

KİRA BEDELİNİN ZAMANINDA ÖDENMEMESİ SEBEBİ İLE ÇEKİLEN İKİ HAKLI İHTARIN NİTELİĞİ İLE BUNA BAĞLI YARGITAY İÇTİHATLARININ ELEŞTİRİSİ

Y. Doç. Dr. E. Saba ÖZMEN (*)

I — GENEL OLARAK KONUNUN TANITIMI VE SINIRLANDIRILMASI

Bilindiği gibi, 6570 sayılı «Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun» (GKK. m. 1-16) kapsamına giren «belediye teşkilâtı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (musakaf olmayanları hariç) kiralanmalarında, kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde» Borçlar Kanunundan farklı bir düzenlemeye gidilmiş bulunmaktadır. Özellikle, konumuzu ilgilendiren tahliye sebeplerinde ortaya çıkan farklı düzenleme anılan kanunun 7. maddesinde altı bent halinde sıralanmıştır.

Bu sebeplerden konumuzu ilgilendiren ve sınırlayan kira bedelinin zamanında ödenmemesi sebebi ile tahliye ve buna bağlı hukuki sonuçlardır. GKK. m. 7/e bendinde, «kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine ayrıca ihtara hacet kalmaksızın kira süresinin hitamında» tahliye dâvası açılabileceği hükme bağlanmıştır.

Uygulamada bu sebeple açılan tahliye dâvaları çok sık gündeme gelmekte ve buna bağlı olarak bir çok yargıtay kararı bulunmaktadır. Kanun hükmünün çok kısa ve buna bağlı yetersizliği karşısında, kurum yargıtay kararları ile şekillenmiştir. Ancak, uygulamada ortaya çıkan ve aynı nitelikte bulunan sorunlara bağlı olarak verilen yerleşmiş Yargıtay içtihatlarında söz konusu hükmün amacından uzaklaşıldığı ve amaçsal yorum ilkeleri doğrultusunda korunması gereken hukuki menfaatin kollanmadığı gözlenmektedir.

(*) Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fak. Öğretim Üyesi.

II — KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİNE BAĞLI HUKUKİ SONUÇLAR VE BU ARADA ZAMANINDA ÖDENMEME SEBEBİ İLE ÇEKİLEN İKİ HAKLI İHTARIN YERİ

Doğal olarak kira bedelinin ödenmemesine çeşitli hukukî sonuçlar bağlanmıştır. GKK. hükümlerinde gözleneceği gibi, kira bedelinin ödenmemesine bağlanan yegane sonuç, iki haklı ihtar sonrası tahliye dâvası açma hakkıdır. Ancak ön bilgi olarak belirtmek gerekirse, 6570 sayılı GKK.'nın düzenleme konusu içinde kalan taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinde BK.'nın konuya ilişkin (m. 248 vd.) hükümleri birlikte değerlendirilmelidir. Çünkü, GKK. kapsamına giren taşınmaz kiralalarında, BK.'nın bu kanuna aykırı olmayan hükümleri de birlikte uygulama alanı bulacaktır (1). GKK. 1. maddesinde, Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur denmektedir. Bu konuda, kira bedelinin ödenmemesi ile zamanında ödenmemesi farklı iki ayrı hukukî olgu olup, bunlara bağlı sonuçların da farklılık taşıması sebebi ile, BK. m. 260 hükmünün, GKK. m. 7/e maddesine aykırı olmayan bir hüküm olarak niteliği ortadadır. Kanunkoyucu, BK. m. 260 hükmüne dayalı olarak çekilen mehil tayini sonucunda aktin feshedileceğine ilişkin ihtarlar karşısında tanınan kanunî sürenin sonunda gecikmeli olarak kira bedelini ödemeyi alışkanlık haline getiren kiracıların bu kötüniyetli tutumlarına set çekmek istemiştir (2).

Kira bedelinin ödenmemesi konusunda BK.'muzun konuya ilişkin hükmüne gözatacak olursak: İlk olarak, BK. m. 257'de, «kiracının tediyesi» başlığı altında kira bedelinin ödenme zamanı belirlendikten sonra, «hitam» başlığı altında kiracının temerrüdü sebebi ile aktin feshi hakkı düzenlenmiştir (BK. m. 260) (3). Buna göre, «kiracı kira müddetinin hitamından evvel muacceliyet kesbeden

(1) TUNÇOMAĞ, Kenan: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1977, B. 3, C. II, s. 596; TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. 1/2, B. 3, s. 221, dp. 101b; BURCUOĞLU, Haluk: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. Maddesinin (e) Bendi Uyarınca İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Kurumunun Borçlar Kanununun 260. Maddesindeki Temerrüt (Direnim) Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi İle Karşılaştırılması, İBD., C. 59, S. 1, 2, 3, Y, 1985, s. 67-68.

(2) Bu konuda bk., FEYZİOĞLU, Necmeddin N.: Borçlar Hukuku, Akin Muhtelif Nevileri, K. II, C. I, B. 4, s. 692, dp. 424; Burcuoğlu, agm., s. 67.

(3) Bu konuda bk.: TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. 1/2, B. 3, Ankara 1988, s. 211 vd.; Feyzioğlu, özel, s. 612-615, 536-541; ERDOĞAN, Celal: Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Dâvaları, Ankara 1986, s. 759 vd.

kiraları tediye etmemiş bulunursa, kiralayan altı ay veya daha fazla müddetli kiralarda otuz günlük ve daha az müddetli kiralarda altı günlük bir mehil tayin ederek birikmiş olan kira bu müddet zarfında verilmediği takdirde mehilin hitamında akdi feshedeceğini kiracıya ihtar edebilir.»

Aynı sonuç, İİK. m. 269 ile de tekrar edilmiş, bu defa BK. m. 260 ve 288 hükmünde yer alan süreler tanınarak kira bedelinin icraen tahsiline gidilmek suretiyle ödenmeme halinde aktin feshi ile icra tetkik merciinden tahliye istenmesi mümkün hale getirilmiştir. Buna karşılık, anılan BK. hükümleri yanında birlikte uygulama imkanına sahip GKK. m. 7 hükmünce tahliye dâvası açılabilmesi, zamanında ödenmeyen kira bedellerine bağlı olarak bir yıl içinde iki haklı ihtar çekilmiş olmasıdır.

Görüldüğü gibi, BK.'da yer alan kiracının kira bedelini ödemeyerek akte muhalefeti sonucu tahliye dâvası açabilme hakkı yanında, GKK. ile kira bedelinin zamanında ödenmesinin de borç ilişkisindeki önemi gözetilerek buna bağlı tahliye dâvası açabilme imkanı da tanınmıştır. Aradaki fark önemlidir. Şöyle ki, GKK. ile getirilen ve bozucu nitelikte inşai dâva ile aktin feshi ile tahliye dâvası açma hakkı kira bedelinin ödenmemesine değil; zamanında ödenmemesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Böylece kanunkoyucu, genel hükümler açısından temerrüt faizine (BK. m. 103) ve gecikme tazminatına (BK. m. 96) ek olarak genellikle para borcu olan kira bedelinin ödenmemesi ve zamanında ödenmemesi sebebi ile kiralayana inşai bir dâva ile kiracının tahliyesini talep etme hakkı vermektedir.

III — KİRA BEDELİNİN ZAMANINDA ÖDENMEMESİ SEBEBİ İLE İKİ İHTAR ÇEKİLMESİ SONUCU TAHLİYE

A — İki Haklı İhtar Sebebi İle Tahliye Dâvasının Niteliği :

Bir üst başlıkta kısaca değindiğimiz gibi, 6570 sayılı GKK.'nın 7/e bendi uyarınca açılan dâva, BK. m. 260 hükmüne dayalı dâvalardan tamamen ayrı niteliktedir. Kira bedelinin ödenmemesinin borca aykırılık teşkil ettiği kuşkusuzdur. Kira bedelinin ne zaman muaccel olacağını düzenleyen BK. m. 257 ve 260 hükmü gözönüne alındığında kira bedelinin vadesine riayet borçlunun ilk yükümlerinden olan yan yükümüdür (4). Bu yükümlülüğe aykırılık genel

(4) Bu kavramlar için bk.: EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, B. 3, Ankara 1989, s. 38 vd.

hükümler açısından temerrüt faizi ve gecikme tazminatı dışında BK.'nın kiraya ilişkin özel hükümleri ile aktin feshine yolaçmaktadır.

Buna karşılık araştırmamızı oluşturan ve GKK.'da düzenlenen iki haklı ihtar nedeni ile aktin bitimini takiben açılacak tahliye dâvası kira bedelinin ödenmemesi olgusuna bağlı değildir. Anılan hükmün düzenleme amacı, alacaklı kiralayanın ifa menfaatinin eksiksiz oluşmasını sağlamaktır denilebilir. Böylece, kanunkoyucu, kira bedelinin ödenmesi yükümlülüğü (asli edim yükümlülüğü) yanında zamanında ödeme yükümlülüğü de getirmiş bulunmaktadır. Doğal olarak, kira bedelinin hiç ödenmemesi de hükmün uygulanması için evleviyetle yeterli olmakla birlikte bu konuda araştırılması gereken kira bedelinin zamanında ödenmemesidir (5). Bu nedenle sonradan yapılan ödeme dahi zamanında ödeme olgusunu değiştiremeyecektir. Bu noktada verilmiş Yargıtay kararları soruna farklı bir boyut kazandırmıştır ki bu durumu ayrıntılı olarak eleştiri konusu yapacağız.

Bu başlık altında, fesih-tahliye dâvası ilişkisine de değinmek gerekmektedir. Bu konu üzerinde doktrinde ayrıntısıyla durulmuş bulunmaktadır. Şöyle ki, GKK. m. 7'de sayılan tahliye dâvası sebeplerinde fesihden söz edilmeyip, yalnızca tahliye dâvası açılabilceği belirtilmiştir. Buna karşılık, BK.muzda yer alan ve kira sözleşmesinin sona ermesi sebeplerini düzenleyen çeşitli hükümlerde fesih kavramına yer verilmiştir (BK. m. 249, 252, 260, 261, 262 ve 264 gibi). Fesih, kira akti gibi sürekli bir sözleşme ilişkisini ileriye doğru sona erdiren (ex nunc) bozucu yenilik doğurucu haklardandır (6). Bu tanım doğrultusunda, BK.'ndan doğan kira akti fesih sebeplerinde, kira akti fesih ile son bulur ve kiralayan taşınmazı boşaltmayan kiracı aleyhine tahliye dâvası açabilir (7). Çünkü, kiralananı BK. m. 266 hükmünce geri verme yükümlülüğü vardır. Tahliye dâvası, bu yükümlülüğe aykırılık sonucunda açılmaktadır. Fesih sonrası kiralananı iade borcu, tali edim yükümü olarak adlandırılmaktadır (8). Bu geri verme yükümü, fesih işleminin hukuki sonucu olarak değil, doğrudan doğruya sona erdirilmiş sözleşmeden doğmaktadır (9). Bu durumda dâva, ilam ile vermeye hükmeden bir edim dâvası niteliğinde karşımıza çıkacaktır;

(5) Bu gerekçe ile Tandoğan'ın «kira bedelinin ödenmemesinden dolayı iki haklı ihtar sebebi ile tahliye» başlığı doğru değildir; Tandoğan, özel 1/2, s. 219.

(8) Eren, age., s. 36.

(9) Serozan, age., s. 125.

yoksa, aktin sona erdiğini hükme bağlayan bir inşai dâva olarak değil.

Buna karşılık, GKK. m. 7'de sayılan sebepler sonucu kira akti tahliye dâvası sonrası sona erdirilebilmektedir. GKK. m. 7/e bendinde «ayrıca ihtara hacet kalmaksızın» ifadesi ve GKK. m. 7/a-ç'da yeralan sebeplerde hiç bir fesih bildirimine yer verilmemiş olması (10) karşısında bu sonuca varmak gerekmektedir. Bu durumda, tahliye dâvasının niteliği aynı zamanda inşai dâva niteliği de taşımaktadır. Doğal olarak, tahliye dâvası açılmadan her iki taraf dâva açılmasına meydan vermemek amacı ile anlaşma sonucu sözleşmeyi ortadan kaldırabilir (ikale). Bu sonuçla, BK.'na dayalı tahliye dâvası ile GKK.'na dayalı tahliye dâvası, ikinci halde ikale ile taşınmazı boşaltmayan kiracı aleyhine aynı zamanda inşai bir kararla aktin son bulmasına yol açması gibi ayrıntıya inen ve fakat, rızası ile taşınmazı boşaltmayan kiracı aleyhine aynı sonuca varan bir farklılığa dayanmaktadır.

B — Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Nedeni İle Tahliye Dâvası Açılması Koşulları

a — Kira Bedelinin Muaccel Olması :

Kira bedelinin zamanında ödenmemesinden sözedebilmek için ön koşul olarak kira bedelinin muaccel (istenebilir) olması gerekir. Borç ilişkisinde vadeye ve koşula bağlı sözleşmelerde başlangıçta eksik olan unsur talep hakkı, vadenin dolması ve koşulun gerçekleşmesi ile birlikte alacaklıyı ifayı istem hakkı sağlar.

Taşınmaz kiralarda kira bedelinin peşin ödendiği haller seyrektir. Kira bedelinin vadesinin nasıl saptanacağı, tamamlayıcı bir hüküm olan ve taşınmaz kiralarda da geçerli BK. m. 257 hükmü ile şu şekilde düzenlenmiştir. «Kiracı kirayı akit ile yahut mahalli adet ile muayyen olan zamanda tediye mecburdur. Böyle muayyen bir zaman bulunmadığı takdirde, kira altı aylık yahut senelik ise her altı ayın mürurunda ve daha az bir müddet için ise beher ayın mürurundan sonra ve nihayet kira müddetinin hitamında verilmek lazımdır». Hükme göre, kira bedelinin ödenme zamanı sırasıyla, sözleşme, örf ve adet veya kanun hükmü (BK. m. 257/II. f.)

(10) GKK. m. 7/d'de sözedilen ihtarname taşınmazın yeni maliki tarafından iktisap olunduğunu, kural olarak bunu bilemeyecek durumda bulunan kiracıya haber verme amacını taşımaktadır.

ile belirlenecektir (11). Bu belirleme vadeye yol açar (12). Genellikle kira akitlerinde, taraflar kira bedelinin ödenme zamanını anlaşıma ile saptamaktadırlar.

Bu konuda ortaya çıkan bir uyuşmazlık olarak, kira bedelinin ödenme zamanı somut bir tarih (her ayın biri akşamına kadar) veya bir süre (her ayın ilk haftası içinde gibi) olarak saptanmaksızın her ay peşin ödenecektir gibi bir kayda dayanmakta ise sorunun nasıl çözümleneceği konusunda açık bir kanun hükmü yoktur. Bu konudaki boşluk Yargıtay içtihatları ile yerleşmiş olarak çözülmüş bulunmaktadır. Buna göre, peşin ödeneceği kararlaştırılan kira bedellerinin her ayın üçüncü günü akşamına kadar geçerli olarak ödenebileceğine karar verilmiştir (13).

Bu konuda ortaya çıkması olası bir diğer soruna değinmek gerekirse, kira bedelin kararlaştırılan zamanda ödenmemekle beraber istikrar kazanır biçimde farklı zamanda ödenmesi ve alacaklı kiralayanın buna itiraz etmeyerek ses çıkarmaması vadenin zımni olarak değiştirildiği anlamını taşıyacak mıdır? Bu soruya olumlu cevap verilmekte ve belirli miktarlarda ve devamlı şekilde süregelen belirli zamanda ödenmesi koşulu halinde, sözleşmenin vadeye ilişkin hükmünün zımnen değiştirildiği kabul edilmektedir (14).

Yargıtay da, anılan koşulların varlığı halinde aynı sonuca isabetle varmış bulunmaktadır (15). Görüşümüzce de, örneğin memur maaş ödeme gününün ayın onbeşine alınması karşısında kira ödemelerini devamlı olarak ayın onbeşi akşamına kadar ödemeyi alışkanlık haline getiren kiracının bu ödemesine ses çıkarmayan kiralayan daha sonra bu sebeple ihtar çektiği takdirde haklı ihtardan sözedilememelidir. Buna karşılık, kiralayanın ses çıkarma-

- (11) Eğer kira aktinin süresi belirsiz ise, BK. m. 257/II f. ile getirilen vadeyi belirleyen kriter ortadan kalktığından sorunun nasıl çözümleneceği konusunda haklı olarak, BK. m. 262'ye göre feshi ihbarın yapılabileceği dönemlerin kira süresi olarak varsayılması kabul edilmektedir; bu görüş için bk., Tandoğan, özel 1/2, s. 165-166.
- (12) Muacceliyet konusunda bk., Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, age., s. 1064-1065.
- (13) Bu konuda bk., Tandoğan, özel 1/2, s. 169; ayrıca Yargıtay'ın örnek bir kararı olan, 6., HD.'nin 26.10.1972 T., E. 4479/K. 3884 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., s. 779, K. no: 1474.
- (14) Tandoğan, özel 1/2, s. 166-167; Feyzioğlu, özel I, s. 568-569, 698; Aksi görüş için bk., ACEMOĞLU, Kevork, YHGK.'nın 21.11.1962-124/75 içti-hadı incelemesi, İHFM., Y. 1961/I, s. 360-365.
- (15) Yargıtayın 6. HD.'nin 24.6.1971 T., E. 2895/K. 3098 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., s. 775, K. no: 1466.

dığı ödemeler düzenlilik taşıyorsa sırf karşı çıkmama kiracıya sözleşmeye aykırı ödeme hakkı vermeyecektir (16). Çünkü, bir hakkın kullanılmamakta olması o haktan feragat edildiği anlamına gelmediği gibi aksini kabul yolunda zımni iradenin varlığını göstermez.

Sürelerin nasıl hesaplanacağı ve buna göre muacceliyet BK. m. 75 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir.

b — Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi :

Araştırmamız her ne kadar kira bedelinin zamanında ödenmemesine ilişkin ise de, zamanında ödememe yine de kira bedelinin ödenmemesi olgusunun öncelikle incelenmesini gerektirir. Başka bir deyişle, BK. m. 260'da yer alan ve feshe yolaçan kira bedelinin ödenmemesi hiç ödenmemeye bağlı olmasına rağmen konumuz açısından kira bedelinin ödenmemesi, belirli bir tarihte ödenmemiş bulunma olgusuna bağlı olarak algılanmalıdır. Böylece, araştırmamızda ödenmeme belirli bir zamana bağlı olarak ele alınacaktır.

Buna bağlı olarak «ödememe» olgusunun (maddi vakıa) ispatı taraflar için son derece basit bir şekilde hukuki olarak çözüme kavuşturulmuş bulunmaktadır. Kiralayan, kira bedelinin muaccel olmasına rağmen zamanında ödenmediğini ileri sürecek olursa, sözleşme koşullarına uygun olarak belirli zamanda kira bedelinin ödenmediği belirtmiş olur. Kiralayandan olumsuz bir şeyin ispatı istenemeyeceği için zamanında ödemeyi ispat yükü kiracıya düşer.

İşte kiracı bu şekilde saptanan vadeye bağlı olarak muaccel hale gelen kira bedelini o iş günü mesai saati bitimine kadar ödemekle yükümlüdür. Vadenin ertesi günü itibariyle ihtar çekme hakkı kendiliğinden doğacaktır ve ihtarın hukuki sonuç doğurmasını hiç bir kuvvet engelleyemeyecektir.

Bu açıdan, ödeme kiralayanın eline geçme (malvarlığına dahil olma) anlamında kullanılmaktadır. Posta idaresi aracılığı ile konutta ödemeli olarak (17) veya diğer bir havale ilişkisi uyarınca yapılan ödemelerde, ödenme anı kira bedelinin kiralayanın eline

(16) Tandoğan, özel 1/2, s. 167; Ayrıca bu yönde, 6. HD.'nin 3.12.1972 T., E. 175/K. 362 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., s. 779, K. no: 1475 ve yine 6. HD.'nin 17.10.1978 T., E. 7857/K. 7077 sayılı karar için bk. Erdoğan, age., s. 787, K. no: 2495.

(17) Bu tür ödemelerin havale olarak nitelendirilmesi konusunda bk., Feyzioğlu, özel 1, s. 702-703.

geçtiği tarih olacaktır; kiracı, götürme yerine göndermeyi seçmişse bunun sonuçlarına katlanmak zorundadır (18). Ancak, Yargıtay'ın aksi yönde kararları ile, kiraların postaya yatırıldığı tarihi dâvayı kiralayana ödeme anı olarak kabul eden kararlarına sıkça rastlanmaktadır (19). Bu içtihat da, götürülecek borçlardan olan (BK. m. 73/I) kira bedeli konusunda genel ilkelere ters düşmektedir.

Kira tespiti dâvası açılan hallerde, yeni tespit olunmuş kira bedelleri için ihtarlar ancak, kira bedeline ilişkin hükmün kesinleşmesi ile haklılık kazanabilecektir (20).

Buna göre, kiracı geçerli bir ödeme yaptığını ve bu arada kira bedelini zamanında ödediğini ispat edecektir (21).

Kiracı BK. m. 87 ve HUMK. m. 288 hükümleri uyarınca, miktarı 25.000.— TL. sınırı geçen kira bedellerinin ödendiğini makbuz ile veya senet düzenlenmiş ise elinde bulundurarak ödemeyi ispatlayacaktır. Konumuz açısından bu ispat yeterli değildir. Zamanında ödenme olgusunun ispatı, anılan ispat araçlarının belirli bir tarihte ödemeyi yapıldığına işaret eder tarzda düzenlenmesi ile mümkündür. Bu koşullara uymayan borçlu uyuşmazlık halinde zamanında ödemeyi ispat edemez duruma düşecek ve aleyhine çekilmiş ihtarlar haklı ihtar olarak kendisine bağlı sonuçları doğuracaktır.

C — BİR KİRA YILI İÇERİSİNDE İKİ HAKLI İHTAR ÇEKİLMESİ

aa — İhtarın Haklı Olması :

Yukarıda belirttiğimiz koşulun varlığı halinde zamanında ödeme akabinde çekilecek ihtar haklı olacaktır. Buna göre, aralıklı olarak ödenmesi gereken muaccel her kira bedelinin zamanında ödenmemesi üzerine kiracı aleyhine ihtar çekme hakkı doğmuş bulunmaktadır. Her hak gibi ihtar çekme hakkı da ilgilisinin iradesine bağlı olarak kullanılabilir; yani haksahibinin feragati her zaman mümkündür. Bir üst başlıkta verilen açıklamalar ihtarın haklılığı konusunda yeterli bilgi oluşturmaktadır. Bu konuda hak-

(18) Gönderme ile götürmenin farklılığı ve bu konuda ayrıntılı bir savunma için bk., Feyzioğlu, age., s. 701-703, dp. 434/a, b, c.

(19) Yargıtay HGK.'nın 25.1.1984 T., E. 6-1136/K. 36 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., s. 767, K. no: 1447.

(20) Feyzioğlu, özel 1, s. 703-707; Tandoğan, özel 1/2, s. 224, dp. 113-114.

(21) Bu konuda bk., Tunçomağ, özel, s. 674.

lılığı ortadan kaldıran ve üzerinde önemle eleştirerek duracağımız tebliğden önce yapılan ödemeler konusuna ihtarların tebliğ zorunluluğu koşulunu da inceledikten sonra ayrı başlık altında değineceğiz.

Hemen belirtelim işin doğası gereği, kira bedelinin zamanında ödenmemesi sebebi ile iki ihtara istinaden tahliye dâvası açılabilmesi kira aktinin süresi ve kira bedelinin ödenme tarzına bağlı olarak bazı ek koşulları da beraberinde getirmektedir. Buna göre, bir yıllık kira aktinde kira bedelinin iki veya daha fazla defada aralıklı olarak ödenmesi gerekmektedir. Aksine, kira bedelinin senelik peşin ödendiği hallerde iki haklı ihtar sebebi ile tahliye dâvası açılmaz (22). Seneden az süreli kira akitlerinde iki haklı ihtarın yine mümkün olmayacağı kabul edilmektedir (23). Bu karara katılmak mümkün değildir. Bu konuda, diğer tahliye nedenlerinde olduğu gibi sürenin bir yıldan az olmasının hükmün uygulanmasında rol oynamaması gerektiği ileri sürülmüştür (24). Ancak, anılan hükümle getirilen bir yıllık sürenin hiç bir anlamı olmadığı ileri sürülemez. Görüşümüzce, bir yılın üst had getirdiği şeklinde yorumlanması gerekir. Kanunkoyucu, zamanında ödemenin bir yıllık süre içinde iki defa oluşmasını önemli saymış; hükmün aksi ile kanıtından bir yılı aşkın sürede oluşan iki haklı ihtarın ise anlayışla karşılanması gerektiğini amaçlamıştır. Başka bir deyişle, kiracının genellikle bir yıllık yapılan ve GKK. m. 11 hükmünce bir yıllık uzayan kira dönemlerinde iki defa haklı ihtara neden olması tahliye dâvası için yeterli olmaktadır. Bir yıldan az süreli kira akitlerinde ise, iki haklı ihtarın varlığı halinde kira aktine aykırılığın daha bariz oluşması nedeniyle hükmün evleviyetle uygulanması gerekir. Belirttiğimiz bu gerektirici nedenlerle, anılan türde yargıtay içtihatlarının terkedilmesi hükmün konuluş amacı karşısında daha yerinde olacaktır.

Yeri gelmişken değinmek gerekirse, Yargıtay, bir yıldan kısa süreli kira akitlerinde iki haklı ihtarın söz konusu olmayacağından hareketle bir yılı aşkın süreli kira sözleşmelerinin bu bir yılı aşan kısmının bir yıldan az süreli olması halinde, bu aşan sürede oluşan iki haklı ihtarın tahliye dâvasına konu olmayacağına ilişkin

(22) 6.HD.'nin 15.1.1979 T., E. 9195/K. 66 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., s. 788-789, K. no: 1497.

(23) Örneğin, altı aylık süreli kira aktinde iki haklı ihtarın söz konusu olmayacağı konusunda Yargıtay 6. HD.'nin 23.6.1980 T., E. 2192/K. 6553 sayılı karar için bk., Erdoğan, age., s. 790, K. no: 1501.

(24) Görüş için bk.: Burcuoğlu, agm., s. 77.

kararlar vermiş bulunmaktadır (25). Bu kararlara da katılamıyoruz (26). Bir yıldan az süreli kira sözleşmelerinde vardığımız sonuç doğrultusunda, bir yıl üst had getirmekte ve bir yılı aşkın süreli kira akitlerinde bir yılı aşan kısım, iki haklı ihtara konu yeni bir dönemi ifade etmektedir; bu sürenin ise bir yıldan az olmasının önemi bulunmadığını belirtmiş idik.

Aynı şekilde, kira aktinin belirli bir süreye bağlı olmaması sebebi ile süresiz olarak nitelendirildiği hallerde iki haklı ihtar nedeni ile tahliye dâvası açılmayacağı kabul edilmektedir (27). Doktrinde, diğer tahliye sebeplerinde olduğu gibi, süresi belirli olmayan kira sözleşmelerinin, BK. m. 262'de yer alan sürelerden yararlanmak suretiyle bitim (hitam) tarihinin belirlenmesinde olduğu gibi aynı yolun burada da izlenmesi gerektiği ileri sürülmüş bulunmaktadır (28). Yargıtay'ın bu tür kararlara katılamıyoruz. Bu konuda öncelikle, kira aktinin süresiz olmakla birlikte bu süreç içinde kira aktinin başlangıcı itibariyle iki haklı ihtarın bir yıl içinde gerçekleşip gerçekleşmediği araştırılmalıdır. Eğer, kira aktinin başlangıcından itibaren bir yıl içinde iki haklı ihtar çekilmişse, artık tahliye dâvası açılabileceğini kabul etmek gerekecektir. Çünkü, menfaat dengesi açısından zamanında ödememe sebebiyle akdin ihlali, süreli veya belirsiz süreli akitler açısından farklılık yaratmayacak niteliktedir. Süresiz kira akti kiralayanlarını bu dâvadan yararlandırmamak için makul bir tek sebep dahi gösterilemez. Diğer bir gerekçe göstermek gerekirse, GKK. m. 7'de kira aktinin süresine ilişkin bir kayıt bulunmamaktadır. Yalnızca, bir yıl içinde ibaresi yer almıştır. Anılan karardaki, «iki haklı ihtarın bir yıl içinde mevcut olup olmadığının tespiti için yalnız kira başlangıcının tespiti yeterli olmayıp süresinin de bilinmesi şarttır» şeklindeki gerekçenin, süresiz kira akitlerinde yalnızca kira başlangıcının tespiti ile kira aktinin bir yıldan fazla sürmüş ve iki haklı ihtarın kira başlangıcına göre bir yıl içinde yapılmış olması şartına bağlanması daha doğru olacaktır.

Dâvanın ne zaman açılabileceği, daha doğrusu kira aktinin bitim tarihinin belirlenerek bir aylık dâva süresinin ne zaman do-

-
- (25) Yargıtay 6. HD.'nin 15.12.1982 T. E. 1665/K. 1606 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., 794, K. no: 1509.
- (26) Bu görüşte Burcuoğlu, agm., s. 77; yazar, yalnızca hükmün anılan türde kira sözleşmeleri için de uygulanmasının sistemin bütünlüğünün bir gereği olmasından hareket etmektedir.
- (27) Yargıtay 6. HD.'nin 18.9.1969 T., E. 2887/K. 3532 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., s. 772-773, K. no: 1458.
- (28) Görüş için bk., Burcuoğlu, agm., s. 76.

lacağı sorusunun cevabı da anılan görüş doğrultusunda BK. m. 262 hükmüne dayalı olarak saptanmalıdır. BK. m. 262'de yeralan sürelerden nasıl yararlanılacağı konusuna açıklık getirmek gerekirse, tahliye dâvası açma koşulu olan iki ihtarı kira sözleşmesi başlangıcı itibarı ile bir yılı aşmayan süre içinde elde etmiş bulunan kiralayan, içinde bulunduğu BK. m. 262 hükmü ile belirli feshi ihbar dönemlerine bağlı olarak kira aktinin bitim tarihini belirlemiş olacaktır. Bu görüş, süresi belirli olmayan kira sözleşmelerinin başlangıç tarihinin bilinmesi suretiyle BK. m. 262 hükmüne dayalı olarak kira dönemlerinin tespit edilmesi gerektiğine ilişkin yargıtay kararları (29) ve görüşlere (30) uygun düşmektedir. Örneğin, mefruş olmayan taşınmazlar için, bir yıl içinde iki haklı ihtarı elde etmesinden itibaren, içinde bulunduğu altı aylık dönem için, üç ay öncesinden aktin bitim tarihini belirlemiş olacak ve bu andan itibaren bir ay içinde dâva açılması mümkün hale gelmiş olacaktır.

Bu açıdan, feshi ihbar dönemlerinin niteliğine bağlı olarak, kira döneminin bir yılı aşmasının önemi yoktur. Hükmün konuluş amacı doğrultusunda iki haklı ihtarın bir yıl içinde elde edilmiş olması yeterlidir.

Bu başlık altında, icra ödeme emirleri (İİK. m. 269) (31) ile BK. m. 260 hükmü uyarınca gönderilen ve kiracıya ödeme süresi tanıyan ihtarların (32), GKK. m. 7/e kapsamında çekilmiş ihtarlar olarak kabul eden içtihatların kabul edilmesi mümkün değildir. Aşağıda vardığımız görüşler doğrultusunda, ilk ihtarın kiracıyı uyarması ve kiralayanın buna önem verdiğini ve tekrarı halinde kira süresinin bitimi tarihinde tahliye dâvası açılacağını hatırlatması gerekir. Oysa, İİK. m. 269 ve BK. m. 260 hükmüne dayalı ihtarların amacı bambaşka olup, bu ihtarların gereğini yerine getiren kiracının, akte uygun davranışına bambaşka bir sonuç bağlanamamalıdır. Kısaca, zamanında ödeme konusunda uyarma fonksiyonu bulunmayan bu ihtarların GKK. m. 7/e anlamında ihtar sayılması, kiracıyı faka bastırma anlamı taşımayan hükmün uygulanması amacına uygun olmayacaktır. Yine savunduğumuz görüş

(29) Yargıtay 6. HD.'nin 3.3.1988 T., E. 15257/K. 3187 sayılı kararı için bk., YKD. Y. 1989, s. 340.

(30) Feyzioğlu, özel I, s. 611; Tandoğan, özel 1/2, s. 203; YAVUZ, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, İstanbul 1989, s. 212.

(31) Yargıtay 6. HD.'nin 19.4.1971 T., E. 1560/K. 1860 sayılı kararı için bk. Erdoğan, age., s. 775, K. no: 1465.

(32) Yargıtay 6. HD.'nin 2.4.1973 T., E. 1800/K. 1436 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., 780-781, K. no: 1478.

doğrultusunda ikinci ihtarın anlamsızlığı karşısında, bu tür ihtarların haklı ikinci ihtar sayılıp sayılmaması önem taşımamaktadır. Burcuoğlu, açıkca bu tür ihtarların ikinci ihtar da sayılamayacağını daha rahatlıkla söylenebileceğini savunmaktadır (33). Ancak, yazarın, ikinci haklı ihtarını çekebilecekken, BK. m. 260 hükmüne dayalı bir ihtar çekerek yanlış seçim yapmışsa bunun günahının kiracıya yüklenemeyeceğini ve böylelikle kiralayanın GKK. m. 7/e bendinde yer alan olanaktan yararlanmaktan feragat ettiği yolundaki görüşüne (34) katılmıyoruz. Unutulmamalıdır ki, BK. m. 260 hükmüne dayalı ihtarlar ise aktin hitamında tahliye imkanı sağlamaktadır. Örneğin, bir yıllık süreli kira aktinin ilk iki ayında kira bedelini ödemeyen kiracı aleyhine BK. m. 260 hükmünce ihtar çekilmesinde yanlış seçim olmadığı gibi zamanında ödememe sebebi ile ihtar çekme hakkından da feragat edilmiş değildir.

Ancak, BK. m. 260 hükmünce çekilen bu ihtarlar aynı zamanda GKK. m. 7/e hükmüne dayalı ihtar fonksiyonu görebilecektir (35). Bu durumda, verilen mehil ile birlikte kira bedelinin zamanında ödenmediği ve tekrarı halinde aktin hitamında tahliye dâvası açılacağı belirtilmelidir. Daha açık bir ifade ile, gönderilen ihtarname ile tanınan mehil sonunda kira bedeli ödenmediği takdirde aktin feshedilmiş sayılacağı ve buna ilaveten kira bedeli bu ihtara rağmen ödense dahi zamanında ödenmeme sebebi ile ilk ihtarsa tekrarı halinde GKK. m. 7/e hükmü uyarınca aktin bitiminde tahliye dâvası açılacağı; yok eğer ikinci ihtarsa anılan hükmü uyarınca tahliye dâvasının koşullarının oluşması sebebi ile aktin bitiminde tahliye dâvası açılacağı belirtilmelidir.

bb — İhtarların En Az İki Kere Çekilmesi Koşulu

Yukarıda da belirttiğimiz gibi, bir kira yılı olarak anlaşılması gereken bir yıl içinde, kira bedelinin zamanında ödenmemesinden ötürü en az iki kere ihtar çekilmesi zorunluluğu bulunmaktadır. İhtarlar, ayrı ayrı muaccel kira bedellerine ilişkin olmalıdır. Somut olarak belirtmek gerekirse, kira bedelinin aylık olarak ödendiği hallerde aynı aya ait ihtarların haklı sayılmasına imkan yoktur (36).

Böylelikle, ihtarların aralıklı edime esas teşkil eden iki farklı kira bedeline ait olması gerektiğine işaret etmiş olduk. Ayrı ayrı

(33) Burcuoğlu, agm., s. 78-79.

(34) Burcuoğlu, age., s. 78.

(35) Burcuoğlu, age., s. 79.

(36) Yargıtay'ın 6. HD'nin 15.9.1976 T., E. 4721/K. 5249 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., s. 785, K. no. 1489.

kira bedellerine ilişkin ihtarlar, ihtara konu kira bedelinin muaccel hale gelmesinden itibaren en geç hangi süre içinde çekilebilecektir? Bu konuda bir süre zorunluluğu getirilmemiştir. Zorunlu süre bulunmamasından hareketle, kiralayan muaccel ve ifa edilmiş kira bedellerine ilişkin ihtarnameleri bekleterek aynı anda ve fakat ayrı ihtarlar olarak çekebilecek midir? Bu konudaki sorunlara değinmeden önce konuya ilişkin Yargıtay kararlarından hareket etmemiz yararlı olacaktır.

Bu konudaki son Yargıtay kararlarında, «ayrı ayrı aylara ait ihtarların aynı gün tebliğ edilmeleri, ihtarların tek bir ihtar niteliğinde sayılmasını gerektirmez. İhtarlar aynı gün tebliğ edilse dahi, her ihtar ayrı ayrı hukuki sonuç doğurur» hükmüne varılmıştır (37). Halbuki Yargıtay, daha eski tarihli kararlarında, birinci ihtarname tarihinde vadesi geçmiş ve istenilmesi mümkün aylıklardan bir tanesini ayrı tutup onu ikinci bir ihtara konu yapan kiralayan iyiniyet sahibi sayılamaz ve bu ihtarda haklı olamaz görüşüne varmış idi (38).

Bu konuda kanun hükmünün sözüne (lafzi yorum suretiyle) bakılacak olursa yeni tarihli Yargıtay kararlarının doğru olduğu ileri sürülebilir. Görüşümüzce, bu konuda amaçsal yoruma gitmek gerekir. Bize göre yayımlanmasını takiben kanunkoyucunun iradesinden bağımsız hale gelen kanunun amacı doğrultusunda iki haklı ihtardan söz edilirken, ihtarlardan ilkinin kiracıyı uyarması ve kira bedelinin zamanında ödenmesine kiralayanın önem verdiğini ve tekrarı halinde bu sebeple dâva açarak tahliyeyi isteyebileceği konusundaki iradesini açığa vurması gerekir. Böylelikle, ilk ihtar-dan sonra kiracıya ödemelerini zamanında yapma konusunda zaman bırakılması gerekir. Karara neden olan uyuşmazlıkta olduğu gibi, bir ihtarname tebliğinden sonra kira bedellerini zamanında yatırarak ikinci bir ihtara sebep olmama imkanının tanınmadığı hallerde ikinci ihtarı haklı saymamak gerekir. Diğer yönden, ödenmeyen muaccel kira bedellerini tek bir ihtarda belirtebilecekken Yargıtay içtihadında olduğu gibi iki ayrı ihtara konu yapan kiralayanın menfaati hukuken korunması gereken menfaat olamaz. Bu

(37) Yargıtay'ın 6. HD.'nin 24.5.1978 T., E. 3808/K. 4137 sayılı kararı için bk., Erdoğan, s. 786, K. no., 1493; yine aynı doğrultuda daha yeni bir karar olan 6. HD.'nin 8.12.1983 T., E. 12474/K. 12498 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., s. 797, K. no., 1514.

(38) Yargıtay 6.HD.'nin 29.3.1957 T., E. 2775/K. 2636 sayılı kararı için bk., OLGAC, Senai: Kira Parasını Tespit ve Tahliye Dâvaları, İstanbul 1968, s. 160, dp. 198.

durumda, değişik aylara ilişkin kira bedellerine ait ihtarları bekleterek iki ayrı ihtara konu yapan ve bunları aynı anda tebliğ ettiren kiralayanın bu ihtarları haklı sayılacak olursa esas şekle feda edilmiş olur ki, bunu haklı gösterecek bir tek hukuki gerekçe bulmak mümkün değildir.

Doktrinde de, muaccel olmuş kira bedellerinin ancak o ihtarın konusunu oluşturabileceği, bölünerek iki ayrı ihtara dayanak oluşturamayacağı belirtilmiş ve gerekçe olarak ilk ihtarın uyarı anlamını taşıması gerektiği haklı olarak belirtilmiştir (39). Yukarıda belirttiğimiz görüşümüz doğrultusundaki Yargıtay kararının gerekçesini ise iyiniyet kuralları (MK. m. 2) oluşturmakta idi.

Ancak bizim görüşümüzce, çözümün kanun hükmünün amacı ile çakışması için ek bir koşula daha ihtiyaç bulunmaktadır. Aynı gün tebliğ edilmeseler dahi, önerdiğimiz ölçüt ilk ihtarın çekilmesini takiben kiracıya, kira bedellerini zamanında ödemesi gerektiğinin hatırlatılması ve ikinci bir ihtara sebep olmama imkanının tanınması icabeder ki kanunun ruhu da bu şekilde bir yoruma uygundur. Bu yorum tarzı kabul edilecek olursa, iki ihtarın aynı anda tebliğ edilmelerine ilaveten, ilk ihtarın tebliğini takiben ikinci ihtara sebep olacak kira bedelini ödeme imkanı kalmamışsa dahi ikinci ihtar haklı sayılmamak gerekecektir. Başka bir ifade ile önerdiğimiz ölçütümüz karşısında amaçsal yorum uyarınca, ilk ihtarın tebliğini takiben bundan sonraki kira bedellerinin zamanında ödeme imkanının yaratılmış olması gerekecektir. Örneğin, mayıs, haziran ve temmuz olarak üç aydır ödenmeyen kira bedelleri alacaklısı kiralayan, bekleterek mayıs ve haziran ayları için ayrı ayrı ihtarname keşide ederek bunların aynı anda veya aralıklı olarak tebliğini sağlamayacaktır. Ayrıca, üç ay için tek bir ihtar çekse dahi, bu ihtarın tebliğini takiben ağustos ayı kira bedelini zamanında yatırma imkanı kalmamışsa ağustos ayının ihtarname-sini de haklı saymamak gerekir. Örneğin, söz konusu bu ihtar, kira bedelinin her ayın beşinde ödenmesi gereken bir kira sözleşmesinde yedi ağustos günü tebliğ edilecek olursa, ağustos ayı kira bedelini ilk ihtar uyarınca zamanında ödeme imkanı kalmamasından ötürü haklı sayılmamalıdır. Belirtmek gerekirse, bu görüşümüzün gerekçesini amaçsal (gai) yorum ilkeleri ile objektif iyiniyet kuralları oluşturmuştur.

İlk ihtara önerdiğimiz şekilde bir sonuç bağlanmaması onu salt bir şekil şartından ibaret sayılması sonucuna götürür ki aşağı-

(39) Görüş hakkında ayrıntılı bilgi için bk., Burcuoğlu, agm., s. 72-74.

ğıda değineceğimiz Yargıtay kararları ve ikinci ihtarın niteliği ile artık bu hale gelmiştir- kira bedelinin ihtara gerek kalmaksızın iki defa zamanında ödenmemesi ile kiracının aleyhine tahliye dâvası açılabilceğini kabul etmek daha doğru olurdu.

cc — Çekilen İkinci İhtarın Amaçsızlığı :

Biraz önce değindiğimiz gibi, kira bedelinin zamanında ödenmemesi ile çekilen ihtarların mantıklı bir ilişkisi ve bu ilişkinin bir amacı olması gerekir. Başka bir ifade ile, kanunkoyucunun anılan kanun hükmü ile bir amaç güttüğü (ratio legis) farzedilir. Bu da, kira bedellerinin zamanında ödenmeyerek, borç ilişkisinde vadeye riayetsizlik halinde, kiralayanın buna dikkat ettiğini ve kendisi için önemli olduğunu ihtar ederek kiracıyı uyarmasıdır. Çünkü, karşı tarafa varması gerekli irade beyanına genel hükümlere nazaran, uygun mehil ve temerrüt faizine oranla daha ağır bir sonuç bağlanmaktadır.

İlk ihtarın niteliğini ve pratik yararını belirtmiş olduk. Buna karşılık, ikinci kez kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde çekilen ihtarın hiç bir hukuki faydası yoktur. Bununla, kira bedelinin zamanında ödenmediği bildirilmiş olur, saptanmış veya kanıtlanmış değil. Bildirilmiş olur diyoruz; çünkü, uyumsuzluk halinde, yalnızca ihtara itibar edilmeyip, genel ispat koşullarına dayalı olarak zamanında ödememe olgusunun ispatı gerekecektir. Görüşümüzce ikinci ihtarın pratik faydasının olabileceği tek nokta, kiralayanın kira müddetinin bitiminde tahliye dâvası açılacağını kiracıya bildirilmesinden ibarettir denilebilir. Ancak, ihtarın sadece kira bedelinin zamanında ödenmediğini belirtmesi karşısında bu fonksiyonu dahi görmeyeceği açıktır. İkinci ihtar ile yapılan bildirim hiç bir amaç taşımayan sırf kanunkoyucunun getirdiği bir şeklin amaçsız yerine gelmesinden ibarettir. Belirtmek gerekirse, Borçlar Kanunumuzda bu nitelikte başka bir bildirim bulmak mümkün değildir. Borçlar kanunumuz hükümlerince yapılması gerekli bildirimler ya bir yenilik doğurucu hakkın kullanılmasından ibarettir (aktin feshinde olduğu gibi) ya da aleyhe doğacak hükümlerin ağırlığı karşısında belirli bir süre tanıyan ihtarlar (BK. m. 106 hükmünce uygun mehil tayini gibi) şeklindedir. Araştırma konumuzu oluşturan ihtar ise, aktin feshini sağlamamakta ve borçlu kiracıyı akte uygun ifaya süre vererek davet etmemektedir. Aktin feshini sağlamamakta; çünkü buna inşai bir dâva ile hâkim karar vermektedir. Akte uygun ifayı sağlamamakta; çünkü, bu ihtardan sonra tahliye dâvasının açılmasını önlemek için borçlu kiracının yapabileceği hiç bir hukuki imkan kalmamaktadır.

Sonuç olarak, ikinci ihtarın bu niteliği karşısında ve uyuşmazlık halinde bir ispat tutanağı da getirmediği hususu eklenecek olursa, maddi bir olgu olarak zamanında ödememenin uyuşmazlık halinde hâkim tarafından belirlenecek bir dâva sebebi vakıa olarak gerçekleşmesi yeterli kabul edilmelidir. Bu ancak, yapılacak bir kanun değişikliği ile gerçekleşebilecektir. Aksi halde, yorum yolu ile ikinci ihtarın kaldırılması her ne kadar gereksiz ise de mümkün değildir. Buna göre, ilgili kanun hükmünün şu şekilde değiştirilmesi esasta bir değişiklik meydana getirmeyecek; fakat, kiralayanı gereksiz bir şekil şartını yerine getirmekten kurtaracaktır. «Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, bu ihtarın tebliğini takiben ikinci bir kez kira bedelini vaktinde ödemeyecek olurlarsa ayrıca ihtara hacet kalmaksızın kira müddetinin hitamında tahliye dâvası açabilir» şeklindeki değişiklik hükmün amacı karşısında lüzumsuz bir şekil şartını ortadan kaldırmış olacaktır.

d — İhtarın Yazılı ve Açık Olması Zorunluluğu :

Kanunun ilgili hükmünde ihtarın yazılı olmasından sözetmiş bulunmaktadır. İhtar hakkında asgari yazılı olma dışında başkaca bir koşul getirilmemiştir. Buna göre, ihtar adi yazılı şekilde, telgraf-la, noter aracılığı ile yapılabilir.

Metnin açık olmasından kasıt, kira bedelinin sözleşmede kararlaştırılan hangi vadeye aykırı olarak ödenmediğinin belirtilmesi zorunluluğudur (40). Ancak, bu takdirdedir ki, kiracının dâvayı kabul veya inkarı sağlıklı bir zemine dayanabilecektir. Bunun dışında, BK. m. 260 hükmü uyarınca gönderilen beyanlarda olduğu gibi, kira aktinin bitimini takiben aktin feshedilmiş sayılacağı ve tahliye dâvası açılacağına bildirilmesine gerek olmadığı ileri sürülmüştür (41). Ancak, yukarıda sunduğumuz görüş doğrutusunda, ilk ihtarda, kiracıyı bir daha zamanında ödememe konusunda aleyhine tahliye dâvasına sebebiyet vereceği belirterek uyarmak gerekir. Belirtilen görüşe gerekçe olan ve kiracının kira bedelini ödemiş olsa da ihtarı geçersiz kılmayacağı bu nedenle BK. m. 260 hükmünde olduğu gibi tahliye dâvası açılacağını belirtmenin gereksiz olduğu iddiası (42), ilk ihtar açısından anılan gerekçe ile

(40) Yargıtay'ın 6.HD.'nin 2.7.1981 T., E. 6089/K. 11113 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., s. 792-793, K. no: 1506.

(41) Bu görüş için bk., Tunçomağ, özel, s. 687; Tandoğan, özel 1/2, s. 225.

(42) Tunçomağ, özel, s. 687.

doğru kabul edilemez. İlk ihtarın bu fonksiyonu görmemesi, onun kiracıyı faka bastırma amacı güttüğünü gösterir.

e — İhtarnameinin Tebliği Zorunluluğu ve Tebliğ Ödeme İlişkisi İle Buna Bağlı Yargıtay İçtihatlarının Eleştirisi :

İhtarnameinin, savunduğumuz görüş doğrultusunda özellikle ilk ihtarnamenin yine savunduğumuz şekilde hukuki amacını yerine getirebilmesi, yani kiracıya bundan sonra akte riayet konusunda yükümlülüklerini hatırlatabilmesi onun kendisine ulaşması ile gerçekleşebilir. Yargıtay da, ilgili hükümde açıkca yer almamakla beraber tebliğ zorunluluğuna işaret etmektedir (43).

Biraz önce de belirttiğimiz gibi, ihtarların hukuki sonuç doğurabilmesi için tebliği şartından sözedilmemesine rağmen bu irade beyanının doğal hukuki niteliğinden kaynaklanmaktadır. İhtarların tebliğine Yargıtay kararları ile ikinci bir sonuç daha bağlanmış bulunmaktadır. Buna göre, ihtarların çekilmesini takiben ihtar konu muaccel kira bedeli çekilen ihtarın tebliğinden önce ödenmişse ihtarın geçersiz sayılmasıdır. Buna göre, «ihtarların haklılığı istenen kira parasının ihtar tebliğinden sonra ödenmesiyle gerçekleşir» (44) hükmüne varılmıştır ki, bu husus yerleşmiştir diyebileceğimiz tarzda bir çok kararda tekrar edilmiş bulunmaktadır (45).

Bu yaklaşım doktrinde de baskın görüş halini almış bulunmaktadır (46). Bu görüş ile ilgili ayrıntılı gerekçe veren Feyzioğlu, «kuşkusuz kiracının, kira paralarını ihtarla yol açmadan zamanında ödemesi esastır; ancak, kiracının genellikle zayıf olan durumunu gözönünde tutan Kanunkoyucu onun bu gecikmeli ödemelerinin bir hoşgörü sınırı içinde kalmasını istemiş ve gerçekten iyiniyetli olan gecikmelerle bunu itiyat haline getirme eğiliminde olan kiracıların davranışlarını birbirinden ayırmayı düşünmüştür» görüşü ile bu görüşün desteklenmesi gerektiğini belirtmektedir (47).

Yargıtay daha eski kararlarında, aksi sonuca varan kararlar vermiş bulunmaktadır. Buna göre, «dâvalının henüz ihtarnameyi

(43) Yargıtay'ın 6.HD.'nin 8.11.1983 T., E. 10709/K. 10803 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., s. 796, K. no: 1513.

(44) Yargıtay HGK'nun 6.10.1973 T., E. 6-59/K. 765 sayılı kararı için bk., Erdoğan, age., s. 768, K. no: 1443.

(45) Bu yönde kararlar için bk., Erdoğan, age., K. no: 1445, 1447, 1453, 1463, 1491.

(46) Bu görüşte, Tunçomağ, özel, s. 685; Feyzioğlu, özel I, s. 692, gerekçeli ayrıntılı açıklama için bk. dp., 424. Burcuoğlu, agm., s. 71.

(47) Feyzioğlu, özel I, s. 693; dp., 424.

almadan kira parasını ikametgâhta ödemeli şartıyla postaya verilmiş olması o ay kira parasının ödenmesi bakımından ihtarnamenin haksız çekildiğini kabule sebep teşkil etmez» hükmüne varılmış idi (48). Tandoğan da isabetle, «burada önemli olan husus kiracının ihtarı öğrendikten sonra veya önce ödemesi değil, fakat vaktinde ödemede bulunmayarak ihtarın yapılmış olmasına yol açmış bulunmasıdır; bu yüzden vaktinde ödemede bulunmayan kiracı, kiralayanın ihtar yoluna başvurduğunu öğrenmeden ödemeye kalkışmış olsa dahi, yapılan ihtar haklı sayılmalıdır» görüşüne varmış bulunmaktadır (49).

Yargıtay içtihatlarının gerekçesini oluşturan ihtarın sonuç doğurabilmesi için muhatabına ulaşması şarttır görüşü, eski bir HGK. kararında ifade edildiği gibi, «ihtarın amacı, kiracıyı kanundan doğan ödevini yerine getirmeye çağırmaktadır ve ona kira parasını ödetmektir görüşünün (50) bir uzantısını oluşturmaktadır. Bu karara göre, «kiracının ihtarı öğrenmesi üzerine parasını ödemiş olması halindedir ki ihtar, amacına ulaşmış olur; demek ki ihtar kâğıdının notere verilmesinden sonra ve fakat durumu öğrenmezden önce kiracının kirayı (ödemiş olması halinde) ihtar amacına ulaşmış olmaz ve böyle bir ihtar, sonradan kiracıya tebliğ edilmiş bulunsa bile, yapılmış haklı bir ihtar sayılamaz» hükmüne varılmıştır.

Bu gerekçenin kabul edilebilir bir tek makul hukuki mesnedi dahi bulunamaz. Yukarıda da savunduğumuz görüş doğrultusunda, ihtar kira bedelinin zamanında ödenmemesi üzerine çekilmektedir. Zamanında ödememe olgusu vadenin kararlaştırıldığı gün hesabı ile geçmişte kalmaktadır. Başka bir ifade ile zamanında ödememe olgusunu eşyanın tabiatına aykırı bir biçimde geçmişe yönelik olarak kimse ortadan kaldıramaz. Vadeye riayet yükümüne aykırılık bir defa oluşmuştur ve artık oluşmamış sayılması maddi bir olgu olarak değiştirilemez. Diğer bir deyişle, 7/e bendi uyarınca çekilen ihtarın amacı, biraz önce belirttiğimiz içtihatla olduğu gibi, kiracıyı kanundan doğan ödevini yerine getirmeye çağırmaktadır; ancak içtihatla olduğu gibi ihtar sebep olan kira bedeline ilişkin kanundan doğan ödevini değil, bundan son-

(48) HGK.'nun 24.5.1961 T., E. 6-9/K. 39; Karar için bk., Olgaç, age., s. 162-163.

(49) Tandoğan, özel 1/2, s. 223-224; Feyzioğlu da, dp. 'de belirttiğimiz gibi aksi görüşü savunmakta iken, aynı eserde bu görüşe de taraftar görünmektedir; bk. Feyzioğlu, özel I, s. 704-705.

(50) HGK.'nun 6.3.1963 T., E. 6-21/K. 24 sayılı kararı için bk., Olgaç, age., s. 162.

raki kira bedellerini zamanında ödemesini sağlayarak tahliye dâvasına muhatap olmamasını ihtar etmektir. Çünkü, yine tekrar edeceğimiz ve içtihatla olduğu gibi, aktin hükümlerine karşı oluşmuş bir aykırılık artık bunu yalnızca bildiren bir ihtarla giderilemez.

Sonuç olarak, vardığımız görüşler doğrultusunda, kira bedelinin zamanında ödenmemesine bağlı olarak iki haklı ihtar sebebi ile tahliye dâvasına ilişkin içtihatlar yeniden gözden geçirilmeli ve kanun hükmünün amaçsal yorumu gözönüne alınarak doğru sonuçlara varılmalıdır. Asıl önemlisi, kanuna ilişkin ilk değişiklikte hüküm yeniden sağlıklı bir şekilde kaleme alınmalıdır.