sup>

### ab) Rızanın kapsamı

Verilen rıza kira sözleşmesine göre kiracının kiralanan üzerinde yapabileceği yenilik ve değişiklikleri kapsayacaktır. Bu yenilik ve değişiklikler kalem kalem sayılabileceği gibi genel olarak da bahsedilebilir. Örneğin, kiracının salona bölme yapabilmesi, mutfak tezgahının yerinin değiştirilmesi şeklinde olabileceği gibi yatak odası ve mutfakta değişiklik ve yenilikler yapılabilir şekilde de belirlenebilir. Bir görüşe göre, kiracının yapabileceği yenilik ve değişiklikler belirlenirken bunların masraflarının kim tarafından karşılanacağı, sözleşme sonunda eski hale getirme yükümlüğünün bulunup bulunmadığı, kiracı yapılan masraflar nedeniyle bir tazminat talebinde bulunup bulunamayacağı hususlarını düzenlemeyen bir sözleşmenin tamam olmayacağı kabul edilmektedir. Uygulamada çoğu zaman kiracının değişiklik ve yenilik yapıp yapamayacağı hususuna veya yapabileceği kalemlere değinilerek diğer sorunlara pek değinilmemektedir. Bu durumda ise hakimın EBK. 2 fıkraya göre değil de Borçlar Kanunu kira sözleşmesine ilişkin hükümlere göre meseleyi çözmesi önerilmektedir.<sup>62</sup>

### ac) Rızanın hukuki önemi

Kiracı kiralanan üzerinde kiraya verenin rızası olmadan herhangi bir değişiklik yapmaması gerekir. Kira konusu malın niteliğini ve özünü-

<sup>60</sup> Cevdet Yavuz, "Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu", s. 145 (Y. 2 HD. 15/03/1965, E. 964/3633, K. 1416)

<sup>61</sup> Ibid., s. 146,

<sup>62</sup> Cevdet Yavuz, "Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu", s. 149-150

nü değiştirici değişiklikler yapmama kuralı kiracının kiralananı özenle kullanma borcunun<sup>63</sup> da bir gereğidir.<sup>64</sup> Kiracının kiralananı özenle kullanma borcundaki kriter bir görüşe göre, kendi malını kullanırken gösterdiği gözen ve dikkati, kiralananı kullanırken göstereceği özen ve dikkatle aynı olması gerektir.<sup>65</sup>

Kiracı kira sözleşmesinin kapsamına dahil olmayan değişiklik ve yenilikleri böyle bir rıza olmada yapamaz.<sup>66</sup> Bu durum kiralanın özüne dokunma, kullanma şekil ve amacını değiştirme şeklinde olabilir. Örneğin, konut kirasında iki oda arasındaki duvar yıkılmaz.<sup>67</sup> Böyle bir değişiklik kira sözleşmesine aykırılık demektir. Fransız Medeni Yasası da 1723. Maddesinde paralel bir düşünceyle kiracının kiralanın üzerinde bir değişiklik yapamayacağını kabul etmiştir. Kiracı ancak rıza varken bir takım değişiklikler ve yenilikler yapabilir. Rıza yokken yapılan değişiklikler sonucunda ortaya çıkan çekişmeyi hakim tarafların sözleşme ile kabul ettikleri koşullara göre çözecektir. Bu uyuşmazlık çözümlenirken kiralananın niteliğini dikkate alacak, kiralananın bulunduğu yerdeki yerel adetten faydalanacaktır. Örneğin, Yargıtay önüne gelen bir davada kiralananda kullanılmakta olan vestiyerin bulunduğu yerden başka bir yere alınması hakkında açılan davada eski hale getirme istemini kabul etmiş ancak 4500 liralık tazminat isteminin reddine ilişkin kararı onamıştır.<sup>68</sup>

Kiracıya kiralanın üzerinde yenilik ve değişiklik yapabilme yetkisinin verilmesinin en önemli sonucu olarak, kiracı sözleşme hükümlerine aykırı davranmadan kiralanın üzerinde yenilik ve değişiklik yapabilmektedir. Burada yapılan yenilik ve değişiklik verilen rızanın kapsamı dahilinde de olmalıdır. İkinci olarak, kiracının yapacağı yenilik ve değişiklikler yine kiracı tarafından karşılanacaktır. Çünkü bu yenilik ve değişiklikleri kiraya veren yapmak zorunda olmadığı halde kiracı yapmaktadır. Üçünü olarak, kiralayan aksi belirtilmemişse ki-

<sup>63</sup> Cevdet Yavuz, Borçlar Hukuku Dersleri, Beta, İstanbul, 2000, s. 154

<sup>64</sup> Aydın Zevkliler, Özel Borç İlişkileri, Ankara, Turhan Kitapevi, 2008, B. 10, s. 215

<sup>65</sup> Aydın Zevkiler, Murat Aydoğdu, Hasan Petek, op. Cit., s. 215,

<sup>66</sup> Y. 6. HD., E. 2012/5539, K. 2012/10428, T. 10/07/2012 "Kiracılık ilişkisi sonlandırıldığına göre kiralanayı teslim aldığı haliyle iade etme yükümlülüğü bulunmaktadır..."

<sup>67</sup> Kenan Tunçomağ, op. Cit., s. 273

<sup>68</sup> Nihat Yavuz, Ayıplı İfa, Ankara, Seçkin, 2008, s. 216-217, 4.HD. 18/11/1976-7377/10061

racıdan sözleşme sonunda kiralananı ne halde teslim etmişse o haliyle iade edilmesini isteyemeyecektir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun da bir kararına göre, kiraya verence kiralanan verilecek bir rıza ile kiracının değişiklik ve yenilik yapabileceği, kira sözleşmesinin sonunda eski hale getirme isteminden vazgeçebileceği ve hatta kiracının bu değişiklik ve yenilemeler için kiralayandan bir bedel talep etmeyeceğinin öngörülebileceğini kabul etmiştir. Son olarak kiracının verilen rıza ile yapılan tadilatlardan kira sözleşmesi sonunda bir tazminat hakkı elde edemeyeceği savunulmaktadır. Ancak bu görüşü benimsemeyen yazarlarımızın olduğunu tekrar hatırlatmak gerekir. Bence de kira sözleşmesi sonunda böyle bir tazminat istenebilir istenemeyeceği hususu somut olay nazara alarak değerlendirilmeli, bu durumun istenemeyeceği haller ortaya çıkmakla beraber istenebileceği durumlarda söz konusu olabilir. Burada kira sözleşmesini zayıf tarafı olan kiracı korunmaya çalışılmakla beraber kiraya veren de pek fazla ezilmemelidir.<sup>69</sup> bu değerlendirme yapılırken de kiracının bir takım masrafları yaptığının değerlendirildiği kadar bu yapılan masrafların kiralanan üzerinde bir değer artışı veya kıymet meydana getirip getirmediği irdelenmelidir. Pek fazla değer artışı meydana getirmeyen, sadece kiracıya kullanım kolaylığı sağlayan hususlar için kiraya verenden tazminat talep etmek hakkaniyete uygun düşmeyecektir. Karşılaştırmalı hukukta mesele irdelendiğinde; Vaud Kantonu ticari kirasında benzer yönde çözüm getirildiği görülebilir. Burada kiracıya "kiracının yaptığı çalışmalarla gayrimenkulde neden olduğu fazla değer için ve bu fazla değer malikin gerçek zenginleşmesini sağladığı ölçüde kiracının bir tazminat hakkı olduğu" vurgulanmıştır.<sup>70</sup>

### b) Kiracının Geri Verme Borcuna Etkisi

Yukarıda kira sözleşmesini tanımlarken bu sözleşmenin kurulmasında bir şeyin geçici olarak başkasının kullanımına bırakılarak ve ondan yararlanmanın devredildiğini görmüştük. Burada mülkiyet geçmesi olmadığı için, bir geri verme borcu da ortaya çıkmaktadır. Bu

<sup>69</sup> (27/06/1979, E. 1977/13-1089, K. 1243) Cevdet Yavuz, "Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu", s. 150-151

<sup>70</sup> Cevdet Yavuz, "Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu", , İstanbul, 1982, *İÜHF*M, C. 48, S. 1-4, s. 159

borç asli bir borçtur. Bu borcun sözleşme sona erdikten sonra doğması onun sözleşmeden doğan bir borç olma niteliğini etkilemez.<sup>71</sup>

Eski Borçlar Kanunu 266. maddede kiracının geri verme borcu düzenlenmiştir. Buna göre kiracı, kiralananı nasıl teslim almış ise sözleşme sonunda o şekilde teslim etmek zorundadır. Bu teslimatı da mahalli adete uygun yapmalıdır. Ayrıca aynı Kanun'un 3. fıkrası gereğince kiracının kiralananı iyi bir hal ile teslim aldığı karinesi bulunmaktadır. Yasa gereğince kiracı kiralananı iyi bir mal teslim almamış ise bunu belirtmelidir. Bu karineye göre kiracı iyi bir teslimat yapmamış ise bunu kiraya veren belirtmelidir. Böyle bir husus belirtilmemiş ise kiracının iyi bir hal ile teslimi gerçekleştirdiği kabul edilir. Geri verme borcunun bir sonucu olarak da kiracı eğer kira süresince kiralanan da bir takım değişiklikler yapmış ise bunları eski hale getirmekle yükümlüdür.<sup>72</sup> Kiracının kiralananı iyi bir hal ile teslim aldığı karinesine karşılık gelmek üzere kiracının da kiralananı iyi bir hal ile teslim ettiği yönünde fiili bir karine olduğu savunulmaktadır.<sup>73</sup>

Kiracının geri verme borcunun bir etkisi olarak kiracının kiralanayı geri vermeden önce eski hale getirmekle yükümlü olacağı durumlar ortaya çıkabilir. Bu durum, kiracının kiralananı kiraya verenin rızası olmadan değişiklikler yapmışsa veya kötü kullanım sonucu değişiklikler meydana gelmişse ortaya çıkar.<sup>74</sup> Bu tür zarar verici şeylerin kiralananı yapılması ve geri verme sırasında kiraya verence bunların tespiti halinde, kirayeverenin daha önce kiracı tarafından kendisine verilen depozito miktarından bu zarara ait bedelin düşülebileceği savunulmaktadır.<sup>75</sup>

Kiraya veren kira sözleşmesi sona erdikten sonra<sup>76</sup> ilk haliyle iadeyi iki türlü hukuki sebebe dayanarak ileri sürebilir. Birinci olarak mülkiyet hakkına dayanarak aynı istihkak talebi ile diğeri ise kira sözleşmesine dayanarak şahsi nitelikte iade talebinde bulunabilir. Bu

<sup>71</sup> Murat Doğan, op. Cit., s. 445

<sup>72</sup> Ibid., s. 449

<sup>73</sup> Aydın Zevkliler, Özel Borç İlişkileri, B.8, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2004, s. 236

<sup>74</sup> Ibid., s. 451

<sup>75</sup> Doğan Şenyüz, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, B. 6 Bursa, Ekin, 2012, s. 315

<sup>76</sup> Y. HD, 6. HD, E. 2012/2989, K. 2012/5971, T. 16/04/2012, eski haliyle iade isteminin kira sözleşmesinin sonunda olması gerektiğine dair.



durumda bu iki hak birbiriyle yarıştığından kiraya veren ikisinden herhangi birine başvurabilir. Kiracı kiralananı ait anahtar teslimi ile iade borcunu yerine getirdiği kabul edilir.<sup>77</sup> Ancak kiracının yukarıda belirtilen anlamda bir rıza ile kiralananı bazı yenilik ve değişiklikler yaparsa ve verilen rızayı aşmadığı sürece, sözleşmede aksi belirtilmemişse, kiracının yaptığı bu değişiklikler için eski hale getirme yükümlülüğü olmaz. Yani geri verme borcunu yerine getirirken teslim almış olduğu haliyle teslim etmek zorunda kalmayacaktır.<sup>78</sup> Uygulamada Yargıtay'ın da bu yönde yapılan sözleşmeleri kabul ettiğini görmekteyiz.<sup>79</sup> Ayrıca, kira sözleşmesinde kiracının yapabileceği yenilik ve değişiklikler belirli şartlar dahilinde kabul edilmekle birlikte aynı zamanda kira sözleşmesinin sonunda kiracının iadesi sırasında kiracı eski hale getirmekle yükümlü tutulabilir. Bu durumda kiracı yapmış olduğu değişiklik ve yenilikleri kaldırarak kiralananı ilk haline getirmek zorundadır. Bir Yargıtay kararına göre özetle, kiracı ve kiraya veren kiralanan üzerinde kiracının tadilat yapabilme hususunu kabul etmişlerdir. Diğer yandan sözleşmenin matbu bölümünde geri verilme halinde nasıl iade edileceğine ilişkin olarak, kiralananın kiracı tarafından teslim alınmış hali ile kiraya verene iade edileceği kararlaştırılmıştır. Özel şartlar bölümünde ise bu konuyla ilgili olarak herhangi bir düzenleme yapılmadığı anlaşılmıştır. Yargıtay bu durumda tadilata izin verildiği ancak eski hale getirme işlemi yapıldıktan sonra iade işleminin gerçekleşeceğini kabul etmiştir.<sup>80</sup> Ayrıca, İsviçre Borçlar Kanunda da benzer yönde bir hüküm olduğu görülmektedir. İBK 260a/II. Maddeye göre, yenilik ve değişikliklere verilen rızadan sonra kiracının geri verme borcu sırasında eski hale getirilmesi istenecekse, bunun yazılı olarak kararlaştırılmış olması gerektiği belirtilmektedir.<sup>81</sup>

Söz konusu iade borcu ele alınırken değişikliğin neden kaynaklandığı da meselenin bir başka yönüdür. Kiracının kiralananı normal kullanım koşullarında kullanırken kiralananı bir değişiklik meydana gelirse kiracı bundan sorumlu tutulmayacaktır. Bu hem kullanma-

<sup>77</sup> Aydın Zevkliler, op. Cit., s. 218,

<sup>78</sup> Murat Doğan, op. Cit., s. 453

<sup>79</sup> (Y.HGK. 27.06.1979 T. E. 1977/13-1089, K. 1979/1243, İKİD, 1979, S. 7259-7260)

<sup>80</sup> 13. HD. 14/05/1991, E. 2893, K. 5444, Murat Doğan, op. Cit., s. 453 dipnot.

<sup>81</sup> Ibid., s. 454

dan hem de zamanın akışından kaynaklanabilir.<sup>82</sup> EBK madde 266/II'ye göre de "kiracı, sözleşme gereğince yaptığı kullanımdan dolayı meydana gelen değişiklikten sorumlu değildir" diyerek bu durumu teyit etmiştir.<sup>83</sup> Kiracının olağan kullanımı sonucu ortaya çıkan giderler karşısında sorumlu olup olamayacağına kararlaştırılması ise farklı görüşlere neden olmaktadır. Örneğin, doktrinde bir görüşe göre bu tür giderlerden kiracı sorumlu tutulamaz. Çünkü kiracı iktisadi yönden zayıf olan taraftır. Bu nedenle EBK. 267. Maddeyi emredici nitelikte kabul etmektedir. Yani bu tür durumlarda taraflar iade aşamasında badananın yapılması gerektiğini kabul etseler bile bu sözleşme geçerli olmayacak, kiracı badana yapma sorumluluğuna girmeyecektir. Bir görüşe göre de, kiracı bu tür değişikliklerin karşılığını zaten kira bedeli ile ödediğinden ayrıca bir sorumluluk altına sokulamaz. Aksi bir görüş hakkaniyet düşüncesine aykırı olur. Buna rağmen kiracı kendi isteğiyle yapması halinde bir uyumsuzluk ortaya çıkmaz.<sup>84</sup>

### c) Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Bedelini Talebi:

#### aa) Gayrimenkul mülkiyetinde bağımlılık kuralına ilişkin hükümleri

Yukarıda belirtilen tarzda bir rıza olmadan yapılan giderler hakkında şöyle bir genel açıklama yapılabilir. Eski Borçlar Kanunu 258. Maddeye göre mülkiyet hakkı nedeniyle bir takım giderler ortaya çıkıyorsa bu giderler kiraya verene aittir. Bunun dışında kullanma ve yararlanma sonucu ortaya çıkan giderler ise kiracıya aittir. Ayrıca kiracı bazı ufak tefek ayıpları kiralayan hesabına giderebilmektedir. Uygulama ve doktrine göre; su borusunun sızması, merdivenlerdeki otomatığın bozulması, sokak kapısındaki kilidin işlememesi ufak tefek ayıptır. Kiracının katlanacakları ise en basit örneklerle badana ve boya işleri gösterilebilir.<sup>85</sup>

<sup>82</sup> Yargıtay 6. HD, E. 2012/11919, K. 2012/13359, T. 16/10/2012 "...Kiralananın bulunduğu ana binanın yaşı ve durumu, davalının kiracı olarak kaldığı süre ve tespit edilen hasarlar dikkate alındığında, bunların bir kısmının taşınmazın uzun süredir kullanılmasından kaynaklandığı, bir kısmının da basit onarımlarla her zaman giderilebileceği görülmektedir. Basit bir onarımla giderilmesi mümkün olan bir hususun yerine getirilmemesi de akde aykırılık olarak kabul edilemez..."

<sup>83</sup> Abdulkadir Arpacı, op. Cit.,s. 73

<sup>84</sup> Murat Doğan, op. Cit.,s. 456

<sup>85</sup> Nihat Yavuz, Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, s. 1059

Kiraya verenin veya gereken hallerde hakimın izni alınmadan kiracının yaptığı giderlerin bir kısmı gayrimenkul mülkiyetinde bağımlılık kuralına ilişkin hükümlere göre çözümlenir. Örneğin, kiracının yaptığı giderleri kiraya veren benimsememişse veyahut tamirin dışında giderlerse, bunlar yenilik ve değişiklik şeklinde ortaya çıkabilir, bu halde Medeni Kanunun kendi levazımıyla başkasının arsasına inşaat hükümleri uygulanır.<sup>86</sup>

Bu konunun uygulamada çözümlenme şekline bakacak olursak; Bu tür durumlarda İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında meseleyi şöyle çözmeye çalışmıştır. Söz konusu kararda kiralayanın rızası ile kiracı kiralanan evde merkezi ısı tesisatı yapmıştır. Burada inşaatın bir sözleşme ile arazi maliki ve malzeme maliki arasında ısı tesisatının yapımı konusunda bir anlaşma olduğundan Eski Medeni Kanun'un 649. Maddesinde belirtilen hükümlerin uygulanamayacağını belirtmekle beraber kira sözleşmesinin uzun süreli olması halinde uygulanabileceğini üstü kapalı olarak belirtmeye çalışmıştır. Daha sonraki bir kararında ise durumu daha açık şekilde ifade ederek malzeme maliki ile arazi malikinin yapım hususunda anlaşmanın olduğu hallerde ilgili sözleşme hükümlerine göre meselenin çözümleneceği belirtilmiştir. Yine Federal Mahkeme bir başka kararında ise kiracının bu şekilde yaptığı giderler için sözleşmede bu giderlerin nasıl karşılanacağı yönünde bir hüküm yoksa Medeni Kanunun'un haksız inşaaata ilişkin hükmüne dayanamayacağını, bu nedenle tazminatta isteyemeyeceğini hükme bağlamıştır. Cenevre Hukuk Mahkemesi ise kiracının bu tür zararlarının haksız inşaaata dair hükümlerle giderilebileceğini savunmuştur. Yargıtay'ın da benzer yönde kararlar verebildiğini görebilmekteyiz.<sup>87</sup> Ancak bu durum doktrinde özellikle Cevdet Yavuz tarafından çok açık bir şekilde eleştirilmiştir. Bu eleştiriye ait nedenler ise; kiracı kiraya verenin muvafakati olmadan bir takım değişiklikler yaparsa bu durum karşısında kiracının kira sözleşmesine aykırı davrandığı, Medeni Kanun'un haksız inşaaata ilişkin hükümlerinin uygulanması ise kira sözleşmesine ait hükümleri etkisiz hale getireceği, Bu hususun ancak kira sözleşmesinin hükümsüz ya da iptal edilebilir ol-

<sup>86</sup> Ibid., s. 1060,

<sup>87</sup> Yargıtay'a göre; "... kiracının yaptığı değişiklikler haksız yapı niteliğinde ise (örn. Havuz yapılması) haksız yapı hükümleri uygulama alanı bulur.", Mustafa Alper GÜMÜŞ, 2011, s. 246

duğu hallerde uygulanabileceğini savunmaktadır. Yapılan yenilik ve değişikliklerin kiralananın bütünleyici parçası haline gelerek kiraya veren tarafından kazanılmasını ise bağımlılık kuralına bağlamakla beraber bunun kaynağının kiracının iade borcundan geldiğini savunmaktadır.<sup>88</sup>

### ab) Gerçek olmayan vekaletsiz iş görmeye ilişkin hükümler

Vekaletsiz iş görme kısaca, vekaleti olmadığı halde bir başkası yararına iş yapma halidir. Bu konuda iki tür vekaletsiz iş görmeden söz edilir. Birincisi gerçek vekaletsiz iş görme ikincisi ise gerçek olmayan vekaletsiz iş görmedir. Gerçek olmayan vekaletsiz iş görmede; işi gören kişi iş sahibinin yararına değil de kendi yararına hareket etmektedir.<sup>89</sup>

Kiracı yapılan tadilatların bedelini veya değer artışını sözleşmede bir hüküm varsa öncelikle bu hükme göre talep edebilir. Sözleşmede hüküm yok fakat değer artışını veya masraf bedelini talep ediyorsa, bu durumda eski hale getirmeye ilişkinde bir hüküm yoksa, eski hale getirme borcundan kurtulmakla beraber tazminat isteyebilmesi gerekmektedir. Tadilatın yapılabilmesi fakat herhangi bir gider talep edilemeyeceği hususu birlikte düzenlenmişse bu durumda kiracı tazminat talep edememektedir.<sup>90</sup> Doktrinde kiralayanın onayını alarak kiracı tarafından yapılan tadilatların bedellerinin istenemeyeceğini savunan görüşte vardır. Bu durumda tadilata onay verme halinin bedeli karşılama onayını birlikte taşımayacağı düşünülebilir. Ancak, kiralayanın onayı olmadan yapılan gider ve tamiratların bile istenebildiği durumda kiralayanın onayı alınmadan yapılan tamirat bedelinin istenemesi pek makul olmayacaktır.<sup>91</sup>

Kiracı yukarıda belirtilen tarzda bir sözleşme yokken bir takım giderler yaptığı durumlarda gider bedelinin ödenmesi konusunda birtakım uyuşmazlıklar ortaya çıkabilir. Kiracı daha sonra böyle bir

<sup>88</sup> Cevdet Yavuz, "Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu", s. 160-161-162

<sup>89</sup> Ahmet Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 11, Ankara, Turhan Kitapevi, 2009, s. 378,

<sup>90</sup> (Y. 13. HD. 9.10.1989, E. 2848, K. 5659, *Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi* C. XIII. S. 2, 1990 s. 232)

<sup>91</sup> Murat Doğan, op. Cit., s. 471

uyuşmazlığa düşmemek için öncelikle dikkat etmesi gereken konu ufak tefek giderler dışındaki giderleri kiralaayanın rızası alınmadan yapmamalıdır. Buna rağmen yapmış olduğu hallerde ancak kiralananın tahliyesi sırasında EBK md. 410 vekaletsiz iş görme kurallarına göre talep edebilir. Burada bir diğer husus ise kiracının katlanacağı giderler dışında kalan giderler için bu husus geçerlidir. Kiracın katlanacağı giderleri ise (temizleme giderleri gibi) kendisi karşılamalıdır.<sup>92</sup> Kiracı izin almadan bir takım giderleri yaptığı bazı hallerde ise EBK 414/2. fıkra hükmü uygulanır. Bu tür durumlar tadilattan öte olan giderlerdir yani yenilik ve değişiklik anlamında olabilecek giderler rıza ve izin ile yapılmamışsa EBK 414/2'ye göre karşılanır.<sup>93</sup> Yargıtay bir kararında özetle şu yönde hüküm kurmuştur. Lokanta olarak kiralanana bir dükkana bir takım imalatlar yapılmıştır. Kiracı bu işyerini boşaltmak zorunda kaldığı sırada yaptığı imalatların bedelini talep etmiştir. Yargıtay bu talepte, yapılan imalatların davalının rızası alınmadan yapıldığına dikkat çekmiştir. Yapılan imatları da davacı kiracının yararına olduğu kanaatine varmıştır. Buna göre davalının kiralananda yaptığı imatatlardan gerçek olmayan vekaletsiz iş görme hükümlerine göre sorumlu olacağı kanaatine varılmıştır.<sup>94</sup> Ayrıca, uygulamada kiraya verenin yapması gereken bir tamir işi olduğu tamamen tespit edilememesine rağmen kiracı tarafından yapılan bir masrafın gerçek olmayan vekaletsiz iş görme hükümlerine göre kira sözleşmesinin sonunda tazmin edilebileceği ve bu tazminde esas tespit edilmesi gerekenin gayrimenkulün değerinde meydana gelen fazlalık olduğu vurgulanmaktadır. Örneğin, Yargıtay'a ait şu kararda; "Kiraya verenin yapması gerekli bulunan ve ufak tamirlerin sınırını aşan tamir işleri için mes'ul tutulabilmesi ancak kendisine bu işlerin yapılması için kiracı tarafından uygun bir mehil verilerek ihtarda bulunulmuş olması ve bu ihtar üzerine kiralaayanın, borcunu yerine getirmemiş olması halinde Borçlar Kanunu'nun 97. Maddesinin 1. fıkrası hükmünce hakimden izin alınmış bulunmasına bağlıdır. Hadisede bu şekilde muamele yapılmış olmadığı cihetle fırın için davacı kira-

<sup>92</sup> Necmettin Feyzioğlu, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, İstanbul,1980, Fakülteler Matbaası, C. I, s. 525, dipnot, Y.4. HD. 14/06/1965-5381/3141

<sup>93</sup> Nihat Yavuz, Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, s. 1060,

<sup>94</sup> Mustafa Reşit Karahasan, Türk Borçlar Hukuku Doktrin Özel Borç İlişkileri, Beta Yayınevi İstanbul, 1992 C. 4 s. 549, 13. HD, 9/3/1987, 1024 E., 1335 K.

cı tarafından yapılmış bulunan masrafların akit hükümlerince kiraya verenden alınması düşünülemez. Esasen bu masrafların yapılması kiraya verene düşen masraflardan olup olmadığı da gereği gibi belli değildir. Fakat kiracı, bu masrafları kiraya verenin menfaati için değil, kendi menfaati için yapmış bulunduğu ve kira akdinin sonunda bu masraflardan meydana gelecek şeylerden davalı kiraya veren tarafından benimsenmiş olacak kısımlardan dolayı gayrimenkulün değerinde meydana gelecek fazlalıktan ötürü Borçlar Kanunu 414. Maddesi hükmüne tazminat istemesi mümkün olur. Taraflar arasında kiraya verenlik ve kiracılık münasebeti henüz sona ermemiş olduğu için şimdi açılan davanın zamanından önce açıldığı görülmektedir. Bu cihetler düşünülmezsizin davacı lehine karar verilmiş olması kanuna aykırıdır” denilmektedir.<sup>95</sup> Yargıtay’ın daha yeni bir kararında da davalı kiraya verenin rızası alınmadan yapılan masraf bedellerinin vekaletsiz iş görme hükümlerine göre istenebileceği doğrultusundadır.<sup>96</sup> Yine bir başka yeni kararında kira parasını ödeyemeyip tahliye olan kiracının yaptığı faydalı ve zorunlu masrafları BK. 414 uyarınca isteyebileceği yönündedir.<sup>97</sup>

### ac) Sebepsiz zenginleşmeye ilişkin hükümler

Mamelekin herhangi bir dayanaktan yoksun olarak yer değiştirmesi halinde sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurulmaktadır. Kanun böylelikle başka yollarla giderilemeyen haksızlığa müdahale etmektedir.<sup>98</sup> Sebepsiz zenginleşmenin koşulu olarak iki koşul sayılmaktadır. Bunlardan ilki bir tarafın malvarlığında azalma olması halidir. Bu azalma malvarlığında meydana gelebilecek azalmaların önlenmesi şeklinde de ortaya çıkabilir. Sebepsiz zenginleşmede alacaklı tarafı teşkil eden kişi malvarlığı azalan taraftır. Bunun bu azalmaya karşılık diğer tarafta bir artma meydana gelmişse bu da sebepsiz zen-

<sup>95</sup> Cevdet Yavuz, “Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu, s. 163 (Yarg. 4. HD. 26/06/1965, E. 957/7738 K. 7579)

<sup>96</sup> Y. 13. HD., 21/06/2010, E. 2010/1617, 2010/8862, Ahmet Cemal Ruhi, Kira Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2011, C. I, s. 561

<sup>97</sup> Y. 13 HD., 31/05/2010, E. 2009/14275, 2010/7420) Ibid.,s. 561

<sup>98</sup> Karl Oftinger. Raymond Jeanpetre, Çeviren, Kemal Dayınlarlı, Borçlar Kanununun Genel Kısımına İlişkin Federal Mahkeme İçtihatları, Dayınlarlı Yayınları, Ankara, 1990, s. 285,

ginleşmenin borçlusudur. Bu durumda ikinci şart olarak azalmaya karşılık gelen bir artma<sup>99</sup> olmalıdır. Bunun yanı sıra bu azalış ve artışın haklı bir sebebe dayanmaması gerekmektedir. Ayrıca, illiyet bağı bulunmalı ve hukuka ve ahlaka aykırılık unsurlarının da bulunmaması gerekir. Kısaca, haklı bir sebebin bulunmaması hallerini sayacak olursak bunlar şöyledir; haklı hiçbir sebep yoktur, sebep geçersizdir, sebep gerçekleşmemiştir veya sebep ortadan kalkmıştır.<sup>100</sup>

Sözleşmede hüküm olmamasına rağmen kiracı kiralananana bir takım eklemeler yaparsa bunlardan söküp alabileceklerini kira sözleşmesinin sonunda söküp alabilir.(Y. 13. HD. 14/02/1983, E. 8405, K. 841) Bu aynı zamanda eski hale getirme işlemine de sonuç verir. Fakat söküp alınamayacaklar için ise sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre kiracı bunları talep edebilir.<sup>101</sup> Yargıtay bir kararında kısaca şu hususları dile getirmiştir; *“Kiracının iyi halde iade borcu, kiralayanın kiralananı iya hale veya eski hale getirme yönünde ifaya hazırlık faaliyetlerinde bulunmasını gerektirir. Ancak kiracı tarafından kiralayanın rızası dışında kiralanananda kira sözleşmesi sırasında yapılan ve kendisinin yapmakla yükümlü olmadığı iyileştirici değişiklikler bir bütünleyici parça ilişkisi kurarak gerçekleşmişse (örneğin çelik kapı takma, çatının kiremitlerinin değiştirilmesi, pencereye demir parmaklıklar takılması vs.) kiracı yasal veya sözleşmesel bir söküp alma hakkına sahip olmadıkça kiralananı eski haline getiremez, buna karşılık bütünleyici parça oluşturmayan eklentiler, kira sözleşmesinin bitiminde kiracı tarafından alınabilir. Kiracının kiralananana yaptığı iyileştirici masraf ve değişiklikler bakımından kiralayan karşı sahip olduğu tek olanak kendisi tarafından edim dışı zenginleşme sebebiyle kiralayana yönelik sebepsiz zenginleşme talebidir”*.<sup>102</sup>

Doktrinde uzun süreli kira sözleşmelerinde sebepsiz zenginleşme hükümlerinin gündeme gelebileceği belirtilmektedir. Çünkü bu tür kira sözleşmelerinde kiracı amortismanı gerçekleştirecek bir takım giderleri yapmış ama kira sözleşmesi vaktinden önce sona ermiştir. Bunun neticesinde de kiracının gerçekleşmeyen bir sebep dolayısıyla gider yapması nedeniyle kiraya verenin bu gerçekleşmeyen sebeple

<sup>99</sup> Y. 6. HD, E. 2012/5200, K. 2012/9723, T. 28/06/2012,

<sup>100</sup> Ahmet Kılıçoğlu, op. Cit., s. 380-382-383-385-386

<sup>101</sup> Murat Doğan, op. Cit., s. 472

<sup>102</sup> Mustafa Alper Gümüş, , s. 245, Y. 13 HD., 10/02/2005, 10361/1893, www.kazanci.com, Y. 6 HD, 05/03/2007, 61/2170, Y. 11 HD. 04/05/2004, 9543/4940,

zenginleştiği kabul edilmektedir. Federal Mahkeme içtihatlarına göre böyle bir sebepsiz zenginleşme halinin ortaya çıkabilmesi için, karşılıklı anlaşma ile sözleşmenin sona erdirilmesi (süreden bitiminden önce), kiracının haklı bir sebeple sona erdirmesi veya kiralayanın haksız bir şekilde sonra erdirmesi şartlarından birinin mevcut olması gerektiği değerlendirilmektedir. Bir Yargıtay kararında özetle; kiracının bilgisi dışında kamulaştırılan binadan çıkmak zorunda kalan kiracının binaya yaptığı masrafları talep etmesi üzerine, yapılan masrafların binanın kamulaştırma bedelini artırdığından bahisle sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre istenebileceği kanaatine varılmıştır.<sup>103</sup> Bunun nedeni olarak da kiracının hem sözleşme borcuna aykırı davranması hem de tazminat talebinde bulunmasının hakkaniyete, dürüstlük kurallarına uygun olmayacağı düşüncesidir.<sup>104</sup> Yargıtay'ın bir kararına göre de kendi kusuruyla sözleşmenin sona erdirilmesine neden olan kiracının taşınmaza yaptığı masrafları isteyemeyecekti.<sup>105</sup> Fakat bu konuda farklı bir görüş olarak şunu ifade etmekte fayda vardır; bu görüşe göre bu konuda kiracı hem kusurlu olarak sözleşmenin sona ermesine neden olmuş hem de giriştiği faaliyetler neticesinde sebepsiz zenginleşmenin alacaklısı konumuna gelmiş ise bu durumda iade talebi reddedilmeyecek fakat geniş ölçüde sınırlandırılacaktır.<sup>106</sup>

## SONUÇ

Kiraya veren ve kiracının belirli şartların gerçekleşmesi halinde kiralananda bir takım yenilik ve değişiklikler yapabildiğini görmüş bulunmaktayız. Bu şartlar kiraya verenin yapacağı yenilik ve değişiklikler için; kira sözleşmesinin feshini gerektirmemesi, kiracının katlanabileceği şekilde olması ve dürüstlük kurallarına uygun olması gerektiğidir. Kiraya verenin bu değişiklikleri yapması halinde kiracının kullanma ve yararlanma hakkında azalma olması halinde kira bedelinde indirim, zarar görmesi halinde ise uğranılan zararın tazminini isteyebilecektir. Kiracı tarafından söz konusu yenilik ve değişiklikleri

<sup>103</sup> Yargıtay, 13. HD, 23/02/2010, E. 2009/8247, 2010/2243, Ahmet Cemal Ruhi, s. 564

<sup>104</sup> Cevdet Yavuz, "Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider ve Onarımların Sözleşmenin Sonu Ermesinde Hukuki Durumu", s. 165

<sup>105</sup> Yargıtay, HGK, 07/04/2004, 2004/13-208) Yargıtay, 13 HD. 11/02/2010, E. 2009/6546, 2010/1496, Ahmet Cemal Ruhi, s. 565

<sup>106</sup> Mustafa Alper Gümüş, op. Cit., s. 245, bkz. Dipnot.



yapabilmesi ise kiraya verenin yazılı rızası koşuluna tabi tutulmuştur. Bu şartın nispi emredici olduğu ve ispat şartı olduğu görülmektedir. Kiracının geri verme borcuna etkisi ise iade aşamasında eski haliyle istenmekte ise bununda yazılı olarak belirtilmesi gerektiğidir. Ayrıca kiracının yapmış olduğu masrafları kiraya verence aralarında bir anlaşma olması halinde isteyebilecektir.

Konu kiraya veren açısından eski Borçlar Kanunu döneminde zaruri tamiratlar açısından incelenmiş, kiracı açısından ise uygulamada gelişen mahkeme kararları doğrultusunda incelenmiştir. Bu dönemde kiracı, kiraya verenin yapacağı ertelenemeyen zaruri tamiratlara karşı bir katlanma yükümlülüğü altına girmektedir. Bu zaruri tamiratların yapılması sırasında bir zarara uğrayacak olursa bunun tazminini isteyebilecektir. Kiracı ise yine kiraya verenin rızası ile bu yenilik ve değişiklikleri yapabilecektir. Ancak burada rızanın şekli bakımından bir düzenleme mevcut olmadığından yazılı, sözlü ve benimseme şeklinde rıza ortaya çıkabilmektedir. Rızayla yapılan yenilik ve değişikliklere ait bedelin yine anlaşma kapsamında değerlendirilerek isteneceği anlaşma yoksa veya rıza olmadan bu değişiklikler yapılmışsa uygulamada haksız inşaat, gerçek olmayan vekaletsiz iş görme ve sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre konunun ele alındığı görülmektedir.

### KAYNAKÇA

- Arpacı Abdulkadir, Kira Hukuku Ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul, 2002,  
Kılıçoğlu Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitapevi, B. 9, Ankara, 2009,  
Ruhi Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2011, C. 1,  
Zevkliler Aydın, Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitapevi, B., 2 Ankara, 2008,  
Zevkliler Aydın, Özel Borç İlişkileri, B. 8, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2004  
Zevkliler Aydın, Aydoğdu Murat, Petek Hasan, Özel Borç İlişkileri, Seçkin Yayınevi, B., 6, Ankara, 1998,  
Yavuz Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri, Beta, İstanbul, 2000,  
Yavuz Cevdet, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta Yayınevi, İstanbul, 2012  
Yavuz Cevdet, "Adi Kirada Kiracının Yaptığı Gider Ve Onarımların Sözleşmenin Sona Ermesinde Hukuki Durumu", *İÜHF*M, İstanbul, 1982, C. 48, S. 1-4,  
Şenyüz Doğan, Borçlar Hukuku Genel Ve Özel Hükümler, B. 6 Bursa, Ekim, 2012,

- Aydemir Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2012,
- Erzurumluoğlu Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yetkin Kitapevi, B. 2. Ankara, 2012
- Arsebük Esat, "Hususi Akit Tipleri Etrafında İncelemeler", 1949-06-01, *AÜHFD*, Ankara, 1949,
- Aral Fahrettin, Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2000
- Aral Fahrettin, Hasan Ayrancı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B. 9, Ankara, Yetkin, 2012,
- Canbolat Ferhat, Seçkin Topuz, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi", *Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara, 2011,S.1,
- Tandoğan Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, , Vedat Kitapçılık, B. 3, İstanbul, 2008, C. I,
- Hatemi Hüseyin, Serozan Rona, Arpacı Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitapevi, İstanbul, 1992,
- Akipek Jale G., Akıntürk Turgut, Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri, Kişiler Hukuku Beta Yayınları, B. 6 İstanbul, 2007, C.1,
- Oftinger Karl, Jeanpetre Raymond, Çeviren, Kemal Dayınlarlı, Borçlar Kanununun Genel Kısımına İlişkin Federal Mahkeme İçtihatları, Dayınlarlı Yayınları, Ankara, 1990,
- Oğuzman Kemal, Öz Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2005,
- Tunçomağ Kenan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Fakülteler Matbaası, B. 2, İstanbul, 1974, C. I,
- Şakir Berki, "Borçlar Hukukunda İcar", *AÜFHD*, Ankara, 1955. C. 1955, S. 1-4,
- Doğan Murat "Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", *Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi*, *AÜEHFD*, Ankara, 2004, C. VIII, S. 1-2, [Http://Hukuk.Erzincan.Edu.Tr /Dergi /Makale/2004\\_VIII\\_19.Pdf](http://Hukuk.Erzincan.Edu.Tr /Dergi /Makale/2004_VIII_19.Pdf)
- Karahasan Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku Doktrin Özel Borç İlişkileri, Beta Yayınevi İstanbul, 1992 C. 4
- Bilge Necip, Özel Borç Münasebetleri, Ankara, Banka Ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü,
- Feyzioğlu Necmettin, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdın Muhtelif Nevileri, İstanbul,1980, Fakülteler Matbaası, C. I,
- Yavuz Nihat, Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003, C. I,
- Yavuz Nihat, Ayıplı İfa, Ankara, Seçkin, 2008,