**KİRACININ BORÇLARI**

**I. Kiralananın kullanılmasına ilişkin borçları**

**1.Kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma borcu**

Kiracı kiralananı sözleşmeyle öngörülen tahsis amacına uygun olarak kullanmak zorundadır. TBK m. 316/ I anlamında kiralananı kullanırken özenle hareket yükümü, kiracının kiralayanın rıza ve muvafakatı olmadan kiralananın özünü etkileyecek veya ona zarar verecek davranışta bulunmamasını ve onda kira sözleşmesinin bitiminden sonra da etkisi kalacak şekilde değişiklik yapmamasını gerektirir.

### 2.Komşulara saygı gösterme borcu

### 3.Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu (TBK m. 317)

Olağan kullanım için gereken temizlik ve küçük tamirat masraflarını (mesela anahtar veya sigortanın değişimi) kiracı karşılamak durumundadır.

**4. Kiracının ayıpları kiraya verene bildirme borcu**

TBK m. 318’e göre, “Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur”.

### 5.Kiracının ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu (TBK m. 319)

TBK m. 319’a göre, “Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür”.

TBK m. 319/ II ve III’e göre, “Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür (f. I). Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır (f. II)”.

### 6. Kiracının konut ve çatılı işyeri kiralarında kullanım giderlerini ödeme borcu (TBK m. 341)

TBK m. 341’e göre, “Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.

Kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşularına gerekli saygı gösterme yükümüne aykırı davranması halinde, kiraya veren, konut veya çatılı işyeri kirasında en az otuz gün süre vererek söz konusu aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı bir ihtarla kiracıya bildirir; diğer kiralarda ise, kiraya veren herhangi bir ihtarda bulunmadan yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Konut veya çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralanana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya süre vermenin faydasız olacağının anlaşılması veya kiracının davranışının kiraya veren ile komşular bakımından çekilmez olması hallerinde, kiraya veren yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir (TBK m. 316/ III).

Kiracı ayıpları kiraya verene ihbar borcunu yerine getirmediği takdirde bundan doğan zararı tazmin etmek zorundadır (TBK m. 318).

Kiracının kiralanandaki ayıpların giderilmesine ve onun gösterilmesine katlanma borcunun ihlal edilmesi halinde, kiraya verenin bu yüzden uğradığı zararı tazmin etmesi gerekir.

## **II. Kira bedelini ödeme borcu**

Kira bedelini ödeme borcu, kiralayanın kiralananın kullanılmasını kiracıya devir borcunun karşılığı olup, kiracının aslî edim yükümlerindendir.

TBK m. 314’e göre, “Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür”.

Kira parasını ödeme borcu götürülecek borçlardan olup, aksine bir anlaşma olmadıkça kiraya verenin yerleşim yerinde (TBK m. 89/ b.1) ödenir.

Bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde, tarafların yenilenen her kira döneminde ödenecek kira bedelinde yapılacak artışlara ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat oranının aşmamak kaydıyla geçerlidir (TBK m. 344/ I). Buna karşılık, tarafların yenilenen dönemlerde artış oranı veya miktarı konusunda herhangi bir anlaşma yapmamaları halinde, kira bedeli bir önceki kira yılının üretici fiyat oranını geçmemek kaydıyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

TBK m. 344/ III’e göre, “Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir”.

kiraya veren, yeni kira döneminin başlangıcından en az otuz gün önce, kira tesbit davası açmışsa veya kira bedelinin arttırılması için kiracıya bu tarihten önce yazılı bir ihtarda bulunmuşsa, yeni dönem sonuna kadar tesbit davası açabilir; mahkemenin vereceği tesbit hükmü yeni dönemin başından itibaren geçerli olur (TBK m. 345/ II). Kira sözleşmesinde yeni kira döneminde kira bedelinin arttırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar dava açıldığı takdirde, mahkemece verilecek tesbit hükmü yeni dönemin başından itibaren geçerli olur (TBK m. 345/ III).

Kiraya veren kiralananı kullanılmaya elverişli durumda bulundurmasına rağmen, kiracı, kendisinden kaynaklanan bir sebeple kiralananı kullanmaması veya sınırlı olarak kullanması halinde de, kira bedelinin tamamını ödemek zorundadır.

TBK m. 325’e göre, “Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer (f.I).

Konut veya çatılı işyeri kiralarında, kiracı sözleşmeyle güvence verme borcu altına girmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.

Kanun, taşınmaz kiralarında kira parasının ödenmesini teminat al­tına almak üzere, kiralayana kiralananda bulunan taşınır eşyalar üzerinde hapis hakkı tanımıştır. Bir taşınmazı kiraya veren, kiralananda bulunan ve onun döşemesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir. Hapis hakkı geçmiş bir senelik ve işleyecek altı aylık kirayı temin eder.

### III. Kiralananı geri verme borcu (TBK m. 334- 335):

Kiracı, kiralananı ne durumda teslim almış ise, kiranın bitiminde, o durumda geri vermek (teslim etmek) zorundadır. Kiracı, sözleşmeye uygun kullanma sonucu kiralananda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracı sözleşmeye aykırı kullanmaktan doğan zararları tazmin etmekle yükümlüdür.

Kiraya veren, geri verme (iade) esnasında kiralananın durumunu incelemek ve varsa kiracının sorumlu olduğu ayıp ve eksiklikleri ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur.

**Alt kira, kullanım hakkının devri ve kira ilişkisinin devri (TBK m. 322- 323)**

TBK m. 322/ I gereğince, kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak şartıyla, kiralananı kısmen veya tamamen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanma hakkını da başkasına devredebilir.

Kiracı, kiraya verenin rızasıyla, kira ilişkisini bir üçüncü kişiye devredebilir (TBK m. 323/ I). Böylece, üçüncü kişi –alt kira ve kullanma hakkının devrinden farklı olarak- kiracının yerine geçer (taraf değişikliği), kiracı kiraya verene karşı borçlarından hemen kurtulur; işyeri kiralarının devrinde, devreden kiracının TBK m. 323/ III’te öngörülen müteselsil sorumluluğu mevcut kalır. Kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesi için, kiraya verenin rızası gereklidir. Kira ilişkisini devralan, bu ilişkiden doğan hakların sahibi ve borçların sorumlusu olur; devreden kiracı, kural olarak borcundan kurtulur.

Kaynak: Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Hükümler